

MV Konsalt d.o.o.

Revizija finansijskih iskaza i konsalting

MINISTARSTVU PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
(Ugovor broj 10-421/24-15369/5 od 02.12.2024. godine)

**IZVJEŠTAJ O UTVRĐIVANJU VISINE BRUTO PRIMITAKA U ODNOSU NA CJelokUPNO
POSLOVANJE „LUŠTICA DEVELOPMENT“ AD TIVAT I DEFINISANJE UKUPNE OBAVEZE ZA
PLAĆANJE VLADI CRNE GORE U SKLADU SA UGOVOROM O ZAKUPU I IZGRADNJI OV.BR. 32672
OD 23.10.2009. GODINE**

U Podgorici, 28.02.2025. godine

Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Angažovani smo od strane Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, na osnovu Ugovora o pružanju usluga broj 10-421/24-15369/5 od 02.12.2024. godine I Aneksa broj 1 – 10-421/24-15369/6 od 30.12.2024. godine. Predmet Ugovora je pružanje usluga – Izrada izvještaja utvrđivanja visine bruto primitaka u odnosu na cjelokupno poslovanje “Luštica Development” AD Tivat i definisanje ukupne obaveze za plaćanje Vladi Crne Gore u skladu sa Ugovorom o zakupu i izgradnju Ov.Br. 32672 od 23.10.2009. godine.

U cilju odgovora na predmetni zadatak izvršili smo uvid u sledeća dokumenta:

1. Ugovor o zakupu i izgradnju od 23.10.2009. godine između Vlade Crne Gore, Opštine Tivat i Luštica Development AD Podgorica sa priložima 1-21 (engleska verzija ugovora – Ov.br. 12903 od 10.10.2012. i prevod),
2. Protokol o datumu stupanja na snagu od 11.10.2013. godine između Vlade Crne Gore, Opštine Tivat i Luštica Development AD Tivat sa priložima od 1-8 (OVP-925/2013 od 11.10.2013. godine, u Kotoru),
3. Bilansi stanja, Bilansi uspjeha za 2009-2023 godine i na dan 30.06.2024. godine, za Luštica Development AD Tivat,
4. Zaključni listovi za period od 2009-2023 i na dan 30.06.2024. godine za Luštica Development AD Tivat,
5. Izvještaji revizora za 2009-2023 godinu, za Luštica Development AD Tivat, izvršenu od KPMG d.o.o. Podgorica(2009-2016),Deloitte d.o.o. Podgorica (2017 i 2018), EY Montenegro d.o.o. Podgorica za 2019. godinu, PWC d.o.o. Podgorica (2020 i 2021),BDO d.o.o. Podgorica (2022) i PWC d.o.o. Podgorica (2023),za pojedinačne finansijske iskaze
6. Zapisnici sa skupština akcionara u periodu od 2009-20246 godine, za Luštica Development AD Tivat,
7. Bilans stanja, bilans usjeha i zaključni list za povezana pravna lica za 2022, 2023. godinu i do 30.04.2024. godine kao i izvještaji revizora:
 - 7.1. LB Hotel Development Partners AD Tivat
 - 7.2. LB Hotel Management DOO Tivat,
 - 7.3. LB RE Development Partners AD Tivat,
 - 7.4. LB Marina One DOO Tivat,
 - 7.5. LB Marine One Operations DOO Tivat,
 - 7.6. LB Electricity Company DOO Tivat,
 - 7.7. LB Water Supply Company DOO Tivat,
 - 7.8. LB Leisure Management DOO Tivat,
 - 7.9. LB Agency Services DOO Tivat,
 - 7.10. LB Agency Services DOO Tivat, Ogranak Stranog Privrednog Društva Beograd-Stari Grad,
 - 7.11. LB Medical Services DOO Tivat,
 - 7.12. LB Medical PZU Tivat
 - 7.13. LB Security and Emergency Response Services DOO Tivat (LB SERS DOO),
 - 7.14. LB Real Estate Development DOO Tivat,
 - 7.15. LB Transportation Services DOO Tivat i

7.16. LB Town Management DOO Tivat (raniji naziv LB FM Services DOO).

9. Zapisnici sa sjednica Skupština akcionara Luštica Development AD Tivat od 2009-2024 godine:

- III vanredna sjednica od 24.10.2009. godine, (broj 26/09),
- redovna godišnja skupština od 27.04.2010. godine, (broj 57/10-1),
- vanredna skupština od 17.09.2010. godine, (broj 133),
- redovna sjednica godišnje skupštine od 06.04.2011. godine, (broj 191),
- redovna godišnja skupština od 03.05.2012. godine, (broj 338 od 17.05.2012. godine),
- redovna godišnja skupština od 15.05.2013. godine, (broj 569 od 16.05.2013. godine),
- redovna godišnja skupština od 21.02.2014. godine, (broj 912 od 24.02.2014. godine),
- redovna godišnja skupština od 20.05.2015. godine,
- vanredna sjednica skupštine akcionara od 23.02.2016. godine, (broj 37/2016),
- redovna godišnja sjednica skupštine akcionara od 28.06.2016. godine,
- vanredna sjednica skupštine akcionara od 29.09.2016. godine, (broj 247/2016),
- vanredna sjednica skupštine akcionara od 22.08.2016. godine,
- vanredna sjednica skupštine akcionara od 23.02.2017. godine, (broj 102/2017),
- redovna sjednica skupštine akcionara od 29.06.2017. godine,
- vanredna sjednica skupštine akcionara od 10.10.2017. godine,
- redovna sjednica skupštine akcionara od 29.06.2018. godine,
- redovna sjednica skupštine akcionara od 28.06.2019. godine,
- redovna sjednica skupštine akcionara od 02.09.2019. godine,
- redovna sjednica skupštine akcionara od 30.12.2019. godine,
- redovna sjednica skupštine akcionara od 30.06.2020. godine,
- vanredna sjednica skupštine akcionara od 07.10.2020. godine,
- redovna sjednica skupštine akcionara od 30.06.2021. godine,
- redovna sjednica skupštine akcionara od 30.06.2022. godine
- vanredna sjednica skupštine akcionara od 20.01.2023. godine,
- redovna sjednica skupštine akcionara od 17.07.2023. godine i
- vanredna sjednica skupštine akcionara od 21.03.2024. godine.

