

Informacija u vezi sa Izveštajem o poslovanju HTP „Miločer“ d.o.o Budva sa finansijskim iskazima za period 01.01. - 31.12.2020.godine

1. Opšte informacije o društvu:

HTP „Miločer“ d.o.o. je osnovano Odlukom Vlade Republike Crne Gore broj: 02-925 od 15.03.1995. godine kao društvo sa ograničenom odgovornošću u državnoj svojini i registrovano je kod Privrednog suda u Podgorici Rješenjem broj Fi 1053/95 od 03.05.1995. godine.

Preduzeće se sastojalo od dva kompleksa: Hotel Kraljičina plaža koja zauzima prostor od 51.635 m² u dijelu miločerskog parka i Hotel "13 Maj" u Bečićima koji kasnije dobija ime "Panorama", sa restoranima u svom sastavu. Preduzeće je pružalo ugostiteljsko turističke usluge što je i bila osnovna djelatnost i po podacima iz predmetnog Izveštaja zapošljavalo je 110 stalnih i 80 sezonskih radnika. U Izveštaju je navedeno da je preduzeće u svim objektima ostvarivalo ukupan prihod u visini cca 2,2 miliona eura godišnje.

Odlukom Savjeta za privatizaciju 2004. godine hotel Panorama je prodat, tako da se dalje poslovanje preduzeća obavlja u okviru kompleksa Miločer. Prije davanja u zakup 2007. godine, na navedenom zemljištu se nalazio hotel "Kraljičina plaza" sa dvije vile. Hotel je zauzimao površinu od 2.267m², a vile 496m². Na istom prostoru se nalazio se restoran "Kraljičina stolica" 80 m². Ostatak prostora čine parkovi, voćnjaci, livade, šume i putevi.

Kompleks kojim gazduje preduzeće HTP "Miločer" je dat u zakup preduzeću "Adriatic Properties" d.o.o. - Sveti Stefan. HTP "Miločer" je sklopilo međunarodni ugovor sa navedenim partnerom 31.01.2007. godine - ugovoreno je davanje kompleksa u zakup na 30 godina. Preliminarna renta je iznosila 150.000,00 eura godišnje koja se kvartalno plaćala Zakupodavcu. Pored preliminarne rente, Ugovorom je definisano da je Zakupac imao obavezu da nakon završetka izgradnje hotela "Kraljičina plaža" vrši plaćanje zagarantovane rente u iznosu od 500.000,00 eura i obrtne rente, zavisno od prihoda koje hotel poslovanjem ostvaruje.

Anex I ugovora je usvojen od strane Skupštine Crne Gore decembra 2015. godine. Rok trajanja zakupa je promijenjen na 42 godine, umjesto prvobitnim ugovorom definisanih 30 godina. Aneksom je Zakupac bio oslobođen obaveze plaćanja preliminarne rente do kraja 2018. godine. Definisano je i da će Zakupac steći pravo vlasništva na najviše 66 apartmana od ukupno 126 apartmana. Zagarantovana renta je smanjena i iznosi 350.000,00 u odnosu na prvobitno definisanih 500.000,00 eura, a obaveza plaćanje obrtne rente je ostala definisana.

U Izveštaju se dalje navodi da je Zakupac u 2015. godini završio izgradnju Spa centra sa pratećim sadržajima u samom zaleđu Kraljičine plaže površine 1.944,60 m².

Iz preduzeća je navedeno da je zaključeni Anex I ugovora je u velikoj mjeri otežao finansijsku situaciju preduzeća u prvom redu zbog prestanka plaćanja rente u jednom periodu, što je negativno uticalo na planirani prihod preduzeća. Takođe istaknuto je da je preduzeće je dodatno opterećeno plaćanjem poreza na nepokretnost koji je značajanog iznosa, i koji se plaća i na investiciju u toku i uvećava se sa uvećanjem imovine preduzeća.

2. Pregled obaveza i potraživanja preduzeća

Obaveze prema Poreskoj upravi

Po informacijama navedenim u Izvještaju, dana 12.04.2017. godine Poreska uprava je odobrila reprogram poreskog potraživanja, pa je preduzeće u obavezi da izvrši otplatu duga sa rokom otplate od 60 mjeseci u iznosu od 173.039,98 eura. Mjesečna rata iznosi 2.883,99 eura. Dospjele obaveze prema Poreskoj upravi, po osnovu rješenja o reprogramu na dan 31.12.2020. godine iznose 34.608,00 eura, a ostatak dugoročnih obaveza iznosi 17.237,41 eura. Preduzeće redovno izvršava obaveze po osnovu mjesečnih rata po rješenju Poreske uprave.

Obaveze po osnovu poreza na nepokretnosti

U Izvještaju je navedeno da je preduzeće izmirilo dio zaostalog duga po osnovu poreza na nepokretnosti. Po poslovnim knjigama, na dan 31.12.2020. godine dug prema Opštini Budva po osnovu poreza na nepokretnost iznosi 87.738,09 eura.

