

INFORMACIJA

o šestom izvještaju nezavisnog kontrolora o nalazima činjeničnog stanja vezano za projekat izgradnje hotela „Bjelasica 1450 Kolašin“ po kondo modelu poslovanja, pripremljenom od strane društva za reviziju „Racio-mont“ d.o.o. Kolašin

Uvodne napomene

Vlada Crne Gore, na sjednici od 19.03.2020. godine, na predlog nekadašnjeg Ministarstva održivog razvoja i turizma, uvrstila je projekat izgradnje hotela „Bjelasica 1450 Kolašin“ po kondo modelu poslovanja, na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma (Zaključak Vlade broj: 07-1981).

Prema dokumentaciji koja je bila predmet analize, a koja je dostavljena 17.02.2020. godine od strane preduzeća „Bjelasica 1450“ d.o.o., sa sjedištem u Podgorici, utvrđeno je da se radi o planiranoj investiciji u izgradnju hotela 4 zvjezdice sa 168 jedinica, od čega je studio apartmana 141, dok jednosobnih ima 27. Vrijednost investicije iznosi 17,8 miliona eura, a namjera Investitora je da realizacijom ovog projekta omogući zapošljavanje 96 osoba.

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 nekadašnjeg Ministarstva održivog razvoja i turizma za imenovanje nezavisnog kontrolora društva za reviziju „Racio-mont“ d.o.o. dostavljena je 27.05.2020. godine.

Prvi Izvještaj

Prvi izvještaj nezavisnog kontrolora obuhvata period od 19.03.2020. do 15.09.2020. godine, a od strane Vlade Crne Gore je usvojen 22.10.2020. godine. Navedenim izvještajem potvrđeni su troškovi u realizaciji projekta za usluge koje su nastale u izvještajnom periodu u ukupnom iznosu od **590.152,25 eura**.

Drugi Izvještaj

Drugi izvještaj nezavisnog kontrolora obuhvata period od 15.09.2020. do 15.03.2021. godine, a od strane Vlade Crne Gore je usvojen 30.07.2021. godine. Navedenim izvještajem potvrđeni su troškovi u realizaciji projekta za sve usluge koje su izvršene u izvještajnom periodu u iznosu od **599.452,84 eura**.

Treći Izvještaj

Treći izvještaj nezavisnog kontrolora obuhvata period od 15.03.2021. do 15.09.2021. godine, a od strane Vlade Crne Gore je usvojen 22.12.2022. godine. Navedenim izvještajem potvrđena su ulaganja u realizaciju projekta, za usluge koje su izvršene u izvještajnom periodu u iznosu od **769,84 eura**, i to kroz račune za električnu energiju za potrebe gradnje.

Četvrti izvještaj

Četvrti izvještaj nezavisnog kontrolora obuhvata period od 15.09.2021. do 15.03.2022. godine, a od strane Vlade Crne Gore je usvojen 22.12.2022. godine. Navedenim izvještajem potvrđena su ulaganja u realizaciju projekta, za grube građevinske radove i materijal u iznosu od **2.085.359,09 eura**.

Peti izvještaj

Peti izvještaj nezavisnog kontrolora obuhvata period od 15.03.2022. do 15.09.2022. godine, a od strane Vlade Crne Gore je usvojen 22.12.2022. godine. Navedenim izvještajem potvrđena su ulaganja u realizaciju projekta u iznosu od **1.997,25 eura**.

Šesti izvještaj

Šesti izvještaj nezavisnog kontrolora obuhvata period od 15.09.2022. do 15.03.2023. godine, a nezavisni kontrolor je pripremio predmetni izvještaj u skladu sa biznis planom koji im je dostavljen od strane investitora. Na taj način, obavljena je revizija investicionih ulaganja i realizacije biznis plana.

U skladu sa nalazima kontrole, a na osnovu uvida u poslovne knjige i pribavljenu dokumentaciju, potvrđena su ulaganja u realizaciju projekta za grube građevinske radove i materijal u iznosu od **1.011.040,11 eura**.

