

INFORMACIJA

o osmom i devetom 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 omogućí 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, za grube građevinske radove, materijal, kao i za uređenje unutrašnjosti objekta, postavljanje vodovodnih i kanalizacionih priključaka 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. 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 3.987.160,43 eura.

Osmi izvještaj

Osmi izvještaj nezavisnog kontrolora obuhvata period od **15.09.2023. do 15.03.2024. godine** i istim su potvrđena ulaganja u realizaciju projekta za navedeni projekat u iznosu od **2.438.025,29 eura**. Prema izvještaju nezavisnog kontrolora, ulaganje u grube građevinske radove i materijal iznosilo je **1.208.106,20 eura**, dok je za nabavku nove opreme za apartmane uloženo **1.229.919,09 eura**. Planirana investicija u građevinske objekte iznose 9.881.181,00 eura i zaključuje se da je realizovano 12,23%, od ukupne investicije u građevinske objekte predviđene biznis planom preduzeća u datom izvještajnom periodu. Pri tome najveći dio se odnosi na fakturisani materijal i građevinske usluge od matičnog preduzeća. Takođe, u obrtnoj imovini je prezentovan rast obrtne imovine u iznosu od 2.715.699,07 eura. Vrijednost obrtne imovine na dan 15.03.2024. godine, se odnosi na gotovinu i gotovinske ekvivalente, tj. Rast ispunjenja od 271,57%, u odnosu na predračunsku vijednost ulaganja, odnosno ispunjenje planiranog od 90,70%.

Na ukupnom nivou ispunjenja ukupna vrijednost investiranih sredstava preduzeća „Bjelasica 1450“ DOO sa svojim matičnim pravnim licem, u izgradnju i opremanje hotela „Bjelasica 1450“

iznosi 19.035.857,05 eura što je više od predračunske vrijednosti ukupnog ulaganja. Na pojedinačnom nivou ispunjenja plana (kada se izuzme prekoračenje) ukupna vrijednost ulaganja sa matičnim pravnim licem iznosi 16.611.100,09 eura, odnosno 93,31% planirane investicije po priloženom biznis planu.

Deveti izvještaj

Deveti izvještaj nezavisnog kontrolora obuhvata period od **15.03.2024. do 15.09.2024. godine** i istim su potvrđena ulaganja u realizaciju projekta za navedeni projekat u iznosu od **307.798,77 eura**. Prema izvještaju nezavisnog kontrolora, ulaganje u grube građevinske radove i materijal iznosilo je **307.798,77 eura**. U skladu sa nalazima nezavisnog kontrolora, planirana investicija u građevinske objekta iznosi 9.881.181,00 eura, čime se konstatuje da je u periodu od 15.03.2024. godine realizovano 1,22% od ukupne investicije u građevinske objekte predviđene biznis planom preduzeća od 15.03.2024 do 15.09.2024. godine. Najveći dio se odnosi na fakturisani materijal i građevinske usluge od matičnog preduzeća. Po izvještaju kontrolora preduzeće je premašilo iznos planirane investicije u građevinski objekat, pa je ukupan iznos investicije u novi objekat realizovan 100,00% posmatrajući u segmentu biznis plan. Takođe se navodi da je došlo i do prekoračenja u odnosu na planirano za 186,976,63 eura.

Na ukupnom nivou ispunjenja ukupna vrijednost investiranih sredstava preduzeća „Bjelasica 1450“ DOO sa svojim matičnim pravnim licem, u izgradnju i opremanje hotela „Bjelasica 1450“ iznosi 17.300.724,37. Na pojedinačnom nivou ispunjenja plana (kada se izuzme prekoračenje) ukupna vrijednost ulaganja sa matičnim pravnim licem iznosi 16.635.497,74 eura, odnosno 93,45% planirane investicije po priloženom biznis planu.

Takođe, predstavnici Ministarstva za regionalno-investicioni razvoj i saradnju sa nevladinim organizacijama izvršili su 05.02.2025. godine obilazak lokacije na kojoj se odvija gradnja hotela „Bjelasica 1450“ u cilju upoznavanja sa aktivnostima na terenu. Obilaskom lokacije utvrđeno je da se izvode radovi na uređenju unutrašnjosti objekta. Završeno je unutrašnje opremanje hotelskih jedinica, dok se trenutno izvode radovi na sređivanju i opremanju ostalih unutrašnjih hotelskih prostorija. Prema dinamici izgradnje, planirani završetak radova je septembar 2025. godine. Predstavnik investitora je istakao da otvaranje hotela zavisi od izgradnje nedostajuće infrastrukture kao što su vodovodna, kanalizaciona, elektroenergetska, saobraćajna, a čija je izgradnja u nadležnosti opštine Kolašin.

[Racio-mont; društvo za reviziju]

„Bjelasica 1450“ DOO Podgorica

**NALAZI ČINJENIČNOG STANJA NEZAVISNOG REVIZORA VEZANO ZA
REALIZACIJU INVESTICIONOG ULAGANJA I BIZNIS PLANA
OD 15.09.2023 DO 15.03.2024 GODINE**

**IZVJEŠTAJ O NALAZIMA ČINJENIČNOG STANJA VEZANO ZA REALIZACIJU INVESTICIONOG
ULAGANJA I BIZNIS PLANA PREDUZEĆA „BJELASICA 1450“ DOO PODGORICA DO DATUMA
15.03.2024 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 15.09.2023 godine:

Tabela 1: Stanje 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%

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 15.09.2023 do 15.03.2024 godine. U tabeli broj 2 se isključivo prikazuju ulaganja za navedeni period:

Tabela 2 – Ulaganja u periodu od 15.09.2023 do 15.03.2024 godine

I	Sredstva	Predračunska Vrijednost	Ukupno ulaganje od 15.09.2023 do 15.03.2024	Investirano preko plana u periodu	Investirani iznos po planu (bez prekoračenja) za period od 15.09.2023 do 15.03.2024	% ostvarenja planiranog za period
A	Osnovna sredstva	16.801.181,00 €	2.438.025,29 €	- €	2.438.025,29 €	14,51%
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 €	1.208.106,20 €	- €	1.208.106,20 €	12,23%
	Postojeći objekti	- €	- €	- €	- €	0,00%
	Novi objekti	9.881.181,00 €	1.208.106,20 €	- €	1.208.106,20 €	12,23%
3	Oprema	2.400.000,00 €	1.229.919,09 €	- €	1.229.919,09 €	51,25%
	Postojeća oprema	- €	- €	- €	- €	0,00%
	Nova oprema	2.400.000,00 €	1.229.919,09 €	- €	1.229.919,09 €	51,25%
4	Ostala ulaganja	20.000,00 €	- €	- €	- €	0,00%
B	Obrtna sredstva	1.000.000,00 €	2.715.699,07 €	1.715.699,07 €	906.981,85 €	90,70%
	Ukupno	17.801.181,00 €	5.153.724,36 €	1.715.699,07 €	3.345.007,14 €	18,8%

Za izvještajni period od 15.09.2023 godine do 15.03.2024 godine su izvršena ulaganja u građevinske objekte kroz račune o izvršenim radovima i uslugama.

U toku perioda od 15.09.2023 godine do 15.03.2024 godine realizovano je **18,80 %** 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 15.03.2024 godine:

Ulaganje za period 15.09.2023-15.03.2024	Iznos	% za period
Grubi građevinski radovi i materijal	€ 1.208.106,20	49,55%
Nova oprema za apartmane	€ 1.229.919,09	50,45%
Grand Total	€ 2.438.025,29	100,00%

Planirana investicija u građevinske objekte iznosi 9.881.181,00 €, pa konstatujemo da je realizovano **12,23%** od ukupne investicije u građevinske objekte predviđene biznis planom preduzeća od 15.09.2023 do 15.03.2024 godine. Najveći dio se odnosi na fakturisani materijal i građevinske usluge od matičnog preduzeća. Takođe u toku perioda nabavljeno je opreme za apartmane u vrijednosti od 1.229.919,09 EUR-a po fakturama dobavljača i pratećih carinskih deklaracija.

U obrtnoj imovini je prezentovan rast obrtne imovine u iznosu od 2.715.699,07 EUR-a. Struktura obrtne imovine na 15.03.2024 godine se odnosi na gotovinu i gotovinske ekvivalente u vrijednosti EUR-a potvrđeno izvodom broj 17 Lovćen Banke računa 565-6505-19, izvodom broj 4 Hipotekarne banke 520-5621-90, izvod broj 8 Adriatik banke računa 580-719-68. Ukupan efekat obrtne imovine iznosi rast od 2.715.699,07 EUR-a tj rast ispunjenja od **271,57%** u odnosu na predračunsku vrijednost ulaganja tj ispunjenje planiranog od **90,70%**.

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 15.03.2024 godine:

Tabela 4 : Pregled ukupnog investicionog ulaganja do 15.03.2024 godine

I	Sredstva	Predračunska Vrijednost	Ukupno ulaganje do 15.03.2024	Preostali iznos investicije	Investirani iznos po planu	% ostvarenja
A	Osnovna sredstva	16.801.181,00 €	15.968.527,95 €	1.310.903,05 €	15.490.277,95 €	92,20%
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 €	9.760.358,86 €	120.822,14 €	9.760.358,86 €	98,78%
	Postojeći objekti	- €	- €	- €	- €	0,00%
	Novi objekti	9.881.181,00 €	9.760.358,86 €	120.822,14 €	9.760.358,86 €	98,78%
3	Oprema	2.400.000,00 €	1.229.919,09 €	1.170.080,91 €	1.229.919,09 €	51,25%
	Postojeća oprema	- €	- €	- €	- €	0,00%
	Nova oprema	2.400.000,00 €	1.229.919,09 €	1.170.080,91 €	1.229.919,09 €	51,25%
4	Ostala ulaganja	20.000,00 €	- €	20.000,00 €	- €	0,00%
B	Obrtna sredstva	1.000.000,00 €	2.808.717,22 €	- €	1.000.000,00 €	100,00%
	Ukupno	17.801.181,00 €	18.777.245,17 €	1.310.903,05 €	16.490.277,95 €	92,64%

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 15.03.2024 godine na osnovu raspoložive dokumentacije iznosi 9.760.358,86 €.
- 3) Nabavka opreme u vrijednosti od 1.229.919,09 € do 15.03.2024, na osnovu uvida u fakture i carinske deklaracije o nabavci istih.
- 4) 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 2.808.717,22 EUR-a po poslovnim knjigama preduzeća i izvodima poslovnih banaka.

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 **92,64%** do 15.03.2024 godine.

Analiza izvora finansiranja u odnosu na biznis plan:

Tabela 5 – Izvori finansiranja realizacija do 15.03.2024 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	€ (2.250.573,43)	€ 22.338.721,65	€ (4.537.540,65)	-25%
-	Osnovni kapital	€ 17.801.181,00	€ 4.988.000,00	€ 12.813.181,00		28%
-	Akumulirani rezultat	€ -	€ (7.238.573,43)			
B	Kredit	€ -	€ -	- €		
C	Ostali pozajmljeni izvori	€ -	€ 21.027.818,60	€ (21.027.818,60)	€ 21.027.818,60	NA
-	Primljeni avansi	€ -	€ 19.909.856,62	- €		
-	Pozajmice povezanog preduzeća	€ -	€ -	- €		
-	Ostale obaveze	€ -	€ 346.149,54			
-	Obaveze prema dobavljačima	€ -	€ 771.812,44	- €		
	Ukupno	€ 17.801.181,00	€ 18.777.245,17	€ 1.310.903,05	€ 16.490.277,95	92,64%

Na osnovu uvida u poslovnim knjigama i pribavljene dokumentacije, iznos realizovanih ukupnih izvora finansiranja iznosi **92,64%** u odnosu na biznis plan preduzeća do 15.03.2024 godine.

U toku perioda je primljeno je 45 avansa po ugovorima UZZ 500/2022, UZZ 541/2022, UZZ 542/2022, UZZ 715/2022, UZZ 798/2022, UZZ 812/2022, UZZ 885/2022, UZZ 887/2022, UZZ 911/2022, UZZ 947/2022, UZZ 949/2022, UZZ 809/2022, UZZ 701/2022, UZZ 501/2022, UZZ 344/2022, UZZ 727/2022, UZZ 581/2022, UZZ 795/2022, UZZ 613/2022, UZZ 698/2022, UZZ 602/2022, UZZ 675/2021, UZZ 582/2022, UZZ 716/2022, UZZ 663/2020, UZZ 612/2022, UZZ 672/2022, UZZ 579/2022, UZZ 540/2022, UZZ 762/2022, UZZ 910/2022, UZZ 725/2022, UZZ 691/2022, UZZ 638/2022, UZZ 777/2022, UZZ 637/2022, UZZ 370/2022, UZZ 657/2022, UZZ 662/2022, UZZ 269/2022, UZZ 803/2022, UZZ 804/2022, UZZ 714/2021, UZZ 543/2022 i UZZ 268/2022 ovjerenih 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 15.03.2024 godine:

Tabela 6 – nabavka dobara i usluga povezanog lica

Opis nabavki za potrebe projekta od strane povezanog lica ZETAGRADNJA DOO Podgorica, na dan 15.03.2024	Iznos	% Učešće
1. Materijal	2.492.209,57 €	24,91%
Alu fasada	12.448,45 €	0,12%
Aluminijumski elementi	145.618,41 €	1,46%
Betonska obloga	2.087,20 €	0,02%
Blind vrata	36.880,17 €	0,37%
Blok Giter	535,54 €	0,01%
Blok Thermo	4.011,12 €	0,04%
Blok Ytong	3.905,12 €	0,04%
Bravarija	7.438,02 €	0,07%
Čelik	223.886,84 €	2,24%
Cement	61.149,63 €	0,61%
Drvena građa	1.816,20 €	0,02%
Drvene letve	7.945,61 €	0,08%
Elektro materijal	277.719,87 €	2,78%
Grede i konstrukcioni ramovi	15.603,00 €	0,16%
Greza	47.879,80 €	0,48%
Izolacioni material	59.412,74 €	0,59%
Izolacioni prozori	23.615,18 €	0,24%
Kablovi	96,00 €	0,00%
Kaldrma	15.600,00 €	0,16%
Krovni prozori	59.974,30 €	0,60%
Lim	341,16 €	0,00%
Materijal (betonski blok)	778,99 €	0,01%
Materijal (Blok Send)	2.806,04 €	0,03%
Materijal (blok termo)	36.591,32 €	0,37%
Materijal (Blok Ytong)	92.602,15 €	0,93%
Materijal (boje, lakovi, glet mase i slično)	10.143,19 €	0,10%
Materijal (elektro i potrošni materijal)	11.674,06 €	0,12%
Materijal (elektro materijal i potrošni)	2.017,71 €	0,02%
Materijal (fero beton)	2.907,74 €	0,03%
Materijal (Giter blokovi)	12.313,80 €	0,12%
Materijal (glet, građevinski premazi i slično)	21.563,70 €	0,22%
Materijal (Kamena vuna)	7.101,96 €	0,07%
Materijal (Kutije 20x20)	912,98 €	0,01%
Materijal (Ploča OSB)	1.986,65 €	0,02%
Materijal (PVC)	1.584,81 €	0,02%
Materijal (Sigurnosno staklo)	17.490,23 €	0,17%
Materijal (stiropor)	22.662,26 €	0,23%
Materijal (uzorci)	207,66 €	0,00%
Materijal (vodeni)	185,24 €	0,00%
Materijal (željezo)	566.303,08 €	5,66%
Nabavka i ugradnja kamena	14.863,25 €	0,15%
Nabavka parketa i drugih podnih obloga	18.559,55 €	0,19%
Oprema za video nadzor	18.438,00 €	0,18%
Ostali material	5.591,87 €	0,06%
Ostali materijal	161.072,91 €	1,61%
Paneli za izolaciju	15.435,03 €	0,15%
Ploča OSB	1.021,57 €	0,01%
Pločice i povezani materijal	36.355,06 €	0,36%
Podne obloge	15.188,68 €	0,15%

Potrošni materijal	25.492,73 €	0,25%
PVC balkonska vrata	34.016,53 €	0,34%
PVC prozori	68.347,11 €	0,68%
Rebrovana žica	2.511,00 €	0,03%
Rezana građa	72.517,59 €	0,72%
Sanitarije	150.513,04 €	1,50%
Separatori	5.425,30 €	0,05%
Termo zvučna folija	7.145,48 €	0,07%
Uzorci	380,86 €	0,00%
Velux prozori	6.765,00 €	0,07%
Vrata Horman	10.755,00 €	0,11%
Vodovodni, kanalizacioni materijal i sanitarije	2.016,08 €	0,02%
= 2. Građevinske usluge	5.976.304,75 €	59,74%
Čišćenje šuta	2.840,10 €	0,03%
Demit fasada	35.801,06 €	0,36%
Demontaža kрана	750,00 €	0,01%
Elektro radovi	685.420,24 €	6,85%
Fasaderski radovi	68.675,29 €	0,69%
Greza	4.451,00 €	0,04%
Hidroizolaterski radovi	76.244,34 €	0,76%
Iskopi	6.964,32 €	0,07%
Isporuка Betona	23.669,25 €	0,24%
Izrada ograde	24.916,20 €	0,25%
Izrada pregradnih zidova i plafona	281.289,35 €	2,81%
Keramičarski radovi	112.645,16 €	1,13%
Limarski radovi	103.532,23 €	1,03%
Malterisanje vodovodnih cijevi	230,00 €	0,00%
Mašinske instalacije	1.046.686,50 €	10,46%
Mašinske instalacije (radijatorsko grijanje i ventilacija)	217.828,60 €	2,18%
Mašinsko malterisanje	115.337,40 €	1,15%
Molarski radovi	176.753,84 €	1,77%
Montaža gerard pokrivača	21.071,56 €	0,21%
Montaza skele	8.017,68 €	0,08%
Nabavka i ugradnja kamena	15.072,85 €	0,15%
Nabavka i ugradnja vrata	188.353,63 €	1,88%
Nasipanje, razgrtanje i valjanje materijala	11.262,00 €	0,11%
Ostale usluge – popravke	402,00 €	0,00%
Popravke	684,10 €	0,01%
Prevoz kontejnera (pripremni radovi)	355,00 €	0,00%
Putnički elektro liftovi	153.102,00 €	1,53%
Rad Bagera	13.757,59 €	0,14%
Rad mašinama	125.398,90 €	1,25%
Rad sa mašinama	1.137,30 €	0,01%
Radovi na krovnoj konstrukciji	285.690,17 €	2,86%
Radovi na krovu	15.767,50 €	0,16%
Radovi na postavljanju zidne i podne keramike	56.606,75 €	0,57%
Usluge (elektro)	5.818,50 €	0,06%
Usluge isporuke betona za građenje Kondo hotela	774.707,46 €	7,74%
Vodovodni i kanalizacioni radovi i sanitarije	226.678,06 €	2,27%
Zemljani radovi (iskop i odvoz materijala i šuta)	160.849,95 €	1,61%
Zidarske usluge	359.512,27 €	3,59%
Zidarski radovi	568.024,60 €	5,68%

3. Usluge projektovanja i stručnih elaborata	220.842,20 €	2,21%
Elaborat geotehničkih istraživanja	6.478,00 €	0,06%
Geodetske usluge	250,00 €	0,00%
Glavni projekat kondo hotela	148.884,48 €	1,49%
Izrada elaborata o uticaju na životnu sredinu Hotela 1450	2.600,00 €	0,03%
Projekat zaštite od požara	4.887,31 €	0,05%
Revizija projekta zaštite od požara	1.846,50 €	0,02%
Tehnička dokumentacija (Idejno rješenje)	32.771,94 €	0,33%
Usluge projektovanja ventilacije, gašenje požara i termotehničkih instalacija	23.123,97 €	0,23%
4. Druge usluge	85.303,90 €	0,85%
Carinsko zastupanje	811,65 €	0,01%
Demontaža kрана	750,00 €	0,01%
Demontaže i čišćenje	1.405,00 €	0,01%
Drugi ZTN	5.291,82 €	0,05%
Ispitivanje kvaliteta betona	1.620,00 €	0,02%
Ispitivanje radioaktivnosti	930,00 €	0,01%
Marketing	380,00 €	0,00%
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	22.288,59 €	0,22%
Smeštaj zaposlenih	4.458,28 €	0,04%
Smještaj inženjera za nadzor	7.057,54 €	0,07%
Smještaj zaposlenih	21.651,96 €	0,22%
Smještaj zaposlenih i ishrana	7.845,22 €	0,08%
Špedicija	48,60 €	0,00%
Usluge	211,88 €	0,00%
Usluge dizalice i prevoza	2.043,00 €	0,02%
Usluge popravki	673,00 €	0,01%
Usluge povezane sa uvozom materijala	484,00 €	0,00%
Web sajt	1.620,00 €	0,02%
Zakup hostinga i domena	360,00 €	0,00%
5. Oprema	1.229.919,08 €	12,29%
Namještaj za apartmane	1.229.919,08 €	12,29%
Grand Total	10.004.579,50 €	100,00%
Od ovoga je fakturisano	€ (9.745.967,62)	-97,42%
Nefakturisano stanje	€ 258.611,88	2,58%

Uvažavajući tabelu 4 iznos ulaganja u bilansima „Bjelasica 1450“ Podgorica iznosi 18.777.245,17 € odnosno 105,48% predviđene investicije. Kada izuzmemo prekoračenje po pojedinim elementima uvažavajući ispunjenost plana po pojedinačnim elementima i neispunjene elemente planiranog ulaganja planirano izvršenje iznosi 92,64%.

Iznos dobara i usluga koji je nabavilo povezano lice „Zetogradnja“ DOO za potrebe „Bjelasica 1450“ iznosi 10.004.579,50 € od čega je fakturisano 97,42% i nefakturisani dio iznosi 258.611,88 € odnosno 2,58 % predviđene investicije.