Obaveze prema Fondu za obeštećenje

Preduzeće je po osnovu prodaje hotela „Panorama“ u Bečićima tokom 2004. godine, imalo zakonsku obavezu da Fondu za obeštećenje uplati 7 % od kupoprodajnog iznosa ugovora (2.455.000 € kupoprodajna cijena). Po osnovu prodaje hotela „Panorama“ u Bečićima dio kupoprodajne vrijednosti u iznosu 1.565.980 €, po odluci Vlade Crne Gore, prenijet je na račun Budžeta Crne Gore. Obaveza preduzeća u vezi sa plaćanjem prema Fondu za obeštećenje je bila u ukupnom iznosu od 171.850,00 eura isplati, a na dan 31.12.2020. godine iznosi 89.114,62 eura ista se, kako je navedeno u Izvještaju, sukcesivno isplaćuje.

Obaveza po dugoročnom kreditu

U Izvještaju je navedeno da je složena finansijska situacija preduzeća u periodu odsustva naplate rente se morala prevazići u što kraćem roku. U tom pravcu, navedeno je da se početkom 2016. godine preduzeće kreditno zadužilo kod Universal Capital Banke za iznos od 750.000,00 eura sa grace periodom od dvije godine i rokom otplate pet godina. Povlačenje kreditnih sredstava je značilo i deblokadu računa preduzeća, pa je, kako je navedeno u Izvještaju, veći dio obaveza iz ranijeg perioda izmiren. Tokom 2018. godine, zbog nemogućnosti početka isplate kredita, grace period je produžen na još dvije godine, a kasnije je usljed pandemijske situacije banka izvršila novo prolongiranje otplate kredita. Na dan 31.12.2020. godine obaveza po ovom kreditu iznosi 806.523,93 eura.

Obaveze prema Adriatic properties

Preduzeće je nedostajuća sredstva za tekuću likvidnost, isplatu plata, poreza na nepokretnost i ostalih obaveza riješilo zaduživanjem kod Zakupca (Adriatic Properties). Po navodima iz Izvještaja u pitanju je beskamatna pozajmica tako da na 31.12.2020. godine dug prema Adriatic Properties iznosi 483.500,00 eura.

Zabilježba restitucije

Pred Komisijom za povraćaj i obeštećenje pokrenut je postupak u korist prestolonaslednika Aleksandra II Karađorđevića. Zabilježba restitucije je evidentirana u listu nepokretnosti, što predstavlja teret za poslovanje preduzeća do konačnog rješenja ovog imovinskog pitanja.

Prihodi od zakupa

Od 01.01.2019. godine zakupac Adriatic properties je shodno Aneksu I ugovora počeo da izmiruje obavezu zakupa u iznosu od 350.000,00 eura godišnje sa uključenim porezom na dodatnu vrijednost. Kako se navodi u Izvještaju, navedena sredstva trenutno podmiruju sve obaveze iz tekućeg poslovanja i dio obaveza iz prethodnog perioda.

Kapital preduzeća

HTP „Miločer“ na dan 31.12.2020. u svom sastavu ima sledeću imovinu:

- Vila 500 Miločer - 246,15 m2 u iznosu	131.992 €
- Vila 600 Miločer - 377,20 m2 u iznosu	142.820 €
- Ekskluzivni ljetnji restoran „Kraljičina stolica“ u Miločeru - 136,90 m2 u iznosu..	72.915 €
- Infrastruktura.....	162.567 €
- Investiciono Zemljište 16.164 m2 u iznosu.....	4.692.474 €
- Investiciono Zemljište – 35.471 m2 u iznosu	2.059.475 €
- Finansijski ulog	79.249 €
.....	
Ukupni kapital društva:	7.341.492 €

U dostavljenim finansijskim iskazima (bilans uspjeha) je navedeno da je preduzeće u 2020. godini poslovalo sa poslovnim dobitkom od 76.612,00 eura.

Naziv : HTP MILOČER DOO

Sjedište : PODGORICA

Matični broj: 02224917

Sifra djelatnosti:6920

HTP MILOČER

BROJ 64
BUDVA 30-03-2021.

ISKAZ O UKUPNOM REZULTATU (BILANS USPJEHA)