10. Izvod UBS Switzerland AG, Ciriha za uplatu Ministarstvu finansija CG od 28.12.2017. godine na 1.505.011 €,

11. Izvod Zapad banke AD Podgorica broj 32 od 20.12.2019. godine, broj računa 570-1110007136-94 Luštica Development AD Tivat, uplata Ministarstvu finansija u iznosu 902.217 € - ostali transferi ugovor o zakupu i izgradnji,

12. Izvod CKB AD Podgorica broj 7 od 13.01.2023. godine, broj računa 510-24930-37 Luštica Development AD Tivat, uplata Ministarstvu finansija u iznosu 186.408 € - naknada za pravo raspolaganja placem (land transfer cost),

13. Izvod CKB AD Podgorica broj 38 od 23.02.2023. godine, broj računa 510-24930-37 Luštica Development AD Tivat, uplata Ministarstvu finansija u iznosu 3.631.695 € - naknada za bruto primitke i raspolaganje placem,

14. Izvod CKB AD Podgorica broj 43 od 02.03.2023. godine, broj računa 510-24930-37 Luštica Development AD Tivat, uplata Opštini Tivat u iznosu 32.523 € - naknada za pravo raspolaganja placem (land transfer cost),

15. Izvod CKB AD Podgorica broj 71 od 06.04.2023. godine, broj računa 510-24930-37 Luštica Development AD Tivat, uplata Ministarstvu finansija u iznosu 1.465.692,84 € - naknada za kupoprodajnu cijenu i zakupninu,

16. Izvod Addiko bank AD Podgorica broj 27 od 07.04.2023. godine, broj računa 555-9001600971-49 Luštica Development AD Tivat, uplata Opštini Tivat u iznosu 13.057,78 € - naknada shodno ugovoru o zakupu i izgradnji,
17. Izvod CKB AD Podgorica broj 102 od 19.05.2023. godine, broj računa 510-24930-37 Luštica Development AD Tivat, uplata Ministarstvu finansija u iznosu 89.318,29 € - naknada za kupoprodajnu cijenu i zakupninu,
18. Izvod CKB AD Podgorica broj 150 od 25.07.2023. godine, broj računa 510-24930-37 Luštica Development AD Tivat, uplata Ministarstvu finansija u iznosu 283.323,86 € - naknada za kupoprodajnu cijenu i zakupninu,
19. Izvod Hipotekarna banka AD Podgorica broj 113 od 18.08.2023. godine, broj računa 520-28022-11 Luštica Development AD Tivat, uplata Ministarstvu finansija u iznosu 61.408,07 € - naknada za kupoprodajnu cijenu,
20. Izvod CKB AD Podgorica broj 212 od 11.10.2023. godine, broj računa 510-24930-37 Luštica Development AD Tivat, uplata Ministarstvu finansija u iznosu 60.931,79 € - naknada za ugovor o zakupu i izgradnji,
21. Izvod CKB AD Podgorica broj 240 od 15.11.2023. godine, broj računa 510-24930-37 Luštica Development AD Tivat, uplata Ministarstvu finansija u iznosu 121.623,33 € - naknada za kupoprodajnu cijenu i zakupninu,
22. Izvod Zapad banka AD Podgorica broj 38 od 27.12.2023. godine, broj računa 570-1110007136-94 Luštica Development AD Tivat, uplata Ministarstvu finansija u iznosu 92.735,01 € - ugovor o zakupu i izgradnji,
23. Izvod CKB AD Podgorica broj 91 od 24.04.2024. godine, broj računa 510-24930-37 Luštica Development AD Tivat, uplata Ministarstvu finansija u iznosu 1.643.532 € - naknada za kupoprodajnu cijenu i zakupninu,
24. Izvod CKB AD Podgorica broj 108 od 17.05.2024. godine, broj računa 510-24930-37 Luštica Development AD Tivat, uplata Ministarstvu finansija u iznosu 55.266,49 € - naknada za kupoprodajnu cijenu i zakupninu, parcela 1043/64, dio 1043/1,
25. Mišljenje Poreske uprave, Sektor za velike poreske obveznike, broj 03/6-6736/1 od 26.08.2019. godine upućeno Luštici Development AD Tivat,
26. Izvještaj revizora konsolidovanih finansijskih iskaza Luštica Development AD Tivat za 2015. i 2016. godinu izvršenu od KPMG d.o.o. Podgorica, za 2019. godinu izvršenu od EY Montenegro d.o.o. Podgorica i za 2020., 2021., 2022. 2023. i godinu izvršene od PWC d.o.o. Podgorica,
27. Izvještaj o realizovanim investicionim i drugim aktivnostima po osnovu Ugovora o zakupu i izgradnji, koji se odnosi na „Luštica Development“ AD Tivat, Opština Tivat – Projekat Luštica Bay za period 2016-2017. godine,
28. Izvodi iz CRPS povezanih pravnih lica:
 - LB Hotel Development Partners AD Tivat, PIB 03186105, 4 promjene,
 - LB Hotels Management DOO Tivat, PIB 03201309, 7 promjena
 - LB RE Developmet Partners AD Tivat, PIB 03228789, 4 promjene,
 - LB Marina One DOO Tivat, PIB 03219003, 3 promjene
 - LB Marine One Operations DOO Tivat, PIB 03218155, 6 promjena,
 - LB FM Services DOO Tivat, PIB 03327299, 3 promjene,
 - LB Electricity Company DOO Tivat, PIB 03223108, 4 promjene,
 - LB Water Supply Company DOO Tivat, PIB 03339220, 2 promjene i
 - LB Leisure Management DOO Tivat, PIB 03347958, 2 promjene,
 - LB Agency Services DOO Tivat, PIB 03500250, 2 promjene,
 - LB Medical Services DOO Tivat, PIB 03463290, 1 promjena,

