

## REVIZORSKI IZVJEŠTAJ ZA 2021. GODINU U SKRAĆENOM OBLIKU

### IZVJEŠTAJ NEZAVISNOG REVIZORA

AKCIONARIMA HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA

#### MIŠLJENJE

Izvršili smo reviziju priloženih finansijskih iskaza Hipotekarne banke AD Podgorica (u daljem tekstu: „Banka“), koji obuhvataju bilans stanja na dan 31. decembra 2021. godine, bilans uspjeha, iskaz o ukupnom ostalom rezultatu, iskaz o promjenama na kapitalu i iskaz o novčanim tokovima za godinu koja se završava na taj dan, kao i napomene, kao i napomene uz finansijske iskaze koje uključuju sumarni pregled značajnih računovodstvenih politika.

Po našem mišljenju, priloženi finansijski iskazi prikazuju istinito i objektivno, po svim materijalno značajnim aspektima, finansijsku poziciju Banke na dan 31. decembra 2021. godine, kao i rezultate njenog poslovanja i tokove gotovine za godinu koja se završava na taj dan u skladu sa računovodstvenim propisima Crne Gore i propisima Centralne banke Crne Gore koji regulišu finansijsko izvještavanje banaka.

#### OSNOVA ZA MIŠLJENJE

Reviziju smo izvršili u skladu sa Zakonom o reviziji („Službeni list Crne Gore“, br. 001/17) i Međunarodnim standardima revizije (MSR). Naše odgovornosti u skladu sa tim standardima detaljnije su opisane u odjeljku našeg izvještaja Odgovornosti revizora za reviziju finansijskih iskaza. Mi smo nezavisni u odnosu na Banku u skladu sa Etičkim kodeksom za profesionalne računovođe Odbora za međunarodne etičke standarde za računovođe („IESBA Kodeks“) i etičkim zahtjevima koji su relevantni za našu reviziju finansijskih iskaza u Crnoj Gori, i ispunili smo naše druge etičke odgovornosti u skladu sa ovim zahtjevima i IESBA Kodeksom. Smatramo da su revizijski dokazi koje smo pribavili dovoljni i odgovarajući da nam pruže osnovu za izražavanje našeg mišljenja.

#### KLJUČNA REVIZIJSKA PITANJA

Ključna revizijska pitanja su pitanja koja su, po našem profesionalnom rasuđivanju, bila od najvećeg značaja u našoj reviziji finansijskih iskaza za tekući period. Ova pitanja su razmatrana u kontekstu revizije finansijskih iskaza u cjelini i formiranju našeg mišljenja o njima, i mi ne izražavamo zasebno mišljenje o ovim pitanjima.

#### ODGOVORNOST RUKOVODSTVA I LICA OVLAŠĆENIH ZA UPRAVLJANJE ZA FINANSIJSKE ISKAZE

Rukovodstvo je odgovorno za sastavljanje i istinito prikazivanje ovih finansijskih iskaza u skladu sa računovodstvenim propisima važećim u Crnoj Gori, zasnovanim na Zakonu o računovodstvu („Službeni list Crne Gore“, br. 52/2016) i propisima Centralne banke Crne Gore koji regulišu finansijsko izvještavanje banaka, kao i za one interne kontrole za koje odredi da su potrebne za pripremu finansijskih iskaza koji ne sadrže materijalno značajne pogrešne iskaze, nastale usled kriminalne radnje ili greške.

Pri sastavljanju finansijskih iskaza, rukovodstvo je odgovorno za procjenu sposobnosti Banke da nastavi sa poslovanjem u skladu sa načelom stalnosti, objelodanjujući, po potrebi, pitanja koja se odnose na nastavak poslovanja i primjenu načela stalnosti poslovanja kao računovodstvene osnove, osim ako rukovodstvo namjerava da likvidira Banku ili da obustavi poslovanje, ili nema drugu realnu mogućnost osim da to uradi.

Lica ovlašćena za upravljanje su odgovorna za nadzor nad procesom finansijskog izvještavanja Banke.

#### ODGOVORNOST REVIZORA ZA REVIZIJU FINANSIJSKIH ISKAZA

Naš cilj je sticanje uvjerenja u razumnoj mjeri o tome da finansijski iskazi, uzeti u cjelini, ne sadrže materijalno značajne pogrešne iskaze, nastale usled kriminalne radnje ili greške, i izdavanje izvještaja revizora koji sadrži naše mišljenje. Uvjeravanje u razumnoj mjeri označava visok nivo uvjerenja, ali ne predstavlja garanciju da će revizija sprovedena u skladu sa Zakonom o reviziji i Međunarodnim standardima revizije uvijek otkriti materijalno značajan pogrešan iskaz, ako takav iskaz postoji. Pogrešni iskazi mogu da nastanu usled kriminalne radnje ili greške i smatraju se materijalno značajnim ukoliko se može u razumnoj mjeri očekivati da će oni, pojedinačno ili zbirno, uticati na ekonomske odluke korisnika donijete na osnovu ovih finansijskih iskaza.

Tokom obavljanja revizije u skladu sa Zakonom o reviziji i Međunarodnim standardima revizije, mi primjenjujemo profesionalno prosuđivanje i zadržavamo profesionalni skepticizam tokom revizije. Mi takođe:

- Identifikujemo i procjenjujemo rizike od materijalno značajnih pogrešnih iskaza u finansijskim iskazima, nastalih usled kriminalne radnje ili greške, osmišljavamo i obavljamo revizijske postupke koji su prikladni za te rizike, i pribavljamo dovoljno adekvatnih revizijskih dokaza da obezbijede osnovu za mišljenje revizora. Rizik da neće biti identifikovani materijalno značajni pogrešni iskazi koji su rezultat kriminalne radnje je veći nego za pogrešne iskaze nastale usled greške, zato što kriminalna radnja može da uključi udruživanje, falsifikovanje, namjerne propuste, lažno predstavljanje ili zaobilaženje interne kontrole.
- Stičemo razumijevanje o internim kontrolama koje su relevantne za reviziju radi osmišljavanja revizijskih postupaka koji su prikladni u datim okolnostima, ali ne u cilju izražavanja mišljenja o efikasnosti internih kontrola Banke.
- Vršimo procjenu adekvatnosti primijenjenih računovodstvenih politika i u kojoj mjeri su razumne računovodstvene procjene i povezana objelodanjivanja koje je izvršilo rukovodstvo.

Donosimo zaključak o prikladnosti primjene načela stalnosti kao računovodstvene osnove od strane rukovodstva i da li, na osnovu prikupljenih revizijskih dokaza, postoji materijalna neizvjesnost u vezi sa događajima ili uslovima koji mogu da izazovu značajnu sumnju u pogledu sposobnosti Banke da nastavi sa poslovanjem u skladu sa načelom stalnosti. Ako zaključimo da postoji materijalna neizvjesnost, dužni smo da u našem izvještaju revizora skrenemo pažnju na odgovarajuća objelodanjivanja u finansijskim iskazima ili, ako takva objelodanjivanja nisu adekvatna, da modifikujemo naše mišljenje. Naši zaključci se zasnivaju na revizijskim dokazima pribavljenim do datuma izvještaja revizora. Međutim, budući događaji ili uslovi mogu za posledicu da imaju da Banka prestane da posluje u skladu sa načelom stalnosti.

• Vršimo ocjenu ukupne prezentacije, strukture i sadržaja finansijskih iskaza, uključujući i objelodanjivanja, kao i da li su u finansijskim iskazima prikazane osnovne poslovne promjene i događaji na takav način da se postigne fer prezentacija.

Mi saopštavamo licima ovlašćenim za upravljanje, između ostalog, planirani obim i vrijeme revizije i značajne revizijske nalaze, uključujući i značajne nedostatke u internim kontrolama koje smo identifikovali tokom naše revizije.

Takođe, mi dostavljamo licima ovlašćenim za upravljanje izjavu da smo usklađeni sa relevantnim etičkim zahtjevima u pogledu nezavisnosti i da ćemo ih obavijestiti o svim odnosima i ostalim pitanjima za koja može razumno da se pretpostavi da utiču na našu nezavisnost, i, gdje je to moguće, o povezanim mjerama zaštite.

Od pitanja koja su saopštena licima ovlašćenim za upravljanje, mi određujemo koja pitanja su bila od najveće važnosti u reviziji finansijskih iskaza za tekući period i stoga su ključna revizijska pitanja. Mi opisujemo ova pitanja u našem izvještaju revizora, osim ako zakon ili regulativa isključuje javno objelodanjivanje o tom pitanju ili kada, u izuzetno rijetkim okolnostima, utvrdimo da pitanje ne treba da bude uključeno u izvještaj revizora, zato što se razumno može očekivati da bi negativne posljedice saopštenja nadmašile dobiti javnog interesa od takvog izvještavanja.

Partner u angažovanju na reviziji na osnovu kog je sastavljen ovaj izvještaj nezavisnog revizora je Milovan Popović.

Podgorica, 20. april 2022. godine

Milovan Popović  
Ovlašćeni revizor



### BILANS USPJEHA

U periodu od 1. januara do 31. decembra 2021. godine

Napomene	(Iznosi u hiljadama EUR)	
	2021.	2020.
Prihodi od kamata i slični prihodi	17.643	18.239
Prihodi od kamata na obezvrjeđene plasmane	342	
Rashodi od kamata i slični rashodi	(3.180)	(3.200)
<b>NETO PRIHODI OD KAMATA</b>	<b>14.805</b>	<b>15.039</b>
Prihodi od naknada i provizija	15.584	12.821
Rashodi naknada i provizija	(9.675)	(7.893)
<b>NETO PRIHODI OD NAKNADA</b>	<b>5.909</b>	<b>4.928</b>
Neto dobitak / gubitak usled prestanka priznavanja finansijske instrumenata koji se ne vrednuju po fer vrijednosti kroz bilans uspjeha	192	212
Neto dobitak/gubitak po osnovu finansijskih instrumenata koji se drže radi trgovanja	272	153
Neto dobiti od kursnih razlika	531	461
Neto dobitak/gubitak po osnovu prestanka priznavanja ostale imovine	237	152
Ostali prihodi	13	236
Troškovi zaposlenih	10	(5.969)
Troškovi amortizacije	12	(2.381)
Opšti i administrativni troškovi	11	(7.173)
Neto prihodi/rashodi po osnovu obezvrjeđenja finansijskih instrumenata koji se ne vrednuju po fer vrijednosti kroz bilans uspjeha	3.14, 7	(1.363)
Troškovi rezervisanja	3.14, 8	(234)
Ostali rashodi	14	(213)
<b>OPERATIVNI PROFIT</b>	<b>4.849</b>	<b>3.834</b>
Porez na dobit	3.6, 15	(465)
<b>NETO PROFIT</b>	<b>4.384</b>	<b>3.488</b>
Zarada po akciji	32	0.43
		0.36

### BILANS STANJA

Na dan 31. decembar 2021. godine

Napomene	(U hiljadama EUR)	
	31. decembar 2021.	31. decembar 2020.
<b>SREDSTVA</b>		
Novčana sredstva i računi depozita kod centralnih banaka	3.7, 16	235.881
Finansijska sredstva po amortizovanoj vrijednosti		271.117
Kreditni i potraživanja od banaka	3.8.3, 17.1	43.893
Kreditni i potraživanja od klijenata	3.8.3, 17.2	221.729
Hartije od vrijednosti	17.3	3.552
Ostala finansijska sredstva		1.943
Finansijska sredstva po fer vrijednosti kroz ostali ukupni rezultat		139.886
Hartije od vrijednosti	18.1	139.886
Finansijska sredstva koja se drže radi trgovanja		7.465
Hartije od vrijednosti	18,2	7.465
Investicije u pridružena preduzeća i zajedničke poduhvate po metodi kapitala		-
Nekretnine, postrojenja i oprema	3.10, 19	4.809
Nematerijalna sredstva	3.10, 20	1.996
Odložena poreska sredstva	15c	284
Ostala sredstva	21	2.293
<b>UKUPNA SREDSTVA</b>		<b>663.731</b>
<b>OBAVEZE</b>		
Finansijske obaveze koje se iskazuju po amortizovanoj vrijednosti		573.036
Depoziti banaka i centralnih banaka	22.1	1.714
Depoziti klijenata	22.2	548.259
Kreditni klijenata koji nisu banke	22.3	22.667
Ostale finansijske obaveze		396
Rezerve	23	1.127
Tekuće poreske obaveze		464
Odložene poreske obaveze	15c	-
Ostale obaveze	24	16.528
Subordinisani dug	26	17.232
<b>UKUPNE OBAVEZE</b>		<b>608.387</b>
<b>KAPITAL</b>		
Akcijski kapital	25	52.362
Emisiona premija		-
Neraspoređena dobit/gubitak		(61)
Dobit tekuće godine		4.384
Ostale rezerve		1.341
<b>UKUPAN KAPITAL</b>		<b>55.344</b>
<b>UKUPNI KAPITAL I OBAVEZE</b>		<b>663.731</b>
<b>VANBILANSNA EVIDENCIJA</b>	28	877.361

#### Napomene čine sastavni dio ovih finansijskih iskaza

Ovi finansijski iskazi su odobreni od strane Upravnog odbora Hipotekarne banke A.D., Podgorica, 31.01.2022. godine u Podgorici.

Odobreno od strane i potpisano u ime Hipotekarne banke A.D. Podgorica:

Članica Upravnog odbora  
Jelena Vuletić

Članica Upravnog odbora  
Ana Golubović

Član Upravnog odbora  
Nikola Spadijer

Članica Upravnog odbora  
Nataša Lakić