U izvještaju se dalje konstatuje da iznos dobara i usluga koje je nabavilo povezano lice „Zetogradnja“ DOO za potrebe „Bjelasica 1450“ do 15.03.2023. godine iznosi 7.001.076,67 eura, od čega je fakturisano 2.927.563,73 eura odnosno 41,82%, dok nefakturisani dio iznosi 4.073.512,94 eura, odnosno 22,88% predviđene investicije, te da je povezano lice „Zetogradnja“ DOO fakturisalo prethodno navedeni iznos (ostatak od 58,18%, vrijednost nabavljenih dobara i usluga), ukupna ulaganja u investiciju iznosila bi 13.231.623,32 eura, odnosno 74,33%.

Iz izvještaja nezavisnog kontrolora zaključuje se da ukupna vrijednost investiranih sredstava preduzeća „Bjelasica 1450“ DOO od početka realizacije projekta u svrhu realizacije istog u zemljište, izgradnju i opremanje kondo hotela „Bjelasica 1450“ iznosi 9.158.110,38 eura, odnosno 51,45% planirane investicije u skladu sa dostavljenim biznis planom, dok ukupna vrijednost investicionih ulaganja zajedno sa svojim matičnim pravnim licem iznosi 13.231.623,32 eura, odnosno 74,33%. Takođe, u izvještaju nezavisnog kontrolora istaknuto je da je za potrebe realizacije biznis plana određeni iznos vrijednosti zemljišta isključen iz ukupnog obračuna.

Shodno proširenoj metodologiji, od strane Društva dostavljen je Izvještaj o stanju radova na projektu 28.07.2023. godine za period od marta 2020. do juna 2023. godine. Takođe, predstavnici Ministarstva ekonomskog razvoja i turizma izvršili su 20.07.2023. godine obilazak lokacije na kojoj

se odvija gradnja hotela „Bjelasica 1450“ u cilju upoznavanja sa aktivnostima na terenu i konstatovali da se na lokaciji izvode radovi na uređenju unutrašnjosti objekta, kao i da je u toku postavljanje vodovodnih i kanalizacionih priključaka, te priključaka na plinovod, čiji se završetak očekuje u narednom periodu. Dodatno, prema informacijama dobijenim od predstavnika investitora, u narednom periodu slijedi opremanje apartmanskog dijela objekta i uređenje spoljašnjeg prostora objekta. Pored navedenog, investitor je 28.07.2023. godine dostavio obavještenje Ministarstvu ekonomskog razvoja i turizma u kojem je istaknuto da su radovi na objektu u zaostatku u odnosu na ranije dostavljeni Dinamički plan iz razloga što do današnjeg dana investitoru nije omogućeno povezivanje na komunalnu infrastrukturu u i vršenje tehničke funkcionalne probe rada pojedinih ugrađenih sistema i instalacija. Usljed navedenih razloga, investitor je uslovljen da ranije dati rok prolongira do sticanja uslova za završetak radova u skladu sa tehničkim uslovima za izvođenje radova, te programom kontrole i osiguranja kvaliteta. Investitor je takođe ukazao na činjenicu da je tokom protekla tri mjeseca došlo do raskida nekoliko predugovora o kupoprodaji kondo jedinica u predmetnom hotelu, na zahtjev kupaca, a koji su upravo kao razlog od odustanka od kupoprodaje naveli razlog što hotel neće biti stavljen u funkciju u planiranom periodu.

[Racio-mont; društvo za reviziju]

„Bjelasica 1450“ DOO Podgorica

NALAZI ČINJENIČNOG STANJA NEZAVISNOG REVIZORA VEZANO ZA
REALIZACIJU INVESTICIONOG ULAGANJA I BIZNIS PLANA
OD 15.09.2022 DO 15.03.2023 GODINE

Maj / 2023

IZVJEŠTAJ O NALAZIMA ČINJENIČNOG STANJA VEZANO ZA REALIZACIJU INVESTICIONOG ULAGANJA I BIZNIS PLANA PREDUZEĆA „BJELASICA 1450“ DOO PODGORICA DO DATUMA 15.03.2023 GODINE

Dostavljeno:

- „Bjelasica 1450“ DOO Podgorica
- Ministarstvo održivog razvoja i turizma – Vlada Crne Gore

U skladu sa zahtjevima „BJELASICA 1450“ DOO Podgorica (u daljem tekstu preduzeće), angažovani smo, prema ugovoru od 22.09.2020, da obavimo reviziju investicionog ulaganja i realizaciju biznisa plana za potrebe Ministarstva održivog razvoja i turizma - Vlada Crne Gore.