- LB Medical PZU Tivat, PIB 03491986. 1 promjena,
 - LB Security and Emergency Response Services DOO Tivat (LB SERS DOO), PIB 03416089, 2 promjene,
 - LB Real Estate Development DOO Tivat, PIB 03624650, 1 promjena,
 - LB Transportation Services DOO Tivat, PIB 03543331, 1 promjena i
 - LB Town Management DOO Tivat (raniji naziv LB FM Services DOO), PIB 03327299, 5 promjena,
 - LB Agency Services DOO Tivat, Ogranak Stranog Privrednog Društva Beograd-Stari Grad, APR - PIB 113861098
29. Izvod iz CRPS, za Luštica Marinas Development DOO Tivat, PIB 02920654, 6 promjena, status likvidiran i
30. Bilansi uspjeha i bilansi stanja Luštica Marinas Development DOO Tivat za period od 2013-2018 godine, kao i zaključni listovi za 2014-2017 godine.

Ugovor o zakupu i izgradnji kojeg su potpisali u ime Vlade Crne Gore - g-din Milo Đukanović, Predsjednik Vlade, u ime Opštine Tivat - g-din Miodrag Kankaraš, predsjednik Opštine Tivat i u ime Luštica Development AD Podgorica - g-din Samih Sawiris, od 23.10.2009. godine (u daljem tekstu Ugovor), navodi u sledećim članovima:

Član 1.36 »Bruto primici«

„Bruto primici“ označavaju sve operativne prihode (uključujući, ali se ne ograničavajući na, naknade za usluge ali uz isključenje svih prodaja dionica i svih dividendi koji se dobijaju iz Podružnica i Povezanih lica) i sredstva od zakupa i prodaja svih vrsta koje dobija Projektna kompanija ili njena Povezana lica ili Podružnice u pogledu poslovanja Komplexa i koja se računaju na službenoj osnovi od strane voljnog prodavca voljnom kupcu uključujući i bruto sredstva od prodaje koje dobije Projektna kompanija od svojih Povezanih lica ili Podružnica u pogledu prodaje Vila i prodaje, prenosa ili dodjele Slobodnog vlasništva ili Prava korišćenja Investitoru treće strane od strane Projektna kompanije ili njenih Povezanih lica ili Podružnica, ali oduzimajući od takvih operativnih prihoda (i) kupoprodajnu cijenu plaćenu Vladi od strane projektna kompanije u pogledu takvih prodaja u skladu sa klauzulom 6 i (ii) prihode od prodaje svake vrste posredno ili neposredno zarađene od poslova koje sprovode Projektna kompanija i njena Povezana lica u odnosu na hotele. Bez obzira na prethodno, u slučaju računa za vodu i kanalizaciju uključene naknade koje idu na račun Opštine će iznositi 3 % od iznosa koje fakturiše Projektna kompanija.

Član 1.65

„Plac“ označava svaku definisanu i pravilno obilježenu zemljišnu parcelu koja se nalazi na Lokaciji bilo da se radi o katastarskoj parceli ili urbanističkoj parceli.

Član 6.1

Kupoprodajna cijena koju plaća Projektna kompanija Vladi za Raspolaganje i prenos na Sticaoca Placa vile će, što podliježe klauzuli 6.7. iznositi osamdeset eura (€80) po kvadratnom metru pomnoženo sa ukupnom veličinom Placa vile u kvadratnim metrima.

Član 6.2

Kupoprodajna cijena na koju se upućuje u prethodnoj klauzuli 6.1. za Raspolaganje plaćaće se proporcionalno kako Projektna kompanija bude dobijala svaku ratu kupoprodajne cijene ili svaku ratu bilo kakvog plaćanja u naturi umjesto kupoprodajne cijene.

Član 6.5

„Vladi se neće plaćati kupoprodajna cijena za Slobodno vlasništvo koje se odnosi na Stanove koji će se prodavati odvojeno, ali će postojati kupoprodajna cijena za Raspolaganje placem koji se odnosi na neku Stambenu zgradu koju plaća Projektna kompanija Vladi u iznosu od osamdeset eura (80 €) po kvadratnom metru pomnoženo sa ukupnom kvadraturom takvog Placa koji je iskorišćen za Stambenu zgradu koji će, za potrebe izračunavanja kupoprodajne cijene biti bilo (i) jedan zarez dva (1,2) puta veličina osnove u kvadratnim metrima odgovarajuće Stambene zgrade ili (ii) veličina stvarnog Placa koji se prenosi na Sticaoca na kom ili na dijelu koga će biti izgrađena Stambena zgrada, što god bude veće. Kupoprodajna cijena od osamdeset eura (80) po kvadratnom metru će se plaćati proporcionalno kako Projektna kompanija ili njena Povezana lica budu primali uplate rata kupoprodajne cijene ili rata bilo kog plaćanja u naturi umjesto kupoprodajne cijene (ako je to primjenjivo) od strane Sticaoca kome je dodijeljeno Pravo iz raspolaganja za izgradnju Stambene zgrade“.

