

INFORMACIJA

O Drugom Izvještaju o nalazima činjeničnog stanja pripremljenom od strane društva za reviziju „Crowe MNE“ d.o.o. u vezi sa realizacijom projekta Izgradnje hotela “Kraljičina plaža”, Miločer, Budva, po mješovitom modelu poslovanja

Uvodne napomene

Vlada Crne Gore, na sjednici od 07.11.2019. godine, na predlog nekadašnjeg Ministarstva održivog razvoja i turizma, uvrstila je projekat **Izgradnje hotela „Kraljičina plaža“, Miločer, Budva, po mješovitom modelu poslovanja** na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma (Zaključak Vlade broj: 07-7003).

Ministarstvo 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 održivog razvoja i turizma, 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”.

Preduzeće Adriatic Properties d.o.o. Budva je 10.03.2020. godine obavijestilo Ministarstvo da za nezavisnog kontrolora predlaže društvo za reviziju “Crowe MNE” d.o.o. sa sjedištem u Podgorici. Ministarstvo je 13.03.2020. godine dalo saglasnost na dostavljeni predlog, nakon čega je pomenuto društvo angažovano za nezavisnog kontrolora.

Prvi Izvještaj

Prvi Izvještaj nezavisnog kontrolora je obuhvatio period od 07.11.2019.-07.05.2020. godine, a od strane Vlade je usvojen 09.07.2020. godine.

U skladu sa nalazima kontrole, Kontrolor je u Izvještaju konstatovao da je društvo “Adriatic Properties” DOO Budva u svrhu realizacije projekta, u prvom izvještajnom periodu utrošilo finansijska sredstva u ukupnom iznosu od **€ 3.973.978,00** na ime izvođenja pripremnih radova (zemljanih, betonskih, armirano-betonskih, instalacije i drugih radova), kao i radova na izgradnji objekta i uređenja terena, te drugih pratećih aktivnosti u ovoj fazi izvođenja radova.

Dodatno, u Izvještaju je konstatovano da je investitor prije izvještajnog perioda u projekat uložio € 4.006.381,00, što u ukupnom predstavljalo ulaganje u projekat od **€ 7.980.359,00**.

Drugi Izvještaj

Drugi Izvještaj nezavisnog kontrolora obuhvata period od 07.05.2020.-07.11.2020. godine, a Ministarstvu ekonomskog razvoja, u čiju su nadležnost prešli poslovi u vezi sa Listom razvojnih projekata u oblasti turizma iz okvira programa “ekonomskog državljanstva”, je dostavljen 05.04.2021. godine.

Na osnovu definisanog u Javnom pozivu, nezavisni kontrolor je pripremio Izvještaj u skladu sa Biznis planom koji im je dostavljen od strane investitora, finansijskim izvještajem i pregledom troškova koji su kontroloru takođe dostavljeni od strane investitora, kao i u skladu sa drugom relevantnom dokumentacijom.

U predmetnom izvještaju, nezavisni kontrolor je konstatovao da podaci dostavljeni u finansijskom izvještaju sa pregledom troškova istinito i objektivno prikazuju stvarno stanje ulaganja za izvještajni period, te da sprovođenjem procedura kontrole prateće dokumentacije nije uočeno odstupanje od dostavljenog finansijskog izvještaja.

Takođe, u skladu sa nalazima kontrole, potvrđeni su troškovi u realizaciji projekta za usluge koje su nastale u izvještajnom periodu u ukupnom neto iznosu **€ 984.932**, odnosno u bruto iznosu **€ 1.191.768**.

Ukupna ulaganja investitora, od početka realizacije investicije do 07.11.2020. godine iznose € 9.034.790.

U Izvještaju je istaknuto da je društvo u periodu od 15.05.2020. godine do 01.10.2020. godine obustavilo radove na hotelu Kraljičina plaža u skladu sa članom 8. Odluke o komunalnom redu na teritoriji Opštine Budva. Naime, navedenom Odlukom, Opština Budva za vrijeme trajanja turističke sezone zabranjuje svako otpočinjanje i izvođenje građevinskih radova za ekskluzivnu i prvu zonu.