Pregled investicionih aktivnosti u računovodstvenim izvještajima je odgovornost preduzeća, i potvrđuje je direktor Blagota Radović.

Naš angažman je obavljen u skladu sa Međunarodnim standardom za povezane usluge (ISRS 4400) primjenjivim na angažmane za obavljanje ugovorenih postupaka. Naš angažman i izvještaj po tom osnovu je namijenjen jedino za potrebe preduzeća i Ministarstva održivog razvoja i turizma - Vlada Crne Gore.

Naš izvještaj je namijenjen da ispuni ugovorene postupke i stoga se naš izvještaj ne može smatrati pogodnim za korišćenje za bilo koje druge svrhe, izuzev navedenih.

Naš angažman obuhvatao je sljedeće postupke:

1. Pribavljanje biznis plana preduzeća,
2. Provjera matematičke tačnosti u pojedinim prezentovanim računovodstvenim izvještajima,
3. Izbor svih stavki dokumentacije vezanih za realizaciju biznis plana preduzeća,
4. Izbor svih stavki prezentovanih u računovodstvenim izvještajima, upoređivanje njih sa informacijama sadržanim u Finansijskim izvještajima naručioca revizije,
5. Pregled svih faktura po osnovu realizacije aktivnosti iz biznis plana i ispitivanje dokaza o realizaciji,
6. Provjera dokumentacije kod povezanog društva za dobra i usluge nabavljene za potrebe realizacije biznis plana,
7. Ukoliko je to slučaj: pribavljanje i ispitivanje dokumenata, uključujući sporazume sa relevantnim partnerima i druge relevantne dokumentacije,
8. Izvođenje činjeničnog stanja po osnovu pribavljenih dokaza.

NALAZI ČINJENIČNOG STANJA

Zaključkom Vlade Crne Gore 07-1981 od 19.03.2020 godine prihvaćeno je kandidovanje projekta na listu razvojnih projekata i na listu uvrstila projekat izgradnje hotela „Bjelasica 1450 Kolašin“, po kondou sistemu poslovanja.

Uvidom u obrazac 5 Ministarstva održivog razvoja i turizma (urbanističko građevinska inspekcija), izvršena je prijava građenja turističkog objekta - hotela od 4* na lokaciji Bjelasica Kolašin urbanističke parcele UP4, PPPN Bjelasica i Komovi, DRL Kolašin 1450, OP Kolašin.

Pribavljena je i kopija zapisnika o inspekcijskom nadzoru 1071-2-KL-115/2 od urbanističko građevinskog inspektora kojim se potvrđuje da je prijava građenja u skladu sa članom 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Isključivo na osnovu angažmana gore navedenog u uvodnom dijelu, izvještavamo o našim nalazima, kako slijedi:

Preduzeće je prije uvrštavanja projekta „Bjelasica 1450“ posjedovalo zemljište u poslovnim knjigama vrijednosti 4.978.250 EUR-a, u nastavku dajemo prikaz bilansa do datuma 15.09.2022 godine:

Tabela 1: Stanje ulaganja do 15.09.2022 godine

I	Sredstva	Predračunska Vrijednost	Ukupno ulaganje do 15.09.2022	Preostali iznos investicije	Investirani iznos po planu	% ostvarenja
A	Osnovna sredstva	16.801.181,00 €	7.965.601,27 €	9.313.829,73 €	7.487.351,27 €	44,56%
1	Zemljište	4.500.000,00 €	4.978.250,00 €	- €	4.500.000,00 €	100,00%
	Potojeće zemljište	4.500.000,00 €	4.978.250,00 €	- €	4.500.000,00 €	100,00%
	Novo zemljište	- €	- €	- €	- €	0,00%
2	Građevinski objekti	9.881.181,00 €	2.987.351,27 €	6.893.829,73 €	2.987.351,27 €	30,23%
	Postojeći objekti	- €	- €	- €	- €	0,00%
	Novi objekti	9.881.181,00 €	2.987.351,27 €	6.893.829,73 €	2.987.351,27 €	30,23%
2	Oprema	2.400.000,00 €	- €	2.400.000,00 €	- €	0,00%
	Postojeća oprema	- €	- €	- €	- €	0,00%
	Nova oprema	2.400.000,00 €	- €	2.400.000,00 €	- €	0,00%
3	Ostala ulaganja	20.000,00 €	- €	20.000,00 €	- €	0,00%
B	Obrtna sredstva	1.000.000,00 €	124.003,99 €	875.996,01 €	124.003,99 €	12,40%
	Ukupno	17.801.181,00 €	8.089.605,26 €	10.189.825,74 €	7.611.355,26 €	42,76%