U PERIODU OD 01.01. - 31.12.2020

u EUR*

Grupa računa, račun	POZICIJA	AOP	Napomena broj	Tekuca godina	Predhodna godina
1	2	3	4	5	6
60 61	1. Prihodi od prodaje - neto prihod	201		0	0
630 631	2. Promjena vrijednosti zaliha gotovih proizvoda i nedovršene proizvodnje	202		0	0
62	3. Prihodi od aktiviranja učinaka i robe	203		0	0
	4. Ostali prihodi iz poslovanja (205 do 207)	204		297,262	289,256
64 65	a. Ostali prihodi iz redovnog poslovanja	205		297,262	289,256
67, 691 692	b. Ostali prihodi iz poslovanja	206		0	0
68, SEM 683 685	c. Prihodi po osnovu vrijednosnog uskladjivanja imovine	207		0	0
	5. Troškovi poslovanja (209 + 210)	208		87,812	37,421
50 51	a) Nabavna vrijednost prodane robe i troškovi materijala	209		3,517	5,898
53, 54 55	b) Ostali troškovi poslovanja (amortizacija, rezervisanja i ostali poslovni rashodi)	210		84,295	31,523
	6. Troškovi zarada, naknada zarada i ostali lični rashodi (212+213)	211		73,572	70,983
52 (dio)	a) Neto troškovi zarada, naknada zarada i lični rashodi	212		48,415	41,986
	b) Troškovi poreza i doprinosa (214 do 216)	213		25,157	28,997
52 (dio)	1) Troškovi poreza	214		5,749	6,135
52 (dio)	2) Troškovi doprinosa za penzije	215		7,372	8,059
52 (dio)	3) Troškovi doprinosa	216		12,036	14,802
	7. Rashodi po osnovu vrijednosnog uskladjivanja imovine (osim finansijske) (218+219)	217		0	0
580, 581, 582, 589 (dio)	uskldjivanja stalne imovine (osim finansijske)	218		0	0
584, 589 (dio)	uskldjivanja obrtne imovine (osim finansijske)	219		0	0
57, 591 592	8. Ostali rashodi iz poslovanja	220		0	0
	I. Poslovni rezultat (201+202+203+204-208-211-217-220)	221		135,878	180,853
	9. Prihodi po osnovu učešća u kapitalu (223+225)	222		0	0

660 (dio)	a. Prihodi po osnovu učešća u kapitalu zavisnih pravnih lica	223		0	0
661 (dio)	b. Prihodi po osnovu učešća u kapitalu ostalih povezanih pravnih lica	224		0	0
669 (dio)	c. Prihodi po osnovu učešća u kapitalu nepovezanih pravnih lica	225		0	0
	10. Prihodi od ostalih finansijskih ulaganja i zajmova (kamate, kursne razlike i efekti ugovorene zaštite) (227 do 229)	226		0	0
660 (dio)	a. Prihodi od ostalih finansijskih ulaganja i zajmova od matičnog i zavisnih pravnih lica	227		0	0
661 (dio)	b. Prihodi od ostalih finansijskih ulaganja i zajmova od ostalih povezanih pravnih lica	228		0	0
662 (dio), 663 (dio), 664 (dio), 669 (dio)	c. Prihodi od ostalih finansijskih ulaganja i zajmova od nepovezanih pravnih lica	229		0	0
	11. Ostali prihodi po osnovu kamata, kursnih razlika i drugih efekata ugovorene zaštite (231 do 233)	230		0	0
660 (dio)	a. Finansijski prihodi po osnovu tekućih potraživanja od matičnog i zavisnih pravnih lica	231		0	0
661 (dio)	b. Finansijski prihodi po osnovu tekućih potraživanja od ostalih povezanih pravnih lica	232		0	0
662 (dio), 663 (dio), 664 (dio), 669 (dio)	c. Finansijski prihodi po osnovu tekućih potraživanja od nepovezanih pravnih lica	233		0	0
	12. Vrijednosno uskladjivanje kratkoročnih finansijskih sredstava i finansijskih ulaganja koji su dio obrtne imovine (235-236)	234		0	185
683, 685	a. Prihodi po osnovu vrijednosnog uskladjivanja kratkoročnih finansijskih sredstava i finansijskih ulaganja koji su dio obrtne imovine	235		0	185
583, 585	a. Rashodi po osnovu vrijednosnog uskladjivanja kratkoročnih finansijskih sredstava i finansijskih ulaganja koji su dio obrtne imovine	236		0	0
	13. Rashodi po osnovu kamata, kursnih razlika i drugih efekata ugovorene zaštite (238 do 240)	237		59,376	58,840
560	a. Rashodi po osnovu kamata, kursnih razlika i drugih efekata ugovorene zaštite po osnovu odnosa sa matičnim i zavisnim pravnim licima	238		0	0
561	b. Rashodi po osnovu kamata, kursnih razlika i drugih efekata ugovorene zaštite po osnovu odnosa sa drugim povezanim pravnim licima	239		0	0
562, 563, 564, 569	c. Rashodi po osnovu kamata, kursnih razlika i drugih efekata ugovorene zaštite po osnovu odnosa sa nepovezanim pravnim licima	240		59,376	58,840
	II. FINANSIJSKI REZULTAT (222+226+230+234-237)	241		(59,376).	(58,655).
	III. Rezultat iz redovnog poslovanja prije oporezivanja (221+241)	242		76,502	122,197