Imajući u vidu navedeno, Ministarstvo ekonomskog razvoja predlaže Vladi da donese sljedeći zaključak:

- Vlada Crne Gore je na sjednici od _____ 2021. godine usvojila Informaciju o Drugom Izvještaju o nalazima činjeničnog stanja pripremljenom od strane društva za reviziju „Crowe MNE“ d.o.o. u vezi sa realizacijom projekta Izgradnje hotela “Kraljičina plaža”, Miločer, Budva, po mješovitom modelu poslovanja

Prilog:

Drugi Izvještaj o nalazima činjeničnog stanja pripremljenom od strane društva za reviziju „Crowe MNE“ d.o.o. vezano za realizaciju projekta Izgradnje hotela “Kraljičina plaža”, Miločer, Budva, po mješovitom modelu poslovanja

Crna Gora
MINISTARSTVO EKONOMSKOG RAZVOJA
PODGORICA

Primljeno: 05.04.2021.				
Org. jed.	Jed. kas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
018	-330/21-	2042/1		

"CROWE MNE" d.o.o.

Broj 281/20

Podgorica, 27.11. 2020 god.

„Adriatic Properties” d.o.o. Budva

Ugovoreni postupci

Izvještaj o nalazima činjeničnog stanja

SADRŽAJ

	Strana
Izveštaj o nalazima činjeničnog stanja	1-2
Osnovne informacije o projektu	3
Detaljan pregled ulaganja	4
Prilog izveštaju: Finansijski izveštaj Društva za period od 7. maja 2020. do 7. novembra 2020. godine	



Društvo za reviziju Crowe Mne d.o.o. Podgorica
Žiro račun: 520-34559-91; Reg. broj: 5-0803037/1 PIB: 03152324; PDV: 30/31-17725-0
Vučedolska 7, 81 000 Podgorica

IZVJEŠTAJ O NALAZIMA ČINJENIČNOG STANJA

Goran Bencun, Izvršni direktor
Adriatic properties d.o.o. Budva
Hotel "Kraljičina plaža", Miločer, Budva, Crna Gora
26. novembar 2020. godine

Vlasnicima Adriatic properties d.o.o. Budva

Obavili smo niže navedene postupke u skladu sa našim ugovorom od 20. marta 2020. godine te shodno tome vam dostavljamo Izvještaj o nalazima činjeničnog stanja (u daljem tekstu: „Izvještaj“), koji se odnosi na prvi dio ulaganja u periodu od 7. maja 2020. godine do 7. novembra 2020. godine u svrhu realizacije projekta „Hotel Kraljičina plaža“ (u daljem tekstu: „Projekat“) čiji je investitor Adriatic Properties d.o.o. Budva (u daljem tekstu: „Društvo“). Pomenuti projekat je od strane Vlade Crne Gore uvršten na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma dana 7. novembar 2019. godine.

Svrha

Naš angažman je podrazumijevao sprovođenje ugovorenih procedura u cilju potvrde ulaganja Društva u svrhu realizacije projekta u periodu od 7. maja 2020. godine do 7. novembra 2020. godine (u daljem tekstu: „testirani period“) shodno obavezi iz Javnog poziva za iskazivanje interesovanja za kvalifikovanje projekata na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma (u daljem tekstu: „Javni poziv“) Ministarstva održivog razvoja i turizma Crne Gore (u daljem tekstu: „MORT“).

Izvršene procedure

Angažman je sproveden u skladu sa:


- Uputstvom dobijenim od strane MORT i Društva;
- Međunarodnim standardom o srodnim uslugama ISRS 4400 "Angažovanja o izvršenju ugovorenih procedura u vezi sa finansijskim informacijama" kao što je objavljeno od strane Međunarodne federacije računovođa (IFAC);
- Etičkim kodeksom za profesionalne računovođe izdatim od strane IFAC-a. Iako ISRS 4400 predviđa da nezavisnost nije uslov za dogovorene proceduralne obaveze, MORT i Vlada Crne Gore zahtijevaju da je Revizor takođe saglasan sa zahtjevima o nezavisnosti iz Etičkog kodeksa za profesionalne računovođe.

