

**REVIK d.o.o. Sarajevo**  
**Member of**



**THE GLOBAL ADVISORY  
AND ACCOUNTING NETWORK**

Sarajevo, Branilaca Sarajeva 20  
Tel. / fax: (387) (33) 200 – 383 i 226 – 289  
E-mail: revik@bih.net.ba  
Opštinski sud u Sarajevu:  
065-0-Reg-15-005204, MBS: 65-01-1066-09  
Poreski broj: 01075138

Raiffeisen Bank d.d. BH Sarajevo  
- 1610000001640087  
UniCredit Bank d.d. Mostar  
- 3383202250064583  
Identifikacijski broj: 4200002790002  
Identifikacijski PDV broj: 200002790002

## **UNIONINVEST D.D. SARAJEVO**

**NEZAVISNO REVIZORSKO MIŠLJENJE  
I NEKONSOLIDOVANI FINANSIJSKI IZVJEŠTAJI  
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA  
31. DECEMBRA 2022.**

**UNIONINVEST D.D. SARAJEVO**  
**NEZAVISNO REVIZORSKO MIŠLJENJE**  
**I NEKONSOLIDOVANI FINANSIJSKI IZVJEŠTAJI**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA**  
**31. DECEMBRA 2022.**

**S A D R Ź A J**

	<u>Stranica</u>
Odgovornost za nekonsolidovane finansijske izvještaje	1
Izvještaj o reviziji nekonsolidovanih finansijskih izvještaja	2
Nekonsolidovani izvještaj o ukupnom rezultatu	6
Nekonsolidovani izvještaj o finansijskom položaju	7
Nekonsolidovani izvještaj o promjenama na kapitalu	8
Nekonsolidovani izvještaj o novčanim tokovima	9
Napomene uz nekonsolidovane finansijske izvještaje	10 - 33

## **ODGOVORNOST ZA NEKONSOLIDOVANE FINANSIJSKE IZVJEŠTAJE**

U skladu sa Zakonom o računovodstvu i reviziji Federacije Bosne i Hercegovine pravna osoba je dužna da vodi knjigovodstvo, sastavlja i podnosi računovodstvene izvještaje u skladu sa Međunarodnim računovodstvenim standardima i Međunarodnim standardima finansijskog izvještavanja, zajedno sa uputstvima, objašnjenjima, smjernicama i načelima koje IFAC i IASB donose i koje Komisija za računovodstvo i reviziju BiH prevede i objavi, a koji pružaju istinit i fer pregled stanja u Društvu, kao i njegove rezultate poslovanja za navedeno razdoblje.

Nakon provedbe odgovarajućeg istraživanja, Uprava opravdano očekuje da će Društvo u dogledno vrijeme raspolagati odgovarajućim resursima, te stoga i dalje usvaja načelo vremenske neograničenosti poslovanja pri sastavljanju nekonsolidovanih finansijskih izvještaja.

Odgovornosti Uprave pri izradi nekonsolidovanih finansijskih izvještaja obuhvataju sljedeće:

- odabir i dosljednu primjenu odgovarajućih računovodstvenih politika;
- davanje opravdanih i razboritih prosudbi i procjena;
- postupanje u skladu s važećim računovodstvenim standardima, uz objavu i obrazloženje svih materijalno značajnih odstupanja u nekonsolidovanim finansijskim izvještajima; i
- sastavljanje nekonsolidovanih finansijskih izvještaja pod pretpostavkom vremenske neograničenosti poslovanja, osim ako pretpostavka da će Društvo nastaviti poslovanje nije primjerena.

Uprava je odgovorna za vođenje odgovarajućih računovodstvenih evidencija, koje u svakom trenutku s opravdanom tačnošću prikazuju finansijski položaj Društva. Također, Uprava je dužna pobrinuti se da nekonsolidovani finansijski izvještaji budu u skladu sa Zakonom o računovodstvu i reviziji Federacije Bosne i Hercegovine. Pored toga, Uprava je odgovorna za čuvanje imovine Društva, te za poduzimanje opravdanih koraka za sprječavanje i otkrivanje prevare i drugih nepravilnosti.

Za i u ime Uprave:

Mirza Hadžibegić, direktor

Unioninvest d.d.  
Grbavička 4  
71 000 Sarajevo  
Bosna i Hercegovina

27. februar 2023. godine

**REVIK d.o.o. Sarajevo**  
**Member of**



THE GLOBAL ADVISORY  
AND ACCOUNTING NETWORK

Sarajevo, Branilaca Sarajeva 20  
Tel. / Fax: (387) (33) 200 – 383 i 226 – 289  
E-mail: revik@bih.net.ba  
Opštinski sud u Sarajevu:  
065-0-Reg-21-005204, MBS: 65-01-1066-09  
Poreski broj: 01075138

Raiffeisen Bank d.d. BH Sarajevo  
- 1610000001640087  
UniCredit Bank d.d. Mostar  
- 3383202250064583  
Identifikacijski broj: 4200002790002  
Identifikacijski PDV broj: 200002790002

**Vlasnicima i Upravi društva Unioninvest d.d. Sarajevo**

Izveštaj o reviziji nekonsolidovanih finansijskih izveštaja

*Mišljenje*

Obavili smo reviziju nekonsolidovanih finansijskih izveštaja društva Unioninvest d.d. Sarajevo (u daljnjem tekstu: "Društvo") prikazanih na stranicama od 5. do 33., koji se sastoje od nekonsolidovanog izveštaja o finansijskom položaju na dan 31. decembra 2022. godine, nekonsolidovanog izveštaja o sveobuhvatnoj dobiti, nekonsolidovanog izveštaja o novčanim tokovima i nekonsolidovanog izveštaja o promjenama na kapitalu za godinu koja je tada završila, te sažetog prikaza značajnih računovodstvenih politika i drugih napomena.

Prema našem mišljenju, priloženi nekonsolidovani finansijski izveštaji fer prezentiraju u svim značajnim, odrednicama finansijski položaj Društva na dan 31. decembra 2022. godine, te rezultate njegovog poslovanja i promjene u novčanom toku za godinu koja je tada završila u skladu s Međunarodnim standardima finansijskog izveštavanja.

*Osnova za mišljenje*

Obavili smo reviziju u skladu sa Međunarodnim revizorskim standardima (MRevS-ima). Naše odgovornosti prema tim standardima su detaljnije opisane u paragrafu o revizorovim odgovornostima za reviziju nekonsolidovanih finansijskih izveštaja. Nezavisni smo od Društva u skladu s Kodeksom etike za profesionalne računovođe Odbora za međunarodne standarde etike za računovođe (IESBA) i ispunili smo naše ostale etičke odgovornosti u skladu s IESBA Kodeksom. Uvjereni smo da su revizorski dokazi koje smo prikupili dostatni i primjereni kao osnova za izražavanje našeg mišljenja.

*Isticanje pitanja*

Skrećemo pažnju na Napomene 13 i 14 uz finansijske izveštaje u kojima je navedeno da je materijalna imovina Društva neto knjigovodstvene vrijednosti 11.695 hiljada KM, što čini 47,00% dugoročne imovine založena kao sredstvo obezbjeđenja urednog povrata kredita koje koristi Društvo. Naše mišljenje nije modificirano u vezi sa navedenim pitanjem.

*Ključna revizorska pitanja*

Ključna revizorska pitanja su ona pitanja koja su bila, po našoj profesionalnoj procjeni, od najveće važnosti za našu reviziju nekonsolidovanih finansijskih izveštaja tekućeg perioda. Tim pitanjima smo se bavili u kontekstu naše revizije nekonsolidovanih finansijskih izveštaja kao cjeline i pri formiranju našeg mišljenja o njima, i mi ne dajemo zasebno mišljenje o tim pitanjima.

<p><i>Vrednovanje materijalne i nematerijalne imovine, te ulaganja u nekretnine</i></p> <p>Društvo je na dan 31. decembra 2022. godine iskazalo materijalnu i nematerijalnu imovinu te ulaganja u nekretnine neto knjigovodstvene vrijednosti 21.127 hiljada KM, što predstavlja 69% ukupne imovine. U skladu sa usvojenim računovodstvenim politikama, ova imovina se početno vrednuje po trošku nabavke, umanjenom za ispravku vrijednosti i akumulirane gubitke od umanjenja vrijednosti. Obračun amortizacije započinje u trenutku kada je sredstvo spremno za namjeravanu upotrebu.</p> <p>Usmjerili smo pažnju na ovo područje zbog značajnosti ove imovine u strukturi ukupne imovine, te uzimajući u obzir činjenicu da određivanje vijeka upotrebe podliježe procjenama Uprave.</p>	<p><i>Kako smo revidirali ključno revizijsko pitanje</i></p> <p>Za testiranje vrednovanja materijalne i nematerijalne imovine te ulaganja u nekretnine, na uzorku nabavki provjerili smo formiranje troška nabavke. Cilj je bio da provjerimo da li su zadovoljene odredbe Međunarodnih računovodstvenih standarda vezane za inicijalno mjerenje i priznavanje. Pored toga, proveli smo rekalkulaciju obračuna amortizacije, a na osnovu amortizacionih stopa koje je usvojila Uprava. Razmatrali smo razumnost procijenjenog vijeka upotrebe. Također analizirali smo da li Društvo ima imovine koja se ne koristi i od koje nema priliva ekonomskih koristi. Nadalje, na uzorku smo izvršili fizičku verifikaciju materijalne imovine, te na taj način smo proveli test postojanja. Proveli smo testove internih kontrola.</p> <p>Prema provedenim opisanim procedurama smatramo da su procjene Uprave, a koje su osnova za vrednovanje materijalne i nematerijalne imovine te ulaganja u nekretnine, prihvatljive.</p>
--	---

#### *Ostala pitanja*

Finansijske izvještaje Društva za godinu koja je završila 31. decembra 2021. godine revidirao je drugi revizor, koji je u svom izvještaju od 22. februara 2022. godine izrazio pozitivno mišljenje.

#### *Ostale informacije u godišnjem izvještaju*

Uprava je odgovorna za ostale informacije. Ostale informacije sadrže informacije uključene u godišnje izvještaje, ali ne uključuju godišnje finansijske izvještaje i naš revizorski izvještaj. Naše mišljenje o finansijskim izvještajima ne obuhvata ostale informacije, i mi ne izražavamo bilo koji oblik zaključka s izražavanjem uvjerenja o njima. U vezi s našom revizijom finansijskih izvještaja, naša je odgovornost pročitati ostale informacije i, u provođenju toga, razmotriti jesu li ostale informacije značajno protivrječne finansijskim izvještajima ili našim saznanjima stečenim u reviziji ili se drugačije čini da su značajno pogrešno prikazane. Ako, na osnovu posla koji smo obavili, zaključimo da postoji značajan pogrešan prikaz tih ostalih informacija, od nas se zahtijeva da objavimo tu činjenicu. U pogledu Izvještaja o poslovanju za 2022. godinu naša obaveza je prema članu 68. Zakona o računovodstvu i reviziji FBiH dati mišljenje o usklađenosti izvještaja o poslovanju sa finansijskim izvještajima za istu poslovnu godinu. Na osnovu obavljenih postupaka u mjeri u kojoj smo u mogućnosti to procijeniti, izvještavamo da su informacije u priloženom Izvještaju o poslovanju 2022. godinu usklađene, u svim bitnim odrednicama, s priloženim finansijskim izvještajima.