Član 6.6

Cijena za Raspolaganje bilo kojim Placem predviđenim za Poslovne objekte iznosi petnaest eura (€15) po kvadratnom metru pomnoženo sa ukupnom kvadraturom takvog placa za Poslovne objekte i biće plativa kao jednokratna uplata.

Član 17.1.4.

„osim Zakupnine opisane po prethodnoj klauzuli 17.1.2., iznos od dva posto (2%) Bruto primitaka (i 3 % u skladu sa klauzulom 1.36 u pogledu fakturisane vode i kanalizacije) Projektna kompanije („Zakupnina na osnovu prometa“) s tim što se podrazumijeva da će se Bruto primici računati pod pretpostavkom da su transakcije iz kojih potiču Bruto primici preduzete na službenoj osnovi od strane voljnog prodavca voljnom kupcu ali prepoznajući pravo Projektna kompanije da zaračunava ispod tržišne cijene kada je to potrebno u interesu Projekta, pod uslovom da se Zakupnina na osnovu prometa plaća Vladi samo za prvi prenos bilo kojeg Objekta ili Placa i da se eksplicitno podrazumijeva da se ni u kom slučaju neće plaćati nikakva Zakupnina na osnovu prometa za sve dalje transakcije takvog Objekta ili Placa;

Član 17.1.5.

„Projektna kompanija će plaćati Zakupninu na osnovu prometa kvartalno unazad trideset dana nakon svakog Dana kvartala za prethodni kvartal na osnovu procjena, a takva plaćanja će se podešavati godišnje na osnovu potvrđenih računovodstvenih evidencija za Bruto primitke. Na kraju svake godine, takva kvartalna plaćanja će se podešavati na osnovu stvarnih Bruto primitaka (koji se izračunavaju pod pretpostavkom da su transakcije iz kojih potiču Bruto primici službene od strane voljnog prodavca voljnom kupcu) koje je dobila Projektna kompanija tokom godine. Projektna kompanija će voditi punu računovodstvenu evidenciju svih iznosa koje dobija i plaća u pogledu poslovanja Projektna kompanije koja se sprovodi na Kompleksu u skladu sa IFSR. Projektna kompanija će dozvoliti Vladi da vrši uvid u takve računovodstvene evidencije i da uzima kopije. Vlada može imenovati, isključivo na svoj račun, ovlašćenog računovođu da izvrši reviziju računovodstvenih evidencija Projektna kompanije.

Član 17.3

„Kako bi se izbjegla svaka nedoumica, Zakupnina koja se plaća po ovoj klauzuli 17 je dodatak na iznose koji se plaćaju Vladi po klauzuli 6“. Naime, klauzula 6 se odnosi na kupoprodajnu cijenu za Slobodno vlasništvo koje se odnosi na Vile i kupoprodajna cijena za Prava korišćenja koja se odnose na Stanove i Poslovne objekte. Naime, Član 6.1. navodi: „Kupoprodajna cijena koju plaća projektna kompanija Vladi za Raspolaganje i prenos na Sticaoca Placa vile će, što podliježe klauzuli 6.7, (klauzula 6.7 navodi: kupoprodajna cijena će biti indeksirana počev od Dana stupanja na snagu i povećavaće se u skladu sa Dodatkom 16.) iznositi osamdeset eura (€80) po kvadratnom metru pomnoženo sa ukupnom veličinom Placa vile u kvadratnim metrima.“

Član 18.1

„Projektna kompanija će, u skladu sa Zakonom, plaćati Vladi sve opšte primjenjive stope, poreze, rezervisanja, namete, naknade, takse i izdatke plative sada ili u svakom trenutku tokom trajanja Roka od strane Projektne kompanije u pogledu njenog prava na Kompleks, uključujući ali se ne ograničavajući na poreze na Pravo korišćenja, porez na zemljište ili promet i **porez na dodatu vrijednost** plativ na usluge, prodaju ili nabavke (izuzev bilo kojeg poreza koji se razrezuje Vladi u pogledu njenog vlasništva nad, prihoda od zakupnina koji potiče od, ili bilo kog trgovanja sopstvenim vlasništvom ili drugim interesima u Kompleksu).

Član 23

„Ne dovodeći u pitanje bilo koje drugo pravo ili pravni lijek Vlade, Projektna kompanija će platiti Vladi Kamatu po kamatnoj stopi od osam posto (8%) iznad EURO LIBOR (stopa za tri (3) mjeseca) na svaku Zakupninu koja nije plaćena Vladi na dan prispjeća (bilo da se plaćanje formalno zahtijeva ili ne) i Kamatu na svaki drugi iznos plativ po uslovima ovog Ugovora o zakupu i izgradnji koji nije plaćen Vladi na dan prispjeća ili na dan šezdeset dana nakon zahtjeva za prispjelim plaćanjem, štogod bude kasnije“.

U pojašnjenju termina **Kamata** navedeno je: „Kamata označava jednostavnu kamatu koja se računa na dnevnoj osnovi (ne zbirno) od dana kada kamata postaje naplativa na bilo koje plaćanje u skladu sa bilo kojim odredbom ovog Ugovora o zakupu i izgradnji do dana kad se takvo plaćanje izvrši“.

Ugovor o zakupu na poluostrvu Luštica traje 90 godina.

