



1961 - 2011

**MONTINVEST AD BEOGRAD**

**GODIŠNJI KONSOLIDOVANI  
IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA  
2013.GODINU**

**Beograd, april 2014. godine**

**SADRŽAJ:**

<b>UVODNE NAPOMENE</b>	<b>2</b>
<b>1.UVOD</b>	<b>2</b>
<b>2.KONSOLIDOVANI FINANSIJSKI REZULTAT POSLOVANJA</b>	<b>3</b>
<b>2.1. KONSOLIDOVANI BILANS USPEHA</b>	<b>4</b>
<b>2.2. STRUKTURA PRIHODA I RASHODA DRUŠTVA PO KONSO- LIDOVANOM BILANSU USPEHA ZA 2013.GODINU</b>	<b>5</b>
<b>2.3 KONSOLIDOVANI BILANS STANJA</b>	<b>6</b>
<b>2.4.STRUKTURA IMOVINE, KAPITALA I OBAVEZA PO KONSO- LIDOVANOM BILANSU ZA 2013.GODINU</b>	<b>8</b>
<b>3. OČEKIVANI RAZVOJ DRUŠTVA U NAREDNOM PERIODU, PROMENE U POSLOVNIM POLITIKAMA DRUŠTVA, KAO I GLAVNIH RIZIKA I PRETNJI KOJIMA JE POSLOVANJE DRUŠTVA IZLOŽENO</b>	<b>9</b>
<b>4. NAJZNAČAJNIJI POSLOVI SA POVEZANIM LICIMA U 2013.GODINI</b>	<b>9</b>
<b>5.NAJVAŽNIJI POSLOVNI DOGAĐAJI KOJI SU NASTALI NAKON PROTEKA POSLOVNE 2013.GODINE</b>	<b>9</b>
<b>6. ISTRAŽIVANJE I RAZVOJ</b>	<b>10</b>
<b>7. PODACI O SOPSTVENIM AKCIJAMA DRUŠTVA</b>	<b>10</b>

## **UVODNE NAPOMENE**

Forma konsolidovanog Izveštaja za 2013.godinu urađena je u skladu sa članom 50. Zakona o tržištu kapitala koji reguliše sadržinu Godišnjeg izveštaja o poslovanju društva, tako da pored prikaza razvoja i rezultata poslovanja društva, a naročito finansijskog stanja u kome se društvo nalazi procenu stanja imovine, sadrži:

- opis očekivanog razvoja društva u narednom periodu, promene u poslovnim politikama društva kao i glavne rizike i pretnje kojima je poslovanje društva izloženo,
- sve važne poslovne događaje koji su nastupili nakon protoka poslovne godine za koju se izveštaj priprema,
- sve značajnije poslove sa povezanim licima,
- aktivnosti društva na polju istraživanja i razvoja,
- podatke o sopstvenim akcijama društva

### **1.UVOD**

Konsolidovani finansijski izveštaj Društva na dan 31.12.2013.godine sadrži podatke koji se odnose na zavisno preduzeće društva MOIN d.o.o. Beograd. Matično Društvo u pomenutom društvu ima 100% - tno učešće u kapitalu.

Firma **MOIN** d.o.o., Černiševskog 2a, Beograd je registrovana u Agenciji za privredne registre pod brojem 20563079 od 17.08.2009.godine, PIB 106247998. Pretežna delatnost firme je "Razvoj projekata o nekretninama", a osnovana je radi izgradnje stambeno – poslovnog objekta po modelu projektnog finansiranja.

## 2. KONSOLIDOVANI FINANSIJSKI REZULTAT

Poslovnju 2013.godinu Društvo je završilo sa pozitivnim finansijskim rezultatom i to:

<b>Ukupan prihod</b>	<b>RSD</b>	<b>2.333.462.127,42</b>	<b>(EUR</b>	<b>20.354.321)</b>
<b>Ukupan rashod</b>	<b>RSD</b>	<b>2.132.934.247,85</b>	<b>(EUR</b>	<b>18.605.157)</b>
<b>Dobit pre oporezivanja</b>	<b>RSD</b>	<b>200.527.879,57</b>	<b>(EUR</b>	<b>1.749.164)</b>
<b>Poreski rashod perioda</b>	<b>RSD</b>	<b>5.764.239,79</b>	<b>(EUR</b>	<b>50.280)</b>
<b>Odloženi poreski rashod</b>	<b>RSD</b>	<b>2.838.966,94</b>	<b>(EUR</b>	<b>24.764)</b>
<b>Neto dobitak</b>	<b>RSD</b>	<b>191.924.672,84</b>	<b>(EUR</b>	<b>1.674.120)</b>
<b>Dobitak iz revaloriz. rezervi</b>	<b>RSD</b>	<b>4.310.518,91</b>	<b>(EUR</b>	<b>37.600)</b>
<b>Ukupan dobitak</b>	<b>RSD</b>	<b>196.235.191,75</b>	<b>(EUR</b>	<b>1.711.720)</b>

**Napomena:** Preračun finansijskih pokazatelja za 2013. godinu je rađen po srednjem kursu NBS EUR/RSD 114,6421.

**2.1. KONSOLIDOVANI BILANS USPEHA**

U 000 RSD

<b>POZICIJE</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>POSLOVNI PRIHODI</b>	<b>2.241.823</b>	<b>1.435.337</b>
1. Prihodi od prodaje	2.301.272	1.508.468
2. Povećanje vrednosti zaliha učinaka	/	43.928
3. Smanjenje vrednosti zaliha učinaka	-59.449	-117.059
<b>POSLOVNI RASHODI</b>	<b>2.062.102</b>	<b>1.328.409</b>
1. Nabavna vrednost prodate robe	/	69.397
2. Troškovi materijala	324.211	201.228
3. Trošk. zarada, naknada zarada i ostali lični rashodi	151.276	92.853
4. Troškovi amortizacije i rezervisanja	6.528	7.506
5. Ostali poslovni rashodi	1.580.087	957.425
<b>POSLOVNI DOBITAK /GUBITAK</b>	<b>179.721</b>	<b>106.928</b>
<b>FINANSIJSKI PRIHODI</b>	<b>67.329</b>	<b>103.818</b>
<b>FINANSIJSKI RASHODI</b>	<b>65.713</b>	<b>122.384</b>
<b>OSTALI PRIHODI</b>	<b>24.310</b>	<b>14.162</b>
<b>OSTALI RASHODI</b>	<b>5.119</b>	<b>5.432</b>
<b>DOBITAK/GUBITAK PRE OPOREZIVANJA</b>	<b>200.528</b>	<b>97.092</b>
<b>PORESKI RASHOD PERIODA</b>	<b>- 5.764</b>	<b>/</b>
<b>ODLOŽENI PORESKI PRIHODI / RASHODI</b>	<b>- 2.839</b>	<b>-8.948</b>
<b>NETO DOBITAK / GUBITAK</b>	<b>191.925</b>	<b>88.144</b>

**MOIN** d.o.o. je imao promene koje se odnose na:

- Povećanje poslovnih rashoda u iznosu od **475** hiljada dinara kroz kategoriju troškova zarada, naknada zarada i ostalih ličnih rashoda radnoka MOIN-a u iznosu od 463 hiljada dinara i ostalih poslovnih rashoda u iznosu 12 hiljada dinara (ptt usluge, usluge platnog prometa i bankarske usluge)
- Povećanje finansijskih rashoda u iznosu od **9** hiljada dinara kroz kategoriju negativnih kursnih razlika

**Konsolidovane pozicije iz bilansa uspeha utiču na pokazatelje finansijskog rezultata Društva kroz povećanje poslovnih i finansijskih rashoda i smanjuju dobitak za 484 hiljada dinara.**