### *Odgovornosti Uprave i onih koji su zaduženi za upravljanje za nekonsolidovane finansijske izvještaje*

Uprava je odgovorna za pripremanje i fer prezentaciju nekonsolidovanih finansijskih izvještaja u skladu sa Međunarodnim standardima finansijskog izvještavanja i za one interne kontrole za koje Uprava odredi da su potrebne za omogućavanje sastavljanja nekonsolidovanih finansijskih izvještaja koji su bez značajnog pogrešnog prikazivanja uslijed prevare ili pogreške. U sastavljanju nekonsolidovanih finansijskih izvještaja, Uprava je odgovorna za procjenjivanje sposobnosti Društva da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem, objavljivanje, ako je primjenjivo, pitanja povezanih s vremenski neograničenim poslovanjem i korištenjem računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja, osim ako Uprava ili namjerava likvidirati Društvo ili prekinuti poslovanje ili nema realne alternative nego da to učini. Oni koji su zaduženi za upravljanje su odgovorni za nadziranje procesa finansijskog izvještavanja kojeg je ustanovilo Društvo.

### *Revizorove odgovornosti za reviziju nekonsolidovanih finansijskih izvještaja*

Naši ciljevi su steći razumno uvjerenje o tome jesu li nekonsolidovani finansijski izvještaji kao cjelina bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prevare ili pogreške i izdati revizorski izvještaj koji uključuje naše mišljenje. Razumno uvjerenje je viši nivo uvjerenja, ali nije garancija da će revizija obavljena u skladu sa MRevS-ima uvijek otkriti značajno pogrešno prikazivanje kada ono postoji. Pogrešni prikazi mogu nastati uslijed prevare ili pogreške i smatraju se značajni ako se razumno može očekivati da, pojedinačno ili u zbiru, utiču na ekonomske odluke korisnika donijete na osnovu tih nekonsolidovanih finansijskih izvještaja.

Kao sastavni dio revizije u skladu s MRevS-ima, stvaramo profesionalne procjene i održavamo profesionalni skepticizam tokom revizije. Mi također:

- Prepoznamo i procjenjujemo rizike značajnog pogrešnog prikazivanja nekonsolidovanih finansijskih izvještaja zbog prevare ili pogreške, oblikujemo i obavljamo revizorske postupke kao reakciju na te rizike i pribavljamo revizorske dokaze koji su dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje. Rizik neotkrivanja značajnog pogrešnog prikazivanja nastalog uslijed prevare je veći od rizika nastalog uslijed pogreške, jer prevara može uključivati tajne sporazume, krivotvorenje, namjerno ispuštanje, pogrešno prikazivanje ili zaobilaženje internih kontrola.
- Stičemo razumijevanje internih kontrola relevantnih za reviziju kako bismo oblikovali revizorske postupke koji su primjereni u datim okolnostima, ali ne i za svrhu izražavanja mišljenja o djelotvornosti internih kontrola Društva.
- Ocjenjujemo primjerenost korištenih računovodstvenih politika i razumnost računovodstvenih procjena i povezanih objava koje je stvorila Uprava.
- Zaključujemo o primjerenosti korištene računovodstvene osnove zasnovane na vremenskoj neograničenosti poslovanja koju koristi Uprava i, bazirano na prikupljenim revizorskim dokazima, zaključujemo o tome postoji li značajna neizvjesnost u vezi s događajima ili okolnostima koji mogu stvarati značajnu sumnju u sposobnosti Društva da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem. Ako zaključimo da postoji značajna neizvjesnost, od nas se zahtjeva da skrenemo pažnju u našem revizorskom izvještaju na povezane objave u nekonsolidovanim finansijskim izvještajima ili, ako takve objave nisu odgovarajuće, da modificiramo naše mišljenje. Naši zaključci se zasnivaju na revizorskim dokazima pribavljenim sve do datuma našeg revizorskog izvještaja. Međutim, budući

dogadjaji ili uslovi mogu uzrokovati da Društvo prekine s vremenski neograničenim poslovanjem.

- Ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj nekonsolidovanih finansijskih izvještaja, uključujući i objave, kao i odražavaju li nekonsolidovani finansijski izvještaji transakcije i događaje na kojima su zasnovani na način kojim se postiže fer prezentacija.

Dužni smo komunicirati sa onima koji su zaduženi za upravljanje u pogledu, između ostalog, planiranog obima i datuma revizije, te u pogledu značajnih nalaza revizije, uključujući sve značajne nedostatke interne kontrole koji se identifikuju tokom naše revizije.

Između pitanja o kojima se komunicira s onima koji su zaduženi za upravljanje, mi određujemo ona pitanja koja su od najveće važnosti u reviziji finansijskih izvještaja tekućeg perioda i stoga su ključna revizorska pitanja. Mi opisujemo ta pitanja u našem revizorskom izvještaju, osim ako zakon ili regulativa sprječava njihovo javno objavljivanje ili kada odlučimo, u izuzetno rijetkim okolnostima, da pitanje ne treba objaviti u našem revizorskom izvještaju jer se razumno može očekivati da bi negativne posljedice od istog prevazišle dobrobit javnog interesa od takvog objavljivanja.

**REVIK d.o.o. Sarajevo**  
**Member of HLB International**

**Branilaca Sarajeva 20, 71000 Sarajevo**

Kenan Kapetanović, direktor



Ognjen Novokmet  
Ognjen Novokmet, ovlašteni revizor

Sarajevo, 27. februar 2023. godine

**UNIONINVEST D.D. SARAJEVO**  
**NEKONSOLIDOVANI IZVJEŠTAJ O UKUPNOM REZULTATU**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. DECEMBRA 2022.**

	<b>Napomena</b>	<b>2022.</b> <b>000 KM</b>	<b>2021.</b> <b>000 KM</b>
Prihodi iz ugovora sa kupcima	5	11.014	7.182
Ostali prihodi i dobici	6	2.767	3.172
Finansijski prihodi	7	71	-
<b>Ukupno prihodi</b>		<b>13.852</b>	<b>10.354</b>
Poslovni rashodi	8	12.460	8.834
Ostali rashodi i gubici	9	10	24
Finansijski rashodi	10	107	66
<b>Ukupno rashodi</b>		<b>12.577</b>	<b>8.924</b>
<b>Dobit prije oporezivanja</b>		<b>1.275</b>	<b>1.430</b>
Porez na dobit	11	-	-
Odgođena porezna obaveza	-	(37)	(38)
<b>Neto dobit</b>		<b>1.238</b>	<b>1.392</b>
<b>Zarada po dionici u KM</b>	12	<b>1,24</b>	<b>1,40</b>

Napomene na stranicama od 10 do 33 čine sastavni dio ovih nekonsolidovanih finansijskih izvještaja.



**UNIONINVEST D.D. SARAJEVO**  
**NEKONSOLIDOVANI IZVJEŠTAJ O FINANSIJSKOM POLOŽAJU**  
**NA DAN 31. DECEMBRA 2022. GODINE**

	Napomena	31.12.2022. 000 KM	31.12.2021. 000 KM
<b>IMOVINA</b>			
<i><b>Dugoročna imovina</b></i>			
Materijalna i nematerijalna imovina	13	11.578	14.719
Ulaganja u nekretnine	14	7.100	7.383
Ulaganja u zavisna i pridružena društva	15	3.534	3.534
Dugoročna potraživanja po osnovu retencija	16	246	122
<i><b>Ukupno dugoročna imovina</b></i>		<b>22.458</b>	<b>25.758</b>
<i><b>Kratkoročna imovina</b></i>			
Zalihe	17	5.168	194
Potraživanja od kupaca	18	1.945	1.556
Potraživanja za date avanse	19	541	1.021
Ostala potraživanja	20	679	863
Novac i novčani ekvivalenti	21	34	2.703
<i><b>Ukupno kratkoročna imovina</b></i>		<b>8.367</b>	<b>6.337</b>
<b>UKUPNO IMOVINA</b>		<b>30.825</b>	<b>32.095</b>
<b>KAPITAL I OBAVEZE</b>			
<i><b>Kapital</b></i>			
Dionički kapital	22	9.969	9.969
Statutarne i zakonske rezerve	-	2.852	2.852
Akumulirana dobit	-	4.910	7.663
<i><b>Ukupno kapital</b></i>		<b>17.731</b>	<b>20.484</b>
<i><b>Dugoročne obaveze</b></i>			
Obaveze po dugoročnim kreditima	23	4.987	2.620
Obaveze za primljene avanse	24	275	501
Unaprijed naplaćeni prihod	25	8	8
Obaveze po retencijama	26	720	485
Ostale dugoročne obaveze	27	179	179
Odložena porezna obaveza	-	262	225
<i><b>Ukupno dugoročne obaveze</b></i>		<b>6.431</b>	<b>4.018</b>
<i><b>Kratkoročne obaveze</b></i>			
Obaveze prema dobavljačima	28	1.194	1.722
Obaveze po kratkoročnim kreditima	29	2.668	356
Ostale obaveze	30	2.803	5.515
<i><b>Ukupno kratkoročne obaveze</b></i>		<b>6.663</b>	<b>7.593</b>
<b>UKUPNO KAPITAL I OBAVEZE</b>		<b>30.825</b>	<b>32.095</b>

Napomene na stranicama od 10 do 33 čine sastavni dio ovih nekonsolidovanih finansijskih izvještaja.

Potpisao za i u ime Društva dana 27. februara 2023. godine:

Mirza Hadžibegić, direktor



**UNIONINVEST D.D. SARAJEVO**  
**NEKONSOLIDOVANI IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA NA KAPITALU**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. DECEMBRA 2022.**

	<b>Dionički kapital 000 KM</b>	<b>Statutarne i zakonske rezerve 000 KM</b>	<b>Akumulirana dobit 000 KM</b>	<b>Ukupno 000 KM</b>
<b>Stanje 31. decembra 2020.</b>	<b>9.969</b>	<b>2.852</b>	<b>7.771</b>	<b>20.592</b>
Isplata dividende	-	-	(1.500)	(1.500)
Neto dobit za godinu	-	-	1.392	1.392
<b>Stanje 31. decembra 2021.</b>	<b>9.969</b>	<b>2.852</b>	<b>7.663</b>	<b>20.484</b>
Isplata dividende *	-	-	(3.991)	(3.991)
Neto dobit za godinu	-	-	1.238	1.238
<b>Stanje 31. decembra 2022.</b>	<b>9.969</b>	<b>2.852</b>	<b>4.910</b>	<b>17.731</b>

\* Dana 22. decembra 2021. godine Skupština Društva donijela je odluku broj 10/1-S-17/2021 o isplati dividende dioničarima u iznosu od 1.991 hiljada KM i odluku broj 10/1-S-9/2022 o isplati dividende dioničarima u iznosu od 2.000 hiljada KM.

Napomene na stranicama od 10 do 33 čine sastavni dio ovih nekonsolidovanih finansijskih izvještaja.

**UNIONINVEST D.D. SARAJEVO**  
**NEKONSOLIDOVANI IZVJEŠTAJ O NOVČANIM TOKOVIMA**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. DECEMBRA 2022.**

	2022. 000 KM	2021. 000 KM
<b>POSLOVNE AKTIVNOSTI</b>		
Dobit prije poreza	1.275	1.430
<i>Usklađenje za:</i>		
Amortizacija	677	688
Prihodi od dividende	(568)	(800)
Rashodi po osnovu kamata	107	66
Gubici od rashodovanja stalnih sredstava	-	18
<i>Usklađenja operativnih novčanih tokova</i>	<i>1.491</i>	<i>1.402</i>
Povećanje dugoročnih retencija	(124)	(57)
(Povećanje) / Smanjenje zaliha	(4.974)	59
(Povećanje) / smanjenje potraživanja od kupaca	(389)	1.083
Smanjenje / (Povećanje) potraživanja za date avanse	480	(612)
Smanjenje / (povećanje) ostalih potraživanja	221	(11)
Smanjenje obaveza za primljene avanse	(226)	(99)
Povećanje obaveza po retencijama	235	334
Smanjenje obaveza prema dobavljačima	(528)	(1.318)
(Smanjenje) / Povećanje ostalih obaveza	(2.749)	4.913
<b>Neto novac ostvaren u poslovnim aktivnostima</b>	<b>(6.563)</b>	<b>5.716</b>
<b>ULAGAČKE AKTIVNOSTI</b>		
Povećanje materijalne i nematerijalne imovine	(6.750)	(4.902)
Prenos imovine na zalihe	9.495	-
Naplaćena dividenda	568	2.294
<b>Neto novac (korišten)/ostvaren u ulagateljskim aktivnostima</b>	<b>3.313</b>	<b>(2.608)</b>
<b>FINANSIJSKE AKTIVNOSTI</b>		
Povećanje obaveza po kreditima	4.679	536
Plaćene kamate	(107)	(64)
Isplata dividende	(3.991)	(1.500)
<b>Neto novčani tok korišten u finansijskim aktivnostima</b>	<b>581</b>	<b>(1.028)</b>
<b>Neto (smanjenje) / povećanje novca i novčanih ekvivalenata</b>	<b>(2.669)</b>	<b>2.080</b>
<b>Novac i novčani ekvivalenti na početku godine</b>	<b>2.703</b>	<b>623</b>
<b>Novac i novčani ekvivalenti na kraju godine</b>	<b>34</b>	<b>2.703</b>

Napomene na stranicama od 10 do 33 čine sastavni dio ovih nekonsolidovanih finansijskih izvještaja.

