

INFORMACIJA

o Prvom Izvještaju o nalazima činjeničnog stanja pripremljenom od strane društva za reviziju „Crowe MNE“ d.o.o. u vezi sa realizacijom projekta Izgradnje hotela „Durmitor Hotel and Villas“, Žabljak, po mješovitom modelu poslovanja

Vlada Crne Gore, na sjednici od 07.11.2019. godine, na predlog Ministarstva održivog razvoja i turizma (u daljem tekstu „Ministarstvo“), uvrstila je projekat **Izgradnje hotela „Durmitor Hotel and Villas“, Žabljak, po mješovitom modelu poslovanja** na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma (Zaključak Vlade broj: 07-7003).

Prema dokumentaciji koja je bila predmet analize utvrđeno je da se radi o planiranoj investiciji u izgradnju **hotelskog kompleksa kategorije 5 zvjezdica na Žabljaku sa 68 smještajnih jedinice**, predračunske vrijednosti **€ 19,5 miliona**, a namjera investitora je da u okviru hotela sa mješovitim modelom poslovanja otvori **nova 104 radna mjesta**.

Ministarstvo je Javnim pozivom 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; u daljem tekstu „Odluka“) predvidjelo 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 izvijestavati Ministarstvo, odnosno Vladu Crne Gore o statusu realizacije istog“.

Kompanija „Durmitor Hotel and Villas“, d.o.o. Žabljak je 10. marta 2020. godine dostavila predlog Ministarstvu održivog razvoja i turizma da za nezavisnog Kontrolora izabere društvo za reviziju „Crowe MNE“ d.o.o. sa sjedištem u Podgorici. Ministarstvo je 13. marta 2020. godine dalo saglasnost na navedeni predlog za angažovanje pomenutog društva za nezavisnog Kontrolora za praćenje realizacije ovog razvojnog projekta.

Shodno instrukciji dobijenoj od strane Ministarstva i odredbama Javnog poziva, kompanija „Durmitor Hotel and Villas“, d.o.o. dostavila je Prvi Izvještaj nezavisnog kontrolora o nalazima činjeničnog stanja pripremljen od strane društva za reviziju „Crowe MNE“ d.o.o. u vezi sa realizacijom projekta Izgradnje hotela „Durmitor Hotel and Villas“, Žabljak, po mješovitom modelu poslovanja za period od 07.11.2019.-07.05.2020. godine (u prilogu ove Informacije).

U skladu sa Javnim pozivom, nezavisni kontrolor je pripremio Izvještaj u skladu sa Biznis planom, finansijskim izvještajem i pregledom troškova dostavljenim od strane investitora, kao i drugom relevantnom dokumentacijom od značaja za realizaciju projekta.

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

Kontrolor je, u skladu sa nalazima izvršene kontrole, u predmetnom Izvještaju konstatovao da je društvo „Durmitor Hotel and Villas“, d.o.o. Žabljak u svrhu realizacije projekta u **izvještajnom periodu** utrošilo finansijska sredstva u ukupnom iznosu od **€ 59.614,00**, dok je **od početka realizacije** projekta **ukupno** utrošeno **€ 1.330.776,00**.

U sklopu redovnih aktivnosti iz nadležnosti Ministarstva, izvršena je i inspekcijska kontrola prijave građenja i konstatovano da je dostavljena sva potrebna dokumentacija, čime je ispunjen uslov za izvođenje radova propisan članom 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Imajući u vidu navedeno, Ministarstvo održivog razvoja i turizma predlaže Vladi da donese sljedeće zaključke:

1. Vlada Crne Gore na sjednici od _____ 2020. godine je razmotrila i usvojila Informaciju o Prvom izvještaju o nalazima činjeničnog stanja pripremljenog od strane društva za reviziju “Crowe MNE” d.o.o. vezano za realizaciju projekta Izgradnje hotela „Durmitor Hotel and Villas“, Žabljak, po mješovitom modelu poslovanja.
2. Vlada Crne Gore je zadužila Ministarstvo održivog razvoja i turizma da kompaniji „Durmitor Hotel and Villas“, d.o.o. Žabljak uputi urgenciju u vezi sa što skorijim početkom radova na izgradnji hotela „Durmitor Hotel and Villas“ na Žabljaku, što će biti uslov zadržavanja projekta na Listu razvojnih projekata

Prilog:

Izvještaj o nalazima činjeničnog stanja

Pisarnica Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Primljeno: 29.06.2020				
Org. jed.	Jed. klas. zrak.	Redni broj	Priloga	Vrijednost
16-89/64				

"CROWE MNE" d.o.o.

Broj 160/20

Podgorica, 26.06. 2020 god.

„Durmitor Hotel and Villas“ d.o.o.