Preduslovi za stupanje na snagu Ugovora su ispunjeni i kao takvi konstatovani u Protokolu o datumu stupanja na snagu, sklopljenom 11.10.2013. godine – Ov.br. 925/2013. Protokol je u ime Vlade Crne Gore potpisao g-din Nebojša Popović, u ime Opštine Tivat, g-din Miodrag Kankaraš i u ime Projektne Kompanije g-din Samuel Meyer kao i g-din Radenko Antunović.

Luštica Development AD Tivat – osnovni podaci:

Akcionarsko društvo „Luštica Developmet“ osnovano je Odlukom o osnivanju br. 03-2745 od 18. aprila 2008. godine. Osnivač Društva je Vlada Crne Gore. U skladu sa Zakonom o privrednim društvima, Društvo je upisano u Centralni registar Privrednog suda u Podgorici 1. avgusta 2008. godine pod registarskim brojem 4-0008824/001 kao akcionarsko društvo „Luštica Development“ Podgorica. Rješenjem CRPS broj 4-0008824/008 od 17.06.2011. godine novi naziv Društva AD „Luštica Developmet“ Tivat.

Posljednja promjena je izvršena u CRPS dana 29.05.2024. godine, pod registarskim brojem 4-0008824/030.

Sjedište Društva je u Tivtu, Novo naselje, Radovići bb.

PIB: 02744597

PDV: 30/31-09494-0

Šifra djelatnosti: 5510 – Hoteli i sličan smještaj

Broj odluke o prihvatanju na listing A liste Montenegroberze AD: 92/3 od 11. aprila 2017. godine

Članovi Odbora direktora Grupe na dan 31. decembra 2023. godine, prikazani su kako slijedi:

IME I PREZIME	FUNKCIJA	NACIONALNOST	PREDSTAVNIK
SAMIH SAWIRIS	Predsjednik	Egipat	Orascom
OMAR EL HAMAMSY	Član	Egipat	Orascom
ASHRAF NESSIM	Član	Egipat	Orascom
PREDRAG NENEZIĆ	Član	Crna Gora	Orascom
ARMEND MILLA	Član	Crna Gora	Vlada Crne Gore
MARJAN BRČIĆ	Član	Crna Gora	Vlada Crne Gore
MAHER MAKSUD	Član	Egipat	Orascom

Izvršni menadžment Grupe na dan 31.12.2023. godine:

1. Mohamed AbouArab, izvršni direktor, zamjenik regionalnog direktora i glavni finansijski direktor,

Rukovodstvo Grupe na dan 31.12.2023. godine:

1. Nebojša Popović, rukovodilac pravnog sektora,
2. Darren Turner, direktor sektora razvoja,
3. Stefano Beatrizzotti, direktor sektora projekata,
4. Philip Jones, direktor sektora Marina,
5. Ana Zloković, direktor prodaje i razvoja poslovanja,
6. Olga Radović, direktor sektora ljudskih resursa,
7. Miljan Bajčeta, izvršni direktor i rukovodilac sektora za restoranske i uslužne djelatnosti,
8. Ivan Zuber, izvršni direktor i rukovodilac sektora za bezbjednost,

9. Jan Albers, izvršni direktor i generalni menadžer hotela The Chedi Luštica Bay,
10. Slobodan Sekulić, izvršni direktor i viši rukovodilac sektora z afinansijsku kontrolu i usaglašenost,

Članovi Odbora za reviziju Grupe na dan 31.12.2023. godine:

1. Asraf Nessim, predsjednik, Egipat,
2. Waheeb Fawzy, član, Egipat i
3. Tarek Hayaly, član, Egipat.

Sekretar Društva na dan 31.12.2021. godine je Nebojša Popović.

Naziv društava u djelokrugu konsolidacije:

1. Luštica Development AD, Tivat, Hoteli i sličan smještaj
2. LB Hotel Development Partners AD, Tivat, Iznajmljivanje i upravljanje vlastitih nekretnina
3. LB Hotel Management doo, Tivat, Hoteli i sličan smještaj
4. LB RE Development Partners AD, Tivat, Razrada građevinskih objekata
5. LB Marina One doo, Tivat, Iznajmljivanje i upravljanje vlastitih nekretnina
6. LB Marina One Operations doo, Tivat, uslužne djelatnosti u morskome saobraćaju
7. LB Town Management doo, Tivat, usluge održavanja objekata
8. LB Electricity Company doo, Tivat, distribucija električne energije
9. LB Water Supply Company doo, Tivat, Skupljanje, prečišćavanje i distribucija vode
10. LB Leisure Management doo, Tivat, djelatnost restorana i pokretnih ugostiteljskih objekata
11. LB Security and Emergency Response Services doo, Tivat, djelatnost privatnog obezbeđenja
12. LB Medical Services doo, Tivat, opšta medicinska praksa
13. LB Medical privatna zdravstvena ustanova (PZU), Tivat, opšta medicinska praksa
14. LB Agency Services doo, Tivat, Djelatnost agencija za nekretnine
15. LB Transportation Services d.o.o., Tivat, gradski i prigradski kopneni prevoz putnika
16. LB Agency Services d.o.o. Tivat ogranak stranog privrednog društva Beograd, istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnjenja i
17. LB Real Estate Development d.o.o., Tivat, razrada građevinskih objekata

Navedena pravna lica su u 100 % krajnjem vlasništvu matičnog Društva, (u daljem tekstu: Grupa) na dan 31. decembra 2023. godine.

Konsolidovani finansijski iskazi obuhvataju iskaze matičnog društva Luštica Development AD, Tivat i zavisnih društava u zemlji.

Na dan 31. decembra 2023. godine, Grupa je imala 487 zaposlenih (31. decembra 2022. godine: 366).