690 - 590	IV. Neto rezultat poslovanja koje je obustavljeno	243	0	0
	V. REZULTAT PRIJE OPOREZIVANJA (242+243)	244	76,502	122,197
	14. Poreski rashodi perioda (246+247)	245	-110	488
721	1. Tekući porez na dobit	246	0	0
722	2. Odloženi poreski rashodi ili prihodi perioda	247	-110	488
	15. Dobitak ili gubitak nakon oporezivanja (244-245)	248	76,612	121,709
	VI. Bruto rezultat drugih stavki rezultata/povezanih sa kapitalom/ (250 do 257)	249	0	0
330	1. Promjene revalorizacionih rezervi po osnovu nekretnina, postrojenja, opreme, nematerijalnih ulaganja i bioloških sredstava u kapitalu pridruženih društava	250	0	0
331	2. Promjene nerealizovanih dobitaka i gubitaka po osnovu preračuna finansijskih izvještaja inostranog poslovanja	251	0	0
332	3. Promjene nerealizovanih dobitaka i gubitaka po osnovu ulaganja u vlasničke instrumente kapitala	252	0	0
333	4. Promjene aktuarskih dobitaka i gubitaka po osnovu planova definisanih naknada aktuarskih dobitaka (ili gubitaka) u vezi sa definisanim planovima penzionih naknada	253	0	0
334	5. Promjene učešća u ostalom sveobuhvatnom rezultatu pridruženog društva	254	0	0
335	6. Promjene nerealizovanih dobitaka i gubitaka po osnovu instrumenata zaštite neto ulaganja u inostrano poslovanje	255	0	0
336	7. Promjene revalorizacionih rezervi po osnovu hedžinga tokova gotovine	256	0	0
337	8. Ostale promjene nerealizovanih dobitaka i gubitaka	257	0	0
	VII. Odloženi poreski rashodi ili prihodi perioda u vezi sa drugim stavkama rezultata /povezanim sa kapitalom/	258		
	VIII. Neto rezultat drugih stavki rezultata /povezanih sa kapitalom/ (249-258)	259	0	0
	IX. Neto sveobuhvatni rezultat (248+259)	260	76,612	121,709
	X. Zarada po akciji	261	0	0
	1. Osnovna zarada po akciji	262	0	0
	2. Umanjena (razvodnjena) zarada po akciji	263	0	0
	XI. Neto rezultat koji pripada vlasnicima matičnog pravnog lica	264		
	XII. Neto rezultat koji pripada učešćima koji ne obezbjeđuju kontrolu	265		

Obrazac je uskladjen sa članom 4 Zakona o racunovodstvu ("Sl.list CG br.052/16) i Direktivom 2013/34EU EVROPSKOG PARLAMENTA I VIJEĆA

U PODGORICI

Dána 30. 03. 2021. godine

Lice odgovorno za sastavljanje
finansijskog iskaza

Dobroslava Jovanović



Odgovorno lice

[Signature]

HTP MILOČER

 BROJ 69
 BROJ 30-03 2021

Naziv : HTP MILOČER DOO	
Sjedište : PODGORICA	
Matični broj: 02224917	Sifra djelatnosti:6920

ISKAZ O FINANSIJSKOJ POZICIJI (BILANS STANJA)
 na dan 31.12.2020

u EUR

Grupa računa, račun	POZICIJA	AOP	Napo mena broj	Iznos		
				Tekuća godina	Prethodna godina	
					Krajnje stanje 31.12.2019	Početno stanje
1	2	3	4	5	6	7
	AKTIVA					
00	A. NEUPLAĆENI UPISANI KAPITAL	001		0	0	0
	B. STALNA IMOVINA (003+008+016)	002		7,272,664	7,272,831	13,636,613
01	I. NEMATERIJALNA ULAGANJA (004 do 007)	003		0	0	0
010	1. Ulaganja u razvoj	004		0	0	0
011 i 014	2. Koncesije, patenti, licence i slična prava i ostala nematerijalna ulaganja	005		0	0	0
012	3. GOODWILL	006		0	0	0
016 i 015	4. Avansi za nematerijalna ulaganja i nematerijalna ulaganja u pripremi	007		0	0	0
	II. NEKRETNINE, POSTROJENJA, OPREMA I BIOLOŠKA SREDSTVA (009+010+011+015)	008		7,272,664	7,272,831	13,636,613
020 i 022	1. Zemljište i objekti	009		0	0	4,087,290
023	2. Postrojenja i oprema	010		10,422	10,589	5,425
	3. Ostala ugrađena oprema, alati i oprema (012+013+014)	011		7,262,242	7,262,242	9,543,898
024	3.1. Investicione nekretnine	012		7,262,242	7,262,242	9,543,898
021 i 025	3 2. Biološka sredstva	013		0	0	0
026 i 029	3 3. Ostala nepomenuta materijalna stalna sredstva	014		0	0	0
028 i 027	4. Avansi za nekretnine postrojenja opremu i biološka sredstva i nekretnine postrojenja oprema i biološka sredstva u pripremi	015		0	0	0
	III. DUGOROČNI FINANSIJSKI PLASMANI I DUGOROČNA POTRAŽIVANJA (017 DO 023)	016		0	0	0
030 (039) dio	1. Učešća u kapitalu zavisnih pravnih lica	017		0	0	0
033 dio, 039 dio	2. Dugoročni krediti matičnom i ostalim zavisnim pravnim licima	018		0	0	0
031 dio, 032 dio, 039 dio	3. Učešća u kapitalu pravnih lica (sem zavisnih pravnih lica)	019		0	0	0
033(dio), 039(dio)	4. Dugoročni krediti pravnim licima kod koji postoji učešće u kapitalu (sem zavisnih pravnih lica)	020		0	0	0

