

INFORMACIJA

o sedmom izvještaju nezavisnog kontrolora o nalazima činjeničnog stanja vezano za projekat Izgradnja 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. Kolašin, 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 od strane Vlade Crne Gore je usvojen 03.08.2023. godine. Datim izvještajem prikazana su ulaganja u realizaciju projekta u iznosu od **1.011.040,11 eura**.

Sedmi izvještaj

Sedmi izvještaj nezavisnog kontrolora obuhvata period od **15.03.2023. do 15.09.2023. 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, u izvještaju nezavisnog kontrolora potvrđena su ulaganja u realizaciju projekta za grube građevinske radove i materijal u iznosu od **3.987.160,43**.

U izvještaju se dalje konstatuje da planirana investicija u građevinske objekte iznosi 9.881.181,00 eura, te je s toga realizovano 46,09% od ukupne investicije u građevinske objekte predviđene biznis planom preduzeća od 15.03.2023. godine do 15.09.2023. godine. Najveći dio ulaganja se odnosi na fakturisani materijal i građevinske usluge od matičnog preduzeća.

Takođe, prikazana su planirana i ostvarena ulaganja od početka realizacije projekta do 15.09.2023. godine. Revizor je pribavio dokumentaciju koja dokazuje realizaciju biznis plana, a koja se odnosi na dosadašnja ukupna ulaganja u zemljište, građevinske objekte i obrtna sredstva.

U izvještaju se dalje konstatuje da iznos dobara i usluga koje je nabavilo povezano lice „Zetogradnja“ DOO za potrebe „Bjelasica 1450“ do 15.09.2023. godine iznosi 7.797.191,83 eura, od čega je fakturisano 93,29% i nefakturisani dio iznosi 523.223,05 eura, odnosno 2,94% predviđene investicije. Da je povezano lice „Zetogradnja“ DOO fakturiralo ostatak od 6,71% vrijednosti nabavljenih dobara i usluga iznos realizovane investicije bi iznosio 13.668.493,86 eura, odnosno 76,78%.

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 13.145.270,81 eura, odnosno 73,84% planirane investicije u skladu sa dostavljenim biznis planom, dok ukupna vrijednost investicionih ulaganja zajedno sa svojim matičnim pravnim licem iznosi 13.668.493,86 eura, odnosno 76,78%. 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 preduzeća „Bjelasica 1450“ d.o.o. Podgorica, 13.02.2024. godine Ministarstvu ekonomskog razvoja dostavljen je Izvještaj o stanju radova na

projektu Društva „PG Projecting“ DOO Podgorica, ovlaštenog za vršenje stručnog nadzora nad izgradnjom objekta koje shodno Ugovoru zaključenim sa investitorom, vrši stručni nadzor nad izgradnjom hotela, o kontroli do sada izvedenih građevinskih radova, za period od 15.03.2023. godine do 15.09.2023. godine.

Predstavnici Ministarstva ekonomskog razvoja izvršili su 14.02.2024. 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. Problemi sa kojima se investitor suočava se odnose na nedostatak neophodne infrastrukture do hotela, što podrazumijeva elektro napajanje objekta, hidroinstalacije vodovoda, atmosfersku i kanalizacionu infrastrukturu, kao i saobraćajnicu od Kolašina do Ski centra 1450. U ranijem periodu su pribavljeni urbanističko-tehnički uslovi od CEDIS-a, odnosno uslovi priključenja kojima je predviđeno da investitor o sopstvenom trošku izgradi trafostanicu na koju će se priključiti hotel. Predstavnik investitora je istakao da u narednom periodu slijede završni radovi na opremanju apartmanskog dijela objekta i uređenje spoljašnjeg prostora. Najveći dio opreme za realizaciju projekta je već obezbijeđen i nalazi se na skladištu kod Investitora.