LUŠTICA BAY

Luštica Development AD je podružnica švajcarske kompanije Orascom Development Holding (ODH), osnovana kao projektna kompanija odgovorna za razvoj projekta i lokalne zajednice kao njenog pouzdanog partnera.

Luštica Development AD osnovana je 2008. godine od strane Vlade Crne Gore, dok je 2009. godine Orascom Development Ltd. otkupio 90% njenih akcija. Projekat predstavlja prvu i najznačajniju greenfield investiciju u Crnoj Gori do sada, sa investicijom vrijednom preko 1,5 milijardu EUR. Luštica Development AD radi na izgradnji jednog drugačijeg lokaliteta u okviru prelijepog prirodnog okruženja. Taj lokalitet će izrasti u zadivljujući moderni grad koji nudi duh tradicije i jedinstvena iskustva. Tokom izgradnje projekta Luštica Bay, kompanija ostaje posvećena očuvanju prirodnih resursa, kulturnog nasljeđa i crnogorske autentične arhitekture. Stvaranjem sinergije između investitora i lokalne zajednice, projekat kreira dugoročne vrijednosti kako za sektor turizma, tako i za crnogorsku industriju i njene građane. ODH je vodeći investitor u potpunosti integrisanih destinacija koje sadrže hotele, privatne vile i apartmane, objekte za odmor poput terena za golf, marine, kao i prateću infrastrukturu. Destinacije koje gradi ODH nalaze se u sedam različitih zemalja (Egipat, Ujedinjeni Arapski Emirati, Oman, Švajcarska, Maroko, Crna Gora i Ujedinjeno Kraljevstvo) sa primarnim fokusom na turističke destinacije. ODH u ovom trenutku upravlja sa deset destinacija: četiri u Egiptu (El Gouna, Taba Heights, Makadi Heights i Byoum), The Cove u Ujedinjenim Arapskim Emiratima, Jebel Sifah i Hawana Salalah u Omanu, Luštica Bay u Crnoj Gori, Eco-Bos u Ujedinjenom Kraljevstvu, te Andermatt u Švajcarskoj. ODH je takođe nedavno započeo i projekat O West, koji predstavlja posljednji u nizu u okviru njihovog portfolija i ujedno prvi projekat kompanije u Kairu, Egipat.

Danas, Luštica Bay predstavlja mjesto kojem se pripada i dom je za više od 400 porodica iz preko 40 država. Po završetku izgradnje, ovaj grad će postati dom za:

- više od 10,000 stanovnika
- više od 3,000 apartmana
- više od 300 luksuznih vila sa pogledom na more
- još šest hotela (što je ukupno sedam, uključujući The Chedi, koji već posluje u okviru Luštica Bay-a)
- 4,9km „Lungo Mare“ šetališta uz more koje će povezivati grad sa predivnom obalom mora, zalivima i plažama.

Luštica Bay se trenutno razvija kao uspješna zajednica u okviru tri naselja:

- Marina naselje – prvo naselje, u završnoj fazi izgradnje
- Centrale – centar grada, trenutno u fazi izgradnje
- The Peaks – kruna ove faze projekta, zajedno sa terenom za golf sa 18 rupa i stambenim jedinicama na uzvišenju.

Uprava prihoda i carina, Sektor za velike poreske obveznike, Odsjek za inspekcijski nadzor VPO je izvršio nadzor nad Društvom i u izdatom Zapisniku broj 06/02-16/1-22 od 14.06.2022. godine konstatovao da je Društvo u posmatranom periodu obračunalo i uplatilo porez i doprinose, po svim osnovama. Predmet nadzora je bila pravilnost obračunavanja, prijavljivanja i plaćanja svih poreza i drugih dadžbina kojim upravlja Uprava prihoda i carina Crne Gore, Sektor za velike poreske obveznike, a povodom zahtjeva Društva za povraćaj PDV-a broj CV-4/22 od 14.01.2022. godine. Predmet kontrole su bile sledeće vrste poreza-PDV za period od 01.06.2018.-31.05.2022. godine, porez na dobit za period od 01.01.2018. do 31.12.2021. godine i porez i doprinosi na lična primanja zaposlenih za period od 01.06.2018. do 31.05.2022. godine. Konstatovano je da je poreski obveznik-Društvo podnijelo zahtjev za povraćaj PDV-a u iznosu 900.184,07 € ali da je u postpku inspekcijskog nadzora utvrđeno da je subjekt nadzora poreski kredit u navedenom iznosu iskoristilo za izmirenje PDV-a tekućih perioda. Stoga sa zadnjom podnešenom prijavom PDV-a za 05/2022 poreski kredit iznosi 0,00 €.

Društvo je prvi put primijenilo standard MSFI 15 Prihodi od ugovora sa kupcima, za izvještajni period koji počinje 01.01.2018. godine. Stupanjem na snagu, MSFI 15 zamjenjuje prethodno važeća uputstva za priznavanje prihoda datih MRS 18 Prihodi, MRS 11 Ugovori o izgradnji ni njihova tumačenja. Osnovno načelo MSFI 15 je da subjekt treba da prizna prihod koji predstavlja prenos ugovorom obećanih dobara ili usluga kupcima u iznosu koji odražava naknadu na koju subjekt očekuje da stekne pravo u zamjenu za prenijeta dobra ili usluge. Postupak se sastoji od pet koraka:

- utvrditi ugovor/e sa kupcem,
- utvrditi činidbene obaveze iz ugovora,
- utvrditi cijenu transakcije,
- rasporediti cijenu transakcije na činidbene obaveze iz ugovora i
- priznati prihode kada subjekt ispuni ili dok ispunjava činidbenu obavezu.