30	I. OSNOVNI KAPITAL	102		7,341,492	7,341,492	-15,812,789
31	II. NEUPLACENI UPISANI KAPITAL	103		0	0	0
320	III. EMISIONA PREMIJA	104		0	0	0
	IV. REZERVE (106+107+108+109-110)	105		0	0	60,311
321	1. Zakonske rezerve	106		0	0	0
322(dio)	2. Statutarne rezerve	107		0	0	0
322(dio)	3. Druge rezerve	108		0	0	0
rač. 331, 332, 333, 334, 335, 336 i 337	4. Pozitivne revalorizacione rezerve i nerealizovani dobitci po osnovu finansijskih sredstava i drugih komponenti ostalog sveobuhvatnog rezultata	109		0	0	60,311
dugov. saldo rač. 331, 332, 333, 334, 335, 336 i 337	5. Negativne revalorizacione rezerve i nerealizovani gubici po osnovu finansijskih sredstava i drugih komponenti ostalog sveobuhvatnog rezultata	110		0	0	0
	VI. NERASPOREĐENI DOBITAK ILI GUBITAK (112+113-114-115)	111		-1,698,033	-1,774,644	-4,065,297
340	1. Neraspoređeni dobitak ranijih godina	112		121,709	0	599,793
341	2. Neraspoređeni dobitak tekuće godine	113		76,612	0	0
350	3. Gubitak ranijih godina	114		-1,896,353	-1,774,644	-4,665,090
351	4. Gubitak tekuće godine	115		0	0	0
	V. UČEŠĆE KOJE NE OBEZBJEDJUJE KONTROLU	116				
	B. DUGOROČNA REZERVISANJA I DUGOROČNE OBAVEZE (118+122)	117		1,307,261	832,219	918,845
	I.DUGOROČNA REZERVISANJA (119 DO 121)	118		0	0	0
404(dio)	1. Rezervisanja za naknade i druge beneficije zaposlenih	119		0	0	0
400(dio)	2. Rezervisanja za troškove u garantnom roku	120		0	0	0
40, sem 400 i 404	3. Ostala dugoročna rezervisanja	121		0	0	0
41	II. DUGOROČNE OBAVEZE (123 + 124)	122		1,307,261	832,219	918,845
414.415	1. Dugoročni krediti	123		806,524	780,374	867,000
41 bez 414, 415	2. Ostale dugoročne obaveze	124		500,737	51,845	51,845
498	C. ODLOŽENE PORESKE OBAVEZE	125		415	525	36
	D. DUGOROČNI ODLOŽENI PRIHODI I PRIMLJENE DONACIJE	126				
	E. KRATKOROCNA REZERVISANJA I KRATKOROCNE OBAVEZE (128+129)	127		254,313	714,977	718,427
467	I. KRATKOROCNA REZERVISANJA	128		0	0	0
	II. KRATKOROCNE OBAVEZE (130 do 137)	129		254,313	714,977	718,427
422 (dio), 423 (dio), 424(dio), 425 (dio), 426 i 429 (dio)	1. Obaveze po osnovu kredita i zajmova od lica koja nisu kreditne institucije	130		72,511	569,734	517,782
422 (dio), 423 (dio), 424(dio), 425 (dio), 426 i 429 (dio)	2. Obaveze po osnovu kredita od kreditnih institucija	131		0	0	0
430	3. Primljeni avansi depoziti i kaucije	132		0	18,009	54,009
433,434,440-449	4. Obaveze prema dobavljačima	133		254	29,119	29,021

439 (dio)	5. Obaveze po mjenicama	134		0	0	0
420 i 431	6. Obaveze prema matičnom i zavisnim pravnim licima	135		0	0	0
421 i 432	7. Obaveze prema ostalim povezanim licima	136		0	0	0
	8. Ostale obaveze iz poslovanja i ostale kratkoročne obaveze (138 do 142)	137		181,548	98,115	117,615
439 (dio)	8.1. Ostale obaveze iz poslovanja	138		0	0	0
45 i 46	8.2. Ostale kratkoročne obaveze	139		93,811	98,115	117,615
47, 48 osim 481	8.3. Obaveze po osnovu poreza na dodatu vrijednost	140		87,737	0	0
481	8.4. Obaveze po osnovu poreza na dobit	141		0	0	0
427	8.5. Obaveze po osnovu sredstava namijenjenih prodaji i sredstava poslovanja koje je obustavljeno	142		0	0	0
490, 491, 494, 495 (dio), 496, 497 i 499	F. PASIVNA VREMENSKA RAZGRANIČENJA	143		77,700	195,737	293,372
	G. UKUPNA PASIVA (101+117+125+126+127+143)	144		7,283,148	7,310,305	13,738,483

Obrazac uskladjen sa Članom 4 Zakona o računovodstvu ("Sl. list CG br.052/16) i Direktivom 2013/34/EU EVROPSKOG PARLAMENTA I VIJEĆA.