**UNIONINVEST D.D. SARAJEVO**  
**NAPOMENE UZ NEKONSOLIDOVANE FINANSIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. DECEMBRA 2022.**

---

**1. OPŠTI PODACI**

Unioninvest d.d. Sarajevo („Društvo“) je dioničko društvo registrovano u Federaciji Bosne i Hercegovine sa sjedištem na adresi Grbavička 4, 71 000 Sarajevo. Društvo se bavi arhitektonskom i inženjerskom djelatnošću i tehničkim savjetovanjem na teritoriji Bosne i Hercegovine i u inostranstvu. Tokom 2010. godine Društvo je promijenilo oblik organizovanja iz društva sa ograničenom odgovornošću u dioničarsko društvo sukladno zahtjevima Zakona o privrednim društvima FBiH. Promjena oblika organizovanja registrovana je Rješenjem o registraciji broj 065-0-Reg-10-002880 od 13. oktobra 2010. godine. Dana 20. juna 2017. godine Rješenjem Općinskog suda u Sarajevu broj 065-0-Reg-17-002597 registrovana je izmjena naziva Društva iz Unioninvest d.d. u novi naziv Unioninvest holding d.d. Sarajevo. Dana 10. decembra 2020. godine Rješenjem Općinskog suda u Sarajevu broj 065-0-Reg-20-003992 registrovana je izmjena naziva Društva iz Unioninvest holding d.d. u novi naziv Unioninvest d.d. Sarajevo.

Nekonsolidovani finansijski izvještaji su iskazani u službenoj valuti Bosne i Hercegovine – konvertibilna marka (KM), koja je fiksno vezana za Euro (EUR) (1 EUR = 1,95583 KM).

Na dan 31. decembra 2022. godine Društvo je zapošljavalo 61 radnika (31. decembra 2021., 64 radnika).

**Tijela društva**

***Uprava***

Hadžibegić Mirza	Direktor
Pašić Alena	Izvršni direktor za finansije, računovodstvo i administraciju
Šaf Sanja	Izvršni direktor za komercijalne poslove
Čengić Armin	Izvršni direktor za inženjering

***Nadzorni odbor***

Čengić Zlatko	Predsjednik
Gacko Sead	Član
Jasmina Oručević	Članica

***Odbor za reviziju***

Muftić Edin	Predsjednik
Bakić Samir	Član
Sofović Ibro	Član

**2. USVAJANJE NOVIH I IZMIJENJENIH RAČUNOVODSTVENIH STANDARDA**

**2.1 Standardi i tumačenja na snazi u tekućem periodu**

U tekućoj godini, Odbor za međunarodne računovodstvene standarde je izdao veći broj dopuna MSFI koji su obavezno na snazi za računovodstveni period koji počinje 1. januara 2022. godine ili poslije. Godišnja unapređenja uključuju dopune većeg broja MSFI, koji su prikazani kako slijedi:

**UNIONINVEST D.D. SARAJEVO**  
**NAPOMENE UZ NEKONSOLIDOVANE FINANSIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. DECEMBRA 2022.**

---

- Koncesije za najamnine u vezi sa Covid-19 – (dodatne) izmjene MSFI 16 (izdato 31. marta 2021. i na snazi za godišnje periode koji počinju na dan ili nakon 1. aprila 2021.)
- Prilivi prije namjeravane upotrebe, Štetni i ugovori - troškovi ispunjavanja ugovora, Referenca na Konceptualni okvir - izmjene uskog obima MRS 16, MRS 37 i MSFI 3 i Godišnja poboljšanja MSFI 2018-2020 - izmjene MSFI 1, MSFI 9, MSFI 16 i MRS 41 (izdato 14. maja 2020. i na snazi za godišnje periode koji počinju na dan ili nakon 1. januara 2022.).

**2. USVAJANJE NOVIH I IZMIJENJENIH RAČUNOVODSTVENIH  
STANDARDA (NASTAVAK)**

**2.2 Standardi i tumačenja koji su objavljeni i nisu još u upotrebi**

Na dan izdavanja ovih finansijskih izvještaja, sljedeći standardi, izmjene postojećih standarda i tumačenja su objavljeni, ali nisu još na snazi:

- Prodaja ili unos u imovini između investitora i njegovog pridruženog društva ili zajedničkog poduhvata – Izmjene MSFI 10 i MRS 28 (izdato 11. septembra 2014. godine i stupa na snagu za godišnje periode koji počinju na dan ili nakon datuma koji utvrdi IASB)
- MSFI 17: „Ugovori o osiguranju“ (izdato 18. maja 2017.) i izmjene MSFI 17 i MSFI 4 (izdato 25. juna 2020.) - svi na snazi za godišnje periode koji počinju na dan ili nakon 1. januara 2023.
- Izmjene MRS 1 i MSFI izjave o praksi br. 2: Objavljivanje računovodstvenih politika (izdato 12. februara 2021. i na snazi za godišnje periode koji počinju na dan ili nakon 1. januara 2023.)
- Izmjene MRS 8: Definicija računovodstvene procjene (izdato 12. februara 2021. i na snazi za godišnje periode koji počinju na dan ili nakon 1. januara 2023.)
- Odgođeni porez u vezi sa imovinom i obavezama proisteklim iz pojedinačne transakcije - Izmjene MRS 12 (izdato 7. maja 2021. i na snazi za godišnje periode koji počinju na dan ili nakon 1. januara 2023.)
- Opcija prelaska za osiguravače koji primjenjuju MSFI 17 – Izmjene MSFI 17 (izdato 9. decembra 2021. i na snazi za godišnje periode koji počinju na dan ili nakon 1. januara 2023.)
- Izmjene MSFI 16: Obaveza po osnovu najma kod transakcije prodaje i povratnog najma (izdato 22. septembra 2022. i na snazi za godišnje periode koji počinju na dan ili nakon 1. januara 2024.)
- Klasifikacija obaveze kao kratkotrajne ili dugotrajne - Izmjene MRS 1 (originalno izdato 23. januara 2020., naknadno izmijenjeno 15. jula 2020. i 31 oktobra 2022., konačno na snazi za godišnje periode koji počinju na dan ili nakon 1. januara 2024.).

Od ovih standarda se ne očekuje da imaju značajan uticaj na Društvo u trenutnom ili budućim periodima izvještavanja i na predvidljive buduće transakcije.

**UNIONINVEST D.D. SARAJEVO**  
**NAPOMENE UZ NEKONSOLIDOVANE FINANSIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. DECEMBRA 2022.**

---

Društvo je izabralo da ne usvoji ove standarde, amandmane standardima i tumačenja unaprijed, prije njihovog datuma stupanja na snagu. Uprava Društva predviđa da usvajanje ovih standarda i tumačenja u budućim periodima neće značajno uticati na nekonsolidovane finansijske izvještaje Društva.

### **3. SAŽETAK TEMELJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA**

#### **3.1 Izjava o usklađenosti**

Nekonsolidovani finansijski izvještaji sastavljeni su u skladu s Međunarodnim standardima finansijskog izvještavanja (MSFI), koje je objavio Odbor za međunarodne računovodstvene standarde. Pripremljeni su po načelu historijskog troška, izuzev određenih finansijskih instrumenata koji se iskazuju po fer vrijednosti. Nekonsolidovani finansijski izvještaji su prezentirani u konvertibilnim markama (KM), s obzirom da je to valuta u kojoj je iskazana većina poslovnih događaja u Društvu.

Sastavljanje nekonsolidovanih finansijskih izvještaja u skladu sa MSFI zahtijeva od Uprave da daje procjene i izvodi pretpostavke koje utiču na iskazane iznose imovine i obaveza te objavu nepredviđene imovine i nepredviđenih obaveza na datum nekonsolidovanih finansijskih izvještaja, kao i na iskazane prihode i rashode tokom izvještajnog perioda. Procjene se temelje na informacijama koje su bile dostupne na datum sastavljanja nekonsolidovanih finansijskih izvještaja, te se stvarni iznosi mogu razlikovati od procijenjenih.

#### **3.2 Priznavanje prihoda**

Prihod Društva predstavlja povećanje ekonomskih koristi tokom obračunskog perioda u obliku priljeva ili poboljšanja imovine, odnosno smanjenja obaveza kojima dolazi po povećanja kapitala i ne odnose se na uplate vlasnika kapitala u kapital niti njihove uloge u kapital.

Društvo priznaje prihode na način koji odražava prijenos obećanih dobara odnosno usluga u iznosu koji odražava naknadu za koju očekuje da ima pravo ostvariti u zamjenu za obećanje dobra odnosno usluge. Temeljno načelo je razrađeno kroz model koji se sastoji od pet koraka:

- a) utvrditi ugovor(e) sa kupcima;
- b) utvrditi obavezu na činidbe iz ugovora;
- c) odrediti cijenu transakcije;
- d) cijenu transakcije razdijeliti na ugovorene obaveze na činidbu; i
- e) prihode priznati kada, odnosno kako subjekat ispunjava svoje obaveze na činidbu.

Društvo priznaje prihod kada (ili u mjeri u kojoj) je ispunjena obaveza izvršenja tako što kupcu prenese obećanu robu ili uslugu (tj. imovinu). Imovina je prenesena kada (ili u mjeri u kojoj) kupac stekne kontrolu nad tom imovinom.

Društvo priznaje prihod kroz vrijeme ako je ispunjen jedan od sljedećih uslova:

- a) kupac istovremeno prima i konzumira sve koristi koje mu Društvo omogućuje svojim činidbama;
- b) Društvo čini/stvara ili poboljšava imovinu koja je pod kontrolom kupca kako se imovina stvara ili

tom činidbom ne stvara se imovina alternativne namjene za Društvo i Društvo ima zakonski provedivo pravo na plaćanje za do sada izvršene činidbe.

**UNIONINVEST D.D. SARAJEVO**  
**NAPOMENE UZ NEKONSOLIDOVANE FINANSIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. DECEMBRA 2022.**

---

Društvo priznaje prihod prijenosom kontrole u određenom trenutku. Faktori koji mogu ukazivati na trenutak prijenosa kontrole uključuju, ali nisu ograničeni na sljedeće:

- a) Društvo ima sadašnje pravo na plaćanje za predmetnu imovinu;
- b) kupac ima pravno vlasništvo nad imovinom;
- c) Društvo je prenijelo fizički posjed imovine;
- d) kupac nosi značajne rizike i nagrade povezane sa vlasništvom nad imovinom, i
- e) kupac je imovinu prihvatio.