Napomenjem da je po biznis planu predviđeni iznos investicije u zemljište iznosio 4.500.000,00 EUR-a da preduzeće u poslovnim knjigama ima vrijednost od 4.978.250,00 EUR-a. Za potrebe realizacije biznis plana veći iznos zemljišta od planiranog će biti isključen iz obračuna % ostvarenja po biznis planu.

U narednoj tabeli dajemo prikaz ulaganja u periodu od 15.09.2022 do 15.03.2023 godine. U tabeli broj 2 se isključivo prikazuju ulaganja za navedeni period:

Tabela 2 – Ulaganja u periodu od 15.09.2023 do 15.03.2023 godine

I	Sredstva	Predračunska Vrijednost	Ukupno ulaganje od 15.09.2022 do 15.03.2023	% ostvarenja
A	Osnovna sredstva	16.801.181,00 €	1.011.040,11 €	6,02%
1	Zemljište	4.500.000,00 €	- €	0,00%
	Potojeće zemljište	4.500.000,00 €	- €	0,00%
	Novo zemljište	- €	- €	0,00%
2	Građevinski objekti	9.881.181,00 €	1.011.040,11 €	10,23%
	Postojeći objekti	- €	- €	0,00%
	Novi objekti	9.881.181,00 €	1.011.040,11 €	10,23%
3	Oprema	2.400.000,00 €	- €	0,00%
	Postojeća oprema	- €	- €	0,00%
	Nova oprema	2.400.000,00 €	- €	0,00%
4	Ostala ulaganja	20.000,00 €	- €	0,00%
B	Obrtna sredstva	1.000.000,00 €	535.715,01 €	53,57%
	Ukupno	17.801.181,00 €	1.546.755,12 €	8,69%

Za izvještajni period od 15.09.2022 godine do 15.03.2023 godine su izvršena ulaganja u građevinske objekte kroz račune o izvršenim radovima i uslugama.

U toku perioda od 15.09.2022 godine do 15.03.2023 godine realizovano je **8,69 %** ukupnog iznosa investicije.

U nastavku dajemo pregled radova i usluga a ušli su u vrijednost građevinskih objekata u izgradnji:

Tabela 3 – specifikacija dobara i usluga koji su ušli u vrijednost građevinskih objekata u izgradnji od 15.09.2023 do 15.03.2023 godine:

Ulaganje za period 15.09.2022-15.03.2023	Iznos	% za period
Grubi građevinski radovi i materijal	1.011.040,11 €	100,00%
Grand Total	1.011.040,11 €	100,00%

Planirana investicija u građevinske objekte iznosi 9.881.181,00 €, pa konstatujemo da je realizovano **10,23%** od ukupne investicije u građevinske objekte predviđene biznis planom preduzeća od 15.09.2022 do 15.03.2023 godine. Najveći dio se odnosi na fakturisani materijal i građevinske usluge od matičnog preduzeća.

U obrtnoj imovini je prezentovan rast obrtne imovine u iznosu od 601.280,65 EUR-a. Struktura obrtne imovine na 15.03.2023 godine se odnosi na gotovinu i gotovinske ekvivalente u vrijednosti EUR-a potvrđeno izvodom broj 12 Lovćen Banke računa 565-6505-19, izvodom broj 4 Hipotekarne banke 520-5621-90, izvod broj 11 Adriatik banke računa 580-719-68 dok je ukupno stanje poreskog kredita od 58.438,01 € potvrđeno prema analitičkoj kartici poreske uprave. Ukupan efekat obrtne imovine iznosi rast od 535.715,01 EUR-a tj rast ispunjenja od **53,57%** od predviđenog plana obrtne imovine.

