

# INEX-BAKAR AD

## MAJDANPEK

### GODIŠNJI IZVEŠTAJ O POSLOVANJU

Za period 01.01–1.12.2025. godine

**Matični broj:**

07128916

**PIB:**

100624646

**Adresa:**

Svetog Save 57, Majdanpek

**Delatnost:**

4719 – Ostala trgovina na malo u  
nespecijalizovanim prodavnicama

**Broj zaposlenih:**

2 (prosečan broj u 2025.)

**Datum izrade:**

27.03.2026. godine

Izvršni direktor

Milan Marinković

## 1. OPŠTI PODACI O DRUŠTVU

Poslovno ime	INEX-BAKAR AD
Sedište i adresa	Svetog Save 57, Majdanpek
Matični broj	07128916
PIB	100624646
E-mail adresa	inekstanja@yahoo.com
Broj i datum rešenja o upisu	Fi 592/04, 10.12.2004.
Registar privrednih subjekata	Agencija za privredne registre (APR)
Delatnost – šifra i opis	4719 – Ostala trgovina na malo u nespecijalizovanim prodavnicama
Prosečan broj zaposlenih u 2025.	2
Broj akcionara na dan 31.12.2025.	88
Broj izdatih akcija (obične)	36.982
ISIN broj	RSINXBE17928
CIF kod	ESVUFR
Vrednost osnovnog kapitala	110.946.000,00 dinara

## 2. DESET NAJVEĆIH AKCIONARA

Pregled deset najvećih akcionara na dan 31.12.2025. godine:

Rb.	Ime i prezime / Naziv	Broj akcija na dan 31.12.2025.	Učešće u osnov. kapitalu (%)
1.	Optimum Safety DOO	14.132	38,2132 %
2.	Anja Kečić	9.245	24,9987 %
3.	S-Line Marketi DOO	5.803	15,6914 %
4.	Davorin Popović	4.430	11,9788 %
5.	Antić Vele	1.395	3,7721 %
6.	Gavriloć Slobodan	120	0,3245 %
7.	Filipović Zvezdana	108	0,2920 %
8.	Aleksić Ljubica	104	0,2812 %
9.	Badrković Gordana	75	0,2028 %
10.	Knezević Pero	72	0,1947 %

U toku 2025. godine nije bilo promena u strukturi broja akcija u odnosu na 2024. godinu.

## 3. PODACI O ZAVISNIM DRUŠTVIMA

Društvo nema zavisnih društava.

## 4. PODACI O UPRAVI

### 4.1 Odbor direktora

Rb.	Ime i prezime	Funkcija
1.	Živojin Bolbotinović	Predsednik odbora direktora
2.	Davorin Popović	Član odbora direktora
3.	Milan Marinković	Član odbora direktora

### 4.2 Izvršni direktor

Izvršni direktor društva: Milan Marinković

## 5. VLASNIČKA STRUKTURA I SOPSTVENE AKCIJE

### 5.1 Vlasnička struktura na dan 31.12.2025.

Vrsta vlasništva	Broj akcija	Udeo (%)
Akcije u vlasništvu pravnih lica	19.935	53,9046 %
Akcije u vlasništvu fizičkih lica	17.047	46,0954 %
<b>UKUPNO:</b>	<b>36.982</b>	<b>100,000 %</b>

### 5.2 Informacije o sticanju, prodaji i poništenju sopstvenih akcija

U toku 2025. godine nije došlo do sticanja, prodaje niti poništenja sopstvenih akcija.

### 5.3 Iznos, način formiranja i upotreba rezervi u protekle dve godine

U protekle dve godine (2024. i 2025.) nije bilo ni formiranja ni upotrebe rezervi.