[Racio-mont; društvo za reviziju]

„Bjelasica 1450“ DOO Podgorica

**NALAZI ČINJENIČNOG STANJA NEZAVISNOG REVIZORA VEZANO ZA
REALIZACIJU INVESTICIONOG ULAGANJA I BIZNIS PLANA
OD 15.03.2023 DO 15.09.2023 GODINE**

IZVJEŠTAJ O NALAZIMA ČINJENIČNOG STANJA VEZANO ZA REALIZACIJU INVESTICIONOG ULAGANJA I BIZNIS PLANA PREDUZEĆA „BJELASICA 1450“ DOO PODGORICA DO DATUMA 15.09.2023 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 Ratko Radonjić.

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 kondo 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 inspeksijskom 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 15.03.2023 godine:

Tabela 1: Stanje 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 €	8.976.641,38 €	8.302.789,62 €	8.498.391,38 €	50,58%
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 €	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 €	9.636.360,38 €	8.643.070,62 €	9.158.110,38 €	51,45%

Napomenjem da je po biznis planu predviđeni iznos investicije u zemljište iznosio 4.500.000,00 EUR-a 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 15.03.2023 do 15.09.2023 godine. U tabeli broj 2 se isključivo prikazuju ulaganja za navedeni period:

Tabela 2 – Ulaganja u periodu od 15.03.2023 do 15.09.2023 godine

I	Sredstva	Predračunska Vrijednost	Ukupno ulaganje od 15.03.2023 do 15.09.2023	% ostvarenja
A	Osnovna sredstva	16.801.181,00 €	4.553.861,28 €	27,10%
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 €	4.553.861,28 €	46,09%
	Postojeći objekti	- €	- €	0,00%
	Novi objekti	9.881.181,00 €	4.553.861,28 €	46,09%
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 €	- 566.700,85 €	-56,67%
	Ukupno	17.801.181,00 €	3.987.160,43 €	22,40%

Za izvještajni period od 15.03.2023 godine do 15.09.2023 godine su izvršena ulaganja u građevinske objekte kroz račune o izvršenim radovima i uslugama.

U toku perioda od 15.03.2023 godine do 15.09.2023 godine realizovano je **22,40 %** 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 15.03.2023 do 15.09.2023 godine:

Ulaganje za period 15.03.2023-15.09.2023	Iznos	% za period
Grubi građevinski radovi i materijal	4.553,861,28 €	100,00%
Grand Total	4.553,861,28 €	100,00%

Planirana investicija u građevinske objekte iznosi 9.881.181,00 €, pa konstatujemo da je realizovano **46,09%** od ukupne investicije u građevinske objekte predviđene biznis planom preduzeća od 15.03.2023 do 15.09.2023 godine. Najveći dio se odnosi na fakturisani materijal i građevinske usluge od matičnog preduzeća.

U obrtnoj imovini je prezentovan pad obrtne imovine u iznosu od 5.648,86 EUR-a. Struktura obrtne imovine na 15.09.2023 godine se odnosi na gotovinu i gotovinske ekvivalente u vrijednosti EUR-a potvrđeno izvodom broj 46 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 87.369,29€ potvrđeno prema analitičkoj kartici poreske uprave. Ukupan efekat obrtne imovine iznosi pad od 566.700,85 EUR-a tj pad ispunjenja od **56,67%** od predviđenog plana obrtne imovine.

U narednoj tabeli dajemo **ukupan prikaz** planiranog i ostavrenog na bazi dokumentacije koju je revizor pribavio a ista se nalazi u poslovnim knjigama „Bjelasica 1450“ DOO Podgorica realizovanu do datuma 15.09.2023 godine:

Tabela 4 : Pregled ukupnog investicionog ulaganja do 15.09.2023 godine

I	Sredstva	Predračunska Vrijednost	Ukupno ulaganje do 15.09.2023	Preostali iznos investicije	Investirani iznos po planu	% ostvarenja
A	Osnovna sredstva	16.801.181,00 €	13.530.502,66 €	3.748.928,34 €	13.052.252,66 €	77,69%
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 €	8.552.252,66 €	1.328.928,34 €	8.552.252,66 €	86,55%
	Postojeći objekti	- €	- €	- €	- €	0,00%
	Novi objekti	9.881.181,00 €	8.552.252,66 €	1.328.928,34 €	8.552.252,66 €	86,55%
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 €	93.018,15 €	906.981,85 €	93.018,15 €	9,30%
	Ukupno	17.801.181,00 €	13.623.520,81 €	4.655.910,19 €	13.145.270,81 €	73,84%

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 15.09.2023 godine na osnovu raspoložive dokumentacije iznosi 8.552.252,66 €.
- 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 5.648,86 EUR-a i poreskog kredita u vrijednosti 87.369,29€ 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 **73,84%** do 15.09.2023 godine.

Analiza izvora finansiranja u odnosu na biznis plan:

Tabela 5 – Izvori finansiranja realizacija do 15.09.2023 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 €	2.709.802,34 €	15.569.628,66 €	2.231.552,34 €	13%
-	Osnovni kapital	17.801.181,00 €	4.988.000,00 €	12.813.181,00 €		28%
-	Akumulirani rezultat	- €	- 2.278.197,66 €			
B	Kredit	- €	- €	- €		
C	Ostali pozajmljeni izvori	- €	10.913.718,47 €	-10.913.718,47 €	10.913.718,47 €	NA
-	Primljeni avansi	- €	10.386.674,25 €	- €		
-	Pozajmice povezanog preduzeća	- €	- €	- €		
-	Ostale obaveze	- €	992,32 €			
-	Obaveze prema dobavljačima	- €	526.051,90 €	- €		
	Ukupno	17.801.181,00 €	13.623.520,81 €	4.655.910,19 €	13.145.270,81 €	73,84%

Na osnovu uvida u poslovnim knjigama i pribavljene dokumentacije, iznos realizovanih ukupnih izvora finansiranja iznosi **73,84%** u odnosu na biznis plan preduzeća do 15.09.2023 godine.

U toku perioda je primljeno je 25 avansa po ugovorima 644/2021, 617/2021, 872/2021, 4666/2022, 184/2022, 301/2021, 885/2021, 767/2021, 343/2022, 201/2021, 309/2022, 369/2022, 888/2021, 310/2022, 442/2022, 190/2020, 519/2022, 605/2021, 706/2021, 459/2021, 889/2021, 357/2021, 418/2021, 886/2021 i 615/2022 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 9,00% (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 i ugovora o isporuci materijala i izvođenju radova br 1987 od 30.10.2020 godine.

Prikaz nabavljenih dobara i usluga u poslovnim knjigama povezanog lica do 15.09.2023 godine:

Tabela 6 – nabavka dobara i usluga povezanog lica

Opis nabavki za potrebe projekta od strane povezanog lica ZETAGRADNJA DOO Podgorica, na dan 15.09.2023	Iznos	% Učešće
1. Materijal	€ 2.354.994,25	30,20%
Alu fasada	€ 12.448,45	0,16%
Aluminijumski elementi	€ 135.388,70	1,74%
Betonska obloga	€ 2.087,20	0,03%
Blind vrata	€ 36.880,17	0,47%
Blok Giter	€ 535,54	0,01%
Blok Thermo	€ 4.011,12	0,05%
Blok Ytong	€ 3.905,12	0,05%
Bravarija	€ 7.438,02	0,10%
Čelik	€ 223.886,84	2,87%
Cement	€ 57.926,69	0,74%
Drvena građa	€ 1.816,20	0,02%
Drvene letve	€ 7.945,61	0,10%
Elektro materijal	€ 240.377,48	3,08%
Grede i konstrukcioni ramovi	€ 15.603,00	0,20%
Greza	€ 39.009,40	0,50%
Izolacioni material	€ 55.253,29	0,71%
Izolacioni prozori	€ 23.615,18	0,30%
Kablovi	€ 96,00	0,00%
Kaldrma	€ 15.600,00	0,20%
Krovni prozori	€ 59.974,30	0,77%
Lim	€ 341,16	0,00%
Materijal (betonski blok)	€ 778,99	0,01%
Materijal (Blok Send)	€ 2.806,04	0,04%
Materijal (blok termo)	€ 36.591,32	0,47%
Materijal (Blok Ytong)	€ 92.602,15	1,19%
Materijal (boje, lakovi, glet mase i slično)	€ 10.143,19	0,13%
Materijal (elektro i potrošni materijal)	€ 11.674,06	0,15%
Materijal (elektro materijal i potrošni)	€ 2.017,71	0,03%
Materijal (fero beton)	€ 2.907,74	0,04%
Materijal (Giter blokovi)	€ 12.313,80	0,16%
Materijal (glet, građevinski premazi i slično)	€ 21.563,70	0,28%
Materijal (Kamena vuna)	€ 7.101,96	0,09%
Materijal (Kutije 20x20)	€ 912,98	0,01%
Materijal (Ploča OSB)	€ 1.986,65	0,03%
Materijal (PVC)	€ 1.584,81	0,02%
Materijal (Sigurnosno staklo)	€ 17.490,23	0,22%
Materijal (stiropor)	€ 22.662,26	0,29%
Materijal (uzorci)	€ 207,66	0,00%
Materijal (vodeni)	€ 185,24	0,00%
Materijal (željezo)	€ 566.303,08	7,26%
Nabavka i ugradnja kamena	€ 14.863,25	0,19%
Nabavka parketa i drugih podnih obloga	€ 18.559,55	0,24%
Oprema za video nadzor	€ 18.438,00	0,24%
Ostali material	€ 5.591,87	0,07%
Ostali materijal	€ 149.036,09	1,91%
Paneli za izolaciju	€ 15.435,03	0,20%
Ploča OSB	€ 1.021,57	0,01%
Pločice i povezani materijal	€ 34.321,09	0,44%
Podne obloge	€ 15.188,68	0,19%

Potrošni materijal	€	25.492,73	0,33%
PVC balkonska vrata	€	34.016,53	0,44%
PVC prozori	€	68.347,11	0,88%
Rebrovana žica	€	2.511,00	0,03%
Rezana građa	€	72.517,59	0,93%
Sanitarije	€	103.964,48	1,33%
Separatori	€	5.425,30	0,07%
Termo zvučna folija	€	7.145,48	0,09%
Uzorci	€	380,86	0,00%
Velux prozori	€	6.765,00	0,09%
2. Građevinske usluge	€	4.805.980,66	61,64%
Čišćenje štata	€	2.840,10	0,04%
Demit fasada	€	35.801,06	0,46%
Demontaža kрана	€	750,00	0,01%
Elektro radovi	€	450.856,39	5,78%
Fasaderski radovi	€	65.451,69	0,84%
Greza	€	4.451,00	0,06%
Hidroizolaterski radovi	€	69.740,14	0,89%
Iskopi	€	6.964,32	0,09%
Isporuка Betona	€	23.669,25	0,30%
Izrada ograde	€	24.916,20	0,32%
Izrada pregradnih zidova i plafona	€	236.228,04	3,03%
Keramičarski radovi	€	77.886,66	1,00%
Limarski radovi	€	103.532,23	1,33%
Malterisanje vodovodnih cijevi	€	230,00	0,00%
Mašinske instalacije	€	819.825,47	10,51%
Mašinske instalacije (radijatorsko grijanje i ventilacija)	€	217.828,60	2,79%
Mašinsko malterisanje	€	115.337,40	1,48%
Molerski radovi	€	147.431,00	1,89%
Montaža gerard pokrivača	€	21.071,56	0,27%
Montaza skele	€	8.017,68	0,10%
Nabavka i ugradnja kamena	€	15.072,85	0,19%
Nasipanje, razgrtanje i valjanje materijala	€	11.262,00	0,14%
Ostale usluge – popravke	€	402,00	0,01%
Popravke	€	684,10	0,01%
Prevoz kontejnera (pripremni radovi)	€	355,00	0,00%
Putnički elektro liftovi	€	153.102,00	1,96%
Rad Bagera	€	13.757,59	0,18%
Rad mašinama	€	56.758,40	0,73%
Rad sa mašinama	€	1.137,30	0,01%
Radovi na krovnoj konstrukciji	€	285.690,17	3,66%
Radovi na krovu	€	15.767,50	0,20%
Radovi na postavljanju zidne i podne keramike	€	56.606,75	0,73%
Usluge (elektro)	€	5.818,50	0,07%
Usluge isporuke betona za građenje Kondo hotela	€	774.707,46	9,94%
Vodovodni i kanalizacioni radovi i sanitarije	€	207.884,17	2,67%
Zemljani radovi (iskop i odvoz materijala i štata)	€	160.849,95	2,06%
Zidarske usluge	€	355.420,73	4,56%
Zidarski radovi	€	257.875,40	3,31%

3. Usluge projektovanja i stručnih elaborata	€ 220.842,20	2,83%
Elaborat geotehničkih istraživanja	€ 6.478,00	0,08%
Geodetske usluge	€ 250,00	0,00%
Glavni projekat kondoha hotela	€ 148.884,48	1,91%
Izrada elaborata o uticaju na životnu sredinu Hotela 1450	€ 2.600,00	0,03%
Projekat zaštite od požara	€ 4.887,31	0,06%
Revizija projekta zaštite od požara	€ 1.846,50	0,02%
Tehnička dokumentacija (Idejno rješenje)	€ 32.771,94	0,42%
Usluge projektovanja ventilacije, gašenje požara i termotehničkih instalacija	€ 23.123,97	0,30%
4. Druge usluge	€ 79.858,86	1,02%
Carinsko zastupanje	€ 811,65	0,01%
Demontaža krana	€ 750,00	0,01%
Demontaže i čišćenje	€ 1.405,00	0,02%
Drugi ZTN	€ 5.291,82	0,07%
Ispitivanje kvaliteta betona	€ 1.620,00	0,02%
Ispitivanje radioaktivnosti	€ 826,00	0,01%
Marketing usluge	€ 1.000,00	0,01%
Montaža krana	€ 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	€ 19.708,55	0,25%
Smeštaj zaposlenih	€ 3.590,28	0,05%
Smještaj inženjera za nadzor	€ 7.057,54	0,09%
Smještaj zaposlenih	€ 20.811,96	0,27%
Smještaj zaposlenih i ishrana	€ 7.845,22	0,10%
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	€ 360,00	0,00%
5. Oprema	€ 335.515,86	4,30%
Namještaj za apartmane	€ 335.515,86	4,30%
Grand Total	€ 7.797.191,83	100,00%
Od ovoga je fakturisano	€ (7.273.968,78)	-93,29%
Nefakturisano stanje	€ 523.223,05	6,71%

Uvažavajući tabelu 4 iznos priznatog ulaganja u bilansima „Bjelasica 1450“ Podgorica iznosi 13.145.270,81€ odnosno 73,84% predviđene investicije. Iznos dobara i usluga koji je nabavilo povezano lice „Zetogradnja“ DOO za potrebe „Bjelasica 1450“ iznosi 7.797.191,83 € od čega je fakturisano 93,29% i nefakturisani dio iznosi 523.223,05 € odnosno 2,94 % predviđene investicije. Da je povezano lice „Zetogradnja“ DOO fakturisalo ostatak od 6,71% vrijednosti nabavljenih dobara i usluga iznos realizovane investicije bi iznosio **13.668.493,86 EUR-a** odnosno **76,78%**.

Ukupna vrijednost investiranih sredstava, preduzeća „Bjelasica 1450“ DOO sa svojim matičnim pravnim licem, u izgradnju i opremanje Condo hotela „Bjelasica 1450“ iznosi **13.668.493,86 EUR-a** odnosno **76,78% 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 19.10.2023 godine

Racio-Mont
Društvo za reviziju
Ovlašćeni revizor: Wladen Rakočević