U narednoj tabeli dajemo **ukupan prikaz** planiranog i ostvarenog na bazi dokumentacije koju je revizor pribavio a ista se nalazi u poslovnim knjigama „Bjelasica 1450“ DOO Podgorica realizovanu do datuma 15.03.2023 godine:

Tabela 4 : Pregled ukupnog investicionog ulaganja do 15.03.2023 godine

I	Sredstva	Predračunska Vrijednost	Ukupno ulaganje do 15.03.2023	Preostali iznos investicije	Investirani iznos po planu	% ostvarenja
A	Osnovna sredstva	16.801.181,00 €	3.998.391,38 €	8.302.789,62 €	8.498.391,38 €	50,58%
1	Zemljište	4.500.000,00 €		- €	4.500.000,00 €	100,00%
	Potojeće zemljište	4.500.000,00 €		- €	4.500.000,00 €	100,00%
	Novo zemljište	- €		- €	- €	0,00%
2	Građevinski objekti	9.881.181,00 €	3.998.391,38 €	5.882.789,62 €	3.998.391,38 €	40,46%
	Postojeći objekti	- €		- €	- €	0,00%
	Novi objekti	9.881.181,00 €	3.998.391,38 €	5.882.789,62 €	3.998.391,38 €	40,46%
3	Oprema	2.400.000,00 €	- €	2.400.000,00 €	- €	0,00%
	Postojeća oprema	- €	- €	- €	- €	0,00%
	Nova oprema	2.400.000,00 €	- €	2.400.000,00 €	- €	0,00%
4	Ostala ulaganja	20.000,00 €	- €	20.000,00 €	- €	0,00%
B	Obrtna sredstva	1.000.000,00 €	659.719,00 €	340.281,00 €	659.719,00 €	65,97%
	Ukupno	17.801.181,00 €	4.658.110,38 €	8.643.070,62 €	9.158.110,38 €	51,45%

Revizor je pribavio dokumentaciju koja dokazuje realizaciju biznis plana:

- 1) Zemljište – pribavljena odluka o povećanju osnovnog kapitala i posjedovni list 236 koji dokazuje vlasništvo Bjelasica 1450 DOO Podgorica nad 10.696 m² zemljišta. Vrijednost u poslovnim knjigama iznosi 4.978.250,00 EUR-a.
- 2) Građevinski objekti u izgradnji – izvršen uvid u građevinske situacije i ostale troškove realizacije objekta (više u tabeli broj 3 i 4). Vrijednost objekta u izgradnji do 15.09.2022 godine na osnovu raspoložive dokumentacije iznosi 3.998.391,38 €.
- 3) Obrtna sredstva – odnose se na stanje gotovine na tekućem računu koji se vode kod Lovćen Banke AD, Hipotekarne banke i Adriatik banke u vrijednosti od 601.280,65 EUR-a i poreskog kredita u vrijednosti 58.438,01€ prema analitičkoj kartici poreske uprave i poslovnim knjigama preduzeća.

Na osnovu uvida u poslovnim knjigama i pribavljene dokumentacije, uvidom stanja na terenu, iznos ukupnih investicionih ulaganja koji je po biznis planu ukupno realizovan iznosi **51,45%** do 15.03.2023 godine.

Analiza izvora finansiranja u odnosu na biznis plan:

Tabela 5 – Izvori finansiranja realizacija do 15.03.2023 godine

II	Izvori	Vrijednost	Izvori finansiranja u poslovnim knjigama	Preostali iznos investicije	Izvori finansiranja u odnosu na plan realizovani	Ukupna realizacija ukupnih izvora finansiranja
A	Sopstveno učešće	17.801.181,00 €	3.798.263,14 €	14.481.167,86 €	3.320.013,14 €	19%
-	Osnovni kapital	17.801.181,00 €	4.988.000,00 €	12.813.181,00 €		28%
-	Akumulirani rezultat	- €	-1.189.736,86 €			
B	Kredit	- €	- €	- €		
C	Ostali pozajmljeni izvori	- €	5.838.097,24 €	- 5.838.097,24 €	5.838.097,24 €	NA
-	Primljeni avansi	- €	5.093.846,08 €	- €		
-	Pozajmice povezanog preduzeća	- €	70.000,00 €	- €		
-	Ostale obaveze	- €	13.651,16 €			
-	Obaveze prema dobavljačima	- €	660.600,00 €	- €		
	Ukupno	17.801.181,00 €	9.636.360,38 €	8.643.070,62 €	9.158.110,38 €	51,45%