Postupci koje smo izvršili imaju za cilj da pomognu kako vlasnicima Društva tako i korisnicima izvještaja MORT i Vladi Crne Gore u ocjeni dinamike ulaganja i statusu realizacije projekta.

Procedure koje smo izvršili su sljedeće:

Od Društva smo dobili finansijski izvještaj sa pregledom ulaganja za testirani period i prateće fakture uz koje su dostavljeni bankarski izvodi, ugovore sa dobavljačima na koje se odnose testirana ulaganja, biznis plan za izgradnju i razradu turističkog kompleksa, i na osnovu toga primijenili sljedeće procedure:

- Izvršili smo uvid u dostavljeni biznis plan u svhu upoređivanja planiranog toka investicije sa stvarnim kao i pratećih ulaganja;
- Pregled ulaganja koje nam je Društvo dostavilo smo uporedili sa dostavljenim fakturama dobavljača, ugovorima sa dobavljačima kao i bankarskim izvodima koji potvrđuju da su fakturisane obaveze izmirene od strane Društva;
- Dostavljene specifikacije o realizaciji projekta uporedili smo sa dostavljenim finansijskim izvještajem u cilju uvjeravanja u stvarno nastale radove i prateće troškove po osnovu istog.


Društvo za reviziju Crowe Mne d.o.o. Podgorica
Žiro račun: 520-34559-91; Reg. broj: 5-0803037/1 PIB: 03152324; PDV: 30/31-17725-0
Vučedolska 7, 81 000 Podgorica

IZVJEŠTAJ O NALAZIMA ČINJENIČNOG STANJA (nastavak)

Vlasnicima Adriatic properties d.o.o. Budva (nastavak)

Izvršene procedure (nastavak)

U izvještaju su prikazane informacije dobijene od strane Društva kao odgovori na određena pitanja ili koje su dobijene iz informacionog sistema, ugovora i evidencija Društva.

S obzirom da izvršene procedure ne čine reviziju niti pregled sačinjen u skladu sa Međunarodnim standardima revizije (ISAs) ili Međunarodnim standardima koji se primjenjuju na poslove pregleda finansijskih iskaza (ISREs), ne izražavamo bilo kakvo uvjeravanje u smislu koji podrazumevaju ti standardi.

U slučaju da smo izvršili dodatne procedure ili da smo izvršili reviziju ili pregled finansijskih iskaza Društva u skladu sa Međunarodnim standardima revizije, odnosno Međunarodnim standardima koji se primjenjuju na pregled finansijskih iskaza, postoji mogućnost da bi zapazili neke dodatne činjenice o kojima bi vas obavijestili.

Činjenično stanje

Na osnovu izvršenih procedura utvrdili smo da podaci dostavljeni u finansijskom izvještaju sa pregledom ulaganja d strane Društva prikazuju istinito i objektivno stvarno stanje ulaganja za testirani period. Sprovedenjem procedura kontrole prateće dokumentacije nije uočeno odstupanje od dostavljenog izvještaja Društva.
Detaljan pregled ulaganja za testirani period možete vidjeti u tački 2 „Detaljan pregled ulaganja“ ovog izvještaja.

Upotreba izvještaja

Ovaj izvještaj je pripremljen za potrebe Društva, kao i relevantnih trećih strana kao što su MORT i Vlada Crne Gore prema kojima je Društvo u obavezi da prikaže nastala ulaganja za testirani period, u skladu sa Javnim pozivom.

Podgorica, 26. novembar 2020. godine



Đorđe Dimić
Ovlašćeni revizor
(Licenca broj 072 izdata 9. marta 2017. godine)

1. OSNOVNE INFORMACIJE O PROJEKTU

„Adriatic Properties“ d.o.o. Budva kao investitor projekta je kompanija čija je djelatnost upravljanje hotelima i drugim smještajem. Misija ovog privrednog subjekta, a ujedno i misija projekta koji je razrađen ovim planom i u kojem se „Adriatic Properties“ javlja kao investitor, je pružanje usluga u turizmu na najvišem nivou na način koji će omogućiti da kompanija bude prepoznata kao sinonim za kvalitet i ekskluzivnost na turističkom tržištu Jugoistočne Evrope.