Na ukupnom nivou ispunjenja ukupna vrijednost investiranih sredstava, preduzeća „Bjelasica 1450“ DOO sa svojim matičnim pravnim licem, u izgradnju i opremanje Condo hotela „Bjelasica 1450“ iznosi 19.035.857,05 EUR-a što je više od predračunske vrijednosti ukupnog ulaganja. Na pojedinačnom nivou ispunjenja plana (kada se izuzme prekoračenje) ukupna vrijednost ulaganja sa matičnim pravnim licem iznosi 16.611.100,09 EUR-a odnosno **93,31%** planirane investicije po priloženom biznis planu. Iznos ispunjenja na pojedinačnom nivou predstavlja iznos ulaganja do visine planiranog, dok se ulaganja preko planiranog na pojedinačnim elementima ne sabiraju u iznos za ispunjenje biznis plana.

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 29.05.2024 godine

Racio-Mont
Društvo za reviziju
Ovlašćeni revizor: Mladen Rakočević



**PRILOG BIZNIS PLAN PREDUZEĆA
„BJELASICA 1450“ PODGORICA**

„Bjelasica 1450“

Condo hotel

Podgorica, februar 2020

Sadržaj

1. SIŽE – OSNOVNI PODACI IZ BIZNIS PLANA	3
2. PODACI O INVESTITORU	5
2.1 Opšti podaci.....	5
2.2 Dosadašnje poslovanje preduzeća.....	5
2.3 Planirana dinamika gradnje	6
3. ANALIZA TRŽIŠTA.....	7
3.1 Prodajno tržište	7
3.2 Konkurencija.....	10
3.3 Nabavno tržište	11
4. USLUŽNI PROGRAM.....	12
5. LOKACIJA	13
5.1 Zemljište	13
5.2 Budući izgled hotela	15
6. PROGRAM ZAPOŠLJAVANJA	17
7. PREDRAČUN INVESTICIONIH ULAGANJA	20
8. IZVORI FINANSIRANJA	21
9. RASHODI POSLOVANJA.....	22
9.1 Troškovi amortizacije.....	22
9.2 Obračun investicionog i tekućeg održavanja	22
9.3 Obračun premije osiguranja	23
9.4 Obračun materijalnih troškova	23
9.5 Obračun ostalih troškova	24
9.6 Obračun zarada zaposlenih	25
10. PRIHODI POSLOVANJA.....	27
11. POČETNI BILANS STANJA	28
12. PROJEKTOVANI BILANS USPJEHA	29
13. PROJEKTOVANI EKONOMSKI TOK.....	31
14. PROJEKTOVANI FINANSIJSKI TOK	35
15. ZAKLJUČAK	37

1.SIŽE – OSNOVNI PODACI IZ BIZNIS PLANA

1.	Investitor	
1.5	Osnovna djelatnost preduzeća:	Hoteli i sličan smještaj
1.6	Djelatnost na koju se odnosi investicioni program:	Hoteli i sličan smještaj
2.	Projekat	
2.1	Lokacija:	Smrčje, Kolašin
2.2	Karakter investicije:	Greenfield – izgradnja hotelskog kompleksa, nabavka osnovnih i obrtnih sredstava
2.3	Cilj investiranja:	Izgradnja hotela i tržišno pozicioniranje
3.	Predračunska vrijednost investicije	17.801.181 EUR
3.1	Osnovna sredstva:	16.781.181 EUR
3.1.1	Zemljište	4.500.000 EUR
3.1.2	Građevinski objekat	9.881.181 EUR
3.1.3	Oprema	2.400.000 EUR
3.2	Obrtna sredstva:	1.000.000 EUR
3.3	Druga ulaganja	20.000 EUR
4.	Izvori finansiranja	
4.1	Sopstveno učešće:	17.801.181 EUR (100%)
4.2	Kredit:	0 EUR (0%)

5.	Tržište	
5.1	Nabavno:	Domaće i strano
5.2	Prodajno:	Domaće i strano
6.	Efekti ulaganja	
6.1	Ukupni prihodi:	Od 4,1 miliona do 9,8 miliona EUR (prva, zaključno sa petnaestom godinom)
6.2	Ukupni rashodi:	Od 3,1 miliona do 4,5 miliona EUR (prva, zaključno sa petnaestom godinom)
6.3	Neto dobit:	Od 0,9 miliona do 4,8 miliona EUR (u slučaju da menadžment vodi hotel) Od 0,8 miliona do 4,3 miliona EUR (u slučaju da se unajmi specijal. agencija koja će voditi hotel)
6.4	Neto sadašnja vrijednost	23,5 miliona EUR (u slučaju da menadžer upravlja) 18,1 miliona EUR (u slučaju da agencija upravlja)
6.5	Interna stopa rentabilnosti	13,21% (u slučaju da menadžment vodi hotel) 11,14% (u slučaju da agencija upravlja hotelom)
6.6	Period povraćaja investicije	Početkom devete godine od završetka investicije (u I slučaju) Početkom desete godine od završetka investicije (u II slučaju)
6.7	Broj novozaposlenih radnika	96 radnika
7.	Zaključak	
	<p>Projekat iz ovog biznis plana je opravdan iz sljedećih razloga:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Projekat je pokazao sposobnost generisanja dobiti i pozitivnih finansijskih tokova, na osnovu korišćenja parametara i pretpostavki; - Neto sadašnja vrijednost projekta je pozitivna, a relat.efikas. projekta veća od 1.00; - IRR je zadovoljavajuća, ukoliko se oblast djelatnosti uzme u obzir; - Projekat može proizvesti pozitivne efekte i za širu ekonomsku zajednicu zbog planiranog broja radnih mjesta i mogućnosti uključenja partnera kroz tržište kapitala. 	

2. PODACI O INVESTITORU

2.1 Opšti podaci

Društvo sa ograničenom odgovornošću "Bjelasica 1450" Kolašin osnovano je 21.10.2019. godine, sa sjedištem u Kolašinu. Osnivač i vlasnik 100% udjela ovog privrednog subjekta je "Zetogradnja" d.o.o. iz Podgorice. "Bjelasica 1450" je investitor i nosilac projekta izgradnje condo hotela sa 4* na UP 4, PPPN "Bjelasica i Komovi", DRL "Kolašin 1450", Opština Kolašin. S obzirom da je pomenuto društvo, kompanija bez poslovne istorije, u Biznis planu su dati podaci povezanog lica koje je vlasnik i osnivač "Bjelasica 1450" d.o.o. Kolašin.

Preduzeće Zetogradnja d.o.o., osnovano je 1998. godine u Podgorici. Osnovne djelatnosti društva su projektovanje, revizija, izgradnja, nadzor i tehnički prijem objekata i u manjem obimu pružanje usluga drugim pravnim licima.

Kroz uspješno dugogodišnje ostvarivanje u ugostiteljstvu, u okviru firme "Filan Company" d.o.o. koja upravlja ugostiteljskim kompleksom "Imanje Knjaz", a čiji je osnivač i vlasnik, te kroz vlasništvo nad preduzećem – „Korali HTP“, koja posluje u hotelijerskoj industriji i ima uspješnu saradnju sa svjetskim hotelskim lancem Melia, "Zetogradnja" će stečena iskustva, primijeniti i na hotel iz ovog biznis plana. Kao pouzdan partner na polju turizma i ugostiteljstva pomenuta kompanija svoje usluge može da vrši samostalno ili kroz saradnju sa inostranim hotelskim operaterom, o čemu će biti više riječi u nastavku biznis plana.

2.2 Dosadašnje poslovanje preduzeća

Zetogradnja je u isto vrijeme investitor i izvođač svojih objekata, (stanovi, apartmani, depandansi, hoteli, poslovni prostori, skladišni terminali, trgovi, garažni prostori, uređenje enterijera i sl.). Zetogradnja je od dana osnivanja do danas izgradila i na tržištu realizovala više hiljada poslovno-stambenih jedinica i drugih građevinskih objekata. Preduzeće uživa veliki ugled u svojoj branši u Crnoj Gori, svrstavajući se u sam vrh kada su domaće kompanije u pitanju.

Danas Zetogradnja raspolaže sa više od 50 zaposlenih uglavnom visoke struke, koji se permanentno profesionalno usavršavaju prateći savremene trendove poslovanja, što sigurno i najviše doprinosi visokim poslovnim rezultatima koje ovo preduzeće bilježi konstantno od svog osnivanja. Za potrebe gradnje u svim fazama, Zetogradnja ima veliki broj specializovanih izvođača, podizvođača i kooperanata koji su obučeni da u roku, profesionalno i izuzetno kvalitetno odgovore svakom zadatku, a čiji je broj dostiže i do 1000 radnika.

Preduzeće – „Korali HTP“ koja gazduje hotelom Korali u Sutormu, kao što je gorenavedeno ima uspješnu saradnju sa svjetskim hotelskim lancem Melia, te da će taj model biti razmotren i za potrebe predmetnog hotela. Dodatno, kroz upravljanje sa ugostiteljskim objektom i brendom „Imanje Knjaz“ posjeduje se dovoljno iskustva u oblasti pružanja ugostiteljskih usluga.

Namjera za izgradnjom condo hotela, rezultirala je kupovinom placu, ukupne površine 10.695.72m² a a sam otkup izvršen je tokom 2019. godine. Lokacija zemljišta nalazi se u neposrednoj blizini

skijališta u Katastarskoj opštini Smrčje u Kolašinu (UP 4, PPPN "Bjelasica i Komovi", DRL "Kolašin 1450", Opština Kolašin) , te će hotel i nositi ime „Bjelasica 1450“ sa ciljem jasnog brendinga u ranoj fazi poslovanja.

Investitor je već obezbijedio svu potrebnu tehničku dokumentaciju kako bi ispunio uslove iz Javnog poziva. Naime, na osnovu Idejnog rješenja na koje je dobijena saglasnost gradskog arhitekta UP I 30-350/19-396/2 urađen je Glavni projekat (sve faze: arhitektura i uređenje terena, konstrukcija, vodovod i kanalizacija, elektrotehničke instalacije, mašinske instalacije, ppz i svi potrebni elaborati), koji je revidovan od strane ovlaštene revidentske kuće.

2.3 Planirana dinamika gradnje

- Planirani početak izgradnje: Kraj aprila 2020. godine
- Planirani završetak grubih građevinskih radova: Oktobar 2020. godine
- Radovi na adaptaciji i opremanju: do zimske sezone 2021. godine

3. ANALIZA TRŽIŠTA

3.1 Prodajno tržište

Vodeći računa o poslovnoj politici samog investitora, prodajno tržište, shodno i ekskluzivnoj lokaciji, biće usmjereno ka turistima više ali i srednje platežne moći. Tržišta koja će biti ciljana odnose se kako na one sa domaćeg, tako i na turistesa regionalnog i inostranog područja.

Kao što je ranije navedeno, lokacija hotela koja će biti neposredno uz Ski centar Kolašin 1450, doprinijeće da hotel bude prepoznat tokom zimske sezone, a nije nepoznanica da ski turizam ipak privlači klijente sa većim budžetom što direktno ide u prilog izgradnji i uspješnom poslovanju hotela.

Hotel sa četiri zvjezdice, uz prateći sadržaj, uvjerava da pomenuta ciljna grupa može da pronađe zadovoljstvo i kvalitet koji može da donese uspjeh poslovnom poduhvatu.

Sa ciljem ostvarenja naumljenog, investitor će uložiti sredstva u smještajne kapacitete, restoran i prateće sadržaje u hotelu, na način da boravak gostiju bude mjerodavan usluzi visoke kategorije čime se povratak istih ali i preporuka drugima može zasigurno očekivati.

U sklopu hotela, izuzev recepcije, lobby i snack bara, kao i kamin sale sa nacionalnom kuhinjom i pansionskog restorana sa švedskim stolom, hotel će biti dopunjen pratećim sadržajem u vidu poslovnih prostora koje će činiti butik ski opreme, frizerski salon, apoteka, turistička agencija, igraonica za djecu kao i drugim sadržajima. Sa jedne strane, investitor će time ubirati prihod kroz stabilnu godišnju rentu, dok će sa druge formirati kompletniju ponudu gostima hotela, na način da nemaju potrebu da napuštaju mikrolokalitet na kojem se nalaze.

Kada je u pitanju inkluzivnost spa centra, treba imate u vidu da se generalnim planom „Bjelasica i Komovi“ predviđa izgradnja savremenog „Nordic spa centra“ koji se nalazi u neposrednoj blizini predmetnog hotela, te da će time na jedan sveobuhvatan način biti moguće zadržati turiste na duži period, čak i van zimske turističke sezone.

Imajući u vidu nabrojano, kao i potencijalno druge aktivnosti koje mogu ići u prilog dodatnom osavremenjavanju i proširivanju turističke ponude na samoj ski stazi, prilazi se sa opravdanim optimizmom te se očekuje stvaranje i ispunjenje uslova da hotel ostvari izuzetnu popunjenost tokom čitave kalendarske godine, kao preduslov za uspješno dugoročno poslovanje preduzeća.

Sa ciljem sagledavanja veličine tržišta, a koristeći mjerljive podatke, projekcije smo započeli brojem dolazaka kao i noćenja kako domaćih tako i inostranih turista u crnogorskim opštinama tokom 2018.godine.

Tabela 1: Broj dolazaka i noćenja u Crnoj Gori, tokom 2018. godine, po opštinama

Opština	Dolasci turista				Noćenja turista			
	Strani	Domaći	Ukupno	Struktura	Strani	Domaći	Ukupno	Struktura
	-1	-2	(3)=(1)+(2)	(3) u %	-1	-2	(3)=(1)+(2)	(3) u %
Ukupno	2.076.803	128.053	2.204.856	100,0	12.443.810	486.524	12.930.334	100,0
Andrijevica	284	209	493	0,0	1.347	311	1.658	0,0
Bar	179.839	11.413	191.252	8,7	1.762.734	47.284	1.810.018	14,0
Berane	2.974	2.793	5.767	0,3	4.875	4.279	9.154	0,1
Bijelo Polje	4.699	2.229	6.928	0,3	19.350	3.674	23.024	0,2
Budva	857.432	33.794	891.226	40,4	4.872.645	106.327	4.978.972	38,5
Cetinje	13.396	10.213	23.609	1,1	28.731	32.619	61.350	0,5
Danilovgrad	3.194	298	3.492	0,2	12.045	562	12.607	0,1
Herceg Novi	299.370	14.615	313.985	14,2	2.595.371	145.868	2.741.239	21,2
Kolašin	34.749	9.837	44.586	2,0	71.412	21.086	92.498	0,7
Kotor	138.265	1.308	139.573	6,3	567.216	4.651	571.867	4,4
Mojkovac	3.601	401	4.002	0,2	5.737	911	6.648	0,1
Nikšić	9.416	1.959	11.375	0,5	18.037	6.110	24.147	0,2
Plav	1.554	11	1.565	0,1	12.120	141	12.261	0,1
Pljevlja	4.981	3.240	8.221	0,4	10.995	7.090	18.085	0,1
Plužine	3.895	220	4.115	0,2	6.051	336	6.387	0,0
Podgorica	155.019	14.871	169.890	7,7	251.416	31.341	282.757	2,2
Rožaje	1.689	816	2.505	0,1	4.682	917	5.599	0,0
Šavnik	1.131	46	1.177	0,0	3.532	92	3.624	0,0
Tivat	117.091	6.198	123.289	5,6	909.435	17.139	926.574	7,2
Ulcinj	207.044	7.395	214.439	9,7	1.199.995	40.450	1.240.445	9,6
Žabljak	37.180	6.187	43.367	2,0	86.084	15.336	101.420	0,8

Upoređujući gorenavedene podatke sa podacima iz prethodnih godina (dostupni na sajtu www.monstat.org), uočavamo trend povećanja i broja dolazaka gostiju i ukupnog broja noćenja. Podatak je mjerodavan na nivou cijele države, dok posebno dobija na značaju kada je u pitanju opština Kolašin.

Tabela 2: Broj dolazaka i noćenja u Crnoj Gori u kolektivnom smještaju

Dolasci turista u kolektivnom smještaju u Crnoj Gori					
godina	ukupan broj (1)=(2)+(3)	domaći turisti (2)	strani turisti (3)	indeks nivoa, 2010=100	godišnja stopa, % (g/g-1)
2010	593,187	93,489	499,698	100.0	
2011	625,981	94,478	531,503	105.5	5.5%
2012	651,291	87,326	563,965	109.8	4.0%
2013	694,101	82,426	611,675	117.0	6.6%

2014	676,342	81,501	594,841	114.0	-2.6%
2015	733,850	97,771	636,079	123.7	8.5%
2016	808,788	100,038	707,750	136.3	10.2%
2017	955,499	111,890	843,609	161.1	18.1%
2018	1,076,848	117,727	959,121	181.5	12.7%

Vodeći računa o egzaktnom tumačenju podataka, treba imati u vidu to da hoteli predstavljaju kolektivni vid smještaja, i da treba napraviti razgraničenje sa individualnim smještajem, te zbog toga skrećemo pažnju na Tabelu 2. gdje se vidi broj dolazaka gostiju kao i jasan trend rasta

Iako je evidentno da se veći broj dolazaka i noćenja na nivou cijele zemlje, vrši u individualnom smještaju, nailazimo na značajna odstupanja kada je u pitanju Kolašin, gdje je najveći broj dolazaka i noćenja upravo vezan za kolektivne oblike smještaja. Kroz narednu tabelu prikazan je broj dolazaka i noćenja turista kada je u pitanju kolektivni smještaj za opštinu Kolašin na mjesečnom nivou.

Tabela 3: Broj dolazaka i noćenja u kolektivnom smještaju, u opštini Kolašin, tokom 2018. godine

Mjesec	Dolasci turista			Noćenja turista		
	Strani	Domaći	Ukupno	Strani	Domaći	Ukupno
januar	2.737	813	3.550	5.847	2.649	8.496
februar	2.254	565	2.819	6.295	1.375	7.670
mart	1.570	549	2.119	3.746	1.185	4.931
april	894	482	1.376	1.547	777	2.324
maj	2.394	599	2.993	3.807	1.171	4.978
jun	2.371	922	3.293	4.202	1.718	5.920
jul	2.592	736	3.328	5.053	2.002	7.055
avgust	3.225	476	3.701	5.836	1.516	7.352
septembar	3.548	547	4.095	5.897	966	6.863
oktobar	2.151	694	2.845	3.237	909	4.146
novembar	1.218	471	1.689	2.030	796	2.826
decembar	2.850	673	3.523	5.271	1.063	6.334
Ukupno	27.804	7.527	35.331	52.768	16.127	68.895

Ukoliko uzmemo u obzir činjenice da je početkom 2019.godine otvoren ski centar Kolašin 1600, koji je u veoma kratkom periodu posjetilo više od 5,000 turista, te da je ski centar Kolašin 1450 u zimskoj sezoni 2018/2019 posjetilo više od 50,000 turista, i da se radi na dodatnom povezivanju ova dva ski centra i izgradnji žičara, priliv turista će u godinama koje dolaze značajno rasti, vrlo moguće i po većim stopama nego u godinama koje su za nama.

Tumačeći tabelu br. 3 uviđamo da je zimska sezona svakako perjanica cjelokupne turističke sezone, ali i da se nezanemarljiv dio prometa ostvari i tokom ljetnjih mjeseci. Takođe, jasno se uviđa i podatak da zimski turisti ostvare veći broj noćenja u odnosu na one koji dolaze ljeti, ali sa druge strane ljetnja sezona traje zaista duže.

Ono što takođe ide u prilog opštini Kolašin su i veoma bitni infrastrukturni projekti koji će nakon završetka učini opštinu bližom i lakše dostupnijom okruženju. U prvom planu naravno ističemo autoput Bar-Boljare čiji je završetak prve faze predviđen pred početak zimske sezone 2020/2021, a takođe i put Kolašin-Berane i pristupnih puteva ka oba skijališta, kao i žičara koje će učiniti staze povezanim.

Sve gorenavedeno ide u prilog da će upravo izgradnja condo hotela na predmetnoj lokaciji na sveobuhvatan način zaokružiti turističku ponudu Kolašina, odnosno lokaliteta ski staze, te da će očekivana ekspanzija turizma na sjeveru ispostaviti tačnom.

S obzirom na to da treba imati u vidu i turiste koji odsijedaju u individualnom smještaju kao i na one koji su na skijalištu na dnevnoj bazi, očekuje se i nezanemarljiv prihod kroz prodaju restoranskog asortimana i kafe bara, shodno činjenici da će biti u neposrednoj blizini skijališta.

Nakon završetka turističke sezone, plan investitora je rad na povećavanju atraktivnosti lokacije kao i popunjavanju kapaciteta tokom vansezonskog perioda, a isti će biti izveden kroz implementiranje komplementarnih djelatnosti i ponuda kao što su jahanje, kvadovi, ribolov, biciklističke ture i planinarenja, kao i one tokom ljetnje sezone poput rafting, kanjoninga i slično. Vansezonski period biće iskorišćen i za kongresni turizam čime će se dodatno raditi na popunjavanju kapaciteta.

3.2 Konkurencija

Kada govorimo o konkurenciji, treba je svrstati u tri kategorije:

1. Lokalnu (hoteli u Kolašinu);
2. Državnu (hoteli u drugim gradovima, prije svega na Žabljaku);
3. Regionalnu (Jahorina, Zlatibor i Kopaonik).

U pogledu lokala, u Kolašinu se trenutno nalaze dva visokokategorisana hotela i to **Bianca** i **Four Points by Sheraton**, dok se u narednom periodu očekuje i izgradnja hotela upravo na ski stazi koji će predstavljati direktnu konkurenciju, te će Kolašin imati četiri visokokategorisana hotela. Što se ostalih hotela u Kolašinu tiče, radi se o onima koji su niže kategorije kao i značajno manjih kapaciteta, te ne predstavljaju značajnu opasnost po poslovanje.

Glavna prednost izuzev lokacije, biće i veći smještajni kapaciteti u odnosu na primarnu konkurenciju.