Na osnovu uvida u poslovnim knjigama i pribavljene dokumentacije, iznos realizovanih ukupnih izvora finansiranja iznosi **51,45%** u odnosu na biznis plan preduzeća do 15.03.2023 godine.

U toku perioda je primljeno je 8 avansa po ugovorima 344/2020, 688/2021, 166/2021, 643/2021, 744/2021, 533/2021, 642/2021 i 156/2021 UZZ ovjerenog kod notara Veselinke Marković.

Takođe za potrebe adekvatnog informisanja u nastavku dajemo prikaz nabavki dobara i usluga povezanog društva „Zetogradnja“ DOO Podgorica koja je vlasnik preduzeća „Bjelasica 1450“ DOO Podgorica. Napominjemo da nefakturisani dio od 51,58% (iz sledeće tabele) nije ušao u prikaz tabele 1, 2, 3, 4 i 5 iz razloga što još povezano lice nije izvršilo potpuno fakturisanje u skladu sa Ugovorom o inženjeringu zaključenog 30.03.2020 godine pod rednim brojem 519.

Prikaz nabavljenih dobara i usluga u poslovnim knjigama povezanog lica do 15.03.2023 godine:

Tabela 6 – nabavka dobara i usluga povezanog lica

Opis nabavki za potrebe projekta od strane povezanog lica ZETAGRADNJA DOO Podgorica, na dan 15.03.2023 godine	Iznos ulaganja	% Učešće
1. Materijal	2.132.850,18 €	30,46%
Alu fasada	12.448,45 €	0,18%
Aluminijumski elementi	135.388,70 €	1,93%
Betonska obloga	2.087,20 €	0,03%
Blind vrata	36.880,17 €	0,53%
Blok Giter	535,54 €	0,01%
Blok Thermo	4.011,12 €	0,06%
Blok Ytong	3.905,12 €	0,06%
Bravarija	7.438,02 €	0,11%
Čelik	223.886,84 €	3,20%
Cement	51.298,14 €	0,73%
Drvena građa	1.816,20 €	0,03%
Drvene letve	7.945,61 €	0,11%
Elektro materijal	161.546,94 €	2,31%
Grede i konstrukcioni ramovi	15.603,00 €	0,22%
Greza	28.737,80 €	0,41%
Izolacioni material	55.253,29 €	0,79%
Izolacioni prozori	23.615,18 €	0,34%
Kablovi	96,00 €	0,00%
Kaldrma	15.600,00 €	0,22%
Krovni prozori	59.974,30 €	0,86%
Lim	341,16 €	0,00%
Materijal (betonski blok)	57,02 €	0,00%
Materijal (Blok Send)	2.806,04 €	0,04%
Materijal (blok termo)	36.591,32 €	0,52%
Materijal (Blok Ytong)	91.178,49 €	1,30%
Materijal (boje, lakovi, glet mase i slično)	10.143,19 €	0,14%
Materijal (elektro i potrošni materijal)	11.674,06 €	0,17%
Materijal (elektro materijal i potrošni)	2.017,71 €	0,03%
Materijal (fero beton)	2.907,74 €	0,04%
Materijal (Giter blokovi)	12.313,80 €	0,18%
Materijal (glet, građevinski premazi i slično)	21.563,70 €	0,31%
Materijal (Kamena vuna)	7.101,96 €	0,10%
Materijal (Kutije 20x20)	912,98 €	0,01%
Materijal (Ploča OSB)	1.986,65 €	0,03%
Materijal (PVC)	1.584,81 €	0,02%
Materijal (Sigumosno staklo)	17.490,23 €	0,25%
Materijal (stiropor)	22.662,26 €	0,32%
Materijal (uzorci)	207,66 €	0,00%
Materijal (vodeni)	185,24 €	0,00%
Materijal (željezo)	560.624,37 €	8,01%
Nabavka i ugradnja kamena	14.863,25 €	0,21%
Nabavka parketa i drugih podnih obloga	18.559,55 €	0,27%
Oprema za video nadzor	18.438,00 €	0,26%
Ostali material	5.591,87 €	0,08%
Ostali materijal	142.608,92 €	2,04%
Paneli za izolaciju	15.435,03 €	0,22%
Ploča OSB	1.021,57 €	0,01%
Pločice i povezani materijal	488,30 €	0,01%