Kako bi se ostvarila definisana misija preduzeća, ono je fokusirano na izgradnju i razradu hotelskih i ugostiteljskih objekata visoke kategorije na ekskluzivnim lokacijama u Crnoj Gori, koje su u višedecenijskom periodu prepoznate kao odredišta elitnog turizma. Ovakva strategija omogućava investitoru da pruži uslugu čiji se kvalitet bazira na simbiozi vanserijskih prirodnih ljepota i luksuza u objektima kojima upravlja, te na taj način kod korisnika njegovih usluga i uopšte na tržištu stvori prepoznatljivi imidž posebnosti i ekskluzive.

Iako u ekonomiji Crne Gore turizam zauzima značajno učešće u ukupnom bruto domaćem proizvodu, a strateška orijentacija Vlade je usmjerena ka stvaranju uslova za elitni turizam, u Crnoj Gori još uvijek nema dovoljno hotela najviše kategorije, odnosno hotela sa pet zvjezdica, što je u menadžmentu kompanije „Adriatic Properties“ prepoznato kao šansa za etabliranje kompanije kao pružaoca luksuznih turističkih usluga kako na području Crne Gore i tako i na širem regionalnom tržištu.

S obzirom da je jedan od objekata koji su u vlasništvu HTP „Miločer“ a obuhvaćeni ugovorom o dugoročnom zakupu i hotel „Kraljičina plaža“ predmet ovog biznis plana je izgradnja novog objekta ovog hotela i njegova razrada. Iako na vrlo dobroj lokaciji u Miločerskom parku, a u neposrednoj blizini morske obale, prethodna zgrada hotela nije mogla da obezbijedi uslove za pružanje usluga na nivou na kojem je to investitor namjeravao. Zbog navedenog, investitor ovog projekta je pristupio aktivnostima vezanim za izgradnju novog hotelskog objekta i pratećih sadržaja, kategorije pet zvjezdica, kako bi sprovođenje zacrtane misije bilo moguće.

Kako bi se ostvarili zacrtani ciljevi i hotel „Kraljičina plaža“ postao prepoznat kao objekat za koji svojim gostima pruža vrhunsku uslugu i ekskluzivno iskustvo, kompanija „Adriatic Properties“ kao investitor projekta je sklopila ugovor o franšizi sa svjestki poznatim lancem hotela Aman, koji će posredstvom svog posebnog brenda i ujedno ćerke firme Aman Janu nadgledati poslovne operacije Hotela i vršiti prodaju putem spostvenih kanala. Aman Janu je inovativni brend kompanije Aman, čija je misija da u objektima kojima upravlja, a koji su okruženi prirodnim ljepotama i nalaze se na pažljivo biranim lokacijama, gostima pruža luksuznu uslugu na najvišem nivou, ali i mogućnosti za aktivan odmor i užitek u nezaboravnom ambijentu.

Projekat je od strane Vlade Crne Gore uvršten na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma dana 7. novembra 2019. godine.

2. DETALJAN PREGLED ULAGANJA

Detaljnim sprovedenim procedurama koje su opisane u odjeljku „Izvršene procedure” potvrdili smo ukupna ulaganja Društva u iznosu od EUR 984.932 nastale u periodu od 7. maja 2020. godine do 7. novembra 2020. godine.