## 6. KLJUČNI FINANSIJSKI POKAZATELJI

Pregled ključnih pokazatelja poslovanja za 2025. godinu u poređenju sa 2024. godinom:

Pokazatelj	2025.	2024.	Indeks 2025/2024
Prinos na ukupan kapital (%)	3,54 %	5,79 %	0,61
Stepen zaduženosti (%)	0,67 %	0,69 %	0,97
Stepen likvidnosti	0,98	0,96	1,02
Neto obrtni kapital (000 din.)	1.202	3.742	0,32

## 7. ANALIZA PRIHODA

u 000 dinara

Vrsta prihoda	2025. (000 din.)	% 2025.	2024. (000 din.)	% 2024.	Indeks 2025/2024
Poslovni prihodi	13.068	97,34	36.560	88,43	35,74
Ostali prihodi	357	2,66	4.784	11,57	7,46
<b>Ukupno:</b>	<b>13.425</b>	<b>100,00</b>	<b>41.344</b>	<b>100,00</b>	<b>32,47</b>

Poslovni prihodi u 2025. godini iznose 13.068 hiljada dinara i niži su za 64,26% u odnosu na 2024. godinu. Smanjenje je rezultat prestanka maloprodajne delatnosti i prelaska isključivo na prihode od zakupa poslovnih objekata.

Smanjenje poslovnih prihoda u 2025. godini nije posledica pogoršanja tržišne pozicije, već strateške poslovne odluke Društva da se obustavi maloprodajna delatnost. Ova odluka doneta je nakon sprovedene fundamentalne analize koja je jasno pokazala da maloprodajni segment kontinuirano generiše gubitke, troši likvidnost i direktno ugrožava finansijsku stabilnost kompanije. Akumulirani gubici iz maloprodaje tokom prethodnih godina doveli su kompaniju u situaciju u kojoj je bila ozbiljno ugrožena njena sposobnost da redovno izmiruje dospеле obaveze prema poveriocima, zaposlenima i državnim organima.

Prelaskom na model poslovanja koji se isključivo zasniva na prihodima od zakupa poslovnih nepokretnosti, kompanija je eliminisala strukturni uzrok finansijskih gubitaka i stvorila stabilan, predvidiv prihodni osnov.

Rezultati implementacije ove strateške odluke su jasno merljivi i vidljivi već u 2025. godini:

- Kompanija na dan izrade izveštaja nema dospelih, a neizmirenih obaveza ni prema jednom poveriocu (izuzev pojedinih tekućih obaveza manje vrednosti),
- Novčani tokovi su se stabilizovali i postali predvidivi, što je stvorilo osnov za pouzdano kratkoročno planiranje,
- Sve tekuće obaveze, prema dobavljačima, zaposlenima, bankama i državnim fondovima, servisiraju se redovno i u rokovima,
- Poslovanje je profitabilno, a neto dobit za 2025. godinu iznosi 1.115.785,03 dinara,
- Stvoren je prostor za reinvestiranje i razvoj: menadžment kompanije planira ulaganja u podizanje kvaliteta nepokretnosti koje se daju u zakup, kao i u proširenje i diversifikaciju portfelja iznajmljenih površina, s ciljem povećanja prihoda od zakupa u narednom periodu.

Sveukupno, transformacija poslovnog modela ocenjuje se kao uspešna i opravdana. Kompanija je stabilizovana, poverenje poverilaca je obnovljeno, a postavljeni su temelji za dugoročno održivo poslovanje zasnovano na upravljanju i razvoju nepokretnosti.

## 8. ANALIZA RASHODA

u 000 dinara

Vrsta rashoda	2025. (000 din.)	% 2025.	2024. (000 din.)	% 2024.	Indeks 2025/2024
Poslovni rashodi	13.121	99,79	38.469	97,14	34,10
Finansijski rashodi	27	0,21	31	0,08	87,10
Ostali rashodi	0	0,00	1.102	2,78	0,00
<b>Ukupno:</b>	<b>13.148</b>	<b>100,00</b>	<b>39.602</b>	<b>100,00</b>	<b>33,20</b>

Ukupni rashodi su smanjeni za 66,80% u odnosu na prethodnu godinu, prvenstveno zbog prestanka nabavke i prodaje robe. Smanjenje ukupnih u odnosu na 2024. godinu posledica je pre svega prestanka maloprodajne delatnosti, čime je eliminisana nabavna vrednost prodane robe kao dominantna rashodna stavka. Međutim, pored ovog strukturnog efekta, menadžment kompanije sproveo je i sveobuhvatnu, detaljnu analizu svih preostalih troškova sa ciljem njihove apsolutne optimizacije u novim uslovima poslovanja.