Podne obloge	15.188,68 €	0,22%
Potrošni materijal	25.492,73 €	0,36%
PVC balkonska vrata	34.016,53 €	0,49%
PVC prozori	68.347,11 €	0,98%
Rebrovana žica	2.511,00 €	0,04%
Rezana građa	72.517,59 €	1,04%
Sanitarije	26.200,55 €	0,37%
Separatori	5.425,30 €	0,08%
Termo zvučna folija	6.580,33 €	0,09%
Uzorci	380,86 €	0,01%
Velux prozori	6.765,00 €	0,10%
= 2. Građevinske usluge	4.566.426,98 €	65,22%
Čišćenje šteta	2.840,10 €	0,04%
Demit fasada	35.801,06 €	0,51%
Demontaža kрана	750,00 €	0,01%
Elektro radovi	412.945,78 €	5,90%
Fasaderski radovi	65.451,69 €	0,93%
Greza	4.451,00 €	0,06%
Hidroizolaterski radovi	51.823,54 €	0,74%
Iskopi	6.964,32 €	0,10%
Isporuка Betona	23.669,25 €	0,34%
Izrada pregradnih zidova i plafona	236.228,04 €	3,37%
Keramičarski radovi	66.170,41 €	0,95%
Limarski radovi	103.532,23 €	1,48%
Malterisanje vodovodnih cijevi	230,00 €	0,00%
Mašinske instalacije	819.825,47 €	11,71%
Mašinske instalacije (radijatorsko grijanje i ventilacija)	217.828,60 €	3,11%
Mašinsko malterisanje	113.118,00 €	1,62%
Molerski radovi	119.501,55 €	1,71%
Montaža gerard pokrivača	21.071,56 €	0,30%
Montaza skele	8.017,68 €	0,11%
Nabavka i ugradnja kamena	15.072,85 €	0,22%
Nasipanje, razgrtanje i valjanje materijala	11.262,00 €	0,16%
Ostale usluge – popravke	202,00 €	0,00%
Popravke	684,10 €	0,01%
Prevoz kontejnera (pripremni radovi)	355,00 €	0,01%
Putnički elektro liftovi	136.986,00 €	1,96%
Rad Bagera	13.757,59 €	0,20%
Rad mašinama	46.585,00 €	0,67%
Rad sa mašinama	1.137,30 €	0,02%
Radovi na krovnoj konstrukciji	285.690,17 €	4,08%
Radovi na krovu	15.767,50 €	0,23%
Radovi na postavljaljnu zidne i podne keramike	56.606,75 €	0,81%
Usluge (elektro)	5.818,50 €	0,08%
Usluge isporuke betona za građenje Kondo hotela	765.050,46 €	10,93%
Vodovodni i kanalizacioni radovi i sanitarije	207.065,17 €	2,96%
Zemljani radovi (iskop i odvoz materijala i šteta)	160.849,95 €	2,30%
Zidarske usluge	275.440,96 €	3,93%
Zidarski radovi	257.875,40 €	3,68%