Detaljan pregled ulaganja Društva u testiranom periodu u svrhu realizacije projekta možete vidjeti u sljedećoj tabeli:

Pregled ulaganja						
Datm fakture	Datum plaćanja	Dobavljač	Iznos neto	PDV 21%	Iznos bruto	Opis
02-jun-20	19-jun-20	Bemax d.o.o.	967.932	203.266	1.171.198	Pripremni radovi, zemljani radovi, betonski i armirano-betonski radovi, armirački radovi, izolaterski radovi, instalacije jake struje, instalacije vodovoda i kanalizacije, građevinski razni radovi, bazenske instalacije i fasaderski radovi, radovi izvedeni na izgradnji objekta "JMD-SP1" kao i radovi na uređenju terena.
31-maj-20	19-jun-20	Studio K-Podgorica	17.000	3.570	20.570	Vršenje stručnog nadzora nad izvođenjem radova na projektu Hotel Kraljičina plaža prema Ugovoru o vršenju stručnog nadzora br. 346/19 od 25/11/2019. godine, za obračunski period do januara do maja 2020 godine i avans od 50% za izradu dopunske projektno- tehničke dokumentacije za projekat Hotel Kraljičina plaža.
Ukupno:			984.932	206.836	1.191.768	

Pregled ukupnih ulaganja u projekat		
Redni broj		
1.	Ulaganje sprovedeno za period do 07. novembra 2019. godine, tj. do datuma kada je projekat uvršten na listu razvojnih projekata kod Vlade Crne Gore	4.006.381
2.	Početno stanje na osnovu realizovanih troškova u izvještajnom periodu od 07.11.2019. – 07.05.2020. godine	3.973.978
3.	Realizovana ulaganja (naknadno utvrdjena) za period izvještavanja od 07.11.2019. – 07.05.2020. godine (odnosi se na naknadu za tehnicke usluge)	69.499
4.	Stanje na osnovu realizovanih ulaganja u izvještajnom periodu od 07.05.2020.- 07.11. 2020. godine	984.932
5.	Krajnje stanje posmatrano u periodu od 07.11.2019.– 07.11.2020.godine (2+3+4)	5.028.409
Ukupno ulaganje u projekat: (1+5)		9.034.790

Društvo je u periodu od 15. maja 2020. godine do 1.oktobra 2020. godine obustavilo radove na hotelu Kraljičina plaža u skladu sa članom 8. Odluke o komunalnom redu na teritoriji Opštine Budva. Naime, navedenom Odlukom, Opština Budva za vrijeme trajanja turističke sezone zabranjuje svako otpočinjanje i izvođenje građevinskih radova za ekskluzivnu i prvu zonu.

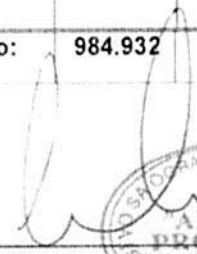


adresa: Hotel Kraljicina Plaza,
Miločer, Svedi Stefan, Budva
tel/fax: +382 33 468 825
PIB: 02638495
PDV 81/31-01618-3
e-mail: ap@adriaticproperties.me
www.adriaticproperties.me
Žiro račun: 560-193-24
Žiro račun: 560-247-56

Izveštaj

Finansijski izvještaj Adriatic properties doo, Budva za period od 07. maja 2020. do 07. novembra 2020. godine.

Pregled ulaganja				
Dobavljač	Iznos neto	PDV 21%	Iznos bruto	Opis
Bemax d.o.o.	967.932	203.266	1.171.198	Pripremni radovi, zemljani radovi, betonski i armirano-betonski radovi, amirački radovi, izolaterski radovi, instalacije jake struje, instalacije vodovoda i kanalizacije, gradjevinski razni radovi, bazenske instalacije i fasaderski radovi, radovi izvedeni na izgradnji objekta "JMD-SP1" kao i radovi na uređenju terena.
Studio K-Podgorica	17.000	3.570	20.570	Vrsenje stručnog nadzora nad izvođenjem radova na projektu Hotel Kraljicina plaža prema Ugovoru o vršenju stručnog nadzora br. 346/19 od 25/11/2019. godine, za obračunski period do januara do maja 2020 godine i avans od 50% za izradu dopunske projektno- tehničke dokumentacije za projekat Hotel Kraljicina plaža.
Ukupno:	984.932	206.836	1.191.768	


Bencun Goran, Izvršni direktor
Adriatic properties doo, Budva
Dana 15.11.2020