U PODGORICI

Dana 30.03.2021 godine

Lice odgovorno za sastavljanje
finansijskog iskaza

Daluna Jovanović



Odgovorno lice

[Handwritten signature]



HTP MILOČER

BROJ 116
BUDVA 02.07.2011.

HOTELSKO TURISTIČKO PREDUZEĆE "MILOČER"

ADRESA: PodDubovicombb, 85310 Budva, Montenegro
Tel/fax: +382 33 465 303, e-mail: milocer@t-com.me

HTP Miločer" d.o.o. Budva Izveštaj o poslovanju sa planiranim aktivnostima

U skladu sa zahtjevom Ministarstva ekonomskog razvoja a u cilju informisanja osnivača društva, dostavljamo izvještaj o poslovanju preduzeća „HTP Miločer“ d.o.o. koji se sastoji iz:

1. Opšte informacije o društvu.
2. Pregled obaveza i potraživanja zaključno sa 2020 god.
3. Plan aktivnosti za 2021 godinu.

Opšte informacije o društvu.

HTP „Miločer“ d.o.o. je osnovano Odlukom Vlade Republike Crne Gore broj: 02-925 od 15.03.1995. godine kao društvo sa ograničenom odgovornošću u državnoj svojini i registrovano je kod Privrednog suda u Podgorici Rješenjem broj Fi 1053/95 od 03.05.1995. godine.

Preduzeće se sastojalo od dva kompleksa: Hotel Kraljičina plaža koja zauzima prostor od 51.635 m² u dijelu miločerskog parka i Hotel "13 Maj" u Bečićima koji kasnije dobija ime "Panorama", sa restoranima u svom sastavu. Preduzeće je pružalo ugostiteljsko turističke usluge što je i bila osnovna djelatnost. Zapošljavalo je 110 stalnih i 80 sezonskih radnika. Preduzeće je u svim objektima ostvarivalo ukupan prihod u visini cca 2,2 miliona eura godišnje.

Odlukom Savjeta za privatizaciju 2004. Godine hotel Panorama je prodat, tako da se poslovanje preduzeća obavlja u okviru kompleksa Miločer. Prije davanja u zakup 2007 godine, na navedenom zemljištu se nalazio hotel "Kraljičina plaza" sa dvije vile. Hotel je zauzimao površinu od 2.267m² a vile 496m². Na istom prostoru se nalazi restoran "Kraljičina stolica" 80 m². Ostatak prostora čine parkovi, voćnjaci, livade, šume i putevi.

Na osnovu odluke Savjeta za privatizaciju kompleks kojim gazduje preduzeće HTP "Miločer" je dat u zakup preduzeću "Adriatic Properties" d.o.o.- Sveti Stefan. HTP "Miločer" d.o.o. Budva je sklopilo međunarodni ugovor sa navedenim partnerom 31.01.2007. godine - ugovoreno je davanje kompleksa u zakup na 30 godina. Osnovnim ugovorom o zakupu definisano je da preduzeće HTP "Miločer" d.o.o. Budva kao zakupodavac i vlasnik imovine, obavlja ulogu kordinatora i kontrole u realizaciji dugoročnog ugovora o zakupu kompleksa "Kraljičina plaza". Preliminarna renta je iznosila iznosi 150.000€ godišnje koja se kvartalno plaćala zakupodavcu. Pored preliminarne rente zakupac je imao obavezu da nakon završetka izgradnje hotela "Kraljičina plaža" vrši plaćanje zagarantovane rente u iznosu od 500.000 eura i obrtne rente, zavisno od prihoda koje hotel poslovanjem ostvaruje. Ugovori o zakupu koji su zaključeni sa zakupcem od strane HTP Miločer i Budvanske rivijere su posebni ali su medjusobno povezani i uslovljeni, jer se radi o jednomom turističkom kompleksu.

Dana 04.12.2012. godine, zbog nedonošenja prostorno planske dokumentacije od strane Opštine Budva i spora u vezi sa obnovom crkve u Svetom Stefanu dolazi do zastoja u realizaciji ugovora o zakupu. Obzirom na nastalu situaciju a na zahtjev zakupca, potpisan je Aneks I Ugovora o zakupu hotela „Kraljičina plaža“ Sv.Stefan, koji je izmijenio pojedine članove osnovnog ugovora. Anex I ugovora je prihvaćen od strane Skupštine Crne Gore decembra 2016 god.