= 3: Usluge projektovanja i stručnih elaborata	220.842,20 €	3,15%
Elaborat geotehničkih istraživanja	6.478,00 €	0,09%
Geodetske usluge	250,00 €	0,00%
Glavni projekat kondo hotela	148.884,48 €	2,13%
Izrada elaborata o uticaju na životnu sredinu Hotela 1450	2.600,00 €	0,04%
Projekat zaštite od požara	4.887,31 €	0,07%
Revizija projekta zaštite od požara	1.846,50 €	0,03%
Tehnička dokumentacija (Idejno rješenje)	32.771,94 €	0,47%
Usluge projektovanja ventilacije, gašenje požara i termotehničkih in	23.123,97 €	0,33%
= 4: Druge usluge	76.309,31 €	1,09%
Carinsko zastupanje	778,05 €	0,01%
Demontaža kрана	750,00 €	0,01%
Demontaže i čišćenje	1.405,00 €	0,02%
Drugi ZTN	5.291,82 €	0,08%
Ispitivanje kvaliteta betona	1.620,00 €	0,02%
Ispitivanje radioaktivnosti	724,00 €	0,01%
Marketing usluge	1.000,00 €	0,01%
Montaža kрана	750,00 €	0,01%
Oglašavanje - elaborat uticaja na životnu sredinu turističkog objekta	70,00 €	0,00%
Ostale usluge – popravke	1.560,00 €	0,02%
Popravke	1.011,24 €	0,01%
Prevođenje ugovora za potrebe projekta	982,12 €	0,01%
Prevoz	19.522,60 €	0,28%
Smeštaj zaposlenih	3.590,28 €	0,05%
Smještaj inženjera za nadzor	7.057,54 €	0,10%
Smještaj zaposlenih	17.703,96 €	0,25%
Smještaj zaposlenih i ishrana	7.845,22 €	0,11%
Špedicija	48,60 €	0,00%
Usluge	211,88 €	0,00%
Usluge dizalice i prevoza	2.043,00 €	0,03%
Usluge povezane sa uvozom materijala	484,00 €	0,01%
Web sajt	1.620,00 €	0,02%
Zakup hostinga i domena	240,00 €	0,00%
= 5: Oprema	4.648,00 €	0,07%
Namještaj za apartmane	4.648,00 €	0,07%
Grand Total	7.001.076,67 €	100,00%
Od ovoga faktursano	€ (2.927.563,73)	-41,82%
Nefakturisano stanje	€ 4.073.512,94	58,18%

Uvažavajući tabelu 4 iznos priznatog ulaganja u bilansima „Bjelasica 1450“ Podgorica iznosi 9.158.110,38 € odnosno 51,45% predviđene investicije. Iznos dobara i usluga koji je nabavilo povezano lice „Zetogradnja“ DOO za potrebe „Bjelasica 1450“ iznosi 7.001.076,67 € od čega je fakturisano 41,82% i nefakturisani dio iznosi 4.073.512,94 € odnosno 22,88% predviđene investicije. Da je povezano lice „Zetogradnja“ DOO fakturisalo ostatak od 58,18% vrijednost nabavljenih dobara i usluga iznos realizovane investicije bi iznosio 13.231.623,32 EUR-a odnosno 74,33%.

Ukupna vrijednost investiranih sredstava, preduzeća „Bjelasica 1450“ DOO sa svojim matičnim pravnim licem, u izgradnju i opremanje Condo hotela „Bjelasica 1450“ iznosi 13.231.623,32 EUR-a odnosno 74,33% planirane investicije po priloženom biznis planu.

Zbog toga što gore pomenuti postupci i nalazi ne predstavljaju ni reviziju niti pregled izvršen u skladu sa Međunarodnim standardima revizije (ili relevantnim nacionalnim standardima ili praksi), mi ne izražavam mišljenje o finansijskim izvještajima u cjelini. Da smo izvršili reviziju ili dodatne postupke ili pregled finansijskih izvještaja u skladu sa Međunarodnim standardima revizije možda bismo zapazili i druga pitanja o kojima bismo Vas izvjestili.

Naš izvještaj je isključivo namijenjen za svrhu navedenu u uvodnom dijelu ovog izvještaja i nije namijenjen za druge svrhe niti za distribuiranje drugim stranama. Ovaj izvještaj je vezan za realizaciju biznis plana i ne obuhvata bilo kakav finansijski izvještaj naručioca revizije, uzet u cjelini.

Podgorica 08.05.2023 godine

Racio-Mont
Društvo za reviziju
Ovlašćeni revizor: Mladen Rakočević