Ugovoreni postupci

Izveštaj o nalazima činjeničnog stanja

SADRŽAJ

Izvještaj o nalazima činjeničnog stanja	Strana 1-2
Osnovne informacije o projektu	3
Detaljan pregled ulaganja	4
Prilog izvještaju:	
Finansijski izvještaj Društva za period od 07. novembra 2019. do 07. maja 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

Petros Stathis, Izvršni direktor
„Durmitor Hotel and Villas“ d.o.o. Žabljak
Vuka Karadžića bb – zgrada Razvršje, Žabljak
25. jun 2020. godine

Vlasnicima Durmitor Hotel and Villas d.o.o Žabljak

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 07. novembra 2019. godine do 07. maja 2020. godine u svrhu realizacije projekta „Durmitor Hotel and Villas (u daljem tekstu: „Projekat“) čiji je investitor Durmitor Hotel and Villas d.o.o. Žabljak (u daljem tekstu: „Društvo“). Pomenuti projekat je od strane Vlade Crne Gore uvršten na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma dana 7. novembra 2019. godine.

Svrha

Naš angažman je podrazumijevao sprovođenje ugovorenih procedura u cilju potvrde ulaganja Društva u svrhu realizacije projekta u periodu od 07. novembra 2019. godine do 07. maja 2020. godine (u daljem tekstu: „testirani period“) shodno zahtjevu Ministarstva održivog razvoja i turizma Crne Gore (u daljem tekstu: „MORT“) od 11. marta 2020. godine.

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 upoznavanja sa projektom;
- 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 i zapisnike o primopredaji građevinskih radova u cilju uvjeravanja u stvarno nastale radove i prateća ulaganja po tom osnovu.
- Izvršili smo uvid u knjigovodstvenu evidenciju Društva, kao i dokumentaciju na osnovu koje je vršena evidencija.



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 Durmitor Hotel and Villas d.o.o Žabljak (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 troškova od 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 za iskazivanje interesovanja za kvalifikovanje projekata na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma.

Podgorica, 25. jun 2020.



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

1. OSNOVNE INFORMACIJE O PROJEKTU

„Durmitor Hotel and Villas“ je novoosnovano društvo sa ograničenom odgovornošću čija je osnovna djelatnost vezana za upravljanje hotelima i sličnim smještajem. Ovo pravno lice je svoju misiju vezalo za pružanje turističkih usluga na najvišem nivou, što bi u skladu sa vizijom ovog preduzeća, trebalo da rezultira jasnom prepoznatljivošću na turističkom tržištu Jugoistočne Evrope.

U cilju realizacije navedenih ciljeva privrednog društva „Durmitor Hotel and Villas“ i grupacije kojoj ono pripada, ovo preduzeće je, neodustajući od strategije pomenute grupacije, svoj fokus stavilo na izgradnju i razradu hotelskih i ugostiteljskih objekata visoke kategorije na ekskluzivnim lokacijama u Crnoj Gori, okruženim izvanrednim prirodnim ljepotama. U skladu sa ovako definisanom strategijom, prvi projekat koji će biti razrađen od strane ovog privrednog društva i u kojem se ono javlja kao investitor je projekat izgradnje i razrade turističkog naselja na lokaciji nekadašnjeg hotela „Durmitor“.

Turistički objekti visoke kategorije zahtijevaju velika ulaganja, naročito objekti kategorisani sa pet zvjezdica, ali se zahvaljujući ovim ulaganjima mogu stvoriti usluge i sadržaji koji će privući visokoplatežne goste, ublažiti sezonski efekat i ostvariti bolja prosječna popunjenost objekta tokom godine i u krajnjem veći prihodi za vlasnike tih objekata.

Uvažavajući prethodno navedeno, kompanija „Adriatic Properties“ je prepoznala šansu da uzme učešće na tenderu za kupovinu imovine nekadašnjeg hotela „Durmitor“, pa je kao prvorangirana kompanija, na kraju tog procesa stupila u posjed predmetne imovine. U cilju bolje kontrole razvoja predmetne lokacije i sadržaja koji su na njoj planirani, pod okriljem ove grupacije je osnovana kompanija „Durmitor Hotel and Villas“ d.o.o. Žabljak, na koju je prenešena pomenuta imovina i koja će biti nosilac projekta opisanog u ovom biznis planu.

U skladu sa planovima investitora na lokalitetu nekadašnjeg hotela „Durmitor“ će biti izgrađeno ekskluzivno turističko naselje, sastavljeno od hotelskog objekta i 13 vila, a koje će biti obogaćeno sadržajima i uslugama koji bi gostima ovog objekta trebalo da pruže pun komfor immanentan hotelima najviše kategorije. U okviru planiranih objekata će se naći 68 smještajnih jedinica površine od 69 do 150m² u kojima je predviđen smještaj za 168 osoba koliko je ležaja projektovano. Istovremeno, u cilju kvalitetnijeg pozicioniranja na tržištu, namjera investitora je da sklopi ugovor o franšizi sa nekim od renomiranih turističkih lanaca i da prodaju smještajnih kapaciteta poveže sa sektorom prodaje grupacije kojoj pripada.