Analiza je obuhvatila sve kategorije poslovnih rashoda, od troškova energije i komunalnih usluga, preko troškova održavanja objekata, do administrativnih, neproizvodnih i fiksnih troškova. Na osnovu nalaza ove analize, preduzete su konkretne mere:

- Troškovi goriva i energije smanjeni su sa 5.171 na 1.969 hiljada dinara, što predstavlja smanjenje od 61,9%, kao rezultat racionalizacije potrošnje i prilagođavanja energetskih ugovora novom obimu poslovanja,
- Troškovi zarada i naknada smanjeni su sa 5.488 na 4.004 hiljade dinara, usklađivanjem broja i strukture zaposlenih sa stvarnim operativnim potrebama kompanije. Zarade zaposlenih nisu podizane tokom 2025. godine,
- Troškovi zakupnina eliminisani su u potpunosti, sa 223 na 0 hiljada dinara, ukidanjem zakupnih ugovora za objekte koji nisu bili potrebni u novom poslovnom modelu,
- Troškovi održavanja preusmereni su isključivo na nepokretnosti u zakupu, optimizovani su po obimu i dinamici, i iznose 658 hiljada dinara u 2025. naspram 1.141 hiljade dinara u 2024. godini,
- Troškovi komunalnih usluga i PTT komunikacija smanjeni su srazmerno smanjenom obimu poslovnih aktivnosti.

Istovremeno, menadžment je prepoznao kategorije troškova u kojima povećanje ima opravdanje i dugoročnu vrednost. Troškovi advokatskih usluga iznosili su 843 hiljade dinara u 2025. godini, što odražava aktivan angažman na naplati starih, dugo neizmirenih potraživanja od zakupaca sudskim putem. Troškovi revizije finansijskih izveštaja neznatno su povećani, što je u funkciji transparentnosti i kreditnog rejtinga kompanije. Troškovi programera i IT usluga zadržani su na razumnom nivou kao investicija u operativnu efikasnost.

Rezultat ove optimizacije je da su preostali poslovni rashodi, apstrahujući nabavnu vrednost robe koja je otpala zajedno s maloprodajom, svedeni na nivo koji je u potpunosti pokriven prihodima od zakupa. Na taj način je kompanija izgradila troškovno strukturu koja je održiva, transparentna i usklađena sa strateškim modelom poslovanja zasnovanim na upravljanju nepokretnostima.

## 9. ANALIZA REZULTATA POSLOVANJA

u 000 dinara

Vrsta rezultata	2025. (000 din.)	2024. (000 din.)	Indeks 2025/2024
Poslovni dobitak / (gubitak)	(53)	(1.909)	–
Finansijski dobitak / (gubitak)	812	(31)	–
Ostali dobitak / (gubitak)	357	3.682	–
Neto dobitak / (gubitak):	1.116	1.742	0,64

### Rezime finansijskog rezultata za 2025. godinu

- Ukupni prihodi: 14.263.338,34 dinara
- Ukupni rashodi: 13.147.553,31 dinara
- **Neto dobit: 1.115.785,03 dinara**

## 10. POSTROJENJA I OPREMA

u 000 dinara

Opis	31.12.2025. (000 din.)	31.12.2024. (000 din.)
Nabavna vrednost	83.608	83.608
Ispravka vrednosti (akumulirana amortizacija)	50.410	49.004
Sadašnja (knjižovna) vrednost:	33.198	34.604

Početno priznavanje građevinskih objekata i opreme vrši se po nabavnoj vrednosti. Nakon početnog priznavanja imovina se iskazuje po revalorizacionom iznosu, umanjenom za ukupan iznos ispravke vrednosti po osnovu amortizacije. Poslednja revalorizacija izvršena je 2003. godine. Obračun i stope amortizacije zasnovani su na projektovanom ekonomskom veku trajanja sredstava.

Nepokretnosti u vlasništvu kompanije Inex-Bakar AD predstavljaju strateški ključnu imovinu, budući da su upravo te nepokretnosti osnov celokupnog poslovnog modela koji je kompanija usvojila kao dugoročno opredeljenje. Stoga je razumevanje računovodstvenog tretmana, trenutnog stanja i perspektive ove imovine od posebnog značaja za ocenu ukupne finansijske pozicije kompanije.

Građevinski objekti su po početnom priznavanju evidentirani po nabavnoj vrednosti. Naknadno su iskazivani po revalorizacionom iznosu u skladu sa MRS 16, pri čemu je poslednja formalna revalorizacija sprovedena 2003. godine. Kompanija je svesna da je od tada protekao značajan vremenski period tokom kojeg su tržišne vrednosti nepokretnosti, naročito onih u lokalima sa komercijalnom namenom, u velikoj meri promenjene. Ovo otvara prostor za razmatranje nove procene fer vrednosti imovine, koja bi objektivnije odrazila stvarnu ekonomsku vrednost portfelja nekretnina kojim kompanija raspolaže, a time i poboljšala ukupnu sliku bilansa stanja.

Amortizacija se obračunava proporcionalnom metodom, primenom stopa zasnovanih na projektovanom ekonomskom veku trajanja, što je konzistentan i stabilan računovodstveni pristup koji obezbeđuje predvidivost rashoda amortizacije u narednim periodima.

Na dan 31.12.2025. godine, nabavna vrednost građevinskih objekata iznosi 83.608 hiljada dinara, akumulirana ispravka vrednosti iznosi 50.410 hiljada dinara, a sadašnja knjigovodstvena vrednost je 33.198 hiljada dinara. Amortizacija obračunata u 2025. godini iznosi 1.406 hiljada dinara, što je u skladu sa utvrđenim stopama i ne ukazuje na promene u politici amortizacije.

Važno je napomenuti da knjigovodstvena vrednost nepokretnosti, zbog starosti poslednje revalorizacije, verovatno ne odražava stvarnu tržišnu vrednost ovih objekata. Menadžment procenjuje da je tržišna vrednost portfelja nekretnina znatno viša od iskazane knjigovodstvene vrednosti, što je dodatni pokazatelj finansijske snage i imovinske osnove kompanije.

U skladu sa usvojenom strategijom razvoja delatnosti upravljanja i izdavanja nepokretnosti, menadžment planira ciljana ulaganja u podizanje kvaliteta poslovnih objekata koji se daju u zakup.

Ova ulaganja obuhvataju renoviranje i adaptaciju prostora, poboljšanje energetske efikasnosti objekata, kao i prilagođavanje prostora zahtevima i standardima zakupaca. Cilj ovih investicija je višestruk: povećanje atraktivnosti prostora, mogućnost privlačenja zakupaca koji plaćaju više zakupnine, smanjenje troškova održavanja kroz modernizaciju infrastrukture, te dugoročno očuvanje i uvećanje vrednosti imovine. Ovako postavljena strategija upravljanja nepokretnostima omogućava kompaniji da iz poslovne godine u godinu uvećava prihode od zakupa, čime se stvara osnov za stabilno i rastuće profitabilno poslovanje u narednom periodu.

## 11. ZALIHE

u 000 dinara

Opis	31.12.2025. (000 din.)	31.12.2024. (000 din.)
Zalihe u maloprodajnim objektima	0	0
Obračun razlike u ceni	0	0
<b>UKUPNO:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Zalihe se iskazuju po neto prodajnim vrednostima, koje uključuju vrednost po fakturi dobavljača uvećanu za zavisne troškove nabavke. Društvo na dan 31.12.2025. nema zaliha, s obzirom na to da je obustavilo maloprodajnu delatnost.

## 12. GOTOVINA I GOTOVINSKI EKVIVALENTI

u 000 dinara

Opis	31.12.2025. (000 din.)	31.12.2024. (000 din.)
Tekući račun	555	180
Blagajna	0	60
<b>UKUPNO:</b>	<b>555</b>	<b>240</b>

Gotovinu i gotovinske ekvivalente čine sredstva na tekućem računu i čekovi građana koji pristižu na naplatu. U 2025. godini stanje gotovine je povećano za 315 hiljada dinara u poređenju sa krajem 2024. godine.

## 13. RACIO ANALIZA I ANALIZA POKAZATELJA POSLOVANJA

Pokazatelj	2025.	2024.	Indeks 2025/2024
Neto prinos na sopstveni kapital (%)	3,54 %	5,79 %	0,61
Stepen zaduzenosti (%)	0,67 %	0,69 %	0,97
Stepen likvidnosti	0,98	0,96	1,02
Neto obrtni kapital (000 din.)	1.202	3.742	0,32

Stepen likvidnosti je blago poboljšan u odnosu na 2024. godinu, što ukazuje na stabilizaciju kratkoročne finansijske pozicije. Smanjenje neto obrtnog kapitala posledica je pada obima poslovanja.

## 14. PROMENE BILANSNIH VREDNOSTI

u 000 dinara

Pozicija	31.12.2025.	31.12.2024.	Indeks 2025/2024
Dugoročni finansijski plasmani (000 din.)	71	89	0,80
Kratkoroc. potraživanja i gotovina (000 din.)	555	240	2,31
Neto dobitak (000 din.)	1.116	1.742	0,64

## 15. KOMENTAR UPRAVE O POSLOVANJU U 2025. GODINI

### Osvrt na poslovnu 2025. godinu

Posmatrano kroz ukupne rezultate poslovanja, Inex-Bakar AD Majdanpek zaključuje 2025. godinu sa pozitivnim finansijskim rezultatom, neto dobiti od 1.115.785,03 dinara, što je u skladu sa planom i programom poslovanja koji je menadžment postavio kao cilj. Ukupni prihodi iznose 14.263.338,34 dinara, a ukupni rashodi 13.147.553,31 dinara.

Ova godina označava prvu punu poslovnu godinu u kojoj je kompanija funkcionisala isključivo kao društvo za upravljanje i izdavanje nepokretnosti, nakon strateške odluke o obustavljanju maloprodajne delatnosti. Implementacija te odluke pokazala se ispravnom: kompanija je finansijski stabilna, sve obaveze se redovno izmiruju, novčani tokovi su predvidivi, a poverenje poslovnih partnera i poverilaca je obnovljeno.

### 2025. i 2026. godina - godine konsolidacije

Menadžment kompanije definiše 2025. i 2026. godinu kao period konsolidacije, ne u smislu stagnacije, već u smislu sistematskog sređivanja svih segmenata poslovanja (finansije, imovina, upravljanje) kao neophodne osnove za stabilan i održiv rast. Konsolidacija podrazumeva završetak procesa sanacije nasleđenih finansijskih problema, uspostavljanje čvrstih operativnih i administrativnih temelja, te pripremu uslova za razvojnu fazu koja sledi.

Tokom 2025. godine postignuti su ključni ciljevi konsolidacije: eliminisan je strukturni uzrok gubitaka, troškovi su optimizovani, obaveze se redovno servisiraju i kompanija posluje profitabilno. U 2026. godini fokus konsolidacije pomera se ka imovini, potraživanjima i pravnom statusu kompanije.

### Naplata potraživanja i formiranje razvojnih rezervi

Jedan od prioriteta u 2026. godini jeste nastavak aktivne naplate dugogodišnjih, dospelih a neizmirenih potraživanja sudskim putem. Kompanija trenutno vodi sledeće sudske sporove pred Privrednim sudom u Požarevcu, u svojstvu tužioca:

- protiv Velibora Bezinarevića PR City Café — u iznosu od 912.102,25 dinara, sa ZZK,
- protiv S-Line Marketi DOO Vukovac — u iznosu od 2.559.944,45 dinara, sa ZZK,
- protiv Homolje AD Zagubica — u iznosu od 28.764.762,26 dinara, sa ZZK.

Ukupna vrednost potraživanja u sudskom postupku iznosi preko 32 miliona dinara. Menadžment procenjuje da će u periodu 2026/2027 godina, u zavisnosti od dinamike sudskih postupaka, biti ostvareni značajni novčani prilivi po osnovu naplate dela ili celokupnog iznosa ovih potraživanja. Naplaćena sredstva biće opredeljena kao osnov za formiranje razvojnih rezervi namenjenih unapređenju kvaliteta nepokretnosti u portfelju kompanije.

### Ulaganje u kvalitet nepokretnosti

Konkretni planovi ulaganja obuhvataju renoviranje poslovnih lokala koji se izdaju u zakup, zamenu spoljne stolarije, izvođenje unutrašnjih radova na adaptaciji i modernizaciji prostora, te poboljšanje energetske efikasnosti objekata. Cilj ovih investicija nije samo estetskog karaktera, reč je o strateškom ulaganju koje direktno povećava tržišnu vrednost imovine, poboljšava uslove za zakupce, i stvara osnov za podizanje zakupnina na nivo koji je u skladu sa tržišnim cenama i kvalitetom prostora (što trenutno nije slučaj).