Rok trajanja zakupa je definisan na 42 godine umjesto 30 godina. Aneksom se zakupac oslobadja obaveze plaćanja preliminarnе rente do isteka perioda od tri godine od dana stupanja na snagu Detaljnog urbanističkog plana „Chedi Kraljičina plaža“, što je značilo oslobadjanje plaćanja rente do kraja 2018 god. kada je planiran početak radova na izgradnji novog hotela. Zakupodavac će po zaključenom Anexu I ugovora u buduće plaćati porez na nepokretnost. Zakupac će steći pravo vlasništva na najviše 66 apartmana od ukupno 126 apartmana. Zagarantovana renta iznosi 350.000 €, zakupcu ostaje obaveza plaćanja obrtne rente.

Zakupac je u međuvremenu u 2015 godini završio izgradnju Spa centra sa pratećim sadržajima u samom zaledju Kraljičine plaže površine 1.944,60 m².

Zaključeni Anex I ugovora je u velikoj mjeri otežao finansijsku situaciju preduzeća HTP Miločer u prvom redu zbog prestanka plaćanja rente u jednom periodu, što je negativno uticalo na planirani prihod preduzeća. Takođe preduzeće je dodatno opterećeno plaćanjem poreza na nepokretnost koji je značajan, plaća se čak i na investiciju u toku i uvećava se sa uvećanjem imovine preduzeća, što se sa zakupcem mora redefinisati u pogledu obaveze plaćanja.

Tokom navedenog perioda, preduzeće nije od države, kao svog vlasnika primilo bilo kakvu finansijsku pomoć, iako je država svojom odlukom o prihvatanju Anexa I ugovora doprinijela umanenom prihodu preduzeća. Napominjemo da je preduzeće HTP Miločer kao vlasnik kompleksa Kraljičina plaža važan partner i jedan od potpisnika međunarodnog ugovora.

Rukovodstvo preduzeća, shodno navedenim okolnostima, je bilo u situaciji da samo nalazi izlaz iz postojeće finansijske situacije, što je uz velike napore i odricanja uradjeno. Preduzeće na današnji dan održivo funkcioniše, sa svojim prihodima izmiruje sve svoje obaveze.

2. Pregled obaveza i potraživanja preduzeća do 2020 godine

Obaveze prema Poreskoj upravi

Dana 12.04.2017. godine Rješenjem Ministarstva finansija Poreska uprava je obezbijedila reprogram poreskog potraživanja. Preduzeće je u obavezi da izvrši otplatu duga sa rokom otplate od 60 mjeseci u iznosu 173.039,98 €. Mjesečna rata iznosi 2.883,99 €. uprave.

Dospjele obaveze prema Poreskoj upravi, po osnovu rješenja o reprogramu na dan 31.12.2020 god. iznosi 34.608,00 eura a ostatak dugoročnih obaveza iznosi 17.237,41 euro

Preduzeće redovno bez kašnjenja isplaćuje mjesečne rate po prispjelim obavezama po rješenju Poreske uprave.

Obaveze poreza na nepokretnosti

Preduzeće je zahvaljujući pomoći zakupca Adriatic properties izmirilo zaostali dug poreza na nepokretnosti zaključno sa 31.12.2017 god.

Po poslovnim knjigama, na dan 31.12.2020. godine dug prema Opštini Budva po osnovu poreza na nepokretnost iznosi 87.738,09 eura.

U vezi sa navedenom obavezom a u očekivanju pozitivnog sudskog ishoda, po osnovu uzurpiranog zemljišta preduzeća od strane Opštine Budva, u završnoj fazi je postupak pred sudom u Kotoru, očekuje se pozitivan ishod, postoji mogućnost o prebijanju međusobnih potraživanja, po našoj tužbi u iznosu od 265.300,00 eura.

Obaveze prema Fondu za obeštećenje

Preduzeće je po osnovu prodaje hotela „Panorama“ u Bečićima tokom 2004. godine, imalo zakonsku obavezu da Fondu za obeštećenje uplati 7 % od kupoprodajnog iznosa ugovora (2.455.000 € kupoprodajna cijena). Po osnovu prodaje hotela „Panorama“ u Bečićima dio kupoprodajne vrijednosti u iznosu 1.565.980 €, po odluci Vlade Crne Gore, prenijet je na račun Budžeta. I pored činjenice što je veći dio sredstava od prodaje hotela Panorama prenešen budžetu ostala je obaveza preduzeća da cjelokupan iznos duga prema Fondu za obeštećenje, u visini od 171.850 eura isplati. Preduzeće je u skladu sa svojim finansijskim mogućnostima vršilo isplatu svojih obaveza prema Fondu

Obaveza prema Fondu za obeštećenje na dan 31.12.2020 godine iznosi 89.114,62 eura koja se sukcesivno isplaćuje.

Obaveza po dugoročnom kreditu

Složena finansijska situacija preduzeća u periodu odsustva naplate rente se morala prevazići u što kraćem roku. Obzirom na održivost i važnost zaključenog ugovora o zakupu, koji je Aneksom I stvorio dodatne obaveze preduzeću, i istovremeno ostavio preduzeće bez prihoda od zakupa. Nelikvidnost je bilo potrebno u što kraćem roku riješiti zbog višestruke blokade računa koja je dugo trajala i prijetila da dodje do blokade i oduzimanja imovine preduzeća od strane povjerilaca.