Priznaje se prihod od prodaje izgrađenih jedinica nekretnina – apartmana, vila i kuća, u trenutku prodaje po zaključenom kupoprodajnom ugovoru. Ako je nekretnina u izgradnji i potpisan je ugovor o prodaji takve jedinice nekretnina, prihod se priznaje u procentualnom iznosu u odnosu na procenat izgradnje i u skladu sa zahtjevima MSFI 15. Procenat izgradnje dobija se od Nadzornog organa.

Finansijski pokazatelji na dan 31.12.2023. godine (preuzeti sa sajta Montenegroberze AD Podgorica a s pozivom na revizorski izvještaj za 2023. godinu)

Ukupna aktiva	205.470.637,0000	ROA	0,0182
Obveze	149.139.913,0000	ROE	0,0664
Prihod od prodaje	50.186.650,0000	Marža Profita	0,0745
Neto poslovna dobit	6.978.373,0000	Obaveze / Aktiva	0,7258
Troškovi kamata	3.042.777,0000	Koeficijent isplate zarade	0,0000
Dobit prije oporezivanja	3.964.801,0000	Zarada po akciji	0,0538
Neto dobit	3.740.113,0000	Knjigovodstvena vrijednost po akciji	0,8098
EBIT	7.007.578,0000	Dividendni prinos	0,0000
EBITDA	9.164.165,0000	P/E	21,3882
Dividenda	0,0000	P/B	1,4201

Povezana lica na dan 31.12.2023. godine/isto i na dan 30.06.2024. godine:

Naziv povezanog pravnog lica:	Iznos kapitala €	Godina osnivanja	Godina brisanja iz CRPS
LB Hotel Development Partners AD Tivat	25.000	25.04.2018.	-
LB Hotels Management DOO Tivat	1.000	19.06.2018.	
LB RE Developmet Partners AD Tivat	25.000	20.11.2018.	-
LB Marina One DOO Tivat	1.000	28.09.2018.	-
LB Marine One Operations DOO Tivat	1.000	26.09.2018.	-
LB FM Services DOO Tivat	1.000	01.10.2020.	-
LB Electricity Company DOO Tivat	266.000	18.10.2018.	
LB Water Supply Company DOO Tivat	10.000	18.12.2020.	
LB Leisure Management DOO Tivat	10.000	06.03.2021.	
Luštica Marinas Developmet DOO Tivat	1.000	12.03.2013.	12.04.2018.
LB Town Menagement DOO Tivat	1.000	25.11.2022.	
LB Security and Emergency Response Services DOO Tivat	10.000	18.03.2022.	
LB Medical Services DOO Tivat	1	11.08.2022.	
LB Medical PZU Tivat	1	07.11.2022.	
LB Agency Services DOO Tivat	1.000	25.11.2022.	
LB Transportation Services DOO Tivat	1.000	28.03.2023.	
LB Agency Services DOO Tivat, Ogranak Stranog Privrednog Društva Beograd	-	01.08.2023.	
LB Real Estate Development DOO Tivat	1.000	25.12.2023.	

U nastavku dajemo pregled prihoda povezanih pravnih lica u periodu od 2014-30.06.2024. godine

Godina	2014	2015	2017	2018	2019	2020	2021
	€	€	€	€	€	€	€
LB Hotel Development Partners				-	-	-	-
LB Hotels Management				-	4.191.935	1.403.503	5.280.918
LB RE Development Partners				-	-	-	-
LB Marina One				-	-	-	-
LB Marina One Operations				-	-	-	-
LB FM Services						-	122.396
LB Utilities Company /LB Electricity Company				-	-	192.469	648.283
LB Water Supply Company						-	-
LB Leisure Management							672.567
Luštica Marinas Development	3.274.316	4.130.678	2.082.807	291.724			
Ukupno:	3.274.316	4.130.678	2.082.807	291.724	4.191.935	1.595.972	6.724.164
Ukupno 2014-2021:	22.291.596						

Godina	2022	2023	30.06.2024.
	€	€	€
LB Hotel Development Partners	/	12.331	/
LB Hotels Management	6.692.965	7.928.650	2.872.477
LB RE Development Partners	/	/	/
LB Marina One	/	/	/
LB Marina One Operations	/	1.496.721	206.380
LB Utilities Company /LB Electricity Company	542.939	1.083.868	263.656
LB Water Supply Company	/	1.003	/
LB Leisure Management	922.639	1.345.298	163.129
LB Medical Services	/	/	/
LB Agency Services	/	477.249	105.321
LB Medical PZU	262	32.789	20.614
LB Security and Emergency Response Services	36.852	200.412	127.055
LB Real Estate Development	/	/	/
LB Town Management	3.511.658	5.722.139	1.315.407
LB Transportation Services	/	94.198	54.262
LB Agency Services Ogranak DSD	/	/	122.377
LB Leisure Facilitz Management	/	/	5.213
Ukupno:	11.707.315	18.394.658	5.255.891
Ukupno 2022-30.06.2024:	35.357.864		
Ukupno 2014-30.06.2024:	57.649.460		

Struktura kapitala u Luštica Development AD Tivat od 2009-30.06.2024. godine:

Vlasnik	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Orascom Development Holding AG	92,75	92,75	92,75	88,46	88,46	90,82	90,82	99,88	51,00	51,00	51,00	51,00	
Vlada Crne Gore	7,19	7,19	7,19	8,86	8,86	9,09	9,09	0,02	10,00	10,00	10,00	10,00	
Onsa Holding LTD	0,01	0,01	0,01	0,08	0,08	0,09	0,09	0,10	38,99	38,99	38,99	38,99	
Orascom Hotels and Development SAE	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Orascom Hotels Holding SAE	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zbirni kastodi račun	-	-	-	2,32	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fizička lica	0,05	0,05	0,05	0,27	2,60	-	-	-	-	-	-	-	-
Ukupni osnovni kapital	69.559.781	69.559.781	69.559.781	11.318.783	11.318.783	11.025.000	11.025.000	10.025.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000

Vlasnik	2022	2023	30.06.2024.
	%	%	%
Orascom Development Holding AG	92,75	92,75	87,71
Država Crna Gora	7,19	7,19	12,24
Onsa Holding LTD	0,01	0,01	0,01
Orascom Hotels and Development SAE	0,00	0,00	0,00
Orascom Hotels Holding SAE	0,00	0,00	0,00
Fizička lica	0,05	0,05	0,04
CKB AD-Zbirni kastodi račun	-	-	0,00
Ukupno osnovni kapital	69.559.781	69.559.781	73.559.781

Na dan 31.12.2023. godine ukupan kapital iznosi 69.559.781 € i čini ga 69.559.781 akcija, pojedinačne nominalne vrijednosti u iznosu 1 €. Sve su obične akcije, svaka akcija jedan glas, prenos vlasništva nije ograničen, u potpunosti otplaćeno, glase na ime.

Na dan 30.06.2024. godine ukupan kapital iznosi 73.559.781 € i čini ga 73.559.781 akcija, pojedinačne nominalne vrijednosti u iznosu 1 €. Sve su obične akcije, svaka akcija jedan glas, prenos vlasništva nije ograničen, u potpunosti otplaćeno, glase na ime.

Vlasnička lista na dan 30.06.2024. godine i na dan izvještaja :

ORASCOM DEVELOPMENT HOLDING AG	87,7101 %
DRŽAVA	12,2383 %
ONSA HOLDING LTD	0,0133 %
SLAVOLJUB DRAGOJEVIC	0,0027 %
DANIJELA COLAKOVIC	0,0027 %
IVAN POPOVIC	0,0027 %
TAMARA COLAKOVIC	0,0027 %
SLAVKO OTAŠEVIC	0,0027 %
SONJA COLAKOVIC	0,0027 %
DRAGANA BECIROVIC	0,0027 %

Podaci o emisiji hartija od vrijednosti:

Vrsta emitovanja	Datum emitovanja	Emitovana količina	Nominalna vrijednost €
Osnivačka	29.06.2009.	25.000	1,00
Dokapitalizacija	30.06.2014.	2.000.000	1,00
Dokapitalizacija	30.06.2014.	1.500.000	1,00
Dokapitalizacija	07.11.2014.	2.000.000	1,00
Dokapitalizacija	19.01.2015.	4.500.000	1,00
Dokapitalizacija	17.06.2015.	1.000.000	1,00
Javna ponuda	05.10.2017.	293.783	1,00
Po osnovu pretvaranja duga u akcije	14.03.2019.	58.240.998	1,00
Po osnovu pretvaranja duga u akcije	19.01.2024.	4.000.000	1,00

Luštica Development AD Tivat - Grupu je osnovala Vlada Crne Gore kao akcionarsko društvo 7. maja 2008. godine. Osnivački kapital Grupe iznosio je EUR 25.000, podijeljenih u 25.000 akcija koji je registrovan 29. juna 2009. godine.

Kapital Grupe dodatno je povećan kroz nenovčani ulog u ime Orascom Development Holding AG, pretvaranjem dijela zajma akcionara Orascom u akcionarski kapital u iznosu od EUR 3.500.000, tako da je nakon takvog povećanja kapital Grupe iznosio EUR 3.525.000. Povećanje kapitala registrovano je 30. juna 2014. godine.

Kapital Grupe dodatno je povećan kroz nenovčani ulog u ime Orascom Development Holding AG, pretvaranjem dijela zajma akcionara Orascom u akcionarski kapital u iznosu od EUR 2.000.000, tako da je nakon takvog povećanja kapital Grupe iznosio EUR 5.525.000. Povećanje kapitala registrovano je 7. novembra 2014. godine.

Kapital Grupe dodatno je povećan kroz nenovčani ulog u ime Orascom Development Holding AG, pretvaranjem dijela zajma akcionara Orascom u akcionarski kapital u iznosu od EUR 4.500.000, tako da je nakon takvog povećanja kapital Grupe iznosio EUR 10.025.000. Povećanje kapitala registrovano je 19. januara 2015. godine.

Kapital Grupe dodatno je povećan kroz nenovčani ulog u ime Vlade Crne Gore emisijom 1.000.000 akcija u vrijednosti od EUR 1.000.000 kao namirenje kumulativne dodatne zakupnine koja se plaća Vladi Crne Gore (vidjeti napomenu 3.2), tako da je nakon takvog povećanja kapital Grupe iznosio EUR 11.025.000. Povećanje kapitala registrovano je 17. juna 2015. godine.

Grupa je tokom 2017. godine ponudila potencijalnim akcionarima, kvalifikovanim državljanima Crne Gore, kupovinu novih običnih akcija po cijeni od EUR 1. Period ponude počeo je 21. avgusta 2017. godine i zatvoren dana 21. septembra 2017. godine. Maksimalni upis akcija koje su bile predmet ponude za svakog pojedinačnog kvalifikovanog državljanina Crne Gore utvrđen je na EUR 2.000. Prodato je 293.783 novih običnih akcija kvalifikovanim državljanima Crne Gore. Sve akcije, iste klase, nose jednaka prava glasa i rangirane su jednako u svim ostalim pravima i obavezama. Svaka akