

INFORMACIJA

o prvom, drugom i trećem izvještaju nezavisnog kontrolora o nalazima činjeničnog stanja vezano za projekat izgradnje hotelskog kompleksa „Amma Resort” u Čanju, po mješovitom modelu poslovanja, pripremljenom od strane društva za reviziju i konsalting „Reviko“ d.o.o. Podgorica

Uvodne napomene

Vlada Crne Gore, na sjednici od 06.11.2020. godine, na predlog nekadašnjeg Ministarstva održivog razvoja i turizma, uvrstila je projekat izgradnje hotelskog kompleksa „Amma Resort” u Čanju kategorije 5*, po mješovitom modelu poslovanja, na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma (Zaključak Vlade broj: 07-4246).

Prema dokumentaciji koja je bila predmet analize, a koja je dostavljena 24.06.2020. godine i dopune prijave dana 02.07.2020. godine od strane preduzeća „Amma Resort” d.o.o. Podgorica, utvrđeno je da se radi o planiranoj investiciji u izgradnju hotela sa 5 zvjezdica sa 241 smještajnom jedinicom i 242 apartmana u 8 luksuznih objekata koji su namjenjeni prodaji, sa mogućnošću opcionog izdavanja i koji predstavljaju jedinstvenu turističku ponudu. Ukupna predračunska vrijednost investicije iznosi 77,01 miliona eura, od čega je za hotel koji otplaćuje kreditna sredstva 41,21 miliona eura, a namjera Investitora je da realizacijom ovog projekta omogući zapošljavanje 241 radnika, a izvjesno oko 300 novih radnih mjesta.

Tadašnje Ministarstvo održivog razvoja i turizma je u objavljenoj dopuni Javnog poziva za iskazivanje interesovanja za kvalifikovanje projekata na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma, u skladu sa članom 11 Odluke o kriterijumima, načinu i postupku izbora lica koje može steći crnogorsko državljanstvo prijemom radi realizacije posebnog programa ulaganja od posebnog značaja za privredni i ekonomski interes Crne Gore („Sl.list CG”, br. 79/18 i 12/20) definisalo obavezu investitora razvojnog projekta da, „uz prethodnu saglasnost Ministarstva, nakon objave na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma, angažuje nezavisnog kontrolora koji će pratiti realizaciju razvojnog projekta u skladu sa Biznis planom i na polugodišnjem nivou izvještavati Ministarstvo, odnosno Vladu Crne Gore o statusu realizacije istog“.

Saglasnost Ministarstva ekonomskog razvoja, kao organa u čiju nadležnost su prešle aktivnosti iz oblasti turizma, za imenovanje nezavisnog kontrolora društva za reviziju i konsalting „Reviko“ d.o.o. Podgorica, dostavljena je 01.12.2020. godine.

Prvi izvještaj

Prvi izvještaj nezavisnog kontrolora obuhvatio je period od **06.11.2020.** do **06.05.2021. godine.** Ukupna direktna ulaganja na objektu hotela za izvještajni period iznose **1.438.504 eura**, (bez PDV-a). Od navedenog iznosa 1.350.958 eura, (bez PDV-a), su troškovi izgradnje i stručnog nadzora nad radovima. Troškovi poslovanja Društva nastali u svrhu realizacije ove investicije koji podrazumijevaju troškove bankarskih provizija, nadzora namjenskog trošenja kredita kao i troškovi kamata iznose 87.546 eura, (bez PDV-a).

Troškovi poslovanja Društva nastali u svrhu realizacije ove investicije iznose **37.683 eura**, (bez PDV-a), od čega su troškovi osiguranja 21.733 eura, a ostatak troškova se odnosi na plaćanje notarskih, transportnih, marketinških, procjenjivačkih i ostalih usluga.

U izvještaju se navodi da ukupan iznos investiranih sredstava za izgradnju hotelskog kompleksa „Amma Resort” u Čanju, do uvrštavanja na Listu razvojnih projekata, odnosno do 05.11.2020.

godine, iznosi 11.097.402 eura bez PDV-a, od čega se 11.000.000 eura, odnosi na kupovinu zemljišta, a ostalo predstavljaju troškovi za usluge realizacije projekta.

Drugi izvještaj

Drugi izvještaj nezavisnog kontrolora je obuhvatio period od **07.05. 2021. do 07.11.2021. godine**. Ukupna direktna ulaganja na objektu hotela za navedeni period iznose **1.275.350 eura** (bez PDV-a). Od navedenog iznosa 1.175.488 eura (bez PDV-a) su troškovi izgradnje i stručnog nadzora nad radovima. Ostala direktna ulaganja se odnose na: troškove bankarskih provizija, nadzora namjenskog trošenja kredita i troškove kamata.

Troškovi poslovanja Društva nastali u svrhu realizacije ove investicije koji podrazumijevaju: plaćanje notarskih usluga, troškova kamata, troškova bruto zarada i ostalih troškova iznose **4.315 eura** (bez PDV-a).

Treći izvještaj

Treći izvještaj nezavisnog kontrolora je obuhvatio period od **08.11.2021. do 07.05.2022. godine**. Ukupno utrošena sredstva na realizaciji projekta, prema navodima kontrolora, za navedeni period iznose **3.496.752 eura** (bez PDV-a). Od navedenog iznosa, troškovi izgradnje i stručnog nadzora nad radovima su iznosili 3.277.19 eura (bez PDV-a). Ostali troškovi koji su nastali u datom izvještajnom periodu su: troškovi bankarskih provizija, troškovi revizije projektne dokumentacije, troškovi posredovanja u prodaji nekretnina, troškovi nadzora namjenskog trošenja kredita, troškovi taksi i troškovi kamata.

Troškovi poslovanja Društva realizovani u cilju plaćanja notarskih i marketinških usluga, materijalnih troškova, kao i troškova kamata i bruto zarada, povezani sa realizacijom projekta iznose **10.700 eura** (bez PDV-a).

Ukupno ulaganje u projekat za prva tri polugodišta iznosi **6.263.304 eura** (bez PDV-a), dok ukupna ulaganja investitora od početka realizacije projekta do 07.05.2022. godine, iznose **17.360.706 eura** (bez PDV-a), uključujući i kupovinu zemljišta.

U prethodnom periodu, Ministarstvu ekonomskog razvoja dostavljeni su i izvještaji nezavisnog kontrolora za periode od **08.05.2022. do 07.11.2022. godine** i od **08.11.2022.-08.05.2023. godine**, i isti su nakon obrade vraćeni nezavisnom kontroloru na korekcije i dopune. Takođe, investitoru je upućena urgencija za dostavljanje i izvještaja za periode od **08.05.2023-07.11.2023. godine** i od **08.11.2023.-07.05.2024. godine**.

Razlozi odstupanja od Dinamičkog plana u navedenim izvještajnim periodima odnose se na probleme vodosnabdijevanja lokacije, izgradnju saobraćajne infrastrukture, uklanjanje privremenih i nelegalnih objekata, elektroenergetsko snabdijevanje lokacije i zakup plaže sa JP „Morsko dobro“ CG.

U skladu sa proširenom metodologijom praćenja razvojnih projekata u oblasti turizma, koja je usvojena na sjednici Vlade Crne Gore od 07.10.2021. godine, pored izvještaja kontrolora, uvedena su dva nova postupka u proceduri praćenja razvoja projekata i to izvještaj o stanju radova na projektu (Izvještaj stručnog nadzora o napretku radova), te obilazak lokacije.

Shodno proširenoj metodologiji, od strane Društva dostavljen je **Izvještaj o stanju radova na projektu** 16 februara 2024. godine.

Predstavnici Ministarstva ekonomskog razvoja izvršili su 25.04.2024. godine obilazak lokacije na kojoj se odvija gradnja hotelskog kompleksa "Amma resort" u cilju upoznavanja sa aktivnostima na terenu i konstatovali da se na lokaciji izvode građevinski radovi. Predstavnici investitora su predstavnike Ministarstva informisali o toku izgradnje kompleksa ističući da će nakon što budu završeni svi grubi građevinski radovi na kompleksu, pristupiti izgradnji sportskih terena. Pored izvođenja građevinskih radova, u toku je rad na projektu enterijera prema standardima brenda Intercontinental, pod čijom franšizom će poslovati Amma resort. Hotel će biti u obliku broda, sa otvorenim bazenima, bujnom vegetacijom, a sve smještajne jedinice imaće pogled na more.

Ističući da je finalizovan projekat za izgradnju novog šetališta lungomare od strane Barske opštine, predstavnici investitora su naglasili da se već sada interesuju za zakup plaže u cilju njenog uređenja i promovisanja kompleksa.

AMMA RESORT d.o.o. Podgorica

Izveštaj o nalazima činjeničnog stanja na realizaciji

Projekta

Izgradnja hotelskog kompleksa „AMMA RESORT“ u Čanju

Sadržaj

	Strana
Izveštaj o nalazima činjeničnog stanja	1
Osnovne informacije o projektu	1-2
Sprovedene procedure	2-3
Pregled ulaganja i troškova	3-4
Činjenično stanje	4

IZVJEŠTAJ O NALAZIMA ČINJENIČNOG STANJA

Vlasnicima društva AMMA RESORT d.o.o. Podgorica

U skladu sa našim Ugovorom od 28.04.2021. godine izvršili smo verifikaciju ulaganja i troškova na realizaciji Projekta - **Izgradnja hotelskog kompleksa „AMMA RESORT“ u Čanju** (u daljem tekstu Projekat) i sastavili smo Izvještaj o nalazima činjeničnog stanja (u daljem tekstu: Izvještaj) za period od 6.11.2020. godine do 6.05.2021. godine, kao i period do 5.11.2020. godine, imajući u vidu Finansijski izvještaj o izvršenim ulaganjima koji ste priložili i koji je sastavni dio našeg Izvještaja.

Cilj

Naš angažman podrazumijeva obavljanje ugovorene procedure u pogledu verifikacije ulaganja i troškova u skladu sa Ugovorom koji ste zaključili sa nama.

Zadatak revizora je da potvrdi ulaganja i troškove koji su predstavljeni u vašem Finansijskom izvještaju u smislu da su aktivnosti:

- stvarno izvršene (realnost) i
- iznosi tačno iskazani.

Regulatorni okvir

Angažman smo sproveli u skladu sa :

- Ugovorom o verifikaciji ulaganja i troškova za period 6.11.2020.-6.05.2021. godine kao i za period do 5.11.2020.godine ;
- Međunarodnim standardom za srodne usluge (»ISRS«) 4400 - Angažovanje u izvršenju ugovorenih procedura u pogledu finansijskih informacija koji je objavila Međunarodna federacija računovođa (»IFAC«) i
- Etičkim kodeksom profesionalnih računovođe koji je izdao IFAC.

Osnovne informacije o projektu

Projekat - Izgradnja hotelskog kompleksa „AMMA RESORT“ u Čanju, realizuje investitor AMMA RESORT d.o.o. Podgorica, sa sjedištem ulica Oktoih 2. Društvo je osnovano 3.03.2020. Osnivač Društva je kompanija „Čelebić“ d.o.o. Podgorica, sa učešćem u kapitalu od 100%.

Osnovne informacije o projektu – nastavak

Ideja investitora se zasniva na izgradnji luksuznog hotelskog kompleksa sa 5 zvjezdica koji posluje po mješovitom modelu poslovanja, a koji podrazumijeva izgradnju osnovnog hotelskog kompleksa i objekata depandansa koji će takođe biti u sastavu hotelske ponude u zavisnosti od toga da li njihovi vlasnici to budu željeli.

Osnovna ideja je da se izgradnjom luksuznog kompleksa turistička ponuda u Čanju, koja je i ovako atraktivna lokacija, valorizuje na najbolji mogući način. Razvoj Čanja kao turističke destinacije na crnogorskom primorju sa fantastičnim potencijalom predstavlja osnovni motiv ove poslovne ideje.

Proizvod ovog projekta je osnovni hotelski smještaj sa 241 smještajnom jedinicom i 242 apartmana u osam luksuznih objekata koji su namijenjeni prodaji, sa mogućnošću opcionog izdavanja i koji predstavljaju jedinstvenu turističku ponudu. Pored ovog, komplementarni i nužan dopunski proizvod predstavljaju i garaže koje se nalaze u okviru kompleksa i poslovni prostori koji su u svrhu turističke ponude. Poseban proizvod projekta neophodan za uspješno funkcionisanje istog je i usluga upravljanja i održavanja cjelokupnog turističkog kompleksa.

Ukupna predračunska vrijednost investicije u cijeli kompleks iznosi 77.010.933 €, dok je za hotel koji otplaćuje kreditna sredstva 41.216.344 €. Izvori finansiranja su :

- Sopstvena ulaganja 26.216.344 €,
- Sredstva banke 15.000.000 €

Realizacija projekta planirana je kroz jedanaest aktivnosti od jula 2019. godine.

Početak rada Projekta je planiran za drugi kvartal 2023. godine

Zaključkom Vlade od 6.11.2020. godine, prihvaćen je Predlog za kandidovanje Projekata na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma u skladu sa Odlukom Vlade o kriterijumima, načinu i postupku izbora lolica koje može steći crnogorsko državljanstvo prijemom radi realizacije posebnog programa ulaganja od posebnog značaja za privredni i ekonomski interes Crne Gore.

Sprovedene procedure

U procesu verifikacije ualaganja i troškova sprovedeni su sljedeći postupci:

- Izvršili smo uvid u Biznis plan u cilju sticanja informacija o projektu kao cjelini;
- Izvšili smo uvid u ugovore, fakture i privremene situacije dobavljača sa stanovišta njihove formalne i suštinske ispravnosti;
- Izvršili smo poređenje ugovorenih i fakturisanih vrijednosti usluga i radova;
- Izvršili smo uvid u izvode poslovnih banaka u vezi plaćanja dobavljačima za fakturisane usluge i izvršene radove;
- Izvršili smo uvid u računovodstvenu evidenciju i potkrepljujuću dokumentaciju o ulaganjima i troškovima do 5.11.2020. godine;
- Izvršili smo uvid u Finansijski izvještaj za period 6.11.2020. – 6.05.2021 godine kao i za period do 5.11.2020. godine i uporedili ga sa računovodstvenom dokumentacijom koju smo koristili kao izvor informacija.
- Obavili smo razgovore sa licima zaduženim za realizaciju Projekta u cilju dodatnih pojašnjenja.

Postupci koje smo sproveli imaju za cilj da pomognu kako vlasnicima Društva tako i korisnicima našeg Izvještaja da ocijene dinamiku ulaganja i status Projekta.

Sprovedene procedure - nastavak

Zbog činjenice da procedure koje smo sproveli ne predstavljaju reviziju niti pregled u skladu sa Međunarodnim standardima revizije i Međunarodnim standardima koji se primjenjuju na pregled finansijskih iskaza, ne izražavamo bilo kakvo uvjerenje odnosno mišljenje o priloženom Finansijskom izvještaju.

A. Direktna ulaganja na objektu hotela

A.1 Ulaganja do 5.11.2020.godine

Redni broj	Opis ulaganja	Iznos u EUR
1.	Zemljište	11.000.000
2.	Troškovi revizije projektne dokumentacije	90.909
3.	Troškovi bankarskih provizija	698
4.	Troškovi taksi	179
5.	Troškovi nadzora namjenskog trošenja kredita	4.516
6.	Troškovi izrade elaborata	1.100
UKUPNO		11.097.402

A.2 Ulaganja od 6.11.2020. do 6.05.2021. godine

Redni broj	Opis ulaganja	Iznos u EUR
1.	Troškovi izgradnje i stručnog nadzora nad radovima	1.350.958
2.	Troškovi bankarskih provizija	35.355
3.	Troškovi nadzora namjenskog trošenja kredita	7.800
4.	Troškovi kamata	44.391
UKUPNO		1.438.504

Ukupna direktna ulaganja do 6.05.2021. godine iznose 12.535.906 €.

B. Troškovi poslovanja

Društvo sa ograničenom odgovornošću AMMA RESORT doo Podgorica je nosilac i investitor poslovne ideje i osnovano je sa ciljem da realizuje Projekat – Izgradnja hotelskog kompleksa „AMMA RESORT“ u Čanju. Svi troškovi Društva su nastali u svrhu realizacije ove investicije.

Redni broj	Opis troška	Iznos u EUR
1.	Troškovi bruto zarada	6.550
2.	Troškovi transportnih usluga	45
3.	Troškovi zakupa softvera	103
4.	Troškovi reklame i propagande	711
5.	Troškovi notarskih usluga	1.040
6.	Troškovi osiguranja	21.733
7.	Troškovi procjene i tehničkih pregleda	7.000
8.	Drugi troškovi kamata	476
9.	Ostali neproizvodni troškovi	25
UKUPNO		37.683

Direktna ulaganja i troškovi u projekat su iskazani bez PDV-a.

Činjenično stanje

Na osnovu sprovedenih procedura, utvrdili smo da podaci iz finansijskog izvještaja - Pregleda ulaganja na realizaciji Projekta - Izgradnja hotelskog kompleksa „AMMA RESORT“ u Čanju, koje je dostavilo Društvo prikazuju istinito i objektivno stanje :

- Direktnih ulaganja na objektu hotela u iznosu od **11.097.402 €** do 5.11.2020. godine,
- Direktnih ulaganja na objektu hotela u iznosu od **1.438.504 €** za period 6.11.2020. – 6.05.2021. godine,
- Troškova poslovanja Društva u iznosu od **37.683 €** do 6.05.2021. godine.

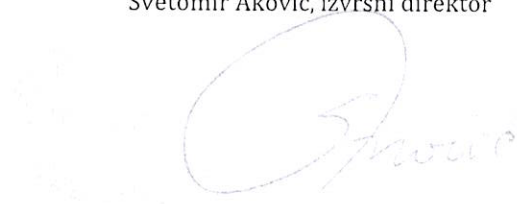
Korišćenje Izvještaja

Ovaj Izvještaj je pripremljen za potrebe Društva, kao i relevantnih trećih strana prema kojima je Društvo u obavezi da prikaže nastala ulaganja za posmatrani period u skladu sa Javnim pozivom za iskazivanje interesovanja za kvalifikovanje projekta na Listi razvojnih projekata u oblasti turizma.

U Podgorici, 06.07.2021. godine

Reviko doo, Podgorica

Svetomir Aković, izvršni direktor





Ulaganja u projekat Amma Resort (bez PDV-a)

U 2020. i 2021. godini u projekat Amma Resort uloženo je:

1	Zemljište	11.000.000
2	Revizija projektne dokumentacije	90.909
3	Izrada elaborata	1.100
4	Troškovi izgradnje i stručni nadzor nad radovima	1.350.958
5	Nadzor namjenskog trošenja kredita	12.316
6	Trošak kamate	44.391
7	Bankarske provizije	36.053
8	Troškovi taksi	179
9	Troškovi zarada	6.550
10	Ostali troškovi investicije	31.133
10.1	Troškovi transportnih usluga	45
10.2	Troškovi osiguranja	21.733
10.3	Procjena i tehnički pregled	7.000
10.4	Troškovi notarskih usluga	1.040
10.5	Troškovi reklame i propagande	711
10.6	Zakup softvera	103
10.7	Troškovi kamata - ostalo	476
10.8	Ostali neproizvodni troškovi	25
UKUPNO		12.573.589



Damjan Bakić
Izvršni direktor

AMMA RESORT d.o.o. Podgorica

Izveštaj o nalazima činjeničnog stanja na realizaciji

Projekta

Izgradnja hotelskog kompleksa „AMMA RESORT“ u Čanju

za period 8.11.2021.-7.5.2022. godine

Sadržaj

	Strana
Izveštaj o nalazima činjeničnog stanja	1
Osnovne informacije o projektu	1-2
Sprovedene procedure	2-3
Pregled ulaganja i troškova	3-4
Činjenično stanje	4
Prilog:	
Finansijski izvještaj Društva o ulaganjima za period od 8.11.2021. do 7.5.2022.godine	5

IZVJEŠTAJ O NALAZIMA ČINJENIČNOG STANJA

Vlasnicima društva AMMA RESORT d.o.o. Podgorica

U skladu sa našim Ugovorom od 3.10.2022.godine izvršili smo verifikaciju ulaganja i troškova na realizaciji Projekta - **Izgradnja hotelskog kompleksa „AMMA RESORT“ u Čanju** (u daljem tekstu Projekat) i sastavili smo Izvještaj o nalazima činjeničnog stanja (u daljem tekstu: Izvještaj) za period od 8.11.2021.godine do 7.5.2022. godine, imajući u vidu Finansijski izvještaj o izvršenim ulaganjima koji ste priložili i koji je sastavni dio našeg Izvještaja.

Cilj

Naš angažman podrazumijeva obavljanje ugovorene procedure u pogledu verifikacije ulaganja i troškova u skladu sa Ugovorom koji ste zaključili sa nama.

Zadatak revizora je da potvrdi ulaganja i troškove koji su predstavljeni u vašem Finansijskom izvještaju u smislu da su aktivnosti:

- stvarno izvršene (realnost) i
- iznosi tačno iskazani.

Regulatorni okvir

Angažman smo sproveli u skladu sa :

- Ugovorom o verifikaciji ulaganja i troškova za period 7.5.2021.godine do 7.5.2022. godine ;
- Međunarodnim standardom za srodne usluge (»ISRS«) 4400 - Angažovanje u izvršenju ugovorenih procedura u pogledu finansijskih informacija koji je objavila Međunarodna federacija računovođa (»IFAC«) i
- Etičkim kodeksom profesionalnih računovođe koji je izdao IFAC.

Osnovne informacije o projektu

Projekat - Izgradnja hotelskog kompleksa „AMMA RESORT“ u Čanju, realizuje investitor AMMA RESORT d.o.o. Podgorica, sa sjedištem ulica Oktoih 2. Društvo je osnovano 3.3.2020. Osnivač Društva je kompanija „Čelebić“ d.o.o. Podgorica, sa učešćem u kapitalu od 100%.

Osnovne informacije o projektu – nastavak

Ideja investitora se zasniva na izgradnji luksuznog hotelskog kompleksa sa 5 zvjezdica koji posluje po mješovitom modelu poslovanja, a koji podrazumijeva izgradnju osnovnog hotelskog kompleksa i objekata dependansa koji će takođe biti u sastavu hotelske ponude u zavisnosti od toga da li njihovi vlasnici to budu željeli.

Osnovna ideja je da se izgradnjom luksuznog kompleksa turistička ponuda u Čanju, koja je i ovako atraktivna lokacija, valorizuje na najbolji mogući način. Razvoj Čanja kao turističke destinacije na crnogorskom primorju sa fantastičnim potencijalom predstavlja osnovni motiv ove poslovne ideje.

Proizvod ovog projekta je osnovni hotelski smještaj sa 241 smještajnom jedinicom i 242 apartmana u osam luksuznih objekata koji su namijenjeni prodaji, sa mogućnošću opcionog izdavanja i koji predstavljaju jedinstvenu turističku ponudu. Pored ovog, komplementarni i nužan dopunski proizvod predstavljaju i garaže koje se nalaze u okviru kompleksa i poslovni prostori koji su u svrhu turističke ponude. Poseban proizvod projekta neophodan za uspješno funkcionisanje istog je i usluga upravljanja i održavanja cjelokupnog turističkog kompleksa.

Ukupna predračunska vrijednost investicije u cijeli kompleks iznosi 77.010.933 €, od čega je za hotel koji otplaćuje kreditna sredstva 41.216.344 €. Izvori finansiranja su :

- Sopstvena ulaganja 26.216.344 €,
- Sredstva banke 15.000.000 €

Realizacija projekta planirana je kroz jedanaest aktivnosti od jula 2019. godine.

Početak rada hotelskog kompleksa je planiran za 1.5.2025. godine.

Zaključkom Vlade od 6.11.2020. godine, prihvaćen je Predlog za kandidovanje Projekata na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma u skladu sa Odlukom Vlade o kriterijumima, načinu i postupku izbora lolica koje može steći crnogorsko državljanstvo prijemom radi realizacije posebnog programa ulaganja od posebnog značaja za privredni i ekonomski interes Crne Gore.

Sprovedene procedure

U procesu verifikacije ulaganja i troškova sprovedeni su sljedeći postupci:

- Izvršili smo uvid u Biznis plan u cilju sticanja informacija o projektu kao cjelini;
- Izvršili smo uvid u ugovore, fakture i privremene situacije dobavljača sa stanovišta njihove formalne i suštinske ispravnosti;
- Izvršili smo poređenje ugovorenih i fakturisanih vrijednosti usluga i radova;
- Izvršili smo uvid u izvode poslovnih banaka u vezi plaćanja dobavljačima za fakturisane usluge i izvršene radove;
- Izvršili smo uvid u računovodstvenu evidenciju i potkrepljujuću dokumentaciju o ulaganjima i troškovima za period od 8.11.2021. do 7.5.2022. godine;
- Izvršili smo uvid u Finansijski izvještaj za period od 8.11.2021. do 7.5.2022. godine i uporedili ga sa računovodstvenom dokumentacijom koju smo koristili kao izvor informacija;
- Obavili smo razgovore sa licima zaduženim za realizaciju Projekta u cilju dodatnih pojašnjenja.

Postupci koje smo sproveli imaju za cilj da pomognu kako vlasnicima Društva tako i korisnicima našeg Izvještaja da ocijene dinamiku ulaganja i status Projekta.

Sprovedene procedure - nastavak

Zbog činjenice da procedure koje smo sproveli ne predstavljaju reviziju niti pregled u skladu sa Međunarodnim standardima revizije i Međunarodnim standardima koji se primjenjuju na pregled finansijskih iskaza, ne izražavamo bilo kakvo uvjerenje odnosno mišljenje o priloženom Finansijskom izvještaju.

A. Direktna ulaganja na objektu hotela

Ulaganja od 8.11.2021. do 7.5.2022. godine

Redni broj	Opis ulaganja	Iznos u EUR
1.	Troškovi izgradnje i stručnog nadzora nad radovima	3.277.192
2.	Troškovi revizije projektne dokumentacije	1.000
3.	Troškovi bankarskih provizija	46.635
4.	Troškovi posredovanja u prodaji nekretnina	51.327
5.	Troškovi taksi	326
6.	Troškovi nadzora namjenskog trošenja kredita	9.370
7.	Troškovi kamata	110.902
UKUPNO		3.496.752

B. Troškovi poslovanja

Društvo sa ograničenom odgovornošću AMMA RESORT doo Podgorica je nosilac i investitor poslovne ideje i osnovano je sa ciljem da realizuje Projekat – Izgradnja hotelskog kompleksa „AMMA RESORT“ u Čanju. Svi troškovi Društva su nastali u svrhu realizacije ove investicije.

Redni broj	Opis troška	Iznos u EUR
1.	Troškovi bruto zarada	2.940
2.	Troškovi ptt usluga	30
3.	Troškovi goriva	122
4.	Troškovi vode	1.181
5.	Troškovi reklame i propagande	6.255
6.	Troškovi notarskih usluga	40
7.	Drugi troškovi kamata	132
UKUPNO		10.700

Direktna ulaganja i troškovi u projekat su iskazani bez PDV-a.

Činjenično stanje

Na osnovu sprovedenih procedura, utvrdili smo da podaci iz finansijskog izvještaja - Pregleda ulaganja na realizaciji Projekta - Izgradnja hotelskog kompleksa „AMMA RESORT“ u Čanju, koje je dostavilo Društvo prikazuju istinito i objektivno stanje za period od 8.11.2021. do 7.5.2022. godine :

- Direktnih ulaganja na objektu hotela u iznosu od **3.496.752 €**,
- Troškova poslovanja Društva u iznosu od **10.700 €**.

Ukupna ulaganja od momenta početka realizacije projekta, zaključno sa 7.5.2022. godine su :

- Direktna ulaganja na objektu hotelu **17.308.008 €**,
- Troškova poslovanja Društva **52.698 €**.

Korišćenje Izvještaja

Ovaj Izvještaj je pripremljen za potrebe Društva, kao i relevantnih trećih strana prema kojima je Društvo u obavezi da prikaže nastala ulaganja za posmatrani period u skladu sa Javnim pozivom za iskazivanje interesovanja za kvalifikovanje projekta na Listi razvojnih projekata u oblasti turizma.

U Podgorici, 26.10.2022. godine

Reviko doo, Podgorica

Svetomir Aković, izvršni direktor



Prilog :

Finansijski izvještaj Društva o ulaganjima za period od 8.11.2021. do 7.5.2022. godine

Ulaganja u projekat Amma Resort

U periodu od 08.11.21 do 07.05.22.g. godini u projekat Amma Resort uloženo je:

A. Direktnih ulaganja na objektu hotela

Redni broj	Opis ulaganja	Iznos u EUR
1.	Troškovi izgradnje i stručnog nadzora nad radovima	3.277.192
2.	Troškovi revizije projektne dokumentacije	1.000
3.	Troškovi bankarskih provizija	46.635
4.	Troškovi posredovanja u prodaji nekretnina	51.327
5.	Troškovi taksi	326
6.	Troškovi nadzora namjenskog trošenja kredita	9.370
7.	Troškovi kamata	110.902
UKUPNO		3.496.752

B. Ostalih troškova poslovanja

Redni broj	Opis troška	Iznos u EUR
1.	Troškovi bruto zarada	2.940
2.	Troškovi ptt usluga	30
3.	Troškovi goriva	122
4.	Troškovi vode	1.181
5.	Troškovi reklame i propagande	6.255
6.	Troškovi notarskih usluga	40
7.	Drugi troškovi kamata	132
UKUPNO		10.700

Lice odgovorno za sastavljanje finansijskog izvještaja





DOO "AMMA RESORT"

Broj 156

Podgorica, 03. 11 2022 god.

AMMA RESORT d.o.o. Podgorica

Izveštaj o nalazima činjeničnog stanja na realizaciji

Projekta

Izgradnja hotelskog kompleksa „AMMA RESORT“ u Čanju

za period 7.5.2021.- 7.11.2021. godine

Sadržaj

	Strana
Izveštaj o nalazima činjeničnog stanja	1
Osnovne informacije o projektu	1-2
Sprovedene procedure	2-3
Pregled ulaganja i troškova	3
Činjenično stanje	4
Prilog:	
Finansijski izvještaj Društva o ulaganjima za period od 7.5. do 7.11.2021.godine	5

IZVJEŠTAJ O NALAZIMA ČINJENIČNOG STANJA

Vlasnicima društva AMMA RESORT d.o.o. Podgorica

U skladu sa našim Ugovorom od 3.10.2022. godine izvršili smo verifikaciju ulaganja i troškova na realizaciji Projekta - **Izgradnja hotelskog kompleksa „AMMA RESORT“ u Čanju** (u daljem tekstu Projekat) i sastavili smo Izvještaj o nalazima činjeničnog stanja (u daljem tekstu: Izvještaj) za period od 7.5.2021. godine do 7.11.2021. godine, imajući u vidu Finansijski izvještaj o izvršenim ulaganjima koji ste priložili i koji je sastavni dio našeg Izvještaja.

Cilj

Naš angažman podrazumijeva obavljanje ugovorene procedure u pogledu verifikacije ulaganja i troškova u skladu sa Ugovorom koji ste zaključili sa nama.

Zadatak revizora je da potvrdi ulaganja i troškove koji su predstavljeni u vašem Finansijskom izvještaju u smislu da su aktivnosti:

- stvarno izvršene (realnost) i
- iznosi tačno iskazani.

Regulatorni okvir

Angažman smo sproveli u skladu sa :

- Ugovorom o verifikaciji ulaganja i troškova za period 7.05.2021. - 7.5.2022. godine ;
- Međunarodnim standardom za srodne usluge (»ISRS«) 4400 - Angažovanje u izvršenju ugovorenih procedura u pogledu finansijskih informacija koji je objavila Međunarodna federacija računovođa (»IFAC«) i
- Etičkim kodeksom profesionalnih računovođe koji je izdao IFAC.

Osnovne informacije o projektu

Projekat - Izgradnja hotelskog kompleksa „AMMA RESORT“ u Čanju, realizuje investitor AMMA RESORT d.o.o. Podgorica, sa sjedištem ulica Oktoih 2.

Društvo je osnovano 3.03.2020. Osnivač Društva je „Čelebić“ d.o.o. Podgorica, sa učešćem u kapitalu od 100%.

Osnovne informacije o projektu – nastavak

Ideja investitora se zasniva na izgradnji luksuznog hotelskog kompleksa sa 5 zvjezdica koji posluje po mješovitom modelu poslovanja, a koji podrazumijeva izgradnju osnovnog hotelskog kompleksa i objekata depandansa koji će takođe biti u sastavu hotelske ponude u zavisnosti od toga da li njihovi vlasnici to budu željeli.

Osnovna ideja je da se izgradnjom luksuznog kompleksa turistička ponuda u Čanju, koja je i ovako atraktivna lokacija, valorizuje na najbolji mogući način. Razvoj Čanja kao turističke destinacije na crnogorskom primorju sa fantastičnim potencijalom predstavlja osnovni motiv ove poslovne ideje.

Proizvod ovog projekta je osnovni hotelski smještaj sa 241 smještajnom jedinicom i 242 apartmana u osam luksuznih objekata koji su namijenjeni prodaji, sa mogućnošću opcionog izdavanja i koji predstavljaju jedinstvenu turističku ponudu. Pored ovog, komplementarni i nužan dopunski proizvod predstavljaju i garaže koje se nalaze u okviru kompleksa i poslovni prostori koji su u svrhu turističke ponude. Poseban proizvod projekta neophodan za uspješno funkcionisanje istog je i usluga upravljanja i održavanja cjelokupnog turističkog kompleksa.

Ukupna predračunska vrijednost investicije u cijeli kompleks iznosi 77.010.933 €, od čega je za hotel koji otplaćuje kreditna sredstva 41.216.344 €. Izvori finansiranja su :

- Sopstvena ulaganja 26.216.344 €,
- Sredstva banke 15.000.000 €

Realizacija projekta planirana je kroz jedanaest aktivnosti od jula 2019. godine.

Početak rada hotelskog kompleksa je planiran za 1.5.2025. godine.

Zaključkom Vlade od 6.11.2020. godine, prihvaćen je Predlog za kandidovanje Projekata na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma u skladu sa Odlukom Vlade o kriterijumima, načinu i postupku izbora lolica koje može steći crnogorsko državljanstvo prijemom radi realizacije posebnog programa ulaganja od posebnog značaja za privredni i ekonomski interes Crne Gore.

Sprovedene procedure

U procesu verifikacije ualganja i troškova sprovedeni su sljedeći postupci:

- Izvršili smo uvid u Biznis plan u cilju sticanja informacija o projektu kao cjelini;
- Izvršili smo uvid u ugovore, fakture i privremene situacije dobavljača sa stanovišta njihove formalne i suštinske ispravnosti;
- Izvršili smo poređenje ugovorenih i fakturisanih vrijednosti usluga i radova;
- Izvršili smo uvid u izvode poslovnih banaka u vezi plaćanja dobavljačima za fakturisane usluge i izvršene radove;
- Izvršili smo uvid u računovodstvenu evidenciju i potkrepljujuću dokumentaciju o ulaganjima i troškovima do 7.11.2021. godine;
- Izvršili smo uvid u Finansijski izvještaj za period 7.5.2021. – 7.11.2021. godine i uporedili ga sa računovodstvenom dokumentacijom koju smo koristili kao izvor informacija.
- Obavili smo razgovore sa licima zaduženim za realizaciju Projekta u cilju dodatnih pojašnjenja.

Sprovedene procedure – nastavak

Postupci koje smo sprovedeli imaju za cilj da pomognu kako vlasnicima Društva tako i korisnicima našeg Izvještaja da ocijene dinamiku ulaganja i status Projekta.

Zbog činjenice da procedure koje smo sprovedeli ne predstavljaju reviziju niti pregled u skladu sa Međunarodnim standardima revizije i Međunarodnim standardima koji se primjenjuju na pregled finansijskih iskaza, ne izražavamo bilo kakvo uvjerenje odnosno mišljenje o priloženom Finansijskom izvještaju.

A. Direktna ulaganja na objektu hotela

Redni broj	Opis ulaganja	Iznos u EUR
1.	Troškovi izgradnje i stručnog nadzora nad radovima	1.175.488
2.	Troškovi bankarskih provizija	9.876
3.	Troškovi nadzora namjenskog trošenja kredita	7.800
4.	Troškovi kamata	82.186
Ukupno		1.275.350

Ukupna direktna ulaganja do za period 7.5. – 7.11. 2021. godine iznose 1.275.350 €.

B. Troškovi poslovanja

Društvo sa ograničenom odgovornošću AMMA RESORT doo Podgorica je nosilac i investitor poslovne ideje i osnovano je sa ciljem da realizuje Projekat – Izgradnja hotelskog kompleksa „AMMA RESORT“ u Čanju. Svi troškovi poslovanja Društva su nastali u svrhu realizacije ove investicije.

Redni broj	Opis troška	Iznos u EUR
1.	Troškovi bruto zarada	2.979
2.	Troškovi goriva	121
3.	Troškovi vode	751
4.	Troškovi notarskih usluga	40
5.	Drugi troškovi kamata	393
6.	Ostali neproizvodni troškovi	31
Ukupno		4.315

Direktna ulaganja i troškovi poslovanja u projekat su iskazani bez PDV-a.

Činjenično stanje

Na osnovu sprovedenih procedura, utvrdili smo da podaci iz finansijskog izvještaja - Pregleda ulaganja na realizaciji Projekta - Izgradnja hotelskog kompleksa „AMMA RESORT“ u Čanju, koje je dostavilo Društvo prikazuju istinito i objektivno stanje :

- Direktnih ulaganja na objektu hotela u iznosu od **1.275.350 €** i
- Troškova poslovanja Društva u iznosu od **4.315 €**.

Korišćenje Izvještaja

Ovaj Izvještaj je pripremljen za potrebe Društva, kao i relevantnih trećih strana prema kojima je Društvo u obavezi da prikaže nastala ulaganja za posmatrani period u skladu sa Javnim pozivom za iskazivanje interesovanja za kvalifikovanje projekta na Listi razvojnih projekata u oblasti turizma.

U Podgorici, 26.10.2022. godine



Reviko doo, Podgorica

Svetomir Aković, izvršni direktor

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Svetomir Aković".

Prilog :

Finansijski izvještaj Društva o ulaganjima za period od 7.5.2021 do 7.11.2021.godine

Ulaganja u projekat Amma Resort

U periodu od 07.05. do 07.11.2021.g.. godini u projekat Amma Resort uloženo je:

A. Direktnih ulaganja na objektu hotela

Redni broj	Opis ulaganja	Iznos u EUR
1.	Troškovi izgradnje i stručnog nadzora nad radovima	1.175.488
2.	Troškovi bankarskih provizija	9.876
3.	Troškovi nadzora namjenskog trošenja kredita	7.800
4.	Troškovi kamata	82.186
Ukupno		1.275.350

B. Ostalih troškova poslovanja

Redni broj	Opis troška	Iznos u EUR
1.	Troškovi bruto zarada	2.979
2.	Troškovi goriva	121
3.	Troškovi vode	751
4.	Troškovi notarskih usluga	40
5.	Drugi troškovi kamata	393
6.	Ostali neproizvodni troškovi	31
Ukupno		4.315

Lice odgovorno za sastavljanje finansijskog izvještaja