## 2.2. STRUKTURA PRIHODA I RASHODA DRUŠTVA PO KONSOLIDOVANOM BILANSU ZA 2013. GODINU

EUR/RSD SREDNJI KURS NBS NA DAN 31.DECEMBAR 2013.GOD.114,6421	BILANS USPEHA DRUŠTVA		KONSOLIDOVANI BILANS USPEHA	
	RSD	EUR	RSD	EUR
<b>POZICIJA</b>				
<b>POSLOVNI PRIHODI</b>	<b>2.241.823</b>	<b>19.555</b>	<b>2.241.823</b>	<b>19.555</b>
Prihodi od prodaje	2.301.272	20.074	2.301.272	20.074
Povećanje vrednosti zaliha učinaka	/	/	/	/
Smanjenje vrednosti zaliha učinaka	-59.449	-519	-59.449	-519
Ostali poslovni prihodi	/	/	/	/
<b>POSLOVNI RASHODI</b>	<b>2.055.099</b>	<b>(17.926)</b>	<b>2.055.574</b>	<b>(17.930)</b>
Nabavna vrednost prodane robe	/	/	/	/
Troškovi materijala	324.211	(2.828)	324.211	(2.828)
Troškovi zarada, naknada zarada	113.824	(993)	114.287	(997)
Naknade radnicima(Upravni odbor, Ugov.o delu)	3.539	(31)	3.539	(31)
Ostala lična primanja	33.450	(292)	33.450	(292)
Ostali poslovni rashodi	1.580.075	(13.782)	1.580.087	(13.782)
<b>EBITDA</b>	<b>186.724</b>	<b>1.629</b>	<b>186.249</b>	<b>1.625</b>
EBITDA marža		<b>8,7%</b>		<b>8,3%</b>
Troškovi amortizacije	6.528	(57)	6.528	(57)
<b>EBIT</b>	<b>180.196</b>	<b>1.572</b>	<b>179.721</b>	<b>1.568</b>
EBIT marža		8,0%		8,0%
Finansijski prihodi	67.329	587	67.329	587
Finansijski rashodi	65.704	(573)	65.713	(573)
Ostali prihodi	24.310	212	24.310	212
Ostali rashodi	5.119	(45)	5.119	(45)
<b>DOBITAK PRE OPOREZIVANJA</b>	<b>201.012</b>	<b>1.753</b>	<b>200.528</b>	<b>1.749</b>
DPO marža		8,9%		8,9%
Poreski reshod perioda	5.764	(50)	5.764	(50)
Odloženi poreski rashodi perioda	2.839	(24)	2.839	(24)
<b>NETO DOBITAK</b>	<b>192.409</b>	<b>1.679</b>	<b>191.925</b>	<b>1.675</b>
NETO marža		8,6%		8,6%

**2.3. KONSOLIDOVANI BILANS STANJA**

U 000 RSD

<b>POZICIJE</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>AKTIVA</b>		
<b>STALNA IMOVINA</b>	<b>385.767</b>	<b>527.474</b>
Nematerijalna ulaganja	2.493	2.437
Nekretnine, postrojenja, oprema	361.783	503.373
Dugoročni finansijski plasmani	21.491	21.664
<b>OBRTNA IMOVINA</b>	<b>653.211</b>	<b>715.523</b>
Zalihe	62.729	422.612
Stalna sredstva namenjena prodaji	7.629	3.835
Potraživanja	414.059	58.630
Gotovinski ekvivalenti	166.851	228.773
PDV I AVR	1.943	1.673
<b>UKUPNA AKTIVA</b>	<b>1.038.978</b>	<b>1.242.997</b>
<b>PASIVA</b>		
<b>KAPITAL</b>	<b>764.563</b>	<b>695.729</b>
Osnovni kapital	194.226	194.226
Rezerve	16.786	16.725
Revalorizacione rezerve	254.087	375.534
Nerealizovani dobiti	/	/
Neraspoređeni dobitak	305.480	109.244
Otkupljene sopstvene akcije	-6.016	/
<b>DUGOROČNA REZERV.I DUGOR.OBAVEZE</b>	<b>87.110</b>	<b>35.626</b>
<b>KRATKOROČNE OBAVEZE</b>	<b>155.035</b>	<b>461.539</b>
Obaveze iz poslovanja	137.583	424.913
Ostale kratkoročne obaveze	17.037	33.992
Obaveze po osnovu PDV I PVR	415	2.634
Obaveze po osnovu poreza na dobitak	/	/
<b>ODLOŽENE PORESKE OBAVEZE</b>	<b>32.270</b>	<b>50.103</b>
<b>UKUPNA PASIVA</b>	<b>1.038.978</b>	<b>1.242.997</b>