### Rast prihoda i konzervativni pristup poslovanju

Pored ulaganja u kvalitet imovine, menadžment planira povećanje prihoda od zakupa kroz dva komplementarna pravca: izdavanje poslovnih prostora koji su trenutno neiskorišćeni i koji

predstavljaju neiskorišćen i prihodni potencijal kompanije, te postepeno usklađivanje zakupnina sa tržišnim cijenama za prostore koji su već iznajmljeni.

Istovremeno, kompanija će i u narednom periodu zadržati disciplinovan i konzervativni pristup upravljanju troškovima. Svaki rashod biće podvrgnut analizi opravdanosti, a troškovna efikasnost ostaće jedan od ključnih principa upravljanja. Kompanija će brinuti o redovnom i potpunom izmirenju svih obaveza, prema dobavljačima, zaposlenima, državnim organima i lokalnoj zajednici, čime se čuva i dalje gradi reputacija pouzdanog poslovnog subjekta.

### Konsolidacija vlasničkog statusa imovine

Jedan od konkretnih ciljeva u narednom periodu jeste potpuno okončanje procesa konsolidacije vlasničkog statusa celokupne imovine kompanije. To podrazumeva redni upis svih nepokretnosti nadležni katastar nepokretnosti, brisanje svih tereta, zabeležbi i hipoteka koje su evidentirane na pojedinim objektima, te uspostavljanje čistog i nespornog vlasničkog statusa kao osnove za nesmetano upravljanje imovinom i njeno eventualnom procenu i revalorizaciju. Ovaj proces, kada bude okončan, eliminiše pravne rizike i stvara preduslove za transparentno i efikasno upravljanje portfeljem nekretnina.

### Promena statusa akcionarskog društva

Menadžment i uprava kompanije smatraju da je promena statusa iz javnog u nejavno akcionarsko društvo racionalan i ekonomski opravdan korak koji se mora ozbiljno razmotriti. Kompanija trenutno snosi značajne godišnje troškove koji su direktna posledica statusa javnog akcionarskog društva, troškove izveštavanja prema regulatoru, troškove objavljivanja, administrativne obaveze prema Komisiji za hartije od vrednosti i Centralnom registru, a da pri tome od ovog statusa nema nikakve konkretne poslovne koristi, s obzirom na to da se akcijama kompanije ne trguje aktivno na organizovanom tržištu. Promena statusa donela bi značajne uštede na godišnjem nivou i bitno rasteretila administrativne kapacitete kompanije, koji bi bili preusmereni na operativne i razvojne zadatke. Menadžment će u narednom periodu sprovesti sve potrebne analize i aktivnosti ciljem da akcionari predložio vupromenu i motiviše ih da jepodržena skupštini akcionara.

### Odnos prema lokalnoj zajednici

Inex-Bakar AD svestan je svoje uloge i odgovornosti u lokalnom ekonomskom životu opštine Majdanpek. Poslovanje lokalno je kompanija daje u zakup domstutrgovinskih i uslužnih delatnosti od kojih direktno koristi i imaju ustanovnici opštine kao krajnji potrošači. Kompanija stoga smatra da kvalitet prostor koji iznajmljuje nije samo njen internastvar, već pitanje od javnog interesa, jer bolji prostori znače bolji ugostaj zakupce, višemoćnost i izazakupce isnažnijidoprinos lokalnoj privredi.

U tom duhu, kompanija će nastojati da neguje partnerske odnose sa lokalnom samoupravom, da uredno i blagovremeno izmiruje sve komunalne i lokalne obaveze, teda, u meri u kojoj to finansijske mogućnosti dozvoljavaju, aktivno doprinosi lokalnom ekonomskom razvoju. Smatramo da kompanija koja brine o svojoj zajednici gradi bolju budućnost i zasebe i zasvekoji u toj zajednici žive irade.

## 16. PRILOG

U prilogu ovog izveštaja nalaze se:

- Obračun prihoda i rashoda
- Pregled troškova po vrstama

Majdanpek, 11.03.2026. godine

IZVRŠNI DIREKTOR  
Miran Marinković