Osnivač kompanije „Durmitor Hotel and Villas“, gospodin Petros Stathis, je ujedno vlasnički i upravljački vezan za više privrednih društava u Crnoj Gori. Među tim pravnim licima se nalazi i kompanija „Adriatic Properties“ čija djelatnost je vezana za elitni turizam, pa je s obzirom na djelatnost tog lica koja se poklapa sa djelatnošću kompanije „Durmitor Hotel and Villas“, kao investitora ovog projekta, potrebno sagledati aktivnosti i poslovanje tog privrednog subjekta.

Privredno društvo „Adriatic Properties“ sa sjedištem u Budvi je osnovano 17. oktobra 2006. kao društvo sa ograničenom odgovornošću. Njegov formalni osnivač je kompanija „Aidway Investments Limited“. Od samog osnivanja kompanija „Adriatic Properties“ je bila usmjerena ka razvoju luksuznih hotelskih objekata.

Projekat je od strane Vlade Crne Gore uvršten na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma dana 07. novembra 2019. godine.

2. DETALJAN PREGLED ULAGANJA

Detaljnim sprovedenim procedurama koje su opisane u odjeljku „Izvršene procedure” potvrdili smo ukupne troškove Društva u iznosu od EUR 59.614 nastale u periodu od 07. novembra 2019. godine do 07. maja 2020. godine.

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

Period ulaganja			
Period	Dobavljač	Iznos	Opis
03/12/2019	Popovic elektro system DOO, Podgorica	5.574	Isporuka i montaža cjelokupnog elektro materijala potrebnog za kompletnu izradu kablovskih vodova.
01/12/2019 - 30/04/2020	Sigilum CO DOO, Podgorica	22.809	Račun po okončanoj situaciji za izmještanje cjevovoda Hotel Durmitor (uklanjanje dionice postojeće vodovodne mreže) za radove izvedene do 30/04/2020.
15/03/2020 – 30/04/2020	Zeković company DOO, Žabljak	25.197	Prva privremena situacija za radove izvedene do 30/04/2020.
01/04/2020 - 30/04/2020	Studio K DOO, Podgorica	5.000	Vršenje stručnog nadzora nad izvođenjem radova na projektu - Turističko naselje - Hotel Durmitor, za obračunski period april 2020. godine.
07/05/2020	Komunalno i vodovod DOO, Zabljak	1.034	Rješenje za priključak na vodovodnu mrežu za objekat u izgradnji.
UKUPNO:		59.614	

Dodatno, sprovedenim procedurama i uvidom u prateću dokumentaciju dobijenu od strane Društva, a koja nije u vezi sa gore objelodanjenim finansijskim izvještajem, utvrđeno je da je Društvo izvršilo ulaganja u iznosu od EUR 1.271.162 za period do 07. novembra 2019. godine, tj. do datuma kada je projekat uvršten na listu razvojnih projekata Vlade Crne Gore. Ukupno ulaganje u projekat odobren od strane Vlade Crne Gore iznosi od EUR 1.330.776 Pored navedenih ulaganja Društvo je izvođaču radova Zeković Company d.o.o. Žabljak uplatilo avans od EUR 184.056.



Izveštaj

Finansijski izvještaj Durmitor hotel and villas doo, Žabljak za period od 07. novembra 2019. do 07. maja 2020. godine.

Period ulaganja			
Period	Dobavljač	Iznos	Opis
03/12/2019	Popovic elektro system DOO, Podgorica	5.574	Isporučka i montaža cjelokupnog elektro materijala potrebnog za kompletnu izradu kablovskih vodova.
01/12/2019 - 30/04/2020	Sigilum CO DOO, Podgorica	22.809	Račun po okončanoj situaciji za izmještanje cjevovoda Hotel Durmitor (uklanjanje dionice postojeće vodovodne mreže) za radove izvedene do 30/04/2020.
15/03/2020 – 30/04/2020	Zeković company DOO, Žabljak	25.197	Prva privremena situacija za radove izvedene do 30/04/2020.
01/04/2020 - 30/04/2020	Studlo K DOO, Podgorica	5.000	Vršenje stručnog nadzora nad izvođenjem radova na projektu - Turističko naselje - Hotel Durmitor, za obračunski period april 2020. godine.
07/05/2020	Komunalno i vodovod DOO, Žabljak	1.034	Rješenje za priključak na vodovodnu mrežu za objekat u izgradnji.
UKUPNO:		59.614	

Do datuma uvrštavanja našeg projekta u program ekonomskog državljanstva od strane Vlade Crne Gore odnosno do 07. novembra 2019. godine, izvršena su ukupna ulaganja u iznosu od EUR 1.271.162 a pored navedenih izvođača radova Zeković Company d.o.o. Žabljak uplatilo avans od EUR 184.056.

Bencun Goran, Ovlašćeni zastupnik
Durmitor hotel and villas doo, Žabljak
Dana 15.06.2020