## AKTIVA

Konsolidovanje bilansa stanja "MOIN"-a obuhvata:

- Smanjenje stalne imovine kroz dugoročne finansijske plasmane na ime učešća Montinvest-a u kapitalu MOIN-a za **47** hiljada dinara
- Povećanje obrtno imovine kroz stalna sredstva namenjena prodaji u iznosu od 3.835 hiljada dinara i gotovinske ekvivalente od 14 hiljada dinara što ukupno iznosi 3.849 hiljada dinara.
- Smanjenje obrtno imovine kroz potraživanja Montinvest-a za date pozajmice Moin-u u iznosu od **58.412** hiljade dinara.

**Konsolidovane pozicije aktive umanjile su ukupnu aktivu Društva za 54.610 hiljada dinara.**

## PASIVA

Konsolidovanje bilansa stanja "MOIN"-a obuhvata:

- Smanjenje kapitala za iznos gubitka Moin-a od **54.610** hiljada dinara.

**Konsolidovana pozicija pasive umanjila je ukupnu pasivu Društva za 54.610 hiljada dinara.**



## 2.4. STRUKTURA IMOVINE, KAPITALA I OBAVEZA DRUŠTVA PO KONSOLIDOVANOM BILANSU ZA 2013. GODINU

	BILANS STANJA DRUŠTVA		KONSOLIDOVANI BILANS STANJA	
	RSD	EUR	RSD	EUR
<b>AKTIVA</b>				
<b>STALNA IMOVINA</b>	<b>385.814</b>	<b>3.365</b>	<b>385.767</b>	<b>3.365</b>
Nematerijalna ulaganja	2.493	22	2.493	22
Nekretnine, postrojenja, oprema	361.783	3.156	361.783	3.156
Dugoročni finansijski plasmani	21.538	187	21.491	187
<b>OBRTNA IMOVINA</b>	<b>707.774</b>	<b>6.174</b>	<b>653.211</b>	<b>5.698</b>
Stalna sredstva namenjena prodaji	3.794	33	7.629	66
Zalihe	62.729	547	62.729	547
Potraživanja	472.471	4.122	414.059	3.612
Gotovinski ekvivalenti	166.837	1.455	166.851	1.455
PDV i AVR	1.943	17	1.943	17
<b>UKUPNA AKTIVA</b>	<b>1.093.588</b>	<b>9.539</b>	<b>1.038.978</b>	<b>9.063</b>
<b>PASIVA</b>			<b>RSD</b>	<b>EUR</b>
<b>KAPITAL</b>	<b>819.173</b>	<b>7.146</b>	<b>764.563</b>	<b>6.670</b>
Osnovni kapital	194.226	1.694	194.226	1.694
Rezerve	16.786	147	16.786	147
Revalorizacione rezerve	254.087	2.216	254.087	2.216
Neraspoređena dobit	163.371	1.425	163.371	1.425
Dobitak tekuće godine	196.719	1.716	142.109	1.240
Otkupljene sopstvene akcije	-6.016	-52	-6.016	-52
<b>DUGOROČNA REZERVISANJA</b>	<b>87.110</b>	<b>760</b>	<b>87.110</b>	<b>760</b>
<b>KRATKOROČNE OBAVEZE</b>	<b>155.035</b>	<b>1.352</b>	<b>155.035</b>	<b>1.352</b>
Kratkoročne finansijske obaveze	4.753	41	4.753	41
Obaveze iz poslovanja	137.583	1.200	137.583	1.200
Ostale kratkoročne obaveze	12.284	107	12.284	107
Obaveze po osnovu PDV i PVR	415	4	415	4
Obaveze po osnovu poreza na dobitak	/	/	/	/
<b>ODLOŽENE PORESKE OBAVEZE</b>	<b>32.270</b>	<b>281</b>	<b>32.270</b>	<b>281</b>
<b>UKUPNA PASIVA</b>	<b>1.093.588</b>	<b>9.539</b>	<b>1.038.978</b>	<b>9.063</b>

**Napomena:** Bilans stanja iskazan po kursu na dan 31.12.2013. EUR/RSD 114,6421

### **3.OČEKIVANI RAZVOJ DRUŠTVA U NAREDNOM PERIODU, PROMENE U POSLOVNIM POLITIKAMA DRUŠTVA, KAO I GLAVNIH RIZIKA I PRETNJI KOJIMA JE POSLOVANJE DRUŠTVA IZLOŽENO**

Očekivani razvoj Društva u narednom periodu realizovaće se u skladu sa usvojenom politikom društva.

Promena privrednih okolnosti u zemlji i inostranstvu nametnula je:

- poslovnu politiku koju će Društvo kadrovski ojačati i osposobiti ga za veći stepen operativnog angažovanja u delu izvođenja radova,
- oprez u svakom od poslova, zbog mogućih drastičnih promena na tržištu nekretnina,
- sagledavanje mogućih uključivanja Društva u različite oblike povezivanja (grupe, konzorcijumi, klasteri...) kako bi se šanse za dobijanje poslova povećale, a rizici i pretnje smanjile.

Osnovni rizici kojima je Društvo izloženo su politička nestabilnost, opšta nelikvidnost, skupe bankarske usluge u zemlji, jaka konkurencija sa višim nivoom opremljenosti u inostranstvu.

U dužem periodu dinar ima nerealnu vrednost prema Evru (Eur =115 Din).Važeći kurs dinara je nepovoljan za izvoznike među koje se sa svojim poslovima svrstava i Montinvest.

Tendencija daljeg osiromašenja stanovništva uslovljava pad kupovne moći, što dalje izaziva drastičan pad cena stanova. Sa ovakvim stanjem na tržištu, stanogradnja postaje veoma rizična aktivnost, što zahteva dodatnu opreznost, pa i odustajanje od gradnje u nekom periodu.Tim povodom u Montinvest-u se sa pažnjom „osluškuje“ tržište i istražuju potencijalne lokacije za isplativu gradnju stanova za tržište.

### **4.NAJZNAČAJNIJI POSLOVI SA POVEZANIM LICIMA U 2013.GODINI**

Zavisno preduzeće društva je firma MOIN d.o.o. Beograd. Matično društvo u pomenutom društvu ima 100% - tno učešće u kapitalu.

### **5.NAJVAŽNIJI POSLOVNI DOGAĐAJI KOJI SU NASTALI NAKON PROTEKA POSLOVNE 2013.GODINE**

Od dana bilansiranja do dana objavljivanja izveštaja važniji poslovni događaj koji je nastao je potpisivanje Ugovora sa stranim partnerom „Gazprom marketing and Trading“ Ltd, London, United Kingdom, o izvođenju radova na rekonstrukciji administrativnog objekta Gazproma u Sankt Peterburgu u cilju prenamene objekta iz hotela u biznis centar. Ovom ugovoru prethodili su ugovori o pripremnim radovima i izradi radne dokumentacije za navedeni objekat.

## 6. ISTRAŽIVANJE I RAZVOJ

Društvo u delu istraživanja svoje ambicije svodi na blagovremenu primenu rezultata istraživanja u svetu, dok se okviru razvojne politike prilagođavaju ciljevima dugoročne poslovne politike.

U tom smislu, najvažnije je da Društvo obezbedi poslove sa većim brojem investitora, kako bi disperzija rizika bila što veća.

## 7. PODACI O SOPSTVENIM AKCIJAMA DRUŠTVA

Razlog sticanja sopstvenih akcija:	U cilju zaštite interesa Društva, akcionara, kao i realizacije razvojnih planova Društva
Broj stečenih sopstvenih akcija:	740
Procenat stečenih sopstvenih akcija:	3,1
Nominalna vrednost sopstvenih akcija:	8.130,00
Imena lica od kojih su akcije stečene:	Rajfajzen bank - kastodi račun, Komercijakna banka - kastodi račun, Stojanovski Vlado, Izoprogress a.d., Uni Kredit bank - kastodi račun.
Iznos koji je isplaćen po osnovu sticanja sopstvenih akcija:	RSD 5.955.520,00
Ukupan broj sopstvenih akcija:	740


**Generalni direktor**  
*Aleksandar Cvetković*  
**Aleksandar Cvetković**