Ugovor sa kupcem potpada pod MSFI 15 ako su ispunjeni svi sljedeći uslovi:

- a) strane ugovora su odobrile ugovor;
- b) moguće je utvrditi prava i obaveze svake ugovorne strane u vezi sa predmetnim dobrima, odnosno uslugama;
- c) moguće je utvrditi uslove i rokove plaćanja za dobra, odnosno usluge koje se prenose;
- d) ugovor je komercijalne prirode, i
- e) vjerovatna je naplata naknade na koju Društvo ima pravo u zamjenu za isporuku predmetnih dobara, odnosno usluga.

Kod ugovora koji sadrže elemente varijabilne naknade izvršit će se procjena iznosa varijabilnog dijela naknade na koji će imati pravo po osnovu ugovora. Varijabilna naknada može proisteci iz npr. popusta, povrata, poticaja, bonusa po osnovu izvršenja.

Društvo će priznati troškove nastale radi ispunjenja ugovora ako su ispunjeni sljedeći uslovi:

- a) troškovi su direktno povezani s ugovorom;
- b) troškovima se stvaraju ili poboljšavaju resursi koje će Društvo koristiti u ispunjavanju svojih obaveza na činidbu;
- c) očekuje se povrat troškova.

Ugovorne obaveze Društvo će prikazati u bilansu stanja ako je kupac iznos naknade platio prije nego što je Društvo izvršilo prijenos predmetnog dobra, odnosno usluge. Ugovorna imovina i potraživanja obračunavat će se u skladu sa MSFI 9.

### **3.3 Strane valute**

Poslovni događaji koji nisu u konvertibilnim markama početno se knjiže preračunavanjem po važećem kursu na datum transakcije. Monetarna imovina i obaveze iskazani u stranim valutama ponovno se preračunavaju na datum bilansa primjenom važećeg kursa Centralne Banke Bosne i Hercegovine. Dobici i gubici nastali preračunavanjem uključuju se u neto dobit ili gubitak razdoblja.

### **3.4 Izdaci za zaposlene**

Uplate doprinosa za penziono i zdravstveno osiguranje knjiže se kao trošak perioda. Društvo, u toku poslovanja, uplaćuje u ime svojih zaposlenih penziono i zdravstveno osiguranje, te poreze na plate, koji se obračunavaju na bruto plate.

Društvo nema druge obaveze vezane za isplate penzija ili drugih benificija, kako bivšim zaposlenim tako i aktivnim zaposlenim.

**UNIONINVEST D.D. SARAJEVO**  
**NAPOMENE UZ NEKONSOLIDOVANE FINANSIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. DECEMBRA 2022.**

---

### **3.5 Oporezivanje**

Trošak poreza na dobit predstavlja zbirni iznos tekuće poreske obaveze i odgođenih poreza.

Tekuća poreska obaveza temelji se na oporezivoj dobiti za godinu. Oporeziva dobit razlikuje se od neto dobiti razdoblja iskazanoj u bilansu uspjeha jer ne uključuje stavke prihoda i rashoda koje su oporezive ili neoporezive u drugim godinama, kao i stavke koje nikada nisu oporezive ni odbitne. Tekuća poreska obaveza Društva izračunava se primjenom poreskih stopa koje su na snazi, odnosno važeće na datum bilansa stanja.

Odgođeni porez jest iznos za koji se očekuje da će biti plativ odnosno povrativ na temelju razlike između knjigovodstvene vrijednosti imovine i obaveza u finansijskim izvještajima i pripadajuće poreske osnovice koja se koristi za izračunavanje oporezive dobiti i obračunava se metodom bilansne obaveze. Odgođene poreske obaveze općenito se priznaju za sve oporezive privremene razlike, a odgođena poreska imovina se priznaje u onoj mjeri u kojoj je vjerovatno da će biti raspoloživa oporeziva dobit na temelju koje je moguće iskoristiti privremene razlike koje se odbijaju.

Knjigovodstveni iznos odgođene poreske imovine preispituje se na svaki datum bilansa stanja i umanjuje u onoj mjeri u kojoj više nije vjerovatno da će biti raspoloživ dovoljan iznos oporezive dobiti za povrat cijelog ili dijela poreske imovine. Odgođeni porez obračunava se po poreskim stopama za koje se očekuje da će biti u primjeni u razdoblju u kojem će doći do podmirenja obaveze ili realizacije sredstva. Odgođeni porez knjiži se na teret ili u korist bilansa uspjeha, osim ako se odnosi na stavke koje se knjiže direktno u korist ili na teret kapitala, u kojem slučaju se odgođeni porez također iskazuje u okviru kapitala.

Odgođena poreska imovina i obaveze se prebijaju ako se odnose na poreze na dobit koje je nametnula ista poreska vlast i ako Društvo namjerava podmiriti svoju tekuću poresku imovinu i obaveze na neto osnovi.

### **3.6 Nekretnine, postrojenja i oprema**

Nekretnine, postrojenja i oprema iskazuju se po trošku umanjenom za ispravku vrijednosti i eventualno priznate gubitke uslijed umanjenja vrijednosti.

Amortizacija se obračunava tako da se nabavna ili procijenjena vrijednost imovine, osim zemljišta i zgrada u izgradnji, otpisuje tokom procijenjenog korisnog vijeka imovine primjenom linearne metode. Društvo je tokom 2016. godine izvršilo promjene amortizacionih stopa, tako da iste iznose kako slijedi:

Zgrade	od 8 do 33 godine (3,00% – 12,50%)
Postrojenja i oprema	od 5 do 14 godina (7,00% – 20,00%)
Softver	5 godina (20,00%)

Dobici ili gubici nastali otuđenjem ili rashodovanjem određenog sredstva utvrđuju se kao razlika između prihoda od prodaje i knjigovodstvenog iznosa toga sredstva i priznaju u korist, odnosno na teret prihoda.



**UNIONINVEST D.D. SARAJEVO**  
**NAPOMENE UZ NEKONSOLIDOVANE FINANSIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. DECEMBRA 2022.**

---

**3. SAŽETAK TEMELJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)**

**3.7 Umanjenja**

Na svaki datum bilansa Društvo preispituje knjigovodstvene iznose svojih nekretnina, postrojenja i opreme da bi utvrdilo postoje li naznake da je došlo do gubitaka uslijed umanjenja vrijednosti navedene imovine. Ako postoje takve naznake, procjenjuje se nadoknadivi iznos sredstva da bi se mogao utvrditi eventualni gubitak nastao umanjenjem. Ako nije moguće procijeniti nadoknadivi iznos pojedinog sredstva, Društvo procjenjuje nadoknadivi iznos jedinice koja generira novac, a kojoj to sredstvo pripada. Nadoknadiiva vrijednost je neto prodajna cijena ili vrijednost u upotrebi, zavisno o tome koja je viša. Za potrebe procjene vrijednosti u upotrebi, procijenjeni budući novčani tokovi diskontiraju se do sadašnje vrijednosti primjenom diskontne stope prije oporezivanja koja odražava sadašnju tržišnu procjenu vremenske vrijednosti novca i rizike specifične za to sredstvo. Ako je procijenjen nadoknadivi iznos sredstva (ili jedinice koja generira novac) manji od knjigovodstvenog iznosa, onda se knjigovodstveni iznos toga sredstva umanjuje do nadoknativog iznosa.

Gubici od umanjenja vrijednosti priznaju se odmah kao rashod, osim ako sredstvo nije zemljište ili zgrada koje se ne koristi kao investicijska nekretnina koja je iskazana po revaloriziranom iznosu, u kojem slučaju se gubitak od umanjenja iskazuje kao smanjenje vrijednosti nastalo revalorizacijom sredstva.

Kod naknadnog poništenja gubitka od umanjenja vrijednosti, knjigovodstveni iznos sredstva (jedinice koja generira novac) povećava se do revidiranog procijenjenog nadoknativog iznosa tog sredstva, pri čemu veća knjigovodstvena vrijednost ne premašuje knjigovodstvenu vrijednost koja bi bila utvrđena da u prethodnim godinama nije bilo priznatih gubitaka na tom sredstvu (jedinici koja generira novac) uslijed umanjenja vrijednosti. Poništenje gubitka od umanjenja vrijednosti odmah se priznaje kao prihod, osim ako se predmetno sredstvo ne iskazuje po procijenjenoj vrijednosti, u kojem slučaju se poništenje gubitka od umanjenja vrijednosti iskazuje kao povećanje uslijed revalorizacije.

**3.8 Finansijski instrumenti – početno priznavanje i naknadno mjerenje**

Finansijski instrument je svaki ugovor na osnovu kojeg nastaje finansijska imovina jednog subjekta i finansijska obaveza ili vlasnički instrument drugog subjekta.

**a) Finansijska imovina**

***Početno priznavanje i mjerenje***

Finansijska imovina se klasifikuje, po početnom priznavanju, kao naknadno mjerena po amortiziranom trošku, fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit ili fer vrijednost kroz dobit ili gubitak.

Klasifikacija finansijske imovine pri početnom priznavanju zavisi od ugovorenih karakteristika novčanih tokova finansijske imovine i poslovnog modela subjekta za upravljanje finansijskom imovinom. Uz izuzetak potraživanja od kupaca koja ne sadrže značajnu finansijsku komponentu ili za koje je Društvo primijenilo praktična rješenja, Društvo inicijalno mjeri finansijsku imovinu po fer vrijednosti uvećano za, u slučaju da ne prikazuje finansijsku imovinu po fer vrijednosti kroz bilans uspjeha, transakcijske troškove. Potraživanja od kupaca koja ne sadrže značajnu finansijsku komponentu ili za koja je Društvo

**UNIONINVEST D.D. SARAJEVO**  
**NAPOMENE UZ NEKONSOLIDOVANE FINANSIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. DECEMBRA 2022.**

---

primjenilo praktično rješenje se mjere po njihovoj transakcijskoj cijeni, kako je definisano u MSFI 15.

Da bi finansijska imovina bila klasificirana i mjerena po amortiziranom trošku ili fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit, treba biti ispunjen uslov da ugovornim uvjetima finansijske imovine nastaju na određeni datum novčani tokovi koji su samo plaćanja glavnice i kamate na glavniciu.

Poslovni model Društva za upravljanje finansijskom imovinom se odnosi na način na koji Društvo upravlja svojom finansijskom imovinom kako bi generisalo novčane tokove. Poslovni model određuje da li će se novčani tokovi ostvariti naplatom ugovorenih novčanih tokova, prodajom finansijske imovine ili oboje.

Kupovine i prodaje finansijske imovine koje zahtjevaju isporuku imovine u vremenskom okviru utvrđenom propisom ili konvencijom na tržištu (regularna trgovina) se priznaju na datum trgovanja, tj. na datum kada se Društvo obavezalo da kupi ili proda imovinu.

### **3. SAŽETAK TEMELJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)**

#### **3.8 Finansijski instrumenti – početno priznavanje i naknadno mjerenje (nastavak)**

##### ***Naknadno mjerenje***

Za potrebe naknadnog mjerenja, finansijska imovina se klasificira u četiri grupe:

- Finansijska imovina po amortiziranom trošku (dužnički instrumenti);
- Finansijska imovina po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit sa kumulativnim iznosima dobitaka i gubitaka koji se po prestanku priznavanja prenose u dobit ili gubitak (dužnički instrumenti);
- Finansijska imovina po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit sa iznosima dobiti i gubitaka koji se kasnije ne prenose u dobit ili gubitak (instrumenti kapitala);
- Finansijska imovina po fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak.

##### ***Finansijska imovina po amortiziranom trošku (dužnički instrumenti)***

Društvo mjeri finansijsku imovinu po amortiziranom trošku ako su ispunjena oba sljedeća uslova:

- Finansijska imovina se drži unutar poslovnog modela čiji je cilj držanje finansijske imovine kako bi se naplatili ugovorni novčani tokovi; i
- Ugovornim uvjetima finansijske imovine nastaju na određeni datum novčani tokovi koji su samo plaćanja glavnice i kamate na glavniciu.

Finansijska imovina po amortiziranom trošku se naknadno mjeri koristeći metod efektivne kamatne stope i predmet je umanjenja vrijednosti. Dobiti i gubici se priznaju u dobit ili gubitak onda kada se imovina prestane priznavati, kada je izmijenjena ili kod umanjenja vrijednosti.

Finansijska imovina po amortiziranom trošku uključuje potraživanja od kupaca, potraživanja po datim pozajmicama.

**UNIONINVEST D.D. SARAJEVO**  
**NAPOMENE UZ NEKONSOLIDOVANE FINANSIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. DECEMBRA 2022.**

***Finansijska imovina po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (dužnički instrumenti)***

Društvo mjeri dužničke instrumente po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit ako su ispunjena oba sljedeća uslova:

- Finansijska imovina se drži unutar poslovnog modela čiji je cilj postignut naplatom ugovorenih novčanih tokova i prodajom finansijske imovine; i
- Ugovornim uvjetima finansijske imovine nastau na određeni datum novčani tokovi koji su samo plaćanja glavnice i kamate na glavicu.

Za dužničke instrumente po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit, prihod od kamate, dobiti i gubici od kursnih razlika i dobiti i gubici od umanjjenja vrijednosti se priznaju u izvještaju o dobiti i gubitku i računaju na isti način kao i za finansijsku imovinu mjerenu po amortiziranom trošku. Promjene fer vrijednosti se priznaju u ostalu sveobuhvatnu dobit. Po prestanku priznavanja, kumulirani iznosi promjena fer vrijednosti priznati u okviru ostale sveobuhvatne dobiti se prenose u dobit ili gubitak.

***Finansijska imovina po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (instrumenti kapitala)***

Pri početnom priznavanju, Društvo može odabrati da neopozivo klasificira instrumente kapitala kao instrumente kapitala po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit onda kada oni ispunjavaju definiciju kapitala u skladu sa *MRS 32 Finansijski instrumenti: prezentacija* i kada nije namijenjen za trgovanje.

Dobici ili gubici nastali u vezi sa ovom finansijskom imovinom se nikada ne prenose u dobit ili gubitak. Dividende se priznaju kao ostali prihodi u izvještaju o dobiti ili gubitku samo ako je utvrđeno pravo subjekta da primi isplatu dividende, vjerovatno je da će ekonomske koristi povezane sa dividendom ići subjektu i iznos dividende se može pouzdano izmjeriti. Instrumenti kapitala po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit nisu predmet procjene umanjjenja vrijednosti.

### **3. SAŽETAK TEMELJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)**

#### **3.8 Finansijski instrumenti – početno priznavanje i naknadno mjerenje (nastavak)**

***Finansijska imovina po fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak***

Finansijska imovina po fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak uključuje finansijsku imovinu namijenjenu za trgovanje, finansijsku imovinu određenu prilikom inicijalnog priznavanja kao po fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak, ili finansijsku imovinu za koju je obavezno vrednovanje po fer vrijednosti. Finansijska imovina se klasificira kao namijenjena za trgovanje ako je stečena sa namjerom prodaje ili otkupa u bliskoj budućnosti. Finansijska imovina sa novčanim tokovima koji nisu isključivo plaćanje glavnice i kamate je klasificirana i mjerena po fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak, neovisno o poslovnom modelu. Bez obzira na kriterije za dužničke instrumente za klasifikaciju kao onih po amortiziranom trošku ili po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit, kao što je iznad opisano, dužnički instrumenti mogu biti određeni kao oni po fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak prilikom inicijalnog priznavanja ako takvo postupanje eliminiše, ili značajno smanjuje računovodstvene neusklađenosti.

**UNIONINVEST D.D. SARAJEVO**  
**NAPOMENE UZ NEKONSOLIDOVANE FINANSIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. DECEMBRA 2022.**

---

Finansijska imovina po fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak se prikazuje u izvještaju o finansijskom položaju po fer vrijednosti, dok se neto promjene u fer vrijednosti priznaju u izvještaju o dobiti ili gubitku.

Ova kategorija uključuje listirane instrumente kapitala koje Društvo nije neopozivo odabralo da klasifikuje po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit. Dividende na listirane instrumente kapitala se također priznaju kao ostali prihod u izvještaju o dobiti ili gubitku kada je utvrđeno pravo subjekta da primi dividendu.

***Prestanak priznavanja***

Finansijska imovina se prestaje priznavati kada i samo kada:

- Ističu ugovorna prava na novčane tokove od finansijske imovine; ili
- Društvo je prenijelo svoja prava na primanje novčanih tokova od finansijske imovine, ili je preuzelo obavezu plaćanja primljenih novčanih tokova u potpunosti bez suštinskog kašnjenja trećoj strani; kao i a) Društvo je prenijelo suštinski sve rizike i koristi od vlasništva, ili b) Društvo niti prenosi niti zadržava suštinski sve rizike i koristi od vlasništva nad finansijskom imovinom, ali je prenijelo kontrolu nad finansijskom imovinom.

Kada Društvo prenosi ugovorna prava na primanje novčanih tokova od finansijske imovine ili je ušlo u sporazum o prenosu, dužno je procijeniti obim do kojeg zadržava rizike i koristi od vlasništva nad finansijskom imovinom. Kada niti prenosi niti zadržava suštinski sve rizike i koristi od vlasništva nad finansijskom imovinom, ali također nije prenio kontrolu nad imovinom, Društvo nastavlja da priznaje finansijsku imovinu u iznosu svog nastavka sudjelovanja u finansijskom imovini. U tom slučaju, Društvo također priznaje povezanu obavezu.

***Umanjenje vrijednosti finansijske imovine***

Društvo priznaje rezervacije za umanjeње vrijednosti za očekivane kreditne gubitke od finansijske imovine za sve dužničke instrumente osim onih po fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak. Očekivani kreditni gubici predstavljaju razliku između ugovorenih novčanih tokova koji se duguju Društvu u skladu sa ugovorom i svih novčanih tokova koje Društvo očekuje primiti, diskontirano po izvornoj efektivnoj kamatnoj stopi ili efektivnoj kamatnoj stopi usklađenoj za kreditni rizik za kupljenu ili izdanu finansijsku imovinu umanjeњу za kreditne gubitke. Očekivani novčani tokovi trebaju uključivati novčane tokove od prodaje osiguranja plaćanja ili drugih kreditnih poboljšanja koja su sastavni dio ugovornih uvjeta. Očekivani kreditni gubici se priznaju u dvije faze. Na svaki izvještajni datum, Društvo je dužno mjeriti rezervacije za umanjeње vrijednosti za finansijski instrument u iznosu koji je jednak trajanju očekivanih kreditnih gubitaka ako se kreditni rizik za taj finansijski instrument značajno povećao od početnog priznavanja. Ako se na izvještajni datum kreditni rizik na finansijski instrument nije značajno povećao od početnog priznavanja, Društvo je dužno mjeriti ispravak gubitka za taj finansijski instrument u iznosu jednakom 12-mjesečnim očekivanim kreditnim gubicima. Za potraživanja od kupaca i ugovornu imovinu, Društvo primjenjuje pojednostavljeni pristup prilikom računanja očekivanih kreditnih gubitaka. U skladu sa tim, Društvo ne prati promjene u kreditnom riziku, nego umjesto toga priznaje ispravak gubitka u iznosu jednakom očekivanim kreditnim gubicima određenog vijeka trajanja, na svaki izvještajni datum.

**UNIONINVEST D.D. SARAJEVO**  
**NAPOMENE UZ NEKONSOLIDOVANE FINANSIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. DECEMBRA 2022.**

---

**3. SAŽETAK TEMELJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)**

**3.8 Finansijski instrumenti – početno priznavanje i naknadno mjerenje (nastavak)**

**b) Finansijske obaveze**

***Početno priznavanje i mjerenje***

Finansijske obaveze su klasificirane, prilikom početnog priznavanja, kao finansijske obaveze po fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak, pozajmice i krediti, obaveze prema dobavljačima i ostale obaveze. Sve finansijske obaveze se početno priznaju po fer vrijednosti i, u slučaju pozajmica i kredita, obaveza prema dobavljačima i ostalih obaveza, neto od direktno povezanih transakcionih troškova. Finansijske obaveze Društva uključuju obaveze prema dobavljačima i ostale obaveze, pozajmice i kredite uključujući bankovna prekoračenja.

***Naknadno mjerenje***

Mjerenje finansijskih obaveza ovisi o njihovoj klasifikaciji, kao što je ispod opisano:

***Finansijske obaveze po fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak***

Finansijske obaveze po fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak uključuju finansijske obaveze namijenjene za trgovanje i finansijske obaveze određene pri početnom priznavanju kao po fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak. Finansijske obaveze su klasifikovane kao namijenjene za trgovanje ako su nastale sa ciljem otkupa u bliskoj budućnosti. Dobici ili gubici na obavezama namijenjenim za trgovanje se priznaju u izvještaju o dobiti ili gubitku. Finansijske obaveze određene pri početnom priznavanju kao po fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak su određene na datum početnog priznavanja i samo ukoliko su kriteriji iz MSFI 9 zadovoljeni.

***Pozajmice i krediti***

Nakon početnog priznavanja, kamatonosni pozajmice i krediti se naknadno mjere po amortiziranom trošku koristeći metod efektivne kamatne stope. Dobici ili gubici se priznaju u dobit ili gubitak kada se obaveze prestaju priznavati i kroz proces amortizacije.

***Prestanak priznavanja***

Finansijska obaveza se prestaje priznavati kada i samo kada je podmirena tj. kada je obaveza određena ugovorom odbačena ili poništena ili ističe. Zamjena između postojećeg zajmoprimca i zajmodavca dužničkog instrumenta sa suštinski različitim uvjetima treba se obračunavati kao gašenje izvorne finansijske obaveze i priznavanje nove finansijske obaveze. Slično tome, suštinska modifikacija uvjeta postojeće finansijske obaveze ili dijela iste treba se obračunati kao gašenje izvorne finansijske obaveze i priznavanje nove finansijske obaveze. Razlika između knjigovodstvenih iznosa se priznaje u računu dobiti ili gubitka.

**3.9 Zalihe**

Zalihe se iskazuju po trošku ili neto prodajnoj vrijednosti, ovisno o tome šta je niže. Trošak obuhvata direktan materijal i direktne troškove rada i sve režijske / indirektno troškove povezane s dovođenjem zaliha do njihove sadašnje lokacije i u sadašnje stanje. Trošak se utvrđuje primjenom metode prosječnog troška. Neto prodajna vrijednost predstavlja procijenjenu prodajnu cijenu umanjenu za sve procijenjene troškove dovršenja i troškove marketinga, prodaje i distribucije.

**UNIONINVEST D.D. SARAJEVO**  
**NAPOMENE UZ NEKONSOLIDOVANE FINANSIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. DECEMBRA 2022.**

**4. KLJUČNE RAČUNOVODSTVENE PROCJENE I PRETPOSTAVKE**

Kod primjene računovodstvenih politika, opisanih u Napomeni 3, Uprava Društva donosi odluke, te daje procjene i pretpostavke koje utiču na iznose imovine i obaveza, koji se ne mogu izvesti iz ostalih izvora. Procjene i pretpostavke zasnivaju se na prijašnjem i ostalim relevantnim faktorima. Stvarni iznosi mogu se razlikovati od procijenjenih. Procjene i pretpostavke se stalno preispituju. Izmjene knjigovodstvenih procjena priznaju se u periodu izmjene ukoliko se odnose samo na taj period, ili u periodu izmjene i budućim periodima ukoliko izmjena utiče na tekući i buduće periode.