Jedan od primarnih konkurentskih izazova poslovanju, predstavljajući postojanje drugog hotela na ski stazi čija je izgradnja u toku, asa kojima će tržišna utakmica biti više nego zanimljiva, te će diferencijacija ponude, stvaranje mreže tur operatera kao i kvalitetan branding u ranoj fazi biti od krucijalnog značaja za uspješno poslovanje.

Kada se osvrnemo malo sire ka kompletnom sjeveru Crne Gore, vrlo je malo onih koji će moći da pruže usluge na sličnom nivou, niti da isprate konkurentski po drugim parametrima kao što su kapaciteti, pozicija, investicioni projekti koji će biti završeni i slično.

Iako ne u potpunosti i do kraja izražena, treba istaći i konkurenciju hotela sa onim sa primorja Crne Gore. Ona se najviše ogleda u pogledu kongresnog, sportskog i poslovnog turizma van špica ljetnje sezone, gdje će menadžment predmetnog hotela biti u obavezi da odgovori izazovima u konkurentskoj utakmici, za značajno popunjavanje kapaciteta van glavne turističke sezone.

Možda i najizraženija konkurencija ogleda se u okruženju i to Jahorini, Zlatiboru i Kopaoniku i njihovim hotelskim kapacitetima. Treba imati u vidu kvalitet infrastrukture, iskustvo u oblikovanju ponude i većih država uopšte u kojima se nalaze. Sve navedeno ukazuje da je potrebno napraviti i dodatni napor kako bi u godinama koje dolaze bili spremni da se kao grad Kolašin i država Crna Gora uopšteno uhvatimo u koštac, s obzirom na to da je turizam grana od vitalnog značaja za budućnost naše zemlje.

3.3 Nabavno tržište

Imajući u vidu portfolio investitora, uhodanost, profesionalizam kao i stečene poslovne partnere kako u zemlji tako i u inostranstvu, jasno je da će ova stavka proteći bez neželjnih situacija ili troškova ne značajno većih od onih koji su procijenjeni. Za rad dobrobiti države, akcentat će biti stavljen na domaćim dobavljačima, te će isključivo u slučaju neophodnosti, ino dobavljači biti stavljeni u prvi plan.

Jasno, i kada je riječ o radnoj snazi, prednost će biti stavljena ka domaćoj, i to sa sjevera Crne Gore, što će biti i jedan od promotivnih ciljeva sveobuhvatne kampanje - povratka na sjever njenog stanovništva koje je emigriralo ka jugu, kroz kontinuirano otvaranje radnih mjesta sa naravno akcentnom na Kolašin.

4. USLUŽNI PROGRAM

Predmetni hotel će shodno lokaciji na kojoj se nalazi, izuzev osnovne pružati i druge usluge koje će biti komplementarne te će preduzeću donositi određeni prihod na godišnjem nivou.

Prva i osnovna usluga odnosi se na prodaju aranžmana tokom i van turističke sezone, s obzirom na očekivanja da će hotel biti otvoren svih 365 dana u godini, a gdje će usluga noćenja biti na bazi polupansiona.

Plasiranje će se vršiti kako u sopstvenoj režiji, preko posrednika kao što su domaći i inostrani portali za oglašavanje smještaja a tako i turističkih agencija u zemlji i inostranstvu, gdje će upravo biti stavljen poseban akcenat na sklapanju partnerstava, sa ciljem povećanja broja inostranih turista.

Prosječna cijena tokom prve godine za prodaju aranžmana iznosiće u prosjeku **59EUR** po osobi, za boravak na bazi polupansiona. Shodno konkurentskim cijenama u opštini Kolašin, tražnji, popunjenosti kapaciteta i kompletnosti ponude predmetnog hotela, smatramo istu opravdanom, uz napomenu da je planiran njen rast od 2% na godišnjem nivou.

Popunjenost na godišnjem nivou u elitnim hotelima u Kolašinu ide i do 70%, što dodatno opravdava optimizam uz jasnu obazrivost i manju projektovanu popunjenost kapaciteta predmetnog hotela u prvim godinama poslovanja. Uz očekivanja da će turistička sezona svake godine trajati duže, i biti što potpunija sa aspekta sadržaja, procjene su da će taj rast biti i na značajno većem nivou, međutim za potrebe ovog biznis plana, korišćene su obazrivije stope.

Menadžment računa i na stabilan dodatni izvor prihoda od pružanja usluga hrane i pića kako gostima hotela tako i onima koji budu korisnici ski staze tokom zimske turističke sezone. Daljnje, na prihod od rente na godišnjem nivou računa se kroz izdavanje poslovnih prostora čija je ukupna površina 171m², a čija bi procijenjena prosječna mjesečna cijena iznosila oko 20 EUR/m².

U sklopu hotela, planirana je i skijačnica sa ski servisom veličine 315m² čiji će cilj biti između ostalog iznajmljivanje ski opreme gostima hotela i drugim korisnicima ski staze u Kolašinu. Menadžment hotela planira da u saradnji sa partnerskom agencijom vodi skijačnicu što bi tokom zimske turističke sezone takođe ubiralo nezanemarljive prihode.

Ukupan broj smještajnih jedinica iznosi 168, od čega je studio apartmana 141, dok jednosobnih apartmana ima 27.

5. LOKACIJA

5.1 Zemljište

Kao što je više puta naznačeno kroz prethodne stavke ovog biznis plana, predmetni hotel nalaziće se u opštini Kolašin, udaljen oko deset kilometra od centra grada. Pozicija zemljišta nalazi se u neposrednoj blizini skijališta Kolašin 1450. Sama lokacija hotela, shodno većim i poznatijim zimskim turističkim centrima, predstavljaće značajno obogaćivanje ponude Kolašina, čija će atraktivnost dovesti do povećanja kako broja turista tako i noćenja.

Imajući u vidu razvojne infrastrukturne projekte koji će obogatiti kako Crnu Goru tako i Kolašin, a koje smo naveli kroz prethodne stavke ovog biznis plana, smatramo da će rast u turizmu biti značajno upečatljiviji od onog kojeg smo svjedočili kroz prethodne godine. Sve tio ukazuje i da će plodove toga biti u prilici da ubere i predmetni hotel a sa njim i investitor i njegovi zaposleni.

Vrijednost zemljišta iznosila je 4,500,000 EUR, a sam čim kupoprodaje obavljen je tokom 2019. godine.

U svrhu realizacije plana, Investitor je osnovao ćerku firmu „Bjelasica 1450“, koja je vlasnik parcele i projekta.





5.2 Budući izgled hotela

Hotel je shodno lokaciji, zamišljen u planinskom – rustičnom stilu, a renderi buduće lokacije izgledaju ovako:





6. PROGRAM ZAPOŠLJAVANJA

Sa ciljem uspješne realizacije projekta condo hotela, investitor će otvoriti novih 96 radnih mjesta. Navedeni broj se odnosi na prosječan broj zaposlenih u toku godine, kako bi bili stvoreni kompletni uslovi za besprekorno funkcionisanje i pružanje usluga koji zahtijeva hotel od četiri zvjezdice.

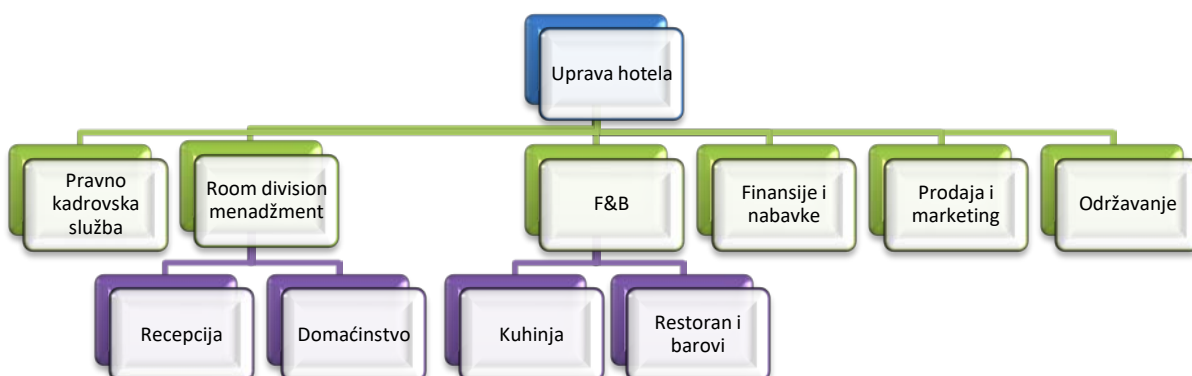
Radne pozicije u hotelu su u skladu sa sistematizacijom radnih mjesta i opisom zadataka podijeljeni po horizontalnom i vertikalnom nivou i to:

1. a) Uprava;
b) Recepcija;
c) Domaćinstvo;
d) Restoran;
e) Kuhinja;
f) Održavanje;
2. a) Menadžment funkcije;
b) Administrativno-komercijalne funkcije;
c) izvršne funkcije;

Napomene:

1. *Poslovni prostor i skijašnica koji su dati u zakup nisu ušli u plan radne snage;*
2. *Za obezbjeđenje objekta biće unajmljena vanjska kompanija;*
3. *Liniju prevoza od hotela do grada obavljaće takođe vanjska kompanija.*

Organizaciona struktura u samom hotelu prikazana je sledećim dijagramom:



Inicijalno kadriranje biće urađeno u saradnji sa specijalizovanom eksternom agencijom za zapošljavanje, a od kandidata će se tražiti adekvatna stručna sprema i/ili iskustvo stečeno kroz rad na istim ili sličnim pozicijama. Shodno funkciji, od zaposlenih će se jasno je, zahtijevati različiti stepeni stručne sprema, kao i dužina trajanja prethodnog iskustva.

Menadžment hotela, u sklopu dodatnog unapređenja usluge i zadovoljstva budućih gostiju, nastojaće da svojim zaposlenima obezbijediti dodatne obuke i usavršavanja radi ostvarenja željenog cilja, te će u sklopu toga obezbijediti novčana sredstva.

Detaljan spisak radnih mjesta koje će hotel imati, sa predviđenim brojem izvršilaca koje nosi svaka pozicija prikazan je u narednoj tabeli:

Tabela 4: Struktura radnih mjesta u hotelu

R.b.	Zaposleni	Broj zaposlenih
Uprava:		
1.	Direktor hotela	1
2.	Menadžer prodaje i marketinga	1
3.	Referent prodaje i marketinga	2
4.	Menadžer finansija i nabavke	1
5.	Referent finansija i nabavke	2
6.	Menadžer pravno kadrovske službe	1
7.	Referent pravno kadrovske službe	1
Recepcija:		
8.	Šef recepcije	1
9.	Recepcioner	8
10.	Portir	2
Domaćinstvo		
11.	Glavna domaćica	1
12.	Nadzornica	3
13.	Sobarica	11
14.	Higijeničarka	5
15.	Vešeraj	7
Restoran:		
16.	Šef restorana	1
17.	Konobar/barmen	18
18.	Hostesa	1
Kuhinja:		
20.	Šef kuhinje	1
21.	Kuvar	4
22.	Pomoćni kuvar	9
23.	Perač sudova	4
24.	Poslastičar	1
25.	Pomoćni poslastičar	2
26.	Mesar	1
27.	Pizza majstor	1
Održavanje:		
28.	Šef održavanja	1
29.	Serviser	4
30.	IT	1

Ukupno:	96
----------------	----

Namjera investitora je da cjelokupan broj radnih mjesta, ukoliko bude u mogućnosti, popuni radnom snagom sa crnogorskog tržišta rada. Kao dio sjevernog regiona države Crne Gore, opština Kolašin ima visoku stopu nezaposlenosti, gdje je prema zvaničnim podacima Zavoda za zapošljavanje za 2018. godinu na Birou rada evidentirano 800 osoba.

Bitan podatak, predstavlja i dokument iz 2016. godine „Analiza ponude, tražnje i zapošljavanja na tržištu rada u Crnoj Gori“ gdje je navedeno da se na područjima Bijelog Polja, Mojkovca i Kolašina kumulativno nalazi 759 osoba kvalifikovanih za rad u turizmu.

S obzirom na to da ista ili slična analiza nije rađena nakon toga, ili u najmanju ruku nije bila javno dostupna prilikom izrade ovog biznis plana, pretpostavlja se da je situacija na tržištu rada u opštini Kolašin i u susjednim joj opštinama na približno istom nivou. Sve to navodi na osnovano vjerovanje da postoji ponuda radne snage koja bi makar kvantitativno mogla da zadovolji potrebe condo hotela iz ovog biznis plana.

Kao što je ranije navedeno, cilj budućeg menadžmenta kompanije biće da radnoj snazi pruži dodatne obuke i usavršavanja, kako bi na pravi način odgovorili predstojećim izazovima i ispunili najveće standarde, te će u svrhu toga izdvojiti sredstva u iznosu od 20.000,00 EUR.

Dodatno, za privlačenje kvalitetne radne snage sa juga i centralnog dijela države, planiran je zakup smještaja u periodu tokom čitave godine, za čije potrebe je planirano izdvojiti do 12,000 EUR na godišnjem nivou.

Bitnu stavka predstavlja i kantine/menzu u kojoj će zaposleni imati priliku da ostvare obrok u toku trajanja radnog vremena, za čije potrebe je planirano izdvojiti do 55,000 EUR.

7. PREDRAČUN INVESTICIONIH ULAGANJA

Kako je predmet ovog biznis plana izgradnja i razrada condo hotela sa četiri zvjezdice, za uspješnu realizaciju projekta potrebno je preduzeti značajne investicije prvenstveno u osnovna, ali i u obrtna sredstva. Predračun sredstava za investiciju je napravljen na osnovu indikativnih ponuda dobavljača, istraživanja tržišta i izvršenih procjena.

U narednoj tabeli data je struktura ulaganja koje je potrebno izvršiti u cilju realizacije ideje, kao i pregled već izvršenih investicija i onih koje je tek potrebno preduzeti.

Tabela 5: Struktura ulaganja

Rb	Struktura ulaganja	Sopstveno učešće	Kredit	Ukupno
1.	Prethodna ulaganja	4.500.000	0	4.500.000
1.1	Osnovna sredstva	4.500.000	0	4.500.000
1.1.1	Zemljište	4.500.000	0	4.500.000
2.	Nova ulaganja	13.301.181	0	13.301.181
2.1	Osnovna sredstva	12.301.181	0	12.301.181
2.1.1	Građevinski objekat	9.881.181	0	9.881.181
2.1.2	Oprema	2.400.000	0	2.400.000
2.1.3	Nematerijalna ulaganja	20.000	0	20.000
2.2	Nedostajuća obrtna sredstva	1.000.000	0	1.000.000
	Ukupno	17.801.181	0	17.801.181

8. IZVORI FINANSIRANJA

Investitor namjerava da cjelokupni projekat pokrije iz sopstvenih sredstava, bez kreditnog zaduživanja.

Bitno je istaći da Investitor učestvuje sa ovim projektom kroz poseban program Ministarstva održivog razvoja i turizma, po Javnom pozivu od 26.02.2019 godine za iskazivanje interesovanja i kvalifikovanje projekta na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma, a 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 (“Službeni list Crne Gore”, br. 79-18). Namjera investitora jeste da ponudi i drugim licima suvlasništvo u projektu, a što u prvi plan može da bude zanimljivo licima koje žele podnijeti zahtjev za sticanje državljanstva, s obzirom da je jedan od kriterijuma i ulaganje u neki od razvojnih projekata u Crnoj Gori. **U tu svrhu, investitor će ponuditi većinski dio jedinica za potrebe programa.**

U susret sa gorenavedenim, investitor će svim zainteresovanim licima, kako onim na programu sticanja crnogorskog ekonomskog državljanstva, tako i drugima, ponuditi suvlasništvo na projektu, što će uticati višestruko pozitivno na sam projekat poput smanjenja rizika, uvođenja svjetskih standarda, povećanja kapitala i slično.

9.RASHODI POSLOVANJA

9.1 Troškovi amortizacije

Obračun amortizacije kao troška osnovnih sredstava će se vršiti na osnovu računovodstvene politike preduzeća, primjenom odgovarajućih stopa amortizacije na nabavnu vrijednost osnovnih sredstava, a za potrebe ovog biznis plana koristiće se linearni metod obračuna amortizacije koji je prikazan u tabeli 6.

S obzirom na trenutnu nedostupnost preciznih informacija, Oprema je zavedena kao jedna cjelina, te je stoga uzeta prosječna amortizaciona stopa podobna za njoj pripadajuće stavke – Namještaj, Tehnološka oprema, Inventar i slično.

Tabela 6: Obračun amortizacije osnovnih sredstava

Rb	Struktura	Vrijednost	Amortizaciona stopa	Amortizacija
1.	Građevinski objekat	9.881.181	3%	296.435
2.	Oprema	2.400.000	15%	360.000
5.	Nematerijalna ulaganja	20.000	3%	600
	Ukupno	12.301.181		657.035

9.2 Obračun investicionog i tekućeg održavanja

Kako bi osnovna sredstva tokom perioda upotrebe zadržala oblik i funkcionalnost, a u slučaju condo hotela i kako bi se održao nivo usluge immanentan nivou hotela sa četiri zvjezdice, neophodno je vršiti redovno održavanje ovih sredstava, pri čemu se troškovi održavanja planiraju kao procenat planirane amortizacije.

Tabela 7: Obračun troškova održavanja

Rb	Struktura	Troškovi amortizacije	Stopa	Iznos
1.	Građevinsko održavanje	296.435	8%	23.715
2.	Elektro-mašinsko održavanje	360.000	9%	32.400
	Ukupno	656.435		56.115

9.3 Obračun premije osiguranja

S obzirom na visinu sredstava koja će biti investirana u projekat, u cilju smanjenja rizika od neželjenih efekata, neophodno je uplatiti premiju osiguranja od neželjenih uticaja. Osiguranje je planirano prema USALI standardima koje koristi ino partner za hotele u svijetu. Troškovi premije osiguranja su planirani kao procenat od vrijednosti osnovnih sredstava i prikazani su u tabeli 8.

Tabela 8: Obračun godišnje premije

Rb	Sredstva	Vrijednost sredstava	Stopa	Iznos
1.	Osnovna sredstva	16.781.181	0,11%	19.000
	Ukupno	16.781.181	0,11%	19.000

9.4 Obračun materijalnih troškova

U cilju procjene materijala i robe neophodnih za obavljanje turističko – ugostiteljske djelatnosti izvršen je uvid u podatke o materijalnim troškovima hotela visoke kategorije koji radi na bazi polupansiona, takođe, izvršen je i uvid u standarde ino partnera.

Troškovi vode i energije su planirani prema USALI standardima a to je 5.7% ukupnih prihoda za prvu godinu, 5.0% za drugu i 4.6% za svaku narednu.

U narednoj tabeli data je procjena materijalnih troškova u prvoj godini poslovanja, odnosno troškova materijala i nabavna vrijednost robe, troškovi vode i energije.

Tabela 9: Obračun materijalnih troškova

Rb	Vrsta materijalnog troška	Iznos
1.	Troškovi materijala i nabavna vrijednost robe	863.000
2.	Troškovi vode i energije	212.000
	Ukupno	1.075.000

9.5 Obračun ostalih troškova

Sljedeća tabela prikazuje projekciju ostalih troškova na godišnjem nivou, koji spadaju u nematerijalne, a koje je potrebno uključiti u računicu, pošto bez njih nije moguće ostvariti funkcionisanje hotela.

Tabela 10: Obračun nematerijalnih i drugih troškova poslovanja

Rb	Vrsta troška	Iznos troška na godišnjem nivou
1.	Troškovi marketing provizije	37.000
2.	Troškovi smještaja zaposlenih	12.000
3.	Trošak menze u hotelu	55.000
4.	PTT troškovi	18.000
5.	Troškovi komunalnih usluga i naknada	15.500
6.	Porez na nepokretnost	100.000
7.	Troškovi platnog prometa	2.500
8.	Zamjenske rezerve	0
9.	Osnovna provizija za upravljanje hotelom	75.000
	Ukupno	325.000

Napomena:

- Zamjenske rezerve nisu planirane za prvu godinu jer je u pitanju novi objekat, nakon čega u drugoj godini bivaju 1% od ukupnih prihoda, a za svaku sledeću godinu 2%,*
- Osnovna provizija za upravljanje odnosi se na hipotetički trošak ukoliko hotel bude povjeren na upravljanje specijalizovanoj agenciji, i ona se po USALI metodi računa kao 2% od ukupnih prihoda za prve dvije godine i 3% od treće godine pa na dalje.*

9.6 Obračun zarada zaposlenih

S obzirom da turističko – ugostiteljska djelatnost spada u radno intenzivne, značajan dio troškova otpada na troškove radne snage. U cilju realizacije ovog projekta biće zaposleno 96 radnika. Kako bi se stekla kompletna slika o troškovima radne snage, isti su prikazani kroz distribuciju neto zarada na mjesečnom nivou i obračun ukupnih troškova zarada na mjesečnom i godišnjem nivou.