Početakom 2016 godine preduzeće se zadužuje kod Universal Capital Banke za iznos od 750 000 eura sa grace periodom od dvije godine i rokom otplate pet godina.

Nakon povlačenja kredita račun preduzeća je, poslije dužeg perioda blokade, deblokiran. Veći dio obaveza iz ranijeg perioda je izmiren. Tokom 2018 godine, zbog nemogućnosti početka isplate kredita, grace period se produžio na sljedeće dvije godine. Zbog situacije sa korona virusom banka je izvršila prolongiranje otplate kredita. Na kraju izvještajnog perioda 31.12.2020. godine obaveza po ovom kreditu iznosi 806.523,93 eura.

Postoji realna mogućnost da se iznos kredita u cjelosti isplati nakon završetka investicionog projekta Kraljičina plaža, obzirom na planiranu obrtnu rentu koja treba da bude veća od iznosa kreditnog zaduženja.

Obaveze prema Adriatic properties

Preduzeće je nedostajuća sredstva za tekuću likvidnost, isplatu plata, poreza na imovinu i ostalih obaveza, zahvaljujući razumijevanju i saradnji sa zakupcem riješilo zaduživanjem kod Adriatic properties. Preduzeće je ugovorilo besamatnu pozajmicu za plaćanje poreza na nepokretnosti, mjesečne pozajmice za tekuću likvidnost i plate zaposlenima tako da na 31.12. 2020 godine dug prema Adriatic properties iznosi 483.500 eura. Tokom januara 2021 godine izvršen je povraćaj iznosa od 35.000 eura. Za navedenu pozajmicu, preduzeće je dogovorilo sa zakupcem, da se i postojeći dug kompenzira sa budućim obračunima obrtne rente.

Zabilježba restitucije

Pred Komisijom za povraćaj i obeštećenje pokrenut je postupak u korist prestolonaslednika Aleksandra II Karadjordjevića. Zabilježba restitucije je evidentirana u listu nepokretnosti, što predstavlja teret za poslovanje preduzeća do konačnog rješenja ovog imovinskog pitanja.

Prihodi od zakupa

Od 01.01.2019 godine zakupac Adriatic properties je shodno Anexu I ugovora počeo da izmiruje obavezu zakupa u iznosu od 350.000 eura godišnje sa uključenim porezom na dodatnu vrijednost. Navedena sredstva trenutno podmiruju sve obaveze tekućeg poslovanja.

Promjena na kapitalu preduzeća

HTP „Miločer“ na dan 31.12.2020 u svom sastavu ima sledeću imovinu:

- Vila 500 Miločer - 246,15 m² u iznosu 131.992 €,
- Vila 600 Miločer - 377,20 m² u iznosu 142.820 €,
- Ekskluzivni ljetnji restoran „Kraljičina stolica“ u Miločeru - 136,90 m² u iznosu 72.915€,
- Infrastruktura162.567 €
- Investiciono Zemljište – 16.164 m² u iznosu 4.692.474 €
- Investiciono Zemljište – 35.471 m² u iznosu 2.059.475 €
- Finansijski ulog 79.249 €

.....
Ukupni kapital društva: 7.341.492€

3. Plan aktivnosti za 2021 godinu.

Projekcija planiranih prihoda i rashoda zasnovana je na realizaciji ostvarenih prihoda 2020 godine i očekivanim prilivima od Adriatic properties do kraja tekuće godine. Iz gore navedenih podataka o poslovanju može se zaključiti da je preduzeće i pored dugova koje ima, na krajnje ekonomičan način prevazišlo period funkcionisanja od gotovo sedam godina bez prihoda. Treba istaći da pored finansijskih problema koji su u dugom vremenskom periodu pratili preduzeće HTP Miločer isto nije od države dobilo bilo kakvu pomoć, već je probleme likvidnosti rješavalo samo.

Preduzeće je 2020 godinu završilo bez gubitka. Finansijska situacija u tekućoj godini i u budućće će zavistiti od uspjeha dogovora sa zakupcem u vezi preuzimanja obaveze poreza na nepokretnost od strane zakupca. Radi se o značajnom rashodu preduzeća i u perspektivi ako tako ostane, će sigurno anulirati prihod od rente. Kreditna obaveza i obaveza prema zakupcu se uspješno odložila i treba da bude regulisana kroz prihod od obrtne rente koja će po zajedničkoj procjeni pokriti trenutni dug preduzeća.

Budva 02.07.2021. god.

Prilog:

- Bilans stanja 2020 god.
- Bilans uspjeha 2020 god.

HTP "Miločer"
Izvršni direktor
Dragan Miković

The image shows a circular official stamp of HTP "Miločer" from Budva. The stamp contains the text "OPŠTINA BUDVA" at the top, "MILOČER" in the center, and "BUDVA" at the bottom. To the right of the stamp is a handwritten signature in black ink.