**4.1 Ključni izvori procjene neizvjesnosti**

Sljedeće su ključne pretpostavke koje se odnose na budućnost i ostali ključni izvori procjene neizvjesnosti na datum bilansa stanja, koji imaju značajan rizik uzrokovanja materijalnog usklađivanja knjigovodstvene vrijednosti sredstava i obaveza u narednoj finansijskoj godini. Društvo pregleda procijenjeni vijek trajanja nekretnina, postrojenja i opreme i investicijskih nekretnina na kraju svakog godišnjeg izvještajnog perioda. Iznosi priznati kao rezervisanja za sudske sporove odnose se na procjenu iznosa potrebnih za izmirenje obaveza kada je vjerovatnoća da će se izmirenje desiti veća nego vjerovatnoća da neće doći do izmirenja obaveza.

**5. PRIHODI IZ UGOVORA SA KUPCIMA**

	2022. 000 KM	2021. 000 KM
Prihodi od prodatih proizvoda i usluga na domaćem tržištu	10.980	6.728
Prihodi od interne realizacije	-	147
Ostalo	34	307
<b>UKUPNO</b>	<b>11.014</b>	<b>7.182</b>

**6. OSTALI PRIHODI I DOBICI**

	2022. 000 KM	2021. 000 KM
Prihod od zakupa	2.174	2.219
Dividenda od Unioninvest inženjering d.o.o. Sarajevo *	440	691
Dividenda od BMIG d.o.o. Sarajevo	128	109
Naknadno utvrđeni prihodi	15	41
Prihodi po osnovu subvencija	-	4
Prihodi od prodaje stalnih sredstava	-	69
Prihodi po osnovu sudskih sporova	4	8
Naplaćena otpisana potraživanja od kupaca (Napomena 19)	-	16
Prihodi od prodaje sirovina i materijala	-	12
Prihodi od naplate štete	5	3
Ostalo	1	-
<b>UKUPNO</b>	<b>2.767</b>	<b>3.172</b>

**UNIONINVEST D.D. SARAJEVO**  
**NAPOMENE UZ NEKONSOLIDOVANE FINANSIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. DECEMBRA 2022.**

\* Na dan 31. decembra 2022. godine Društvo je evidentiralo prihode po osnovu dividende od povezanog pravnog lica Unioninvest inženjering d.o.o. Sarajevo u iznosu od 440 hiljada KM, a na osnovu Odluke Nadzornog odbora broj 10/1-N-23/2023 od 21.02.2023 godine.

**7. PRIHODI OD FINANSIRANJA**

	2022. 000 KM	2021. 000 KM
Prihodi od kamata	71	-
<b>UKUPNO</b>	<b>71</b>	<b>-</b>

**8. POSLOVNI RASHODI**

	2022. 000 KM	2021. 000 KM
Promjene u zalihama gotovih proizvoda i proizvodnje u toku	6.951	-
Usluge kooperanata	910	2.510
Materijal i sitan inventar	831	2.188
Bruto plate zaposlenih	1.674	1.838
Amortizacija (Napomene 13 i 14)	677	688
Energija i gorivo	310	272
Proizvodne usluge	104	256
Ostali troškovi zaposlenih	297	235
Naknade članovima Nadzornog odbora i Odbora za reviziju	146	148
Održavanje	119	107
Grijanje	79	83
Bankarske usluge i troškovi platnog prometa	37	62
Ugovori o djelu	35	63
Projektantske usluge	11	44
Porez na imovinu	41	44
Osiguranje	22	34
Reprezentacija	38	34
Advokatske i notarske usluge	11	34
Takse, naknade	66	27
PTT usluge	25	22
Putni troškovi	2	14
Troškovi reklame	16	13
Zakup	4	6
Ostalo	54	112
<b>UKUPNO</b>	<b>12.460</b>	<b>8.834</b>

**UNIONINVEST D.D. SARAJEVO**  
**NAPOMENE UZ NEKONSOLIDOVANE FINANSIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. DECEMBRA 2022.**

**9. OSTALI RASHODI I GUBICI**

	2022. 000 KM	2021. 000 KM
Rashodi od prodaje stalnih sredstava	-	17
Rashodi iz ranijih godina	10	7
<b>UKUPNO</b>	<b>10</b>	<b>24</b>

**10. RASHODI OD FINANSIRANJA**

	2022. 000 KM	2021. 000 KM
Rashodi po osnovu redovnih kamata	107	66
<b>UKUPNO</b>	<b>107</b>	<b>66</b>

**11. POREZ NA DOBIT**

Porez na dobit u zemlji obračunava se po stopi od 10%, koja se primjenjuje na procijenjenu oporezivu dobit za godinu. Usklađenje poreza na dobit za godinu s rezultatom iskazanom u bilansu uspjeha je kako slijedi:

	2022. 000 KM	2021. 000 KM
<b>Dobit prije poreza</b>	<b>1.275</b>	<b>1.430</b>
Porezni učinak nepriznatih rashoda	61	66
Razlike troška amortizacije između pune porezno dozvoljene i stvarne amortizacije	(379)	(378)
Porezni učinak nepriznatih prihoda	(568)	(800)
<b>Oporeziva dobit</b>	<b>389</b>	<b>318</b>
<b>Preneseni neiskorišteni gubici iz prethodnih godina</b>	<b>(389)</b>	<b>(318)</b>
Porez na dobit u zemlji po stopi od 10%	-	-
<b>Porez na dobit tekućeg perioda</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**12. ZARADA PO DIONICI**

	2022. 000 KM	2021. 000 KM
<b>Dobit nakon oporezivanja</b>	<b>1.238</b>	<b>1.392</b>
Ponderisani prosječni broj redovnih dionica za izračunavanje dobiti po dionici (u hiljadama)	997	997
<b>Zarada po dionici u KM</b>	<b>1,24</b>	<b>1,40</b>



**UNIONINVEST D.D. SARAJEVO**  
**NAPOMENE UZ NEKONSOLIDOVANE FINANSIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. DECEMBRA 2022.**

**13. MATERIJALNA I NEMATERIJALNA IMOVINA**

	<b>Zemljište</b>	<b>Građevine</b>	<b>Oprema i</b>	<b>Investicije</b>	<b>Ukupno</b>
	<b>000 KM</b>	<b>000 KM</b>	<b>vozila</b>	<b>u toku</b>	<b>000 KM</b>
	<b>000 KM</b>	<b>000 KM</b>	<b>000 KM</b>	<b>000 KM</b>	<b>000 KM</b>
<u>Nabavna vrijednost</u>					
<b>Stanje 1. januar 2021.</b>	<b>1.786</b>	<b>11.207</b>	<b>1.419</b>	<b>2.267</b>	<b>16.679</b>
- povećanja	-	-	-	4.902	4.902
- prijenos sa/na	-	-	47	(47)	-
- donos sa zaliha	-	-	-	780	780
- rashodovanje	(14)	(28)	(326)	-	(368)
<b>Stanje 31. decembar 2021.</b>	<b>1.772</b>	<b>11.179</b>	<b>1.140</b>	<b>7.902</b>	<b>21.993</b>
- povećanja	1.017	-	-	5.733	6.750
- prijenos sa/na	-	98	96	(194)	-
- prenos na zalihe	(414)	-	-	(9.081)	(9.495)
- rashodovanje	-	-	(45)	-	(45)
<b>Stanje 31. decembar 2022.</b>	<b>2.375</b>	<b>11.277</b>	<b>1.191</b>	<b>4.360</b>	<b>19.203</b>
<u>Akumulirana amortizacija</u>					
<b>Stanje 1. januar 2021.</b>	-	<b>6.034</b>	<b>1.184</b>	-	<b>7.218</b>
- amortizacija	-	334	72	-	406
- rashodovanje	-	(24)	(326)	-	(350)
<b>Stanje 31. decembar 2021.</b>	-	<b>6.344</b>	<b>930</b>	-	<b>7.274</b>
- amortizacija	-	337	58	-	395
- rashodovanje	-	-	(45)	-	(45)
<b>Stanje 31. decembar 2022.</b>	-	<b>6.682</b>	<b>943</b>	-	<b>7.625</b>
<u>Neto knjigovodstvena vrijednost</u>					
<b>Stanje 31. decembar 2022.</b>	<b>2.375</b>	<b>4.595</b>	<b>248</b>	<b>4.360</b>	<b>11.578</b>
<b>Stanje 31. decembar 2021.</b>	<b>1.772</b>	<b>4.835</b>	<b>210</b>	<b>7.902</b>	<b>14.719</b>

Društvo je založilo upravnu zgradu, zemljište, te ostale objekte neto knjigovodstvene vrijednosti 4.595 hiljada KM, kao instrument obezbijedenja otplate kreditnih obaveza (Napomena 24).

**14. ULAGANJA U NEKRETNINE**

	<b>Građevine</b>	<b>Ukupno</b>
	<b>000 KM</b>	<b>000 KM</b>
<u>Nabavna vrijednost</u>		
<b>Stanje 1. januar 2021.</b>	<b>9.414</b>	<b>9.414</b>
- povećanja	-	-
<b>Stanje 31. decembar 2021.</b>	<b>9.414</b>	<b>9.414</b>
- povećanja	-	-
<b>Stanje 31. decembar 2022.</b>	<b>9.414</b>	<b>9.414</b>
<u>Akumulirana amortizacija</u>		
<b>Stanje 1. januar 2021.</b>	<b>1.749</b>	<b>1.749</b>
- amortizacija	282	282

**UNIONINVEST D.D. SARAJEVO**  
**NAPOMENE UZ NEKONSOLIDOVANE FINANSIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. DECEMBRA 2022.**

<b>Stanje 31. decembar 2021.</b>	<b>2.031</b>	<b>2.031</b>
- amortizacija	283	283
<b>Stanje 31. decembar 2022.</b>	<b>2.314</b>	<b>2.314</b>
Neto knjigovodstvena vrijednost		

<b>Stanje 31. decembar 2022.</b>	<b>7.100</b>	<b>7.100</b>
----------------------------------	--------------	--------------

<b>Stanje 31. decembar 2021.</b>	<b>7.383</b>	<b>7.383</b>
----------------------------------	--------------	--------------

Društvo je založilo imovinu namijenjenu iznajmljivanju (poslovna zgrada DKP A6) knjigovodstvene vrijednosti 7.100 hiljada KM kao instrument obezbijedenja otplate kredita (Napomena 24).