Tabela 11: Distribucija zarada na mjesečnom nivou, po pozicijama

R.b.	Zaposleni	Broj zaposlenih	Iznos neto zarade	Ukupno
Uprava:				
1.	Direktor hotela	1	2.000 €	2.000 €
2.	Menadžer prodaje i marketinga	1	1.000 €	1.000 €
3.	Referent prodaje i marketinga	2	500 €	1.000 €
4.	Menadžer finansija i nabavke	1	1.200 €	1.200 €
5.	Referent finansija i nabavke	2	600 €	1.200 €
6.	Menadžer pravno kadrovske službe	1	1.000 €	1.000 €
7.	Referent pravno kadrovske službe	1	500 €	500 €
Recepcija:				
8.	Šef recepcije	1	800 €	800 €
9.	Recepcioner	8	500 €	4.000 €
10.	Portir	2	350 €	700 €
Domaćinstvo				
11.	Glavna domaćica	1	800 €	800 €
12.	Nadzornica	3	500 €	1.500 €
13.	Sobarica	11	450 €	4.950 €
14.	Higijeničarka	5	400 €	2.000 €
15.	Vešeraž	7	400 €	2.800 €
Restoran:				
16.	Šef restorana	1	1.000 €	1.000 €
17.	Konobar/barmen	18	450 €	8,100 €
18.	Hostesa	1	350 €	350 €
Kuhinja:				
20.	Šef kuhinje	1	1.500 €	1.500 €
21.	Kuvar	4	800 €	3.200 €
22.	Pomoćni kuvar	9	550 €	4.950 €
23.	Perač sudova	4	400 €	1.600 €
24.	Poslastičar	1	700 €	700 €
25.	Pomoćni poslastičar	2	400 €	800 €
26.	Mesar	1	500 €	500 €
27.	Pizza majstor	1	600 €	600 €
Održavanje:				
28.	Šef održavanja	1	1.000 €	1.000 €
29.	Serviser	4	500 €	2.000 €
30.	IT	1	800 €	800 €
Ukupno:		96		51.650€

Tabela 12: Obračun troškova zarada na mjesečnom i godišnjem nivou u prvoj godini poslovanja

Rb	Vrsta troška	Iznos troška na mjesečnom nivou	Iznos troška na godišnjem nivou
1.	Troškovi neto zarada	51.650	619.800
2.	Troškovi poreza i doprinosa	34.100	409.200
	Ukupno	85.750	1.029.000

10.PRIHODI POSLOVANJA

Prihodi condo hotela će u skladu sa poglavljem Uslužni program preduzeća biti generisani kao prihodi od izdavanja smještaja (po sobi), prihodi od prodaje hrane i pića (polupansion, restoran, barovi), uz prihode od izdavanja poslovnih prostora.

Na osnovu iznešene cjenovne politike, kao i predviđene popunjenosti kapaciteta u iznosu od 39,71%, očekuje se da distribucija prihoda u prvoj godini poslovanja bude izvršena u skladu sa prikazom iz tabele 14.

Tabela 14: Planirani prihodi hotela u prvoj godini poslovanja

Rb	Usluga	Količina	Cijena (EUR)	Ukupan prihod
1.	Prihodi od prodaje			3.941.117
1.1	Prihod od izdavanja smještaja (po sobi)	24.350	83,00	2.021.050
1.2	Prihod od prodaje hrane i pića (polupansion, restoran, barovi)	12 mjeseci	160.005.58	1.920.067
2.	Ostali prihodi	12 mjeseci	14.166.66	170.000
	Ukupno			4.111.117

11. POČETNI BILANS STANJA

U narednom dijelu, prikazanje početni bilans stanja, nakon što hotelski kompleks bude izgrađen.

Tabela 15: Početni bilans stanja

I	Sredstva	Vrijednost	II	Izvori	Vrijednost
A	Osnovna sredstva	16.801.181	A	Sopstveno učešće	17.801.181
1	Zemljište	4.500.000	B	Kredit	0
	Potojeće zemljište	4.500.000			
	Novo zemljište	0			
2	Građevinski objekti	9.881.181			
	Postojeći objekti	0			
	Novi objekti	9.881.181			
2	Oprema	2.400.000			
	Postojeća oprema	0			
	Nova oprema	2.400.000			
3	Ostala ulaganja	20.000			
B	Obrtna sredstva	1.000.000			
	Ukupno	17.801.181		Ukupno	17.801.181

12.PROJEKTOVANI BILANS USPJEHA

Na osnovu planiranih prihoda i rashoda poslovanja, projektovan je bilans uspjeha tokom perioda realizacije projekta i prikazan u tabeli 16.

Tabela 16: Projektovani bilans uspjeha

Rb	Struktura	I godina	II godina	III godina	IV godina	V godina
A	Ukupni prihodi	4.111.117	4.360.737	4.629.925	4.904.569	5.200.607
B	Ukupni rashodi	3.160.788	3.210.089	3.357.133	3.474.624	3.568.502
1.	Poslovni rashodi	3.160.788	3.210.089	3.357.133	3.474.624	3.568.502
1.1	Materijalni i nemat. trošk.	1.474.753	1.524.054	1.671.098	1.757.719	1.851.597
1.2	Amortizacija	657.035	657.035	657.035	657.035	657.035
1.3	Bruto zarade	1.029.000	1.029.000	1.029.000	1.059.870	1.059.870
2.	Rashodi finansiranja	0	0	0	0	0
C	Bruto dobit	950.329	1.150.648	1.272.792	1.429.945	1.632.105
D	Porez na dobit	0	0	103.639	128.695	146.889
E	Neto dobit	950.329	1.150.648	1.169.153	1.301.250	1.485.215
F	Incentive fee – upravljanje	146.000	154.000	160.000	211.000	224.000
G	Dobit nakon stimul.proviz	804.329	996.648	1.009.153	1.090.250	1.261.215

Rb	Struktura	VI godina	VII godina	VIII godina	IX godina	X godina
A	Ukupni prihodi	5.524.035	5.855.913	6.207.360	6.589.568	7.069.521
B	Ukupni rashodi	3.666.291	3.801.994	3.901.214	4.027.826	4.197.006
1.	Poslovni rashodi	3.666.291	3.801.994	3.901.214	4.027.826	4.197.006
1.1	Materijalni i nemat. trošk.	1.949.386	2.053.293	2.152.513	2.279.124	2.415.555
1.2	Amortizacija	657.035	657.035	657.035	657.035	657.035
1.3	Bruto zarade	1.059.870	1.091.666	1.091.666	1.091.666	1.124.416
2.	Rashodi finansiranja	0	0	0	0	0
C	Bruto dobit	1.857.745	2.053.918	2.306.146	2.561.742	2.872.515
D	Porez na dobit	167.197	184.853	207.553	230.557	258.526
E	Neto dobit	1.690.548	1.869.066	2.098.593	2.331.185	2.613.989
F	Incentive fee – upravljanje	238.000	303.000	320.000	341.000	366.000
G	Dobit nakon stimul.proviz	1.452.548	1.566.066	1.778.593	1.990.185	2.247.989

Rb	Struktura	XI godina	XII godina	XIII godina	XIV godina	XV godina
A	Ukupni prihodi	7.551.511	8.067.819	8.620.887	9.213.334	9.847.964
B	Ukupni rashodi	4.252.208	4.307.273	4.402.136	4.471.552	4.538.486
1.	Poslovni rashodi	4.252.208	4.307.273	4.402.136	4.471.552	4.538.486
1.1	Materijalni i nemat. trošk.	2.470.757	2.525.822	2.586.953	2.656.368	2.723.302
1.2	Amortizacija	657.035	657.035	657.035	657.035	657.035
1.3	Bruto zarade	1.124.416	1.124.416	1.158.149	1.158.149	1.158.149
2.	Rashodi finansiranja	0	0	0	0	0
C	Bruto dobit	3.299.303	3.760.546	4.218.751	4.741.783	5.309.478
D	Porez na dobit	296.937	338.449	379.688	426.760	477.853
E	Neto dobit	3.002.366	3.422.097	3.839.063	4.315.022	4.831.625
F	Incentive fee – upravljanje	398.414	412.769	428.146	444.618	462.262
G	Dobit nakon stimul.proviz	2.603.952	3.009.328	3.410.917	3.870.404	4.369.363

Napomene:

1. *Incentive fee (stimulativna provizija za upravljanje) je računata za prihod poslije basic fee i reserve for replacement (zamjenske rezerve) a po sljedećoj skali: 0% provizije do 3 miliona, 4% provizije između 3 i 4 miliona, 5% provizije za između 4 i 5 miliona i 6% provizije za preko 5 miliona.*
2. *Incentive fee prikazuje situaciju u kojoj se hotel daje na upravljanje specijalizovanoj agenciji-partneru koji za to zaračunava sopstvenu cijenu koštanja, a koja se ogleda osnovnoj proviziji uračunatoj u Ostalim troškovima, marketing proviziju (trošak koji bi svakako postojao, i da investitor i menadžment vode hotel) kao i gorenavedena Incentive fee.*
3. *Potrebno je obratiti pažnju na stavku poreza na dobit. Shodno odredbama Zakona o porezu na dobit, pravna lica koja posluju na području nedovoljno razvijenih opština, imaju pravo na umanjenje obaveza po osnovu poreza na dobit u visini ne većoj od 200.000 EUR. Iz tog razloga, obračun poreza na dobit za prvu i drugu godinu poslovanja nije uključen u računicu, a u trećoj je uključen djelimično, pošto se oslobađanje od obaveze za porez u iznosu od 200.000 ostvaruje već nakon tri godine poslovanja.*

13.PROJEKTOVANI EKONOMSKI TOK

Za potrebe ocjene rentabilnosti i prihvatljivosti projekta, a na osnovu podataka iz prethodnog dijela biznis plana, projektuje se ekonomski tok poslovanja condo hotela.

Tabela 17: Projektovani ekonomski tok

Rb	Struktura	Start	I godina	II godina	III godina	IV godina	V godina
I	Prilivi	0	4.111.117	4.360.737	4.629.925	4.904.569	5.200.607
1.	Ukupan prihod	0	4.111.117	4.360.737	4.629.925	4.904.569	5.200.607
2.	Ostatak vrij. projekta	0	0	0	0	0	0
II	Odlivi	17.801.181	2.649.753	2.707.054	2.963.737	3.157.284	3.732.356
3.	Investiciona ulaganja	17.801.181	0	0	0	0	450.000
4.	Materijalni i nemat. troškovi	0	1.474.753	1.524.054	1.671.098	1.757.719	1.851.597
5.	Bruto zarade	0	1.029.000	1.029.000	1.029.000	1.059.870	1.059.870
6.	Porez na dobit	0	0	0	103.639	128.695	146.889
7.	Incentive fee – upravljanje	0	146.000	154.000	160.000	211.000	224.000
III	Neto prilivi	-17.801.181	1.461.364	1.653.683	1.666.188	1.747.285	1.468.250

Rb	Struktura	VI godina	VII godina	VIII godina	IX godina	X godina
I	Prilivi	5.524.035	5.855.913	6.207.360	6.589.568	7.069.521
1.	Ukupan prihod	5.524.035	5.855.913	6.207.360	6.589.568	7.069.521
2.	Ostatak vrijednosti projekta	0	0	0	0	0
II	Odlivi	3.414.453	3.632.812	3.771.732	3.942.347	5.064.497
3.	Investiciona ulaganja	0	0	0	0	950.000
4.	Materijalni i nematerijalni troškovi	1.949.386	2.053.293	2.152.513	2.279.124	2.415.555
5.	Bruto zarade	1.059.870	1.091.666	1.091.666	1.091.666	1.124.416
6.	Porez na dobit	167.197	184.853	207.553	230.557	258.526
7.	Incentive fee – upravljanje	238.000	303.000	320.000	341.000	366.000
III	Neto prilivi	2.109.583	2.223.101	2.435.628	2.647.220	2.005.024

Rb	Struktura	XI godina	XII godina	XIII godina	XIV godina	XV godina
I	Prilivi	7.551.511	8.067.819	8.620.887	9.213.334	18.794.489
1.	Ukupan prihod	7.551.511	8.067.819	8.620.887	9.213.334	9.847.964
2.	Ostatak vrijednosti projekta	0	0	0	0	8.946.525
II	Odlivi	4.290.524	4.401.456	4.552.935	4.685.895	4.821.566
3.	Investiciona ulaganja	0	0	0	0	0
4.	Materijalni i nematerijalni troškovi	2.470.757	2.525.822	2.586.953	2.656.368	2.723.302
5.	Bruto zarade	1.124.416	1.124.416	1.158.149	1.158.149	1.158.149
6.	Porez na dobit	296.937	338.449	379.688	426.760	477.853
7.	Incentive fee – upravljanje	398.414	412.769	428.146	444.618	462.262
III	Neto prilivi	3.260.987	3.666.363	4.067.952	4.527.439	5.026.398

Na osnovu tabele broj 17 lako je uočiti da je ekonomski tok pozitivan u svim pojedinačnim godinama realizacije projekta, što je prvi pozitivan pokazatelj potencijalne rentabilnosti i prihvatljivosti projekta.

Napomene:

1. Investiciona ulaganja se vrše na početku projekta, kao i djelimično na kraju pete i desete godine, nakon čega se zbog otpisa pojedinih djelova osnovnih sredstava izvršava njihova zamjena.

2. Za potrebe ovog biznis plana biće urađene dvije analize kroz finansijski dio, u solucijama kada investitor i menadžment upravljaju hotelom, kao i kada se hotel preda na upravljanje specijalizovanoj partnerskoj agenciji, te će u tu svrhu biznis plan imati dvije solucije Neto sadašnjih vrijednosti projekta, dvije solucije internih stopa rentabilnosti kao i dvije solucije relativne efikasnosti projekta.

Sa ciljem davanja preciznije ocjene o prihvatljivosti projekta, neto prilive iz ekonomskog toka je potrebno svesti na neto sadašnju vrijednost, diskontovanjem tokova uz odgovarajuću stopu. Kako ovaj projekat neće implicirati kreditno zaduženje, za potrebe diskontovanja uzimamo stopu po kojoj bi se ova sredstva mogla koristiti u druge investicione svrhe, a najadekvatnija investicija shodno riziku bi mogla biti ona u obveznice koje izdaje država Crna Gora, a koje su emitovane po kamatnoj stopi od 3%. Prema tome, za diskontnu stopu uzimamo stopu od 3%.

Tabela 18a: Neto sadašnja vrijednost projekta (solucija bez unajmljivanja partnerske agencije koja bi upravljala hotelom)

Neto prilik	Diskontni faktor	Neto sadašnja vrijednost
-17.801.181	1,0000	-17.801.181
1.681.989	0,9709	1.633.043
1.886.829	0,9426	1.778.525
2.001.251	0,9151	1.831.345
2.079.770	0,8885	1.847.876
1.821.094	0,8626	1.570.876
2.484.442	0,8375	2.080.720
2.671.155	0,8131	2.171.916
2.908.796	0,7894	2.296.203
3.151.430	0,7664	2.415.256
2.546.205	0,7441	1.894.631
3.840.679	0,7224	2.774.506
4.266.941	0,7014	2.992.833
4.690.905	0,6810	3.194.506
5.174.358	0,6611	3.420.768
14.645.514	0,6419	9.400.955
Ukupno		23.502.780

Prema projekcijama iz ove verzije biznis plana investicija se otplaćuje početkom **devete** godine poslovanja, što je pozitivno s obzirom da je to kraći period u odnosu na period realizacije projekta (15godina). Takođe, kako je neto sadašnja vrijednost projekta pozitivna, projekat je i po tom osnovu prihvatljiv.

Projekat ima internu stopu rentabilnosti od **13,21%**, koja pored profitabilnosti, predstavlja najveću kamatnu stopu po kojoj se investitor može zadužiti za realizaciju projekta, a da pri tome ne uđe u zonu gubitka.

Relativna efikasnost projekta, tj.odnos između neto sadašnje vrijednosti projekta i neto sadašnje vrijednosti ukupnog ulaganja tokom realizacije projekta iznosi **1,24** i pokazuje koliko jedinica neto sadašnje vrijednosti donosi svaka jedinica uloženih sredstava tokom perioda eksploatacije projekta.

Napomena:

U obzir nije uzeta basic fee – osnovna provizija (iz Ostalih troškova), te su prema tome i neto dobit, odnosno neto prilivi povećani u odnosu na stanju iz Bilansa Uspjeha odnosno Ekonomskog toka.

Tabela 18b: Neto sadašnja vrijednost projekta (solucija sa unajmljivanjem partnerske agencije koja bi upravljala hotelom)

Neto prilik	Diskontni faktor	Neto sadašnja vrijednost
-17.801.181	1,0000	-17.801.181
1.461.364	0,9709	1.418.838
1.653.683	0,9426	1.558.762
1.666.188	0,9151	1.524.729
1.747.285	0,8885	1.552.463
1.468.250	0,8626	1.266.512
2.109.583	0,8375	1.766.776
2.223.101	0,8131	1.807.603
2.435.628	0,7894	1.922.685
2.647.220	0,7664	2.028.829
2.005.024	0,7441	1.491.938
3.260.987	0,7224	2.355.737
3.666.363	0,7014	2.571.587
4.067.952	0,6810	2.770.275
4.527.439	0,6611	2.993.090
13.972.923	0,6419	8.969.219
Ukupno		18.197.863

Prema projekcijama iz ove verzije biznis plana investicija se otplaćuje početkom **desete** godine poslovanja, što je i dalje pozitivno s obzirom da je to kraći period u odnosu na period realizacije projekta (15 godina). Takođe, kako je neto sadašnja vrijednost projekta pozitivna, projekat je i po tom osnovu takođe prihvatljiv.

Projekat ima internu stopu rentabilnosti od **11,14%**, koja pored profitabilnosti, predstavlja najveću kamatnu stopu po kojoj se investitor može zadužiti za realizaciju projekta, a da pri tome ne uđe u zonu gubitka.

Relativna efikasnost projekta, tj.odnos između neto sadašnje vrijednosti projekta i neto sadašnje vrijednosti ukupnog ulaganja tokom realizacije projekta iznosi **0,96** i pokazuje koliko jedinica neto sadašnje vrijednosti donosi svaka jedinica uloženih sredstava tokom perioda eksploatacije projekta.

14.PROJEKTOVANI FINANSIJSKI TOK

Prihvatljivost projekta se mjeri i nivoom likvidnosti, a kako projekat generiše pozitivne novčane tokove, isti je prihvatljiv i sa tog stanovišta, što je uočljivo u tabeli 19.

Tabela 19: Projektovani finansijski tok

Rb	Struktura	Start	I godina	II godina	III godina	IV godina	V godina
I	Prilivi	17.801.181	4.111.117	4.360.737	4.629.925	4.904.569	5.200.607
1.	Ukupan prihod	17.801.181	4.111.117	4.360.737	4.629.925	4.904.569	5.200.607
2.	Izvori finansiranja	17.801.181	0	0	0	0	0
2.1	Sopstveno učešće	17.801.181	0	0	0	0	0
2.2	Kreditna sredstva	0	0	0	0	0	0
3.	Ostatak vr. projekta	0	0	0	0	0	0
II	Odlivi	17.801.181	2.649.753	2.707.054	2.963.737	3.157.284	3.732.356
4.	Inv. ulaganja	17.801.181	0	0	0	0	450.000
5.	Materijal. i nemat. troškovi	0	1.474.753	1.524.054	1.671.098	1.757.719	1.851.597
6.	Bruto zarade	0	1.029.000	1.029.000	1.029.000	1.059.870	1.059.870
7.	Porez na dobit	0	0	0	103.639	128.695	146.889
8.	Anuiteti	0	0	0	0	0	0
9.	Incentive fee – upravljanje	0	146.000	154.000	160.000	211.000	224.000
III	Neto prilivi	0	1.461.364	1.653.683	1.666.188	1.747.285	1.468.250

Rb	Struktura	VI godina	VII godina	VIII godina	IX godina	X godina
I	Prilivi	5.524.035	5.855.913	6.207.360	6.589.568	7.069.521
1.	Ukupan prihod	5.524.035	5.855.913	6.207.360	6.589.568	7.069.521
2.	Izvori finansiranja	0	0	0	0	0
2.1	Sopstveno učešće	0	0	0	0	0
2.2	Kreditna sredstva	0	0	0	0	0
3.	Ostatak vr. projekta	0	0	0	0	0
II	Odlivi	3.414.453	3.632.812	3.771.732	3.942.347	5.064.497
4.	Inv. ulaganja	0	0	0	0	950.000
5.	Materijal. i nemat. troškovi	1.949.386	2.053.293	2.152.513	2.279.124	2.415.555
6.	Bruto zarade	1.059.870	1.091.666	1.091.666	1.091.666	1.124.416
7.	Porez na dobit	135.968	151.200	169.020	190.730	215.397
8.	Anuiteti	0	0	0	0	0
9.	Incentive fee – upravljanje	238.000	303.000	320.000	341.000	366.000
III	Neto prilivi	2.109.583	2.223.101	2.435.628	2.647.220	2.005.024

Rb	Struktura	XI godina	XII godina	XIII godina	X IV godina	XV godina
I	Prilivi	7.551.511	8.067.819	8.620.887	9.213.334	18.794.489
1.	Ukupan prihod	7.551.511	8.067.819	8.620.887	9.213.334	9.847.964
2.	Izvori finansiranja	0	0	0	0	0
2.1	Sopstven učešće	0	0	0	0	0
2.2	Kreditna sredstva	0	0	0	0	0
3.	Ostatak vr. projekta	0	0	0	0	8.946.525
II	Odlivi	4.290.524	4.401.456	4.552.935	4.685.895	4.821.566
4.	Inv. ulaganja	0	0	0	0	0
5.	Materijal. i nemat. troškovi	2.470.757	2.525.822	2.586.953	2.656.368	2.723.302
6.	Bruto zarade	1.124.416	1.124.416	1.158.149	1.158.149	1.158.149
7.	Porez na dobit	296.937	338.449	379.688	426.760	477.853
8.	Anuiteti	0	0	0	0	0
9.	Incentive fee – upravljanje	398.414	412.769	428.146	444.618	462.262
III	Neto prilivi	3.260.987	3.666.363	4.067.952	4.527.439	5.026.398

15. ZAKLJUČAK

Predmet predstavljenog biznis plana je projekat kompanije "Bjelasica 1450" d.o.o. Kolašin koja je osnovana od strane renomiranog crnogorskog privrednog subjekta "Zetogradnja" d.o.o. iz Podgorice koje će izgraditi condo hotel, a uz iskustva u oblasti turizma i ugostiteljstva, kompanija čiji je vlasnik "Korali HTP" i "Filan Company" d.o.o. Podgorica, razraditi njegovo poslovanje. Hotel će biti nivoa opremljenosti od četiri zvjezdice, a nalaziće se na lokaciji Ski centar Kolašin 1450, te nositi naziv „Bjelasica 1450“.

Kao što je i ranije navedeno primarnu ciljnu grupu gostiju, a shodno ne velikoj ponudi hotela visoke kategorije na sjeveru Crne Gore, čine oni visoke i srednje platežne moći.

Širenjem lepeze ponude ne samo na mikrolokaciji skijališta, već kako u Kolašinu tako i na cjelokupnom sjeveru, a uz povezivanje sa drugim komplementarnim djelatnostima, uslugama i uopšte preduzećima, investitor hotela i njen menadžment nastojaće da doprinesu sveukupnom poboljšanju turističke sezone. U prilog svemu idu i strateški investicioni projekti države Crne Gore koji su u toku, a koji će dovesti do unapređenja kompletne infrastrukture.

Za sprovođenje analiza, projekcija, planova i uopšteno biznis plana a u pogledu poslovanja hotela, korišćeni su javno dostupni podaci državnih organa, u prvi plan Monstata, Zavoda za zapošljavanje, kao i provođena istraživanja o poslovanju drugih konkurentskih hotela kroz javno dostupne podatke.

Prateće pretpostavke oslanjaju se na trendove i prosječne vrijednosti parametara u hotelskoj industriji a uz infrastrukturne projekte koji su u toku, dobijaju dodatno na značaju i čine se veoma dostižnim.

Provodeći finansijsku analizu, došli smo do zadovoljavajućih podataka koji ukazuju da projekat karakterišu pozitivni novčani tokovi, pozitivna neto sadašnja vrijednost, i zadovoljavajuća interna stopa rentabilnosti. Takođe, uporednom analizom prikazali smo isplativost projekta u slučaju da se unajmi specijalizovana agencija koja bi upravljala hotelom, u odnosu na situaciju u kojoj menadžment hotela rukovodi istim.

Cjelokupan projekat biće finansiran kroz sopstvena sredstva investitora, a za šta će biti pružene i adekvatne bankarske potvrde.

[Racio-mont; društvo za reviziju]

„Bjelasica 1450“ DOO Podgorica

**NALAZI ČINJENIČNOG STANJA NEZAVISNOG REVIZORA VEZANO ZA
REALIZACIJU INVESTICIONOG ULAGANJA I BIZNIS PLANA
OD 15.03.2024 DO 15.09.2024 GODINE**

IZVJEŠTAJ O NALAZIMA ČINJENIČNOG STANJA VEZANO ZA REALIZACIJU INVESTICIONOG ULAGANJA I BIZNIS PLANA PREDUZEĆA „BJELASICA 1450“ DOO PODGORICA DO DATUMA 15.09.2024 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 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 15.03.2024 godine:

Tabela 1: Stanje ulaganja do 15.03.2024 godine

I	Sredstva	Predračunska Vrijednost	Ukupno ulaganje do 15.03.2024	Preostali iznos investicije	Investirani iznos po planu	% ostvarenja
A	Osnovna sredstva	16.801.181,00 €	15.968.527,95 €	1.310.903,05 €	15.490.277,95 €	92,20%
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 €	9.760.358,86 €	120.822,14 €	9.760.358,86 €	98,78%
	Postojeći objekti	- €	- €	- €	- €	0,00%
	Novi objekti	9.881.181,00 €	9.760.358,86 €	120.822,14 €	9.760.358,86 €	98,78%
3	Oprema	2.400.000,00 €	1.229.919,09 €	1.170.080,91 €	1.229.919,09 €	51,25%
	Postojeća oprema	- €	- €	- €	- €	0,00%
	Nova oprema	2.400.000,00 €	1.229.919,09 €	1.170.080,91 €	1.229.919,09 €	51,25%
4	Ostala ulaganja	20.000,00 €	- €	20.000,00 €	- €	0,00%
B	Obrtna sredstva	1.000.000,00 €	2.808.717,22 €	- €	1.000.000,00 €	100,00%
	Ukupno	17.801.181,00 €	18.777.245,17 €	1.310.903,05 €	16.490.277,95 €	92,64%

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 15.03.2024 do 15.09.2024 godine. U tabeli broj 2 se isključivo prikazuju ulaganja za navedeni period:

Tabela 2 – Ulaganja u periodu od 15.03.2024 do 15.09.2024 godine

I	Sredstva	Predračunska Vrijednost	Ukupno ulaganje od 15.03.2024 do 15.09.2024	Investirano preko plana u periodu	Investirani iznos po planu (bez prekoračenja) za period od 15.03.2024 do 15.09.2024	% ostvarenja planiranog za period
A	Osnovna sredstva	16.801.181,00 €	307.798,77 €	186.976,63 €	120.822,14 €	0,72%
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 €	307.798,77 €	186.976,63 €	120.822,14 €	1,22%
	Postojeći objekti	- €	- €	- €	- €	0,00%
	Novi objekti	9.881.181,00 €	307.798,77 €	186.976,63 €	120.822,14 €	1,22%
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 €	-1.916.671,37 €	- €	107.954,15 €	-10,80%
	Ukupno	17.801.181,00 €	-1.608.872,60 €	186.976,63 €	12.867,99 €	0,07%

Za izvještajni period od 15.03.2024 godine do 15.09.2024 godine su izvršena ulaganja u građevinske objekte kroz račune o izvršenim radovima i uslugama.

U toku perioda od 15.03.2024 godine do 15.09.2024 godine realizovano je **0,07 %** 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 15.03.2024 do 15.09.2024 godine:

Ulaganje za period 15.03.2024-15.09.2024 sa prekoračenjem	Iznos	% za period
Grubi građevinski radovi i materijal	€ 307.798,77	100,00%
Nova oprema za apartmane	0	0,00%
Grand Total	€ 307.798,77	100,00%

Planirana investicija u građevinske objekte iznosi 9.881.181,00 €, pa konstatujemo da je u periodu od 15.03.2024 realizovano preostalih **1,22%** od ukupne investicije u građevinske objekte predviđene biznis planom preduzeća od 15.03.2024 do 15.09.2024 godine. Najveći dio se odnosi na fakturisani materijal i građevinske usluge od matičnog preduzeća. Takođe u toku perioda nije nabavljena opreme za apartmane. Preduzeće je premašilo iznos planirane investicije u građevinski objekat, konstatujemo da je ukupan iznos investicije u Novi objekat realizovan 100,00% posmatrajući u segmentu biznis plana. Došlo je do prekoračenja u odnosu na planirano za 186.976,63 EUR-a.

U obrtnoj imovini je prezentovan pad obrtne imovine u iznosu od 1.916.671,37 € EUR-a tj pad u odnosu na predračunsku vrijednost obrtne imovine za iznos od 107.954,15 €. Struktura obrtne imovine na 15.09.2024 godine se odnosi na gotovinu i gotovinske ekvivalente u vrijednosti 892.045,85 EUR-a potvrđeno izvodom broj 61 Lovćen Banke računa 565-6505-19, izvodom broj 4 Hipotekarne banke 520-5621-90, izvod broj 29 Adriatik banke računa 580-719-68. Ukupan efekat obrtne imovine iznosi pad od

1.916.671,37 EUR-a tj pad ispunjenja od **10,80%** u odnosu na predračunsku vrijednost ulaganja tj ispunjenje planiranog od **89,20%**.

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 15.09.2024 godine:

Tabela 4 : Pregled ukupnog investicionog ulaganja do 15.09.2024 godine

I	Sredstva	Predračunska Vrijednost	Ukupno ulaganje do 15.09.2024	Preostali iznos investicije	Investirani iznos po planu	% ostvarenja
A	Osnovna sredstva	16.801.181,00 €	16.276.326,72 €	1.190.080,91 €	15.611.100,09 €	92,92%
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 €	10.068.157,63 €	- €	9.881.181,00 €	100,00%
	Postojeći objekti	- €	- €	- €	- €	0,00%
	Novi objekti	9.881.181,00 €	10.068.157,63 €	- €	9.881.181,00 €	100,00%
3	Oprema	2.400.000,00 €	1.229.919,09 €	1.170.080,91 €	1.229.919,09 €	51,25%
	Postojeća oprema	- €	- €	- €	- €	0,00%
	Nova oprema	2.400.000,00 €	1.229.919,09 €	1.170.080,91 €	1.229.919,09 €	51,25%
4	Ostala ulaganja	20.000,00 €		20.000,00 €	- €	0,00%
B	Obrtna sredstva	1.000.000,00 €	892.045,85 €	107.954,15 €	892.045,85 €	89,20%
	Ukupno	17.801.181,00 €	17.168.372,57 €	1.298.035,06 €	16.503.145,94 €	92,71%

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 15.09.2024 godine na osnovu raspoložive dokumentacije iznosi 10.068.157,63 € tj prekoračenje planiranog za 186.976,63 €.
- 3) Nabavka opreme u vrijednosti od 1.229.919,09 € do 15.09.2024, na osnovu uvida u fakture i carinske deklaracije o nabavci istih.
- 4) 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 892.045,85 EUR-a po poslovnim knjigama preduzeća i izvodima poslovnih banaka.

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 **92,71%** do 15.09.2024 godine.

Analiza izvora finansiranja u odnosu na biznis plan:

Tabela 5 – Izvori finansiranja realizacija do 15.09.2024 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	€ (8.081.230,58)	€ 26.547.638,21	€ (8.746.457,21)	-49%
-	Osnovni kapital	€ 17.801.181,00	€ 4.988.000,00	€ 12.813.181,00		28%
-	Akumulirani rezultat	€ -	€ (13.069.230,58)			
B	Kredit	€ -	€ -	- €		
C	Ostali pozajmljeni izvori	€ -	€ 25.249.603,15	€ (25.249.603,15)	€ 25.249.603,15	NA
-	Primljeni avansi	€ -	€ 25.204.729,12	- €		
-	Pozajmice povezanog preduzeća	€ -	€ -	- €		
-	Ostale obaveze	€ -	€ 33.681,74			
-	Obaveze prema dobavljačima	€ -	€ 11.192,29	- €		
	Ukupno	€ 17.801.181,00	€ 17.168.372,57	€ 1.298.035,06	€ 16.503.145,94	92,71%

Na osnovu uvida u poslovnim knjigama i pribavljene dokumentacije, iznos realizovanih ukupnih izvora finansiranja iznosi **92,71%** u odnosu na biznis plan preduzeća do 15.09.2024 godine.

U toku perioda je primljeno je 25 avansa po ugovorima PU-02.12.2022, UZZ 183/2022, UZZ 267/2021, UZZ 311/2022, UZZ 345/2022, UZZ 355/2021, UZZ 356/2021, UZZ 439/2022, UZZ 443/2022, UZZ 444/2022, UZZ 445/2022, UZZ 447/2022, UZZ 51/2022, UZZ 566/2021, UZZ 580/2022, UZZ 645/2021, UZZ 692/2022, UZZ 699/2022, UZZ 745/2021, UZZ 782/2022, UZZ 86/2021, UZZ 883/2021, UZZ 884/2021, UZZ 950/2022 i UZZ 886/2020 ovjerenih 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 1,32% (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 15.09.2024 godine:

Tabela 6 – nabavka dobara i usluga povezanog lica

Opis nabavki za potrebe projekta od strane povezanog lica ZETAGRADNJA DOO		
Podgorica, na dan 15.09.2024		
	Iznos	% Učešće
1. Materijal	2.512.086,37 €	24,69%
Alu fasada	12.448,45 €	0,12%
Aluminijumski elementi	145.618,41 €	1,43%
Betonska obloga	2.087,20 €	0,02%
Blind vrata	36.880,17 €	0,36%
Blok Giter	535,54 €	0,01%
Blok Thermo	4.011,12 €	0,04%
Blok Ytong	3.905,12 €	0,04%
Bravarija	7.438,02 €	0,07%
Cement	61.149,63 €	0,60%
Čelik	223.886,84 €	2,20%
Drvena građa	1.816,20 €	0,02%
Drvene letve	7.945,61 €	0,08%
Elektro materijal	277.719,87 €	2,73%
Grede i konstrukcioni ramovi	15.603,00 €	0,15%
Greza	47.879,80 €	0,47%
Izolacioni material	60.544,01 €	0,60%
Izolacioni prozori	23.615,18 €	0,23%
Kablovi	96,00 €	0,00%
Kaldrma	15.600,00 €	0,15%
Krovni prozori	59.974,30 €	0,59%
Lim	341,16 €	0,00%
Materijal (betonski blok)	778,99 €	0,01%
Materijal (Blok Send)	2.806,04 €	0,03%
Materijal (blok termo)	36.591,32 €	0,36%
Materijal (Blok Ytong)	103.206,65 €	1,01%
Materijal (boje, lakovi, glet mase i slično)	10.143,19 €	0,10%
Materijal (elektro i potrošni materijal)	11.674,06 €	0,11%
Materijal (elektro materijal i potrošni)	2.017,71 €	0,02%
Materijal (fero beton)	2.907,74 €	0,03%
Materijal (Giter blokovi)	12.313,80 €	0,12%
Materijal (glet, građevinski premazi i slično)	21.563,70 €	0,21%
Materijal (Kamena vuna)	7.101,96 €	0,07%
Materijal (Kutije 20x20)	912,98 €	0,01%
Materijal (Ploča OSB)	1.986,65 €	0,02%
Materijal (PVC)	1.584,81 €	0,02%
Materijal (Sigurnosno staklo)	17.490,23 €	0,17%
Materijal (stiropor)	22.662,26 €	0,22%
Materijal (uzorci)	207,66 €	0,00%
Materijal (vodeni)	185,24 €	0,00%
Materijal (željezo)	571.270,90 €	5,62%
Nabavka i ugradnja kamena	14.863,25 €	0,15%
Nabavka parketa i drugih podnih obloga	18.559,55 €	0,18%
Oprema za video nadzor	18.438,00 €	0,18%
Ostali material	5.591,87 €	0,05%
Ostali materijal	164.246,12 €	1,61%
Paneli za izolaciju	15.435,03 €	0,15%
Ploča OSB	1.021,57 €	0,01%
Pločice i povezani materijal	36.355,06 €	0,36%
Podne obloge	15.188,68 €	0,15%

Potrošni materijal	25.492,73 €	0,25%
PVC balkonska vrata	34.016,53 €	0,33%
PVC prozori	68.347,11 €	0,67%
Rebrovana žica	2.511,00 €	0,02%
Rezana građa	72.517,59 €	0,71%
Sanitarije	150.513,04 €	1,48%
Separatori	5.425,30 €	0,05%
Termo zvučna folija	7.145,48 €	0,07%
Uzorci	380,86 €	0,00%
Velux prozori	6.765,00 €	0,07%
Vodovodni, kanalizacioni materijal i sanitarije	2.016,08 €	0,02%
Vrata Horman	10.755,00 €	0,11%
2. Građevinske usluge	6.031.619,34 €	59,29%
Bravarski radovi	34.122,09 €	0,34%
Čišćenje šteta	2.840,10 €	0,03%
Demit fasada	35.801,06 €	0,35%
Demontaža krana	750,00 €	0,01%
Elektro radovi	685.420,24 €	6,74%
Fasaderski radovi	68.675,29 €	0,68%
Greza	4.451,00 €	0,04%
Hidroizolaterski radovi	76.244,34 €	0,75%
Iskopi	6.964,32 €	0,07%
Isporuka Betona	23.669,25 €	0,23%
Izrada ograde	24.916,20 €	0,24%
Izrada pregradnih zidova i plafona	281.289,35 €	2,76%
Keramičarski radovi	112.645,16 €	1,11%
Limarski radovi	103.532,23 €	1,02%
Malterisanje vodovodnih cijevi	230,00 €	0,00%
Mašinske instalacije	1.046.686,50 €	10,29%
Mašinske instalacije (radijatorsko grijanje i ventilacija)	217.828,60 €	2,14%
Mašinsko malterisanje	115.337,40 €	1,13%
Molarski radovi	194.903,84 €	1,92%
Montaza skele	8.017,68 €	0,08%
Montaža gerard pokrivača	21.071,56 €	0,21%
Nabavka i ugradnja kamena	15.072,85 €	0,15%
Nabavka i ugradnja vrata	188.353,63 €	1,85%
Nasipanje, razgrtanje i valjanje materijala	11.262,00 €	0,11%
Ostale usluge – popravke	402,00 €	0,00%
Popravke	824,10 €	0,01%
Prevoz kontejnera (pripremni radovi)	355,00 €	0,00%
Putnički elektro liftovi	153.102,00 €	1,50%
Rad Bagera	13.757,59 €	0,14%
Rad mašinama	125.398,90 €	1,23%
Rad sa mašinama	1.137,30 €	0,01%
Radovi na krovnoj konstrukciji	285.690,17 €	2,81%
Radovi na krovu	15.767,50 €	0,15%
Radovi na postavljanju zidne i podne keramike	56.606,75 €	0,56%
Usluge (elektro)	5.818,50 €	0,06%
Usluge isporuke betona za građenje Kondo hotela	774.707,46 €	7,61%
Usluge lijepljenja	2.902,50 €	0,03%
Vodovodni i kanalizacioni radovi i sanitarije	226.678,06 €	2,23%
Zemljani radovi (iskop i odvoz materijala i šteta)	160.849,95 €	1,58%
Zidarske usluge	359.512,27 €	3,53%
Zidarski radovi	568.024,60 €	5,58%

3. Usluge projektovanja i stručnih elaborata	223.342,20 €	2,20%
Elaborat geotehničkih istraživanja	6.478,00 €	0,06%
Geodetske usluge	250,00 €	0,00%
Glavni projekat kondo hotela	148.884,48 €	1,46%
Izrada elaborata o uticaju na životnu sredinu Hotela 1450	2.600,00 €	0,03%
Projekat zaštite od požara	4.887,31 €	0,05%
Revizija projekta zaštite od požara	1.846,50 €	0,02%
Tehnička dokumentacija (Idejno rješenje)	32.771,94 €	0,32%
Usluge arhitektonske vizuelizacije recepcije	2.500,00 €	0,02%
Usluge projektovanja ventilacije, gašenje požara i termotehničkih instalacija	23.123,97 €	0,23%
4. Druge usluge	85.455,90 €	0,84%
Carinsko zastupanje	811,65 €	0,01%
Demontaža kрана	750,00 €	0,01%
Demontaže i čišćenje	1.405,00 €	0,01%
Drugi ZTN	5.291,82 €	0,05%
Ispitivanje kvaliteta betona	1.620,00 €	0,02%
Ispitivanje radioaktivnosti	962,00 €	0,01%
Marketing	380,00 €	0,00%
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	22.288,59 €	0,22%
Smeštaj zaposlenih	4.458,28 €	0,04%
Smještaj inženjera za nadzor	7.057,54 €	0,07%
Smještaj zaposlenih	21.651,96 €	0,21%
Smještaj zaposlenih i ishrana	7.845,22 €	0,08%
Špedicija	48,60 €	0,00%
Usluge	211,88 €	0,00%
Usluge dizalice i prevoza	2.043,00 €	0,02%
Usluge popravki	673,00 €	0,01%
Usluge povezane sa uvozom materijala	484,00 €	0,00%
Web sajt	1.740,00 €	0,02%
Zakup hostinga i domena	360,00 €	0,00%
5. Oprema	1.321.169,58 €	12,99%
Namještaj za apartmane	1.321.169,58 €	12,99%
Grand Total	10.173.673,39 €	100,00%
Od ovoga je fakturisano	€ (10.041.321,59)	-98,70%
Nefakturisano stanje	€ 132.351,80	1,30%

Uvažavajući tabelu 4 iznos ulaganja u bilansima „Bjelasica 1450“ Podgorica iznosi 17.168.372,57 € odnosno 96,45% predviđene investicije. Kada izuzmemo prekoračenje po pojedinim elementima uvažavajući ispunjenost plana po pojedinačnim elementima i neispunjene elemente planiranog ulaganja planirano izvršenje iznosi **92,71%**.

Iznos dobara i usluga koji je nabavilo povezano lice „Zetogradnja“ DOO za potrebe „Bjelasica 1450“ iznosi 10.173.673,39 € od čega je fakturisano 98,70% i nefakturisani dio iznosi 132.351,80 € odnosno 1,30 % nabavke matičnog lica.

Na ukupnom nivou ispunjenja ukupna vrijednost investiranih sredstava, preduzeća „Bjelasica 1450“ DOO sa svojim matičnim pravnim licem, u izgradnju i opremanje Condo hotela „Bjelasica 1450“ iznosi 17.300.724,37 EUR-a . Na pojedinačnom nivou ispunjenja plana (kada se izuzme prekoračenje) ukupna vrijednost ulaganja sa matičnim pravnim licem iznosi 16.635.497,74 € odnosno **93,45%** planirane investicije po priloženom biznis planu. Iznos ispunjenja na pojedinačnom nivou predstavlja iznos ulaganja do visine planiranog, dok se ulaganja preko planiranog na pojedinačnim elementima ne sabiraju u iznos za ispunjenje biznis plana.

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 cijelini. 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 cijelini.

Podgorica 20.11.2024 godine

Racio-Mont
Društvo za reviziju
Ovlašćeni revizor: *Mladen Rakočević*



**PRILOG BIZNIS PLAN PREDUZEĆA
„BJELASICA 1450“ PODGORICA**

„Bjelasica 1450“

Condo hotel

Podgorica, februar 2020

Sadržaj

1. SIŽE – OSNOVNI PODACI IZ BIZNIS PLANA	3
2. PODACI O INVESTITORU	5
2.1 Opšti podaci.....	5
2.2 Dosadašnje poslovanje preduzeća.....	5
2.3 Planirana dinamika gradnje	6
3. ANALIZA TRŽIŠTA.....	7
3.1 Prodajno tržište	7
3.2 Konkurencija.....	10
3.3 Nabavno tržište	11
4. USLUŽNI PROGRAM.....	12
5. LOKACIJA	13
5.1 Zemljište	13
5.2 Budući izgled hotela	15
6. PROGRAM ZAPOŠLJAVANJA	17
7. PREDRAČUN INVESTICIONIH ULAGANJA	20
8. IZVORI FINANSIRANJA	21
9. RASHODI POSLOVANJA.....	22
9.1 Troškovi amortizacije.....	22
9.2 Obračun investicionog i tekućeg održavanja	22
9.3 Obračun premije osiguranja	23
9.4 Obračun materijalnih troškova	23
9.5 Obračun ostalih troškova	24
9.6 Obračun zarada zaposlenih	25
10. PRIHODI POSLOVANJA.....	27
11. POČETNI BILANS STANJA	28
12. PROJEKTOVANI BILANS USPJEHA	29
13. PROJEKTOVANI EKONOMSKI TOK.....	31
14. PROJEKTOVANIFINANSIJSKITOK	35
15. ZAKLJUČAK	37

1.SIŽE – OSNOVNI PODACI IZ BIZNIS PLANA

1.	Investitor	
1.5	Osnovna djelatnost preduzeća:	Hoteli i sličan smještaj
1.6	Djelatnost na koju se odnosi investicioni program:	Hoteli i sličan smještaj
2.	Projekat	
2.1	Lokacija:	Smrčje, Kolašin
2.2	Karakter investicije:	Greenfield – izgradnja hotelskog kompleksa, nabavka osnovnih i obrtnih sredstava
2.3	Cilj investiranja:	Izgradnja hotela i tržišno pozicioniranje
3.	Predračunska vrijednost investicije	17.801.181 EUR
3.1	Osnovna sredstva:	16.781.181 EUR
3.1.1	Zemljište	4.500.000 EUR
3.1.2	Građevinski objekat	9.881.181 EUR
3.1.3	Oprema	2.400.000 EUR
3.2	Obrtna sredstva:	1.000.000 EUR
3.3	Druga ulaganja	20.000 EUR
4.	Izvori finansiranja	
4.1	Sopstveno učešće:	17.801.181 EUR (100%)
4.2	Kredit:	0 EUR (0%)

5.	Tržište	
5.1	Nabavno:	Domaće i strano
5.2	Prodajno:	Domaće i strano
6.	Efekti ulaganja	
6.1	Ukupni prihodi:	Od 4,1 miliona do 9,8 miliona EUR (prva, zaključno sa petnaestom godinom)
6.2	Ukupni rashodi:	Od 3,1 miliona do 4,5 miliona EUR (prva, zaključno sa petnaestom godinom)
6.3	Neto dobit:	Od 0,9 miliona do 4,8 miliona EUR (u slučaju da menadžment vodi hotel) Od 0,8 miliona do 4,3 miliona EUR (u slučaju da se unajmi specijal. agencija koja će voditi hotel)
6.4	Neto sadašnja vrijednost	23,5 miliona EUR (u slučaju da menadž upravlja) 18.1 miliona EUR (u slučaju da agencija upravlja)
6.5	Interna stopa rentabilnosti	13,21% (u slučaju da menadžment vodi hotel) 11,14% (u slučaju da agencija upravlja hotelom)
6.6	Period povraćaja investicije	Početak devete godine od završetka investicije (u I slučaju) Početak desete godine od završetka investicije (u II slučaju)
6.7	Broj novozaposlenih radnika	96 radnika
7.	Zaključak	
	<p>Projekat iz ovog biznis plana je opravdan iz sljedećih razloga:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Projekat je pokazao sposobnost generisanja dobiti i pozitivnih finansijskih tokova, na osnovu korišćenja parametara i pretpostavki; - Neto sadašnja vrijednost projekta je pozitivna, a relat.efikas. projekta veća od 1.00; - IRR je zadovoljavajuća, ukoliko se oblast djelatnosti uzme u obzir; - Projekat može proizvesti pozitivne efekte i za širu ekonomsku zajednicu zbog planiranog broja radnih mjesta i mogućnosti uključenja partnera kroz tržište kapitala. 	

2. PODACI O INVESTITORU

2.1 Opšti podaci

Društvo sa ograničenom odgovornošću "Bjelasica 1450" Kolašin osnovano je 21.10.2019. godine, sa sjedištem u Kolašinu. Osnivač i vlasnik 100% udjela ovog privrednog subjekta je "Zetogradnja" d.o.o. iz Podgorice. "Bjelasica 1450" je investitor i nosilac projekta izgradnje condo hotela sa 4* na UP 4, PPPN "Bjelasica i Komovi", DRL "Kolašin 1450", Opština Kolašin. S obzirom da je pomenuto društvo, kompanija bez poslovne istorije, u Biznis planu su dati podaci povezanog lica koje je vlasnik i osnivač "Bjelasica 1450" d.o.o. Kolašin.

Preduzeće Zetogradnja d.o.o., osnovano je 1998. godine u Podgorici. Osnovne djelatnosti društva su projektovanje, revizija, izgradnja, nadzor i tehnički prijem objekata i u manjem obimu pružanje usluga drugim pravnim licima.

Kroz uspješno dugogodišnje ostvarivanje u ugostiteljstvu, u okviru firme "Filan Company" d.o.o. koja upravlja ugostiteljskim kompleksom "Imanje Knjaz", a čiji je osnivač i vlasnik, te kroz vlasništvo nad preduzećem – „Korali HTP“, koja posluje u hotelijerskoj industriji i ima uspješnu saradnju sa svjetskim hotelskim lancem Melia, "Zetogradnja" će stečena iskustva, primijeniti i na hotel iz ovog biznis plana. Kao pouzdan partner na polju turizma i ugostiteljstva pomenuta kompanija svoje usluge može da vrši samostalno ili kroz saradnju sa inostranim hotelskim operaterom, o čemu će biti više riječi u nastavku biznis plana.

2.2 Dosadašnje poslovanje preduzeća

Zetogradnja je u isto vrijeme investitor i izvođač svojih objekata, (stanovi, apartmani, depandansi, hoteli, poslovni prostori, skladišni terminali, trgovi, garažni prostori, uređenje enterijera i sl.). Zetogradnja je od dana osnivanja do danas izgradila i na tržištu realizovala više hiljada poslovno-stambenih jedinica i drugih građevinskih objekata. Preduzeće uživa veliki ugled u svojoj branši u Crnoj Gori, svrstavajući se u sam vrh kada su domaće kompanije u pitanju.

Danas Zetogradnja raspolaže sa više od 50 zaposlenih uglavnom visoke struke, koji se permanentno profesionalno usavršavaju prateći savremene trendove poslovanja, što sigurno i najviše doprinosi visokim poslovnim rezultatima koje ovo preduzeće bilježi konstantno od svog osnivanja. Za potrebe gradnje u svim fazama, Zetogradnja ima veliki broj specializovanih izvođača, podizvođača i kooperanata koji su obučeni da u roku, profesionalno i izuzetno kvalitetno odgovore svakom zadatku, a čiji je broj dostiže i do 1000 radnika.

Preduzeće – „Korali HTP“ koja gazduje hotelom Korali u Sutormu, kao što je gorenavedeno ima uspješnu saradnju sa svjetskim hotelskim lancem Melia, te da će taj model biti razmotren i za potrebe predmetnog hotela. Dodatno, kroz upravljanje sa ugostiteljskim objektom i brendom „Imanje Knjaz“ posjeduje se dovoljno iskustva u oblasti pružanja ugostiteljskih usluga.

Namjera za izgradnjom condo hotela, rezultirala je kupovinom placu, ukupne površine 10.695.72m² a a sam otkup izvršen je tokom 2019. godine. Lokacija zemljišta nalazi se u neposrednoj blizini

skijališta u Katastarskoj opštini Smrčje u Kolašinu (UP 4, PPPN "Bjelasica i Komovi", DRL "Kolašin 1450", Opština Kolašin) , te će hotel i nositi ime „Bjelasica 1450“ sa ciljem jasnog brendinga u ranoj fazi poslovanja.

Investitor je već obezbijedio svu potrebnu tehničku dokumentaciju kako bi ispunio uslove iz Javnog poziva. Naime, na osnovu Idejnog rješenja na koje je dobijena saglasnost gradskog arhiteke UP I 30-350/19-396/2 urađen je Glavni projekat (sve faze: arhitektura i uređenje terena, konstrukcija, vodovod i kanalizacija, elektrotehničke instalacije, mašinske instalacije, ppz i svi potrebni elaborati), koji je revidovan od strane ovlašćene revidentske kuće.

2.3 Planirana dinamika gradnje

- Planirani početak izgradnje: Kraj aprila 2020. godine
- Planirani završetak grubih građevinskih radova: Oktobar 2020. godine
- Radovi na adaptaciji i opremanju: do zimske sezone 2021. godine

3. ANALIZA TRŽIŠTA

3.1 Prodajno tržište

Vodeći računa o poslovnoj politici samog investitora, prodajno tržište, shodno i ekskluzivnoj lokaciji, biće usmjereno ka turistima više ali i srednje platežne moći. Tržišta koja će biti ciljana odnose se kako na one sa domaćeg, tako i na turistesa regionalnog i inostranog područja.

Kao što je ranije navedeno, lokacija hotela koja će biti neposredno uz Ski centar Kolašin 1450, doprinijeće da hotel bude prepoznat tokom zimske sezone, a nije nepoznanica da ski turizam ipak privlači klijente sa većim budžetom što direktno ide u prilog izgradnji i uspješnom poslovanju hotela.

Hotel sa četiri zvjezdice, uz prateći sadržaj, uvjerava da pomenuta ciljna grupa može da pronađe zadovoljstvo i kvalitet koji može da donese uspjeh poslovnom poduhvatu.

Sa ciljem ostvarenja naumljenog, investitor će uložiti sredstva u smještajne kapacitete, restoran i prateće sadržaje u hotelu, na način da boravak gostiju bude mjerodavan usluzi visoke kategorije čime se povratak istih ali i preporuka drugima može zasigurno očekivati.

U sklopu hotela, izuzev recepcije, lobby i snack bara, kao i kamin sale sa nacionalnom kuhinjom i pansionskog restorana sa švedskim stolom, hotel će biti dopunjen pratećim sadržajem u vidu poslovnih prostora koje će činiti butik ski opreme, frizerski salon, apoteka, turistička agencija, igraonica za djecu kao i drugim sadržajima. Sa jedne strane, investitor će time ubirati prihod kroz stabilnu godišnju rentu, dok će sa druge formirati kompletniju ponudu gostima hotela, na način da nemaju potrebu da napuštaju mikrolokalitet na kojem se nalaze.

Kada je u pitanju inkluzivnost spa centra, treba imate u vidu da se generalnim planom „Bjelasica i Komovi“ predviđa izgradnja savremenog „Nordic spa centra“ koji se nalazi u neposrednoj blizini predmetnog hotela, te da će time na jedan sveobuhvatan način biti moguće zadržati turiste na duži period, čak i van zimske turističke sezone.

Imajući u vidu nabrojano, kao i potencijalno druge aktivnosti koje mogu ići u prilog dodatnom osavremenjavanju i proširivanju turističke ponude na samoj ski stazi, prilazi se sa opravdanim optimizmom te se očekuje stvaranje i ispunjenje uslova da hotel ostvari izuzetnu popunjenost tokom čitave kalendarske godine, kao preduslov za uspješno dugoročno poslovanje preduzeća.

Sa ciljem sagledavanja veličine tržišta, a koristeći mjerljive podatke, projekcije smo započeli brojem dolazaka kao i noćenja kako domaćih tako i inostranih turista u crnogorskim opštinama tokom 2018.godine.

Tabela 1: Broj dolazaka i noćenja u Crnoj Gori, tokom 2018. godine, po opštinama

Opština	Dolasci turista				Noćenja turista			
	Strani	Domaći	Ukupno	Struktura	Strani	Domaći	Ukupno	Struktura
	-1	-2	(3)=(1)+(2)	(3) u %	-1	-2	(3)=(1)+(2)	(3) u %
Ukupno	2.076.803	128.053	2.204.856	100,0	12.443.810	486.524	12.930.334	100,0
Andrijevica	284	209	493	0,0	1.347	311	1.658	0,0
Bar	179.839	11.413	191.252	8,7	1.762.734	47.284	1.810.018	14,0
Berane	2.974	2.793	5.767	0,3	4.875	4.279	9.154	0,1
Bijelo Polje	4.699	2.229	6.928	0,3	19.350	3.674	23.024	0,2
Budva	857.432	33.794	891.226	40,4	4.872.645	106.327	4.978.972	38,5
Cetinje	13.396	10.213	23.609	1,1	28.731	32.619	61.350	0,5
Danilovgrad	3.194	298	3.492	0,2	12.045	562	12.607	0,1
Herceg Novi	299.370	14.615	313.985	14,2	2.595.371	145.868	2.741.239	21,2
Kolašin	34.749	9.837	44.586	2,0	71.412	21.086	92.498	0,7
Kotor	138.265	1.308	139.573	6,3	567.216	4.651	571.867	4,4
Mojkovac	3.601	401	4.002	0,2	5.737	911	6.648	0,1
Nikšić	9.416	1.959	11.375	0,5	18.037	6.110	24.147	0,2
Plav	1.554	11	1.565	0,1	12.120	141	12.261	0,1
Pljevlja	4.981	3.240	8.221	0,4	10.995	7.090	18.085	0,1
Plužine	3.895	220	4.115	0,2	6.051	336	6.387	0,0
Podgorica	155.019	14.871	169.890	7,7	251.416	31.341	282.757	2,2
Rožaje	1.689	816	2.505	0,1	4.682	917	5.599	0,0
Šavnik	1.131	46	1.177	0,0	3.532	92	3.624	0,0
Tivat	117.091	6.198	123.289	5,6	909.435	17.139	926.574	7,2
Ulcinj	207.044	7.395	214.439	9,7	1.199.995	40.450	1.240.445	9,6
Žabljak	37.180	6.187	43.367	2,0	86.084	15.336	101.420	0,8

Upoređujući gorenavedene podatke sa podacima iz prethodnih godina (dostupni na sajtu www.monstat.org), uočavamo trend povećanja i broja dolazaka gostiju i ukupnog broja noćenja. Podatak je mjerodavan na nivou cijele države, dok posebno dobija na značaju kada je u pitanju opština Kolašin.

Tabela 2: Broj dolazaka i noćenja u Crnoj Gori u kolektivnom smještaju

Dolasci turista u kolektivnom smještaju u Crnoj Gori					
godina	ukupan broj (1)=(2)+(3)	domaći turisti (2)	strani turisti (3)	indeks nivoa, 2010=100	godišnja stopa, % (g/g-1)
2010	593,187	93,489	499,698	100.0	
2011	625,981	94,478	531,503	105.5	5.5%
2012	651,291	87,326	563,965	109.8	4.0%
2013	694,101	82,426	611,675	117.0	6.6%

2014	676,342	81,501	594,841	114.0	-2.6%
2015	733,850	97,771	636,079	123.7	8.5%
2016	808,788	100,038	707,750	136.3	10.2%
2017	955,499	111,890	843,609	161.1	18.1%
2018	1,076,848	117,727	959,121	181.5	12.7%

Vodeći računa o egzaktnom tumačenju podataka, treba imati u vidu to da hoteli predstavljaju kolektivni vid smještaja, i da treba napraviti razgraničenje sa individualnim smještajem, te zbog toga skrećemo pažnju na Tabelu 2. gdje se vidi broj dolazaka gostiju kao i jasan trend rasta

Iako je evidentno da se veći broj dolazaka i noćenja na nivou cijele zemlje, vrši u individualnom smještaju, nailazimo na značajna odstupanja kada je u pitanju Kolašin, gdje je najveći broj dolazaka i noćenja upravo vezan za kolektivne oblike smještaja. Kroz narednu tabelu prikazan je broj dolazaka i noćenja turista kada je u pitanju kolektivni smještaj za opštinu Kolašin na mjesečnom nivou.

Tabela 3: Broj dolazaka i noćenja u kolektivnom smještaju, u opštini Kolašin, tokom 2018. godine

Mjesec	Dolasci turista			Noćenja turista		
	Strani	Domaći	Ukupno	Strani	Domaći	Ukupno
januar	2.737	813	3.550	5.847	2.649	8.496
februar	2.254	565	2.819	6.295	1.375	7.670
mart	1.570	549	2.119	3.746	1.185	4.931
april	894	482	1.376	1.547	777	2.324
maj	2.394	599	2.993	3.807	1.171	4.978
jun	2.371	922	3.293	4.202	1.718	5.920
jul	2.592	736	3.328	5.053	2.002	7.055
avgust	3.225	476	3.701	5.836	1.516	7.352
septembar	3.548	547	4.095	5.897	966	6.863
oktobar	2.151	694	2.845	3.237	909	4.146
novembar	1.218	471	1.689	2.030	796	2.826
decembar	2.850	673	3.523	5.271	1.063	6.334
Ukupno	27.804	7.527	35.331	52.768	16.127	68.895

Ukoliko uzmemo u obzir činjenice da je početkom 2019.godine otvoren ski centar Kolašin 1600, koji je u veoma kratkom periodu posjetilo više od 5,000 turista, te da je ski centar Kolašin 1450 u zimskoj sezoni 2018/2019 posjetilo više od 50,000 turista, i da se radi na dodatnom povezivanju ova dva ski centra i izgradnji žičara, priliv turista će u godinama koje dolaze značajno rasti, vrlo moguće i po većim stopama nego u godinama koje su za nama.

Tumačeći tabelu br. 3 uviđamo da je zimska sezona svakako perjanica cjelokupne turističke sezone, ali i da se nezanemarljiv dio prometa ostvari i tokom ljetnjih mjeseci. Takođe, jasno se uviđa i podatak da zimski turisti ostvare veći broj noćenja u odnosu na one koji dolaze ljeti, ali sa druge strane ljetnja sezona traje zaista duže.

Ono što takođe ide u prilog opštini Kolašin su i veoma bitni infrastrukturni projekti koji će nakon završetka učini opštinu bližom i lakše dostupnijom okruženju. U prvom planu naravno ističemo autoput Bar-Boljare čiji je završetak prve faze predviđen pred početak zimske sezone 2020/2021, a takođe i put Kolašin-Berane i pristupnih puteva ka oba skijališta, kao i žičara koje će učiniti staze povezanim.

Sve gorenavedeno ide u prilog da će upravo izgradnja condo hotela na predmetnoj lokaciji na sveobuhvatan način zaokružiti turističku ponudu Kolašina, odnosno lokaliteta ski staze, te da će očekivana ekspanzija turizma na sjeveru ispostaviti tačnom.

S obzirom na to da treba imati u vidu i turiste koji odsijedaju u individualnom smještaju kao i na one koji su na skijalištu na dnevnoj bazi, očekuje se i nezanemarljiv prihod kroz prodaju restoranskog asortimana i kafe bara, shodno činjenici da će biti u neposrednoj blizini skijališta.

Nakon završetka turističke sezone, plan investitora je rad na povećavanju atraktivnosti lokacije kao i popunjavanju kapaciteta tokom vansezonskog perioda, a isti će biti izveden kroz implementiranje komplementarnih djelatnosti i ponuda kao što su jahanje, kvadovi, ribolov, biciklističke ture i planinarenja, kao i one tokom ljetnje sezone poput rafting, kanjoninga i slično. Vansezonski period biće iskorišćen i za kongresni turizam čime će se dodatno raditi na popunjavanju kapaciteta.

3.2 Konkurencija

Kada govorimo o konkurenciji, treba je svrstati u tri kategorije:

1. Lokalnu (hoteli u Kolašinu);
2. Državnu (hoteli u drugim gradovima, prije svega na Žabljaku);
3. Regionalnu (Jahorina, Zlatibor i Kopaonik).

U pogledu lokala, u Kolašinu se trenutno nalaze dva visokokategorisana hotela i to **Bianca** i **Four Points by Sheraton**, dok se u narednom periodu očekuje i izgradnja hotela upravo na ski stazi koji će predstavljati direktnu konkurenciju, te će Kolašin imati četiri visokokategorisana hotela. Što se ostalih hotela u Kolašinu tiče, radi se o onima koji su niže kategorije kao i značajno manjih kapaciteta, te ne predstavljaju značajnu opasnost po poslovanje.

Glavna prednost izuzev lokacije, biće i veći smještajni kapaciteti u odnosu na primarnu konkurenciju.

Jedan od primarnih konkurentskih izazova poslovanju, predstavljajući postojanje drugog hotela na ski stazi čija je izgradnja u toku, asa kojima će tržišna utakmica biti više nego zanimljiva, te će diferencijacija ponude, stvaranje mreže tur operatera kao i kvalitetan branding u ranoj fazi biti od krucijalnog značaja za uspješno poslovanje.

Kada se osvrnemo malo sire ka kompletnom sjeveru Crne Gore, vrlo je malo onih koji će moći da pruže usluge na sličnom nivou, niti da isprate konkurentski po drugim parametrima kao što su kapaciteti, pozicija, investicioni projekti koji će biti završeni i slično.

Iako ne u potpunosti i do kraja izražena, treba istaći i konkurenciju hotela sa onim sa primorja Crne Gore. Ona se najviše ogleda u pogledu kongresnog, sportskog i poslovnog turizma van špica ljetnje sezone, gdje će menadžment predmetnog hotela biti u obavezi da odgovori izazovima u konkurentskoj utakmici, za značajno popunjavanje kapaciteta van glavne turističke sezone.

Možda i najizraženija konkurencija ogleda se u okruženju i to Jahorini, Zlatiboru i Kopaoniku i njihovim hotelskim kapacitetima. Treba imati u vidu kvalitet infrastrukture, iskustvo u oblikovanju ponude i većih država uopšte u kojima se nalaze. Sve navedeno ukazuje da je potrebno napraviti i dodatni napor kako bi u godinama koje dolaze bili spremni da se kao grad Kolašin i država Crna Gora uopšteno uhvatimo u koštac, s obzirom na to da je turizam grana od vitalnog značaja za budućnost naše zemlje.

3.3 Nabavno tržište

Imajući u vidu portfolio investitora, uhdanost, profesionalizam kao i stečene poslovne partnere kako u zemlji tako i u inostranstvu, jasno je da će ova stavka proteći bez neželjnih situacija ili troškova ne značajno većih od onih koji su procijenjeni. Za rad dobrobiti države, akcentat će biti stavljen na domaćim dobavljačima, te će isključivo u slučaju neophodnosti, ino dobavljači biti stavljeni u prvi plan.

Jasno, i kada je riječ o radnoj snazi, prednost će biti stavljena ka domaćoj, i to sa sjevera Crne Gore, što će biti i jedan od promotivnih ciljeva sveobuhvatne kampanje - povratka na sjever njenog stanovništva koje je emigriralo ka jugu, kroz kontinuirano otvaranje radnih mjesta sa naravno akcentnom na Kolašin.

4. USLUŽNI PROGRAM

Predmetni hotel će shodno lokaciji na kojoj se nalazi, izuzev osnovne pružati i druge usluge koje će biti komplementarne te će preduzeću donositi određeni prihod na godišnjem nivou.

Prva i osnovna usluga odnosi se na prodaju aranžmana tokom i van turističke sezone, s obzirom na očekivanja da će hotel biti otvoren svih 365 dana u godini, a gdje će usluga noćenja biti na bazi polupansiona.

Plasiranje će se vršiti kako u sopstvenoj režiji, preko posrednika kao što su domaći i inostrani portali za oglašavanje smještaja a tako i turističkih agencija u zemlji i inostranstvu, gdje će upravo biti stavljen poseban akcenat na sklapanju partnerstava, sa ciljem povećanja broja inostranih turista.

Prosječna cijena tokom prve godine za prodaju aranžmana iznosiće u prosjeku **59EUR** po osobi, za boravak na bazi polupansiona. Shodno konkurentskim cijenama u opštini Kolašin, tražnji, popunjenosti kapaciteta i kompletnosti ponude predmetnog hotela, smatramo istu opravdanom, uz napomenu da je planiran njen rast od 2% na godišnjem nivou.

Popunjenost na godišnjem nivou u elitnim hotelima u Kolašinu ide i do 70%, što dodatno opravdava optimizam uz jasnu obazrivost i manju projektovanu popunjenost kapaciteta predmetnog hotela u prvim godinama poslovanja. Uz očekivanja da će turistička sezona svake godine trajati duže, i biti što potpunija sa aspekta sadržaja, procjene su da će taj rast biti i na značajno većem nivou, međutim za potrebe ovog biznis plana, korišćene su obazrivije stope.

Menadžment računa i na stabilan dodatni izvor prihoda od pružanja usluga hrane i pića kako gostima hotela tako i onima koji budu korisnici ski staze tokom zimske turističke sezone. Daljnje, na prihod od rente na godišnjem nivou računa se kroz izdavanje poslovnih prostora čija je ukupna površina 171m², a čija bi procijenjena prosječna mjesečna cijena iznosila oko 20 EUR/m².

U sklopu hotela, planirana je i skijačnica sa ski servisom veličine 315m² čiji će cilj biti između ostalog iznajmljivanje ski opreme gostima hotela i drugim korisnicima ski staze u Kolašinu. Menadžment hotela planira da u saradnji sa partnerskom agencijom vodi skijačnicu što bi tokom zimske turističke sezone takođe ubiralo nezanemarljive prihode.

Ukupan broj smještajnih jedinica iznosi 168, od čega je studio apartmana 141, dok jednosobnih apartmana ima 27.

5. LOKACIJA

5.1 Zemljište

Kao što je više puta naznačeno kroz prethodne stavke ovog biznis plana, predmetni hotel nalaziće se u opštini Kolašin, udaljen oko deset kilometra od centra grada. Pozicija zemljišta nalazi se u neposrednoj blizini skijališta Kolašin 1450. Sama lokacija hotela, shodno većim i poznatijim zimskim turističkim centrima, predstavljaće značajno obogaćivanje ponude Kolašina, čija će atraktivnost dovesti do povećanja kako broja turista tako i noćenja.

Imajući u vidu razvojne infrastrukturne projekte koji će obogatiti kako Crnu Goru tako i Kolašin, a koje smo naveli kroz prethodne stavke ovog biznis plana, smatramo da će rast u turizmu biti značajno upečatljiviji od onog kojeg smo svjedočili kroz prethodne godine. Sve tio ukazuje i da će plodove toga biti u prilici da ubere i predmetni hotel a sa njim i investitor i njegovi zaposleni.

Vrijednost zemljišta iznosila je 4,500,000 EUR, a sam čim kupoprodaje obavljen je tokom 2019. godine.

U svrhu realizacije plana, Investitor je osnovao ćerku firmu „Bjelasica 1450“, koja je vlasnik parcele i projekta.





5.2 Budući izgled hotela

Hotel je shodno lokaciji, zamišljen u planinskom – rustičnom stilu, a renderi buduće lokacije izgledaju ovako:





6. PROGRAM ZAPOŠLJAVANJA

Sa ciljem uspješne realizacije projekta condo hotela, investitor će otvoriti novih 96 radnih mjesta. Navedeni broj se odnosi na prosječan broj zaposlenih u toku godine, kako bi bili stvoreni kompletni uslovi za besprekorno funkcionisanje i pružanje usluga koji zahtijeva hotel od četiri zvjezdice.

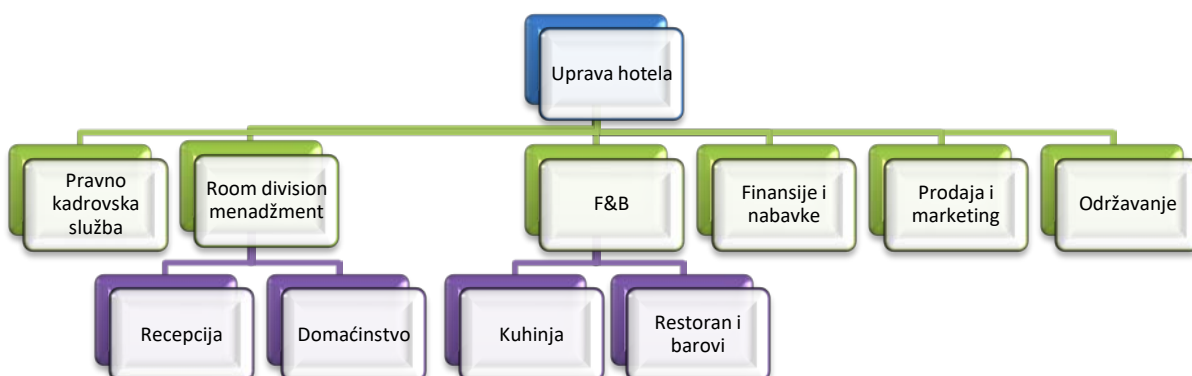
Radne pozicije u hotelu su u skladu sa sistematizacijom radnih mjesta i opisom zadataka podijeljeni po horizontalnom i vertikalnom nivou i to:

1. a) Uprava;
b) Recepcija;
c) Domaćinstvo;
d) Restoran;
e) Kuhinja;
f) Održavanje;
2. a) Menadžment funkcije;
b) Administrativno-komercijalne funkcije;
c) izvršne funkcije;

Napomene:

1. *Poslovni prostor i skijašnica koji su dati u zakup nisu ušli u plan radne snage;*
2. *Za obezbjeđenje objekta biće unajmljena vanjska kompanija;*
3. *Liniju prevoza od hotela do grada obavljaće takođe vanjska kompanija.*

Organizaciona struktura u samom hotelu prikazana je sledećim dijagramom:



Inicijalno kadriranje biće urađeno u saradnji sa specijalizovanom eksternom agencijom za zapošljavanje, a od kandidata će se tražiti adekvatna stručna sprema i/ili iskustvo stečeno kroz rad na istim ili sličnim pozicijama. Shodno funkciji, od zaposlenih će se jasno je, zahtijevati različiti stepeni stručne sprema, kao i dužina trajanja prethodnog iskustva.

Menadžment hotela, u sklopu dodatnog unapređenja usluge i zadovoljstva budućih gostiju, nastojaće da svojim zaposlenima obezbijediti dodatne obuke i usavršavanja radi ostvarenja željenog cilja, te će u sklopu toga obezbijediti novčana sredstva.

Detaljan spisak radnih mjesta koje će hotel imati, sa predviđenim brojem izvršilaca koje nosi svaka pozicija prikazan je u narednoj tabeli:

Tabela 4: Struktura radnih mjesta u hotelu

R.b.	Zaposleni	Broj zaposlenih
Uprava:		
1.	Direktor hotela	1
2.	Menadžer prodaje i marketinga	1
3.	Referent prodaje i marketinga	2
4.	Menadžer finansija i nabavke	1
5.	Referent finansija i nabavke	2
6.	Menadžer pravno kadrovske službe	1
7.	Referent pravno kadrovske službe	1
Recepcija:		
8.	Šef recepcije	1
9.	Recepcioner	8
10.	Portir	2
Domaćinstvo		
11.	Glavna domaćica	1
12.	Nadzornica	3
13.	Sobarica	11
14.	Higijeničarka	5
15.	Vešeraj	7
Restoran:		
16.	Šef restorana	1
17.	Konobar/barmen	18
18.	Hostesa	1
Kuhinja:		
20.	Šef kuhinje	1
21.	Kuvar	4
22.	Pomoćni kuvar	9
23.	Perač sudova	4
24.	Poslastičar	1
25.	Pomoćni poslastičar	2
26.	Mesar	1
27.	Pizza majstor	1
Održavanje:		
28.	Šef održavanja	1
29.	Serviser	4
30.	IT	1

Ukupno:	96
----------------	----

Namjera investitora je da cjelokupan broj radnih mjesta, ukoliko bude u mogućnosti, popuni radnom snagom sa crnogorskog tržišta rada. Kao dio sjevernog regiona države Crne Gore, opština Kolašin ima visoku stopu nezaposlenosti, gdje je prema zvaničnim podacima Zavoda za zapošljavanje za 2018. godinu na Birou rada evidentirano 800 osoba.

Bitan podatak, predstavlja i dokument iz 2016. godine „Analiza ponude, tražnje i zapošljavanja na tržištu rada u Crnoj Gori“ gdje je navedeno da se na područjima Bijelog Polja, Mojkovca i Kolašina kumulativno nalazi 759 osoba kvalifikovanih za rad u turizmu.

S obzirom na to da ista ili slična analiza nije rađena nakon toga, ili u najmanju ruku nije bila javno dostupna prilikom izrade ovog biznis plana, pretpostavlja se da je situacija na tržištu rada u opštini Kolašin i u susjednim joj opštinama na približno istom nivou. Sve to navodi na osnovano vjerovanje da postoji ponuda radne snage koja bi makar kvantitativno mogla da zadovolji potrebe condo hotela iz ovog biznis plana.

Kao što je ranije navedeno, cilj budućeg menadžmenta kompanije biće da radnoj snazi pruži dodatne obuke i usavršavanja, kako bi na pravi način odgovorili predstojećim izazovima i ispunili najveće standarde, te će u svrhu toga izdvojiti sredstva u iznosu od 20.000,00 EUR.

Dodatno, za privlačenje kvalitetne radne snage sa juga i centralnog dijela države, planiran je zakup smještaja u periodu tokom čitave godine, za čije potrebe je planirano izdvojiti do 12,000 EUR na godišnjem nivou.

Bitnu stavka predstavlja i kantine/menzu u kojoj će zaposleni imati priliku da ostvare obrok u toku trajanja radnog vremena, za čije potrebe je planirano izdvojiti do 55,000 EUR.

7. PREDRAČUN INVESTICIONIH ULAGANJA

Kako je predmet ovog biznis plana izgradnja i razrada condo hotela sa četiri zvjezdice, za uspješnu realizaciju projekta potrebno je preduzeti značajne investicije prvenstveno u osnovna, ali i u obrtna sredstva. Predračun sredstava za investiciju je napravljen na osnovu indikativnih ponuda dobavljača, istraživanja tržišta i izvršenih procjena.

U narednoj tabeli data je struktura ulaganja koje je potrebno izvršiti u cilju realizacije ideje, kao i pregled već izvršenih investicija i onih koje je tek potrebno preduzeti.

Tabela 5: Struktura ulaganja

Rb	Struktura ulaganja	Sopstveno učešće	Kredit	Ukupno
1.	Prethodna ulaganja	4.500.000	0	4.500.000
1.1	Osnovna sredstva	4.500.000	0	4.500.000
1.1.1	Zemljište	4.500.000	0	4.500.000
2.	Nova ulaganja	13.301.181	0	13.301.181
2.1	Osnovna sredstva	12.301.181	0	12.301.181
2.1.1	Građevinski objekat	9.881.181	0	9.881.181
2.1.2	Oprema	2.400.000	0	2.400.000
2.1.3	Nematerijalna ulaganja	20.000	0	20.000
2.2	Nedostajuća obrtna sredstva	1.000.000	0	1.000.000
	Ukupno	17.801.181	0	17.801.181

8. IZVORI FINANSIRANJA

Investitor namjerava da cjelokupni projekat pokrije iz sopstvenih sredstava, bez kreditnog zaduživanja.

Bitno je istaći da Investitor učestvuje sa ovim projektom kroz poseban program Ministarstva održivog razvoja i turizma, po Javnom pozivu od 26.02.2019 godine za iskazivanje interesovanja i kvalifikovanje projekta na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma, a 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 (“Službeni list Crne Gore”, br. 79-18). Namjera investitora jeste da ponudi i drugim licima suvlasništvo u projektu, a što u prvi plan može da bude zanimljivo licima koje žele podnijeti zahtijev za sticanje državljanstva, s obzirom da je jedan od kriterijuma i ulaganje u neki od razvojnih projekata u Crnoj Gori. **U tu svrhu, investitor će ponuditi većinski dio jedinica za potrebe programa.**

U susret sa gorenavedenim, investitor će svim zainteresovanim licima, kako onim na programu sticanja crnogorskog ekonomskog državljanstva, tako i drugima, ponuditi suvlasništvo na projektu, što će uticati višestruko pozitivno na sam projekat poput smanjenja rizika, uvođenja svjetskih standarda, povećanja kapitala i slično.

9.RASHODI POSLOVANJA

9.1 Troškovi amortizacije

Obračun amortizacije kao troška osnovnih sredstava će se vršiti na osnovu računovodstvene politike preduzeća, primjenom odgovarajućih stopa amortizacije na nabavnu vrijednost osnovnih sredstava, a za potrebe ovog biznis plana koristiće se linearni metod obračuna amortizacije koji je prikazan u tabeli 6.

S obzirom na trenutnu nedostupnost preciznih informacija, Oprema je zavedena kao jedna cjelina, te je stoga uzeta prosječna amortizaciona stopa podobna za njoj pripadajuće stavke – Namještaj, Tehnološka oprema, Inventar i slično.

Tabela 6: Obračun amortizacije osnovnih sredstava

Rb	Struktura	Vrijednost	Amortizaciona stopa	Amortizacija
1.	Građevinski objekat	9.881.181	3%	296.435
2.	Oprema	2.400.000	15%	360.000
5.	Nematerijalna ulaganja	20.000	3%	600
	Ukupno	12.301.181		657.035

9.2 Obračun investicionog i tekućeg održavanja

Kako bi osnovna sredstva tokom perioda upotrebe zadržala oblik i funkcionalnost, a u slučaju condo hotela i kako bi se održao nivo usluge immanentan nivou hotela sa četiri zvjezdice, neophodno je vršiti redovno održavanje ovih sredstava, pri čemu se troškovi održavanja planiraju kao procenat planirane amortizacije.

Tabela 7: Obračun troškova održavanja

Rb	Struktura	Troškovi amortizacije	Stopa	Iznos
1.	Građevinsko održavanje	296.435	8%	23.715
2.	Elektro-mašinsko održavanje	360.000	9%	32.400
	Ukupno	656.435		56.115

9.3 Obračun premije osiguranja

S obzirom na visinu sredstava koja će biti investirana u projekat, u cilju smanjenja rizika od neželjenih efekata, neophodno je uplatiti premiju osiguranja od neželjenih uticaja. Osiguranje je planirano prema USALI standardima koje koristi ino partner za hotele u svijetu. Troškovi premije osiguranja su planirani kao procenat od vrijednosti osnovnih sredstava i prikazani su u tabeli 8.

Tabela 8: Obračun godišnje premije

Rb	Sredstva	Vrijednost sredstava	Stopa	Iznos
1.	Osnovna sredstva	16.781.181	0,11%	19.000
	Ukupno	16.781.181	0,11%	19.000

9.4 Obračun materijalnih troškova

U cilju procjene materijala i robe neophodnih za obavljanje turističko – ugostiteljske djelatnosti izvršen je uvid u podatke o materijalnim troškovima hotela visoke kategorije koji radi na bazi polupansiona, takođe, izvršen je i uvid u standarde ino partnera.

Troškovi vode i energije su planirani prema USALI standardima a to je 5.7% ukupnih prihoda za prvu godinu, 5.0% za drugu i 4.6% za svaku narednu.

U narednoj tabeli data je procjena materijalnih troškova u prvoj godini poslovanja, odnosno troškova materijala i nabavna vrijednost robe, troškovi vode i energije.

Tabela 9: Obračun materijalnih troškova

Rb	Vrsta materijalnog troška	Iznos
1.	Troškovi materijala i nabavna vrijednost robe	863.000
2.	Troškovi vode i energije	212.000
	Ukupno	1.075.000

9.5 Obračun ostalih troškova

Sljedeća tabela prikazuje projekciju ostalih troškova na godišnjem nivou, koji spadaju u nematerijalne, a koje je potrebno uključiti u računicu, pošto bez njih nije moguće ostvariti funkcionisanje hotela.

Tabela 10: Obračun nematerijalnih i drugih troškova poslovanja

Rb	Vrsta troška	Iznos troška na godišnjem nivou
1.	Troškovi marketing provizije	37.000
2.	Troškovi smještaja zaposlenih	12.000
3.	Trošak menze u hotelu	55.000
4.	PTT troškovi	18.000
5.	Troškovi komunalnih usluga i naknada	15.500
6.	Porez na nepokretnost	100.000
7.	Troškovi platnog prometa	2.500
8.	Zamjenske rezerve	0
9.	Osnovna provizija za upravljanje hotelom	75.000
	Ukupno	325.000

Napomena:

- Zamjenske rezerve nisu planirane za prvu godinu jer je u pitanju novi objekat, nakon čega u drugoj godini bivaju 1% od ukupnih prihoda, a za svaku sledeću godinu 2%,*
- Osnovna provizija za upravljanje odnosi se na hipotetički trošak ukoliko hotel bude povjeren na upravljanje specijalizovanoj agenciji, i ona se po USALI metodi računa kao 2% od ukupnih prihoda za prve dvije godine i 3% od treće godine pa na dalje.*

9.6 Obračun zarada zaposlenih

S obzirom da turističko – ugostiteljska djelatnost spada u radno intenzivne, značajan dio troškova otpada na troškove radne snage. U cilju realizacije ovog projekta biće zaposleno 96 radnika. Kako bi se stekla kompletna slika o troškovima radne snage, isti su prikazani kroz distribuciju neto zarada na mjesečnom nivou i obračun ukupnih troškova zarada na mjesečnom i godišnjem nivou.

Tabela 11: Distribucija zarada na mjesečnom nivou, po pozicijama

R.b.	Zaposleni	Broj zaposlenih	Iznos neto zarade	Ukupno
Uprava:				
1.	Direktor hotela	1	2.000 €	2.000 €
2.	Menadžer prodaje i marketinga	1	1.000 €	1.000 €
3.	Referent prodaje i marketinga	2	500 €	1.000 €
4.	Menadžer finansija i nabavke	1	1.200 €	1.200 €
5.	Referent finansija i nabavke	2	600 €	1.200 €
6.	Menadžer pravno kadrovske službe	1	1.000 €	1.000 €
7.	Referent pravno kadrovske službe	1	500 €	500 €
Recepcija:				
8.	Šef recepcije	1	800 €	800 €
9.	Recepcioner	8	500 €	4.000 €
10.	Portir	2	350 €	700 €
Domaćinstvo				
11.	Glavna domaćica	1	800 €	800 €
12.	Nadzornica	3	500 €	1.500 €
13.	Sobarica	11	450 €	4.950 €
14.	Higijeničarka	5	400 €	2.000 €
15.	Vešeraž	7	400 €	2.800 €
Restoran:				
16.	Šef restorana	1	1.000 €	1.000 €
17.	Konobar/barmen	18	450 €	8,100 €
18.	Hostesa	1	350 €	350 €
Kuhinja:				
20.	Šef kuhinje	1	1.500 €	1.500 €
21.	Kuvar	4	800 €	3.200 €
22.	Pomoćni kuvar	9	550 €	4.950 €
23.	Perač sudova	4	400 €	1.600 €
24.	Poslastičar	1	700 €	700 €
25.	Pomoćni poslastičar	2	400 €	800 €
26.	Mesar	1	500 €	500 €
27.	Pizza majstor	1	600 €	600 €
Održavanje:				
28.	Šef održavanja	1	1.000 €	1.000 €
29.	Serviser	4	500 €	2.000 €
30.	IT	1	800 €	800 €
Ukupno:		96		51.650€

Tabela 12: Obračun troškova zarada na mjesečnom i godišnjem nivou u prvoj godini poslovanja

Rb	Vrsta troška	Iznos troška na mjesečnom nivou	Iznos troška na godišnjem nivou
1.	Troškovi neto zarada	51.650	619.800
2.	Troškovi poreza i doprinosa	34.100	409.200
	Ukupno	85.750	1.029.000

10.PRIHODI POSLOVANJA

Prihodi condo hotela će u skladu sa poglavljem Uslužni program preduzeća biti generisani kao prihodi od izdavanja smještaja (po sobi), prihodi od prodaje hrane i pića (polupansion, restoran, barovi), uz prihode od izdavanja poslovnih prostora.

Na osnovu iznešene cjenovne politike, kao i predviđene popunjenosti kapaciteta u iznosu od 39,71%, očekuje se da distribucija prihoda u prvoj godini poslovanja bude izvršena u skladu sa prikazom iz tabele 14.

Tabela 14: Planirani prihodi hotela u prvoj godini poslovanja

Rb	Usluga	Količina	Cijena (EUR)	Ukupan prihod
1.	Prihodi od prodaje			3.941.117
1.1	Prihod od izdavanja smještaja (po sobi)	24.350	83,00	2.021.050
1.2	Prihod od prodaje hrane i pića (polupansion, restoran, barovi)	12 mjeseci	160.005.58	1.920.067
2.	Ostali prihodi	12 mjeseci	14.166.66	170.000
	Ukupno			4.111.117

11. POČETNI BILANS STANJA

U narednom dijelu, prikazanje početni bilans stanja, nakon što hotelski kompleks bude izgrađen.

Tabela 15: Početni bilans stanja

I	Sredstva	Vrijednost	II	Izvori	Vrijednost
A	Osnovna sredstva	16.801.181	A	Sopstveno učešće	17.801.181
1	Zemljište	4.500.000	B	Kredit	0
	Potojeće zemljište	4.500.000			
	Novo zemljište	0			
2	Građevinski objekti	9.881.181			
	Postojeći objekti	0			
	Novi objekti	9.881.181			
2	Oprema	2.400.000			
	Postojeća oprema	0			
	Nova oprema	2.400.000			
3	Ostala ulaganja	20.000			
B	Obrtna sredstva	1.000.000			
	Ukupno	17.801.181		Ukupno	17.801.181

12.PROJEKTOVANI BILANS USPJEHA

Na osnovu planiranih prihoda i rashoda poslovanja, projektovan je bilans uspjeha tokom perioda realizacije projekta i prikazan u tabeli 16.

Tabela 16: Projektovani bilans uspjeha

Rb	Struktura	I godina	II godina	III godina	IV godina	V godina
A	Ukupni prihodi	4.111.117	4.360.737	4.629.925	4.904.569	5.200.607
B	Ukupni rashodi	3.160.788	3.210.089	3.357.133	3.474.624	3.568.502
1.	Poslovni rashodi	3.160.788	3.210.089	3.357.133	3.474.624	3.568.502
1.1	Materijalni i nemat. trošk.	1.474.753	1.524.054	1.671.098	1.757.719	1.851.597
1.2	Amortizacija	657.035	657.035	657.035	657.035	657.035
1.3	Bruto zarade	1.029.000	1.029.000	1.029.000	1.059.870	1.059.870
2.	Rashodi finansiranja	0	0	0	0	0
C	Bruto dobit	950.329	1.150.648	1.272.792	1.429.945	1.632.105
D	Porez na dobit	0	0	103.639	128.695	146.889
E	Neto dobit	950.329	1.150.648	1.169.153	1.301.250	1.485.215
F	Incentive fee – upravljanje	146.000	154.000	160.000	211.000	224.000
G	Dobit nakon stimul.proviz	804.329	996.648	1.009.153	1.090.250	1.261.215

Rb	Struktura	VI godina	VII godina	VIII godina	IX godina	X godina
A	Ukupni prihodi	5.524.035	5.855.913	6.207.360	6.589.568	7.069.521
B	Ukupni rashodi	3.666.291	3.801.994	3.901.214	4.027.826	4.197.006
1.	Poslovni rashodi	3.666.291	3.801.994	3.901.214	4.027.826	4.197.006
1.1	Materijalni i nemat. trošk.	1.949.386	2.053.293	2.152.513	2.279.124	2.415.555
1.2	Amortizacija	657.035	657.035	657.035	657.035	657.035
1.3	Bruto zarade	1.059.870	1.091.666	1.091.666	1.091.666	1.124.416
2.	Rashodi finansiranja	0	0	0	0	0
C	Bruto dobit	1.857.745	2.053.918	2.306.146	2.561.742	2.872.515
D	Porez na dobit	167.197	184.853	207.553	230.557	258.526
E	Neto dobit	1.690.548	1.869.066	2.098.593	2.331.185	2.613.989
F	Incentive fee – upravljanje	238.000	303.000	320.000	341.000	366.000
G	Dobit nakon stimul.proviz	1.452.548	1.566.066	1.778.593	1.990.185	2.247.989

Rb	Struktura	XI godina	XII godina	XIII godina	XIV godina	XV godina
A	Ukupni prihodi	7.551.511	8.067.819	8.620.887	9.213.334	9.847.964
B	Ukupni rashodi	4.252.208	4.307.273	4.402.136	4.471.552	4.538.486
1.	Poslovni rashodi	4.252.208	4.307.273	4.402.136	4.471.552	4.538.486
1.1	Materijalni i nemat. trošk.	2.470.757	2.525.822	2.586.953	2.656.368	2.723.302
1.2	Amortizacija	657.035	657.035	657.035	657.035	657.035
1.3	Bruto zarade	1.124.416	1.124.416	1.158.149	1.158.149	1.158.149
2.	Rashodi finansiranja	0	0	0	0	0
C	Bruto dobit	3.299.303	3.760.546	4.218.751	4.741.783	5.309.478
D	Porez na dobit	296.937	338.449	379.688	426.760	477.853
E	Neto dobit	3.002.366	3.422.097	3.839.063	4.315.022	4.831.625
F	Incentive fee – upravljanje	398.414	412.769	428.146	444.618	462.262
G	Dobit nakon stimul.proviz	2.603.952	3.009.328	3.410.917	3.870.404	4.369.363

Napomene:

1. *Incentive fee (stimulativna provizija za upravljanje) je računata za prihod poslije basic fee i reserve for replacement (zamjenske rezerve) a po sljedećoj skali: 0% provizije do 3 miliona, 4% provizije između 3 i 4 miliona, 5% provizije za između 4 i 5 miliona i 6% provizije za preko 5 miliona.*
2. *Incentive fee prikazuje situaciju u kojoj se hotel daje na upravljanje specijalizovanoj agenciji-partneru koji za to zaračunava sopstvenu cijenu koštanja, a koja se ogleda osnovnoj proviziji uračunatoj u Ostalim troškovima, marketing proviziju (trošak koji bi svakako postojao, i da investitor i menadžment vode hotel) kao i gorenavedena Incentive fee.*
3. *Potrebno je obratiti pažnju na stavku poreza na dobit. Shodno odredbama Zakona o porezu na dobit, pravna lica koja posluju na području nedovoljno razvijenih opština, imaju pravo na umanjenje obaveza po osnovu poreza na dobit u visini ne većoj od 200.000 EUR. Iz tog razloga, obračun poreza na dobit za prvu i drugu godinu poslovanja nije uključen u računicu, a u trećoj je uključen djelimično, pošto se oslobađanje od obaveze za porez u iznosu od 200.000 ostvaruje već nakon tri godine poslovanja.*

13.PROJEKTOVANI EKONOMSKI TOK

Za potrebe ocjene rentabilnosti i prihvatljivosti projekta, a na osnovu podataka iz prethodnog dijela biznis plana, projektuje se ekonomski tok poslovanja condo hotela.

Tabela 17: Projektovani ekonomski tok

Rb	Struktura	Start	I godina	II godina	III godina	IV godina	V godina
I	Prilivi	0	4.111.117	4.360.737	4.629.925	4.904.569	5.200.607
1.	Ukupan prihod	0	4.111.117	4.360.737	4.629.925	4.904.569	5.200.607
2.	Ostatak vrij. projekta	0	0	0	0	0	0
II	Odlivi	17.801.181	2.649.753	2.707.054	2.963.737	3.157.284	3.732.356
3.	Investiciona ulaganja	17.801.181	0	0	0	0	450.000
4.	Materijalni i nemat. troškovi	0	1.474.753	1.524.054	1.671.098	1.757.719	1.851.597
5.	Bruto zarade	0	1.029.000	1.029.000	1.029.000	1.059.870	1.059.870
6.	Porez na dobit	0	0	0	103.639	128.695	146.889
7.	Incentive fee – upravljanje	0	146.000	154.000	160.000	211.000	224.000
III	Neto prilivi	-17.801.181	1.461.364	1.653.683	1.666.188	1.747.285	1.468.250

Rb	Struktura	VI godina	VII godina	VIII godina	IX godina	X godina
I	Prilivi	5.524.035	5.855.913	6.207.360	6.589.568	7.069.521
1.	Ukupan prihod	5.524.035	5.855.913	6.207.360	6.589.568	7.069.521
2.	Ostatak vrijednosti projekta	0	0	0	0	0
II	Odlivi	3.414.453	3.632.812	3.771.732	3.942.347	5.064.497
3.	Investiciona ulaganja	0	0	0	0	950.000
4.	Materijalni i nematerijalni troškovi	1.949.386	2.053.293	2.152.513	2.279.124	2.415.555
5.	Bruto zarade	1.059.870	1.091.666	1.091.666	1.091.666	1.124.416
6.	Porez na dobit	167.197	184.853	207.553	230.557	258.526
7.	Incentive fee – upravljanje	238.000	303.000	320.000	341.000	366.000
III	Neto prilivi	2.109.583	2.223.101	2.435.628	2.647.220	2.005.024

Rb	Struktura	XI godina	XII godina	XIII godina	XIV godina	XV godina
I	Prilivi	7.551.511	8.067.819	8.620.887	9.213.334	18.794.489
1.	Ukupan prihod	7.551.511	8.067.819	8.620.887	9.213.334	9.847.964
2.	Ostatak vrijednosti projekta	0	0	0	0	8.946.525
II	Odlivi	4.290.524	4.401.456	4.552.935	4.685.895	4.821.566
3.	Investiciona ulaganja	0	0	0	0	0
4.	Materijalni i nematerijalni troškovi	2.470.757	2.525.822	2.586.953	2.656.368	2.723.302
5.	Bruto zarade	1.124.416	1.124.416	1.158.149	1.158.149	1.158.149
6.	Porez na dobit	296.937	338.449	379.688	426.760	477.853
7.	Incentive fee – upravljanje	398.414	412.769	428.146	444.618	462.262
III	Neto prilivi	3.260.987	3.666.363	4.067.952	4.527.439	5.026.398

Na osnovu tabele broj 17 lako je uočiti da je ekonomski tok pozitivan u svim pojedinačnim godinama realizacije projekta, što je prvi pozitivan pokazatelj potencijalne rentabilnosti i prihvatljivosti projekta.

Napomene:

1. Investiciona ulaganja se vrše na početku projekta, kao i djelimično na kraju pete i desete godine, nakon čega se zbog otpisa pojedinih djelova osnovnih sredstava izvršava njihova zamjena.

2. Za potrebe ovog biznis plana biće urađene dvije analize kroz finansijski dio, u solucijama kada investitor i menadžment upravljaju hotelom, kao i kada se hotel preda na upravljanje specijalizovanoj partnerskoj agenciji, te će u tu svrhu biznis plan imati dvije solucije Neto sadašnjih vrijednosti projekta, dvije solucije internih stopa rentabilnosti kao i dvije solucije relativne efikasnosti projekta.

Sa ciljem davanja preciznije ocjene o prihvatljivosti projekta, neto prilive iz ekonomskog toka je potrebno svesti na neto sadašnju vrijednost, diskontovanjem tokova uz odgovarajuću stopu. Kako ovaj projekat neće implicirati kreditno zaduženje, za potrebe diskontovanja uzimamo stopu po kojoj bi se ova sredstva mogla koristiti u druge investicione svrhe, a najadekvatnija investicija shodno riziku bi mogla biti ona u obveznice koje izdaje država Crna Gora, a koje su emitovane po kamatnoj stopi od 3%. Prema tome, za diskontnu stopu uzimamo stopu od 3%.

Tabela 18a: Neto sadašnja vrijednost projekta (solucija bez unajmljivanja partnerske agencije koja bi upravljala hotelom)

Neto priliv	Diskontni faktor	Neto sadašnja vrijednost
-17.801.181	1,0000	-17.801.181
1.681.989	0,9709	1.633.043
1.886.829	0,9426	1.778.525
2.001.251	0,9151	1.831.345
2.079.770	0,8885	1.847.876
1.821.094	0,8626	1.570.876
2.484.442	0,8375	2.080.720
2.671.155	0,8131	2.171.916
2.908.796	0,7894	2.296.203
3.151.430	0,7664	2.415.256
2.546.205	0,7441	1.894.631
3.840.679	0,7224	2.774.506
4.266.941	0,7014	2.992.833
4.690.905	0,6810	3.194.506
5.174.358	0,6611	3.420.768
14.645.514	0,6419	9.400.955
Ukupno		23.502.780

Prema projekcijama iz ove verzije biznis plana investicija se otplaćuje početkom **devete** godine poslovanja, što je pozitivno s obzirom da je to kraći period u odnosu na period realizacije projekta (15godina). Takođe, kako je neto sadašnja vrijednost projekta pozitivna, projekat je i po tom osnovu prihvatljiv.

Projekat ima internu stopu rentabilnosti od **13,21%**, koja pored profitabilnosti, predstavlja najveću kamatnu stopu po kojoj se investitor može zadužiti za realizaciju projekta, a da pri tome ne uđe u zonu gubitka.

Relativna efikasnost projekta, tj.odnos između neto sadašnje vrijednosti projekta i neto sadašnje vrijednosti ukupnog ulaganja tokom realizacije projekta iznosi **1,24** i pokazuje koliko jedinica neto sadašnje vrijednosti donosi svaka jedinica uložених sredstava tokom perioda eksploatacije projekta.

Napomena:

U obzir nije uzeta basic fee – osnovna provizija (iz Ostalih troškova), te su prema tome i neto dobit, odnosno neto prilivi povećani u odnosu na stanju iz Bilansa Uspjeha odnosno Ekonomskog toka.

Tabela 18b: Neto sadašnja vrijednost projekta (solucija sa unajmljivanjem partnerske agencije koja bi upravljala hotelom)

Neto prilik	Diskontni faktor	Neto sadašnja vrijednost
-17.801.181	1,0000	-17.801.181
1.461.364	0,9709	1.418.838
1.653.683	0,9426	1.558.762
1.666.188	0,9151	1.524.729
1.747.285	0,8885	1.552.463
1.468.250	0,8626	1.266.512
2.109.583	0,8375	1.766.776
2.223.101	0,8131	1.807.603
2.435.628	0,7894	1.922.685
2.647.220	0,7664	2.028.829
2.005.024	0,7441	1.491.938
3.260.987	0,7224	2.355.737
3.666.363	0,7014	2.571.587
4.067.952	0,6810	2.770.275
4.527.439	0,6611	2.993.090
13.972.923	0,6419	8.969.219
Ukupno		18.197.863

Prema projekcijama iz ove verzije biznis plana investicija se otplaćuje početkom **desete** godine poslovanja, što je i dalje pozitivno s obzirom da je to kraći period u odnosu na period realizacije projekta (15 godina). Takođe, kako je neto sadašnja vrijednost projekta pozitivna, projekat je i po tom osnovu takođe prihvatljiv.

Projekat ima internu stopu rentabilnosti od **11,14%**, koja pored profitabilnosti, predstavlja najveću kamatnu stopu po kojoj se investitor može zadužiti za realizaciju projekta, a da pri tome ne uđe u zonu gubitka.

Relativna efikasnost projekta, tj.odnos između neto sadašnje vrijednosti projekta i neto sadašnje vrijednosti ukupnog ulaganja tokom realizacije projekta iznosi **0,96** i pokazuje koliko jedinica neto sadašnje vrijednosti donosi svaka jedinica uloženih sredstava tokom perioda eksploatacije projekta.

14.PROJEKTOVANI FINANSIJSKI TOK

Prihvatljivost projekta se mjeri i nivoom likvidnosti, a kako projekat generiše pozitivne novčane tokove, isti je prihvatljiv i sa tog stanovišta, što je uočljivo u tabeli 19.

Tabela 19: Projektovani finansijski tok

Rb	Struktura	Start	I godina	II godina	III godina	IV godina	V godina
I	Prilivi	17.801.181	4.111.117	4.360.737	4.629.925	4.904.569	5.200.607
1.	Ukupan prihod	17.801.181	4.111.117	4.360.737	4.629.925	4.904.569	5.200.607
2.	Izvori finansiranja	17.801.181	0	0	0	0	0
2.1	Sopstveno učešće	17.801.181	0	0	0	0	0
2.2	Kreditna sredstva	0	0	0	0	0	0
3.	Ostatak vr. projekta	0	0	0	0	0	0
II	Odlivi	17.801.181	2.649.753	2.707.054	2.963.737	3.157.284	3.732.356
4.	Inv. ulaganja	17.801.181	0	0	0	0	450.000
5.	Materijal. i nemat. troškovi	0	1.474.753	1.524.054	1.671.098	1.757.719	1.851.597
6.	Bruto zarade	0	1.029.000	1.029.000	1.029.000	1.059.870	1.059.870
7.	Porez na dobit	0	0	0	103.639	128.695	146.889
8.	Anuiteti	0	0	0	0	0	0
9.	Incentive fee – upravljanje	0	146.000	154.000	160.000	211.000	224.000
III	Neto prilivi	0	1.461.364	1.653.683	1.666.188	1.747.285	1.468.250

Rb	Struktura	VI godina	VII godina	VIII godina	IX godina	X godina
I	Prilivi	5.524.035	5.855.913	6.207.360	6.589.568	7.069.521
1.	Ukupan prihod	5.524.035	5.855.913	6.207.360	6.589.568	7.069.521
2.	Izvori finansiranja	0	0	0	0	0
2.1	Sopstveno učešće	0	0	0	0	0
2.2	Kreditna sredstva	0	0	0	0	0
3.	Ostatak vr. projekta	0	0	0	0	0
II	Odlivi	3.414.453	3.632.812	3.771.732	3.942.347	5.064.497
4.	Inv. ulaganja	0	0	0	0	950.000
5.	Materijal. i nemat. troškovi	1.949.386	2.053.293	2.152.513	2.279.124	2.415.555
6.	Bruto zarade	1.059.870	1.091.666	1.091.666	1.091.666	1.124.416
7.	Porez na dobit	135.968	151.200	169.020	190.730	215.397
8.	Anuiteti	0	0	0	0	0
9.	Incentive fee – upravljanje	238.000	303.000	320.000	341.000	366.000
III	Neto prilivi	2.109.583	2.223.101	2.435.628	2.647.220	2.005.024

Rb	Struktura	XI godina	XII godina	XIII godina	X IV godina	XV godina
I	Prilivi	7.551.511	8.067.819	8.620.887	9.213.334	18.794.489
1.	Ukupan prihod	7.551.511	8.067.819	8.620.887	9.213.334	9.847.964
2.	Izvori finansiranja	0	0	0	0	0
2.1	Sopstven učešće	0	0	0	0	0
2.2	Kreditna sredstva	0	0	0	0	0
3.	Ostatak vr. projekta	0	0	0	0	8.946.525
II	Odlivi	4.290.524	4.401.456	4.552.935	4.685.895	4.821.566
4.	Inv. ulaganja	0	0	0	0	0
5.	Materijal. i nemat. troškovi	2.470.757	2.525.822	2.586.953	2.656.368	2.723.302
6.	Bruto zarade	1.124.416	1.124.416	1.158.149	1.158.149	1.158.149
7.	Porez na dobit	296.937	338.449	379.688	426.760	477.853
8.	Anuiteti	0	0	0	0	0
9.	Incentive fee – upravljanje	398.414	412.769	428.146	444.618	462.262
III	Neto prilivi	3.260.987	3.666.363	4.067.952	4.527.439	5.026.398

15. ZAKLJUČAK

Predmet predstavljenog biznis plana je projekat kompanije "Bjelasica 1450" d.o.o. Kolašin koja je osnovana od strane renomiranog crnogorskog privrednog subjekta "Zetogradnja" d.o.o. iz Podgorice koje će izgraditi condo hotel, a uz iskustva u oblasti turizma i ugostiteljstva, kompanija čiji je vlasnik "Korali HTP" i "Filan Company" d.o.o. Podgorica, razraditi njegovo poslovanje. Hotel će biti nivoa opremljenosti od četiri zvjezdice, a nalaziće se na lokaciji Ski centar Kolašin 1450, te nositi naziv „Bjelasica 1450“.

Kao što je i ranije navedeno primarnu ciljnu grupu gostiju, a shodno ne velikoj ponudi hotela visoke kategorije na sjeveru Crne Gore, čine oni visoke i srednje platežne moći.

Širenjem lepeze ponude ne samo na mikrolokaciji skijališta, već kako u Kolašinu tako i na cjelokupnom sjeveru, a uz povezivanje sa drugim komplementarnim djelatnostima, uslugama i uopšte preduzećima, investitor hotela i njen menadžment nastojaće da doprinesu sveukupnom poboljšanju turističke sezone. U prilog svemu idu i strateški investicioni projekti države Crne Gore koji su u toku, a koji će dovesti do unapređenja kompletne infrastrukture.

Za sprovođenje analiza, projekcija, planova i uopšteno biznis plana a u pogledu poslovanja hotela, korišćeni su javno dostupni podaci državnih organa, u prvi plan Monstata, Zavoda za zapošljavanje, kao i provođena istraživanja o poslovanju drugih konkurentskih hotela kroz javno dostupne podatke.

Prateće pretpostavke oslanjaju se na trendove i prosječne vrijednosti parametara u hotelskoj industriji a uz infrastrukturne projekte koji su u toku, dobijaju dodatno na značaju i čine se veoma dostižnim.

Provodeći finansijsku analizu, došli smo do zadovoljavajućih podataka koji ukazuju da projekat karakterišu pozitivni novčani tokovi, pozitivna neto sadašnja vrijednost, i zadovoljavajuća interna stopa rentabilnosti. Takođe, uporednom analizom prikazali smo isplativost projekta u slučaju da se unajmi specijalizovana agencija koja bi upravljala hotelom, u odnosu na situaciju u kojoj menadžment hotela rukovodi istim.

Cjelokupan projekat biće finansiran kroz sopstvena sredstva investitora, a za šta će biti pružene i adekvatne bankarske potvrde.