**15. ULAGANJA U ZAVISNA I PRIDRUŽENA DRUŠTVA**

	<b>% vlasništva</b>	<b>31.12.2022. 000 KM</b>	<b>31.12.2021. 000 KM</b>
BMIG d.o.o. Sarajevo	40,00	2.045	2.045
Unioninvest inženjering d.o.o. Sarajevo	100,00	1.474	1.474
Institut za razvoj makro i mikroekonomska istraživanja i inženjering d.o.o. Sarajevo	20,00	15	15
<b>UKUPNO</b>		<b>3.534</b>	<b>3.534</b>

**16. DUGOROČNA POTRAŽIVANJA PO OSNOVU RETENCIJA**

	<b>31.12.2022. 000 KM</b>	<b>31.12.2021. 000 KM</b>
Retencije vezano za izgradnju primarne mreže snadbijevanja vodom	246	122
<b>UKUPNO</b>	<b>246</b>	<b>122</b>

**17. ZALIHE**

	<b>31.12.2022. 000 KM</b>	<b>31.12.2021. 000 KM</b>
Materijal	172	191
Proizvodnja u toku	2.449	-
Gotovi proizvodi	2.544	-
Sitan inventar	3	3
<b>UKUPNO</b>	<b>5.168</b>	<b>194</b>

**UNIONINVEST D.D. SARAJEVO**  
**NAPOMENE UZ NEKONSOLIDOVANE FINANSIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. DECEMBRA 2022.**

**18. POTRAŽIVANJA OD KUPACA**

	<b>31.12.2022.</b> <b>000 KM</b>	<b>31.12.2021.</b> <b>000 KM</b>
Kupci u zemlji	1.962	1.573
Manje: Umanjenje vrijednosti potraživanja od kupaca	(17)	(17)
<b>UKUPNO</b>	<b>1.945</b>	<b>1.556</b>

Promjene na umanjenju vrijednosti potraživanja od kupaca mogu se prikazati kako slijedi:

	<b>2022.</b> <b>000 KM</b>	<b>2021.</b> <b>000 KM</b>
Stanje na početku godine	17	33
Umanjenje vrijednosti potraživanja od kupaca (Napomena 8)	-	-
Naplaćena otpisana potraživanja od kupaca (Napomena 7)	-	(16)
<b>Stanje na kraju godine</b>	<b>17</b>	<b>17</b>

**19. POTRAŽIVANJA ZA DATE AVANSE**

	<b>31.12.2022.</b> <b>000 KM</b>	<b>31.12.2021.</b> <b>000 KM</b>
Potraživanja za date avanse u zemlji	541	1.021
Manje: Umanjenje vrijednosti potraživanja za date avanse	-	-
<b>UKUPNO</b>	<b>541</b>	<b>1.021</b>

**20. OSTALA POTRAŽIVANJA**

	<b>31.12.2022.</b> <b>000 KM</b>	<b>31.12.2021.</b> <b>000 KM</b>
Potraživanja za dividendu*	440	691
Akontacije poreza na dobit	162	162
Unaprijed plaćeni troškovi	8	6
Potraživanja za privremeno neodbitni PDV	3	4
Potraživanja za razliku PDV	66	-
<b>UKUPNO</b>	<b>679</b>	<b>863</b>

**UNIONINVEST D.D. SARAJEVO**  
**NAPOMENE UZ NEKONSOLIDOVANE FINANSIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. DECEMBRA 2022.**

\* Na dan 31. decembra 2022. godine Društvo je evidentiralo potraživanja za dividendu od povezanog pravnog lica Unioninvest inženjering d.o.o. Sarajevo u iznosu od 440 hiljada KM, a na osnovu Odluke Nadzornog odbora broj 10/1-N-23/2023 od 21.02.2023 godine o isplati dividende po godišnjem obračunu za 2022. godinu.

**21. NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI**

	31.12.2022. 000 KM	31.12.2021. 000 KM
Transakcijski računi kod poslovnih banaka – KM	21	2.690
Računi kod poslovnih banaka – devizni	13	12
Blagajna	-	1
<b>UKUPNO</b>	<b>34</b>	<b>2.703</b>

**22. DIONIČKI KAPITAL**

Struktura dioničkog kapitala na dan 31. decembra 2022. može se prikazati kako slijedi:

	% učešća	31.12.2022. 000 KM
Gacko Sead	20,80	2.073
Gabela Aldijana	12,89	1.285
Oručević Jasmina	12,88	1.284
Čengić Zlatko	10,95	1.092
Avdagić Nedim	9,55	952
Backović Enver	2,81	280
Backović Zaim	2,80	280
Ostala privatna lica	27,32	2.723
<b>UKUPNO</b>	<b>100,00</b>	<b>9.969</b>

**23. OBAVEZE PO DUGOROČNIM KREDITIMA**

	Rok povrata	Fiksna kamatna stopa u %	31.12.2022. 000 KM	31.12.2021. 000 KM
Intesa SanPaolo banka d.d. Sarajevo	15.3.2027	2,60	1.620	1.976
Intesa SanPaolo banka d.d. Sarajevo	24.06.2026	2,50	2.000	-
BBi d.d. Sarajevo	28.9.2024	2,68	1.000	1.000
NLB Banka d.d. Sarajevo	17.11.2025	2,50	1.946	-
<i>Podzbir</i>			6.566	2.976
Manje: tekući dio (Napomena 30)			(1.579)	(356)
<b>Iznosi koji dospjevaju na naplatu nakon 12 mjeseci:</b>			<b>4.987</b>	<b>2.620</b>

**UNIONINVEST D.D. SARAJEVO**  
**NAPOMENE UZ NEKONSOLIDOVANE FINANSIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. DECEMBRA 2022.**

---

Tokom 2017. godine Društvo je potpisalo ugovor sa Intesa SanPaolo bankom d.d. Sarajevo o odobrenju dugoročnog kredita sa namjenom refinansiranja dugoročnog kredita kod Unicredit banke d.d. Mostar. Kredit je odobren na period od 120 mjeseci.

Dana 24. juna 2021. godine Društvo je potpisalo Ugovor o dugoročnom kreditu sa Intesa Sanpaolo bankom d.d. Sarajevo u iznosu od 2.500 hiljada KM za finansiranje trajnih obrtnih sredstava, uz fiksnu kamatnu stopu od 2,50%. Kredit je odobren na period od 60 mjeseci, uključujući 18 mjeseci grace perioda i 12 mjeseci perioda korištenja sredstava od prvog dana puštanja sredstava u opticaj.

Dana 28.09.2021. godine Društvo je potpisalo ugovor o dugoročnom finansijskom partnerstvu sa BBI d.d. Sarajevo, sa namjenom plaćanja i refundacije troškova nastalih izgradnjom proizvodno - skladišnog objekta i finansiranja trajnih obrtnih sredstava. Kredit je odobren na period od 36 mjeseci. Povrat kredita je osiguran nekretninama Društva (Napomena 13). Ugovorom je definisana profitna marža od 2,68%, ali je također naglašeno da će Ministarstvo privrede KS subvencionirati dio profitne marže u procentualnom iznosu od 2,64%, pod uslovom urednog povrata obaveza.

Dana 17.11.2022. godine Društvo je potpisalo ugovor o dugoročnom kreditu sa NLB Bankom d.d. Sarajevo, u iznosu od 2.000 hiljade KM Kredit je odobren na period od 36 mjeseci. Povrat kredita je osiguran nekretninama Društva (Napomena 13). Ugovorom je definisana fiksna kamatna stopa od 2,50%.

**24. OBAVEZE ZA PRIMLJENE AVANSE**

	<b>31.12.2022.</b>	<b>31.12.2021.</b>
	<b>000 KM</b>	<b>000 KM</b>
Avansi primljeni od kupaca	275	501
<b>UKUPNO</b>	<b>275</b>	<b>501</b>

**25. UNAPRIJED NAPLAĆENI PRIHOD**

	<b>31.12.2022.</b>	<b>31.12.2021.</b>
	<b>000 KM</b>	<b>000 KM</b>
Vitapur d.o.o. Sarajevo – garantni depozit za zakup poslovnog prostora	8	8
<i>Dugoročni unaprijed naplaćeni prihod</i>	8	8
<b>UKUPNO</b>	<b>8</b>	<b>8</b>

**UNIONINVEST D.D. SARAJEVO**  
**NAPOMENE UZ NEKONSOLIDOVANE FINANSIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. DECEMBRA 2022.**

**26. OBAVEZE PO RETENCIJAMA**

	31.12.2022. 000 KM	31.12.2021. 000 KM
Obaveze po osnovu retencija iz ugovora o izgradnji – zadržani depoziti dobavljačima za dobro izvršenje posla	694	268
Obaveze po osnovu retencija za izvođenje građevinskih radova na apartmanima Vila Smuk Bjelašnica	26	217
<b>UKUPNO</b>	<b>720</b>	<b>485</b>

**27. OSTALE DUGOROČNE OBAVEZE**

	31.12.2022. 000 KM	31.12.2021. 000 KM
Obaveze prema udjeličarima	179	179
<b>UKUPNO</b>	<b>179</b>	<b>179</b>

Ostale dugoročne obaveze u iznosu od 179 hiljada KM (31. decembar 2021.: 179 hiljada KM) se odnose na obaveze prema udjeličarima u 2010. godini kada je Društvo promijenilo oblik organizovanja iz društva sa ograničenom odgovornošću u dioničko društvo (Napomena 1).

**28. OBAVEZE PREMA DOBAVLJAČIMA**

	31.12.2022. 000 KM	31.12.2021. 000 KM
Dobavljači u zemlji	1.194	1.657
Dobavljači u inostranstvu	-	65
<b>UKUPNO</b>	<b>1.194</b>	<b>1.722</b>

**29. OBAVEZE PO KRATKOROČNIM KREDITIMA**

	Rok povrata	Fiksna kamatna stopa u %	31.12.2022. 000 KM	31.12.2021. 000 KM
Raiffeisen Banka d.d. BiH	30.11.2023	2,50	233	-
ZiraatBank d.d. Sarajevo	08.11.2023	2,49	106	-
Pozajmica od povezanog pravnog lica	2.2.2023	3,47	750	-
Tekući dio dugoročnih kredita (Napomena 23)			1.579	356
<b>UKUPNO</b>			<b>2.668</b>	<b>356</b>

**UNIONINVEST D.D. SARAJEVO**  
**NAPOMENE UZ NEKONSOLIDOVANE FINANSIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. DECEMBRA 2022.**

**30. OSTALE OBAVEZE**

	31.12.2022. 000 KM	31.12.2021. 000 KM
Obaveze za kratkoročne primljene avanse *	2.355	5.108
Plaće i ostale obaveze prema zaposlenicima	106	102
Obaveze za šume i članarinu turističkoj zajednici	84	80
Obaveze za poreze i doprinose na/iz plaća	75	64
Obaveze za PDV, neto	45	123
Obaveze za isplatu dividendi	15	11
Unaprijed naplaćene najamnine	96	-
Obaveze za kamate	6	-
Ostalo	21	27
<b>UKUPNO</b>	<b>2.803</b>	<b>5.515</b>

\* Na dan 31. decembra 2022. godine saldo obaveza za primljene avanse u iznosu od 2.355 hiljada KM najvećim dijelom se odnose na avanse primljene za kupovinu apartmana Vila Smuk na Bjelašnici.

**31. TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA**

	Prihodi		Rashodi	
	2022. 000 KM	2021. 000 KM	2022. 000 KM	2021. 000 KM
Unioninvest inženjering d.o.o. Sarajevo	29	742	166	178
BMIG d.o.o. Sarajevo	6	116	-	-
<b>Ukupno</b>	<b>35</b>	<b>858</b>	<b>166</b>	<b>178</b>

  

	Aktiva		Pasiva	
	31.12.2022. 000 KM	31.12.2021. 000 KM	31.12.2022. 000 KM	31.12.2021. 000 KM
Unioninvest inženjering d.o.o. Sarajevo	-	691	750	152
BMIG d.o.o. Sarajevo	7	-	-	-
<b>Ukupno</b>	<b>7</b>	<b>691</b>	<b>750</b>	<b>152</b>

**32. PREUZETE OBAVEZE**

Društvo je na osnovu kupoprodajnog ugovora sa ZOI 84 Olimpijski centar Sarajevo od 13. februara 2006. godine i Aneksa br. 2 navedenog ugovora od 23. septembra 2011. godine, preuzelo obavezu da investira ukupno iznos od 20.100 hiljada KM u hotel Smuk na Bjelašnici.

**UNIONINVEST D.D. SARAJEVO**  
**NAPOMENE UZ NEKONSOLIDOVANE FINANSIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. DECEMBRA 2022.**

Navedene obaveze po osnovu investiranja Društvo je obavezno realizirati u roku od tri godine počevši od dana pravosnažnosti građevinske dozvole u skladu sa sljedećom dinamikom: rekonstrukcija u prvoj godini u iznosu do 4.925 hiljada KM, u drugoj godini u iznosu do 6.331 hiljadu KM i rekonstrukcija i ulaganje u opremu u trećoj godini u ukupnom iznosu do 8.844 hiljade KM. U toku 2013. godine potpisan je Ugovor sa projektantskom kućom, Studio Kvadrat, na izradi projektne dokumentacije za Apart-hotel Smuk. Obzirom na formalno – pravne poteškoće, realizacija preuzetih obaveza je prolongirana. U toku 2016. godine Društvo je dobilo urbanističku dozvolu za navedeni projekat. Tokom 2017. godine Društvo je platilo naknadu za pogodnost građevinskog zemljišta, te je dana 9. januara 2018. godine Društvo zaprimilo dozvolu za građenje objekta. Potpisan je ugovor sa izvođačem radova, te su otpočeli radovi u 2019. godini a nastavljani i tokom 2020. i 2021. godine. U 2022.godine završena je gradnja i stavljen su u funkciju Vile A,B,E,F, garaža i ostava. U toku 2023.godine očekuje se završetak gradnje i stavljanje u funkciju Vila C,D. Osim navedenog, Društvo je preuzelo obaveze ulaganja u nadogradnju poslovne zgrade – objekat DKP A-6 na Marijin Dvoru u iznosu od cca 3.000 hiljada KM.

### **33. POTENCIJALNE OBAVEZE**

Zaključno sa 31. decembrom 2022. godine, protiv Društva se vode sudski procesi u ukupnom iznosu od 30 hiljada KM (31. decembar 2021: 56 hiljade KM). Uprava Društva smatra da će navedeni postupci biti okončani u korist Društva, te stoga nisu formirana rezervisanja. Također, Društvo je na dan 31. decembra 2022. godine koristilo bankovne garancije i akreditivne u iznosu od 1.475 hiljada KM (31. decembar 2021: 3.204 hiljade KM).

### **34. FINANSIJSKI INSTRUMENTI**

#### ***Upravljanje kapitalom***

Društvo upravlja kapitalom na način da omogući nastavak poslovanja i maksimizira povrat vlasnicima nalazeći optimalni odnos duga i kapitala. Opšta strategija Društva nije promijenjena u odnosu na 2022. godinu. Finansijska struktura Društva uključuje depozite, novac i novčane ekvivalente, te ukupni kapital Društva.

#### ***Koeficijent zaduženosti***

Uprava prati strukturu izvora finansiranja na mjesečnoj osnovi. Kao dio ovog praćenja, Uprava uzima u obzir trošak finansiranja i rizike povezane sa svakom od klasa izvora finansiranja. Koeficijent zaduženosti na kraju godine može se prikazati kako slijedi:

	<b>31.12.2022.</b>	<b>31.12.2021.</b>
	<b>000 KM</b>	<b>000 KM</b>
Primljeni krediti (i)	7.655	2.976
Novac i novčani ekvivalenti	(34)	(2.703)
<b>Neto dug</b>	<b>7.621</b>	<b>273</b>
Kapital (ii)	17.729	20.484
<b>Neto koeficijent zaduženosti</b>	<b>0,43</b>	<b>0,01</b>

(i) Primljeni krediti obuhvataju kratkoročne i dugoročne kredite.

(ii) Kapital uključuje ukupan kapital i rezerve Društva.



**UNIONINVEST D.D. SARAJEVO**  
**NAPOMENE UZ NEKONSOLIDOVANE FINANSIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. DECEMBRA 2022.**

---

***Ciljevi upravljanja finansijskim rizikom***

Uprava Društvu nadgleda i upravlja finansijskim rizikom koji se odnose na poslovanje Društva analizirajući izloženost po stepenu i uticaju rizika. Ovi rizici uključuju tržišni rizik (uključujući rizik valute, rizik kamatne stope na fer vrijednost, i rizik cijene), kreditni rizik, rizik likvidnosti i rizik kamatne stope na novčani tok.

***Kategorije finansijskih instrumenata***

	<b>31.12.2022.</b>	<b>31.12.2021.</b>
	<b>000 KM</b>	<b>000 KM</b>
<b>Finansijska imovina</b>		
Po amortiziranom trošku	6.078	5.072
<b>Finansijske obaveze</b>		
Po amortiziranom trošku	10.294	5.742

***Tržišni rizik***

Uslijed svojih aktivnosti Društvo je izloženo primarno finansijskim rizicima promjena kursa stranih valuta. Izloženosti tržišnom riziku se analiziraju pomoću analize osjetljivosti. Nije bilo promjena u izloženosti Društva tržišnom riziku ili načinu na koji Društvo upravlja i mjeri taj rizik.

***Upravljanje rizikom strane valute***

Po mišljenju Uprave, Društvo nije izloženo riziku promjene kursa strane valute jer je u skladu sa Zakonom o Centralnoj banci Bosne i Hercegovine KM fiksno vezana za EUR. Izmjena kursa bi zahtijevala izmjenu zakona i usvajanje od Parlamentarne skupštine Bosne i Hercegovine.

***Upravljanje kamatnim rizikom***

Društvo je izloženo kamatnom riziku jer posuđuje sredstva po promjenljivim kamatnim stopama od finansijskih institucija. Analiza efekata promjene kamatne stope urađena je za finansijske instrumente za koje je Društvo izloženo kamatnom riziku na datum bilansa stanja. Za promjenjive kamatne stope analiza je urađena pod pretpostavkom da je nepodmireni iznos obaveza na dan bilansa stanja bio nepodmiren čitavu godinu. Promjena stope od 50 baznih jedinica (0,5%) koristi se za potrebe internog izvještavanja Upravi o riziku kamatnih stopa i predstavlja procjenu Uprave razumno mogućih promjena kamatnih stopa. U slučaju povećanja, odnosno smanjenja kamatnih stopa za 50 baznih jedinica (0,5%), a da su sve ostale varijable ostale nepromijenjene dobit za godinu koja je završila 31. decembra 2022. bi se smanjila/povećala za iznos od 5 hiljada KM (2021. - 5 hiljade KM) po osnovu izloženosti kamatnom riziku.

***Upravljanje kreditnim rizikom***

Kreditni rizik se odnosi na rizik da druga strana neće ispuniti svoje ugovorne obaveze što će rezultirati finansijskim gubitkom Društva. Društvo je usvojilo politiku da posluje samo sa kreditno pouzdanim strankama i da obezbijedi dovoljno kolateralu, gdje se pokaže kao potrebno, kao sredstvo za umanjenje rizika i finansijskih gubitaka. Izloženost Društva i kreditni rejting klijenata se stalno nadgledaju, a ukupna vrijednost zaključenih transakcija je razdijeljena između odobrenih klijenata. Kreditna izloženost kontrolira se ograničenjima klijenata koje godišnje pregleda i odobrava Uprava.

**UNIONINVEST D.D. SARAJEVO**  
**NAPOMENE UZ NEKONSOLIDOVANE FINANSIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. DECEMBRA 2022.**

***Upravljanje rizikom likvidnosti***

Društvo upravlja ovim rizikom održavanjem adekvatnih rezervi, kreditima od strane banaka kao i ostalim izvorima finansiranja, time što konstantno nadgleda prognozirane i stvarne novčane tokove i uspoređuje profile dospijuća finansijske imovine i obaveza.

***Tabele za kamatni rizik i rizik likvidnosti***

Sljedeća tabela detaljno prikazuje preostala ugovorena dospijuća Društva za nederivativne finansijske obaveze. Tabela je načinjena na osnovu nediskontiranih novčanih tokova finansijskih obaveza na osnovu najranijeg datuma na koji se od Društva može tražiti da plati.

***Dospijeuće nederivativnih finansijskih obaveza***

	<b>Ponderisana</b>						
	<b>kamatna</b>	<b>do 1</b>	<b>1-6</b>	<b>6-12</b>	<b>1-5</b>	<b>Preko 5</b>	<b>Ukupno</b>
	<b>stopa</b>	<b>mjesec</b>	<b>mjeseci</b>	<b>mjeseci</b>	<b>godina</b>	<b>godina</b>	
	<b>%</b>	<b>000</b>	<b>000 KM</b>	<b>000 KM</b>	<b>000</b>	<b>000 KM</b>	<b>000 KM</b>
		<b>KM</b>			<b>KM</b>		
<b>31. decembar 2022.</b>							
Beskamatno		1.740	-	-	720	179	2.639
Instrumenti varijabilne							
kamatne stope	2,61	30	-	2.668	4.987	-	7.685
<b>Ukupno</b>		<b>1.770</b>	<b>-</b>	<b>2.668</b>	<b>5.707</b>	<b>179</b>	<b>10.294</b>
<b>31. decembar 2021.</b>							
Beskamatno	-	2.000	102	-	485	179	2.766
Instrumenti varijabilne							
kamatne stope	2,61	36	145	248	2.659	101	3.189
<b>Ukupno</b>		<b>2.036</b>	<b>247</b>	<b>248</b>	<b>3.144</b>	<b>280</b>	<b>5.955</b>

***Dospijeuće nederivativne finansijske imovine***

Sljedeća tabela detaljno prikazuje preostala ugovorena dospijuća Društva za nederivativnu finansijsku imovinu. Tabela je načinjena na osnovu nediskontiranih novčanih tokova finansijske imovine uključujući i kamate na tu imovinu koje će biti zarađene osim na sredstva za koja Društvo očekuje da će se novčani tok pojaviti u drugom periodu.

	<b>Ponderisana</b>						
	<b>kamatna</b>	<b>do 1</b>	<b>1-6</b>	<b>6-12</b>	<b>1-5</b>	<b>Preko 5</b>	<b>Ukupno</b>
	<b>stopa</b>	<b>mjesec</b>	<b>mjeseci</b>	<b>mjeseci</b>	<b>godina</b>	<b>godina</b>	
	<b>%</b>	<b>000</b>	<b>000</b>	<b>000 KM</b>	<b>000 KM</b>	<b>000 KM</b>	<b>000 KM</b>
		<b>KM</b>	<b>KM</b>				
<b>31. decembar 2022.</b>							
Beskamatno	-	3.887	1.945	-	246	-	6.078
<b>Ukupno</b>		<b>3.887</b>	<b>1.945</b>	<b>-</b>	<b>246</b>	<b>-</b>	<b>6.078</b>
<b>31. decembar 2021.</b>							
Beskamatno	-	3.438	1.512	-	122	-	5.072
<b>Ukupno</b>		<b>3.438</b>	<b>1.512</b>	<b>-</b>	<b>122</b>	<b>-</b>	<b>5.072</b>

**UNIONINVEST D.D. SARAJEVO**  
**NAPOMENE UZ NEKONSOLIDOVANE FINANSIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. DECEMBRA 2022.**

---

***Fer vrijednost finansijskih instrumenata***

Fer vrijednost finansijskih sredstava i finansijskih obaveza određuje se na slijedeći način:

- Fer vrijednost finansijskih sredstava i finansijskih obaveza sa standardnim uslovima i kojima se trguje na aktivnim likvidnim tržištima se određuje referiranjem na kotirane tržišne cijene.
- Fer vrijednost ostalih finansijskih sredstava i finansijskih obaveza (ne uključujući derivativne instrumente) se određuje u skladu sa generalno prihvaćenim modelima određivanja cijena na osnovu analize diskontiranog novčanog toka korištenjem cijena iz vidljivih postojećih tržišnih transakcija i kvota dilera za slične instrumente.

**35. DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANSA STANJA**

Tekući vojni sukob u Ukrajini i povezane sankcije usmjerene protiv Ruske Federacije mogu imati uticaj na europsku i globalnu ekonomiju. Društvo nema značajnu direktnu izloženost prema Ukrajini, Rusiji ili Bjelorusiji u smislu izvoznih aktivnostima na tim tržištima, te stoga nastavlja primjenjivati princip neograničenosti poslovanja. Indirektni efekti u smislu povećanja cijena na svjetskom i lokalnom tržištu su prisutni i kompenzirani su pojedinačnim mjerama specifičnim za pojedine profitne centre. Do datuma naše revizije, po izjavi Uprave, nisu postojali događaji niti transakcije koji bi u značajnoj mjeri uticali na finansijske izvještaje Društva na dan 31. decembra 2022. godine.

**36. ODOBRENJE FINANSIJSKIH IZVJEŠTAJA**

Potpisao za i u ime Uprave Društva dana 27. februara 2023. godine.

Mirza Hadžibegić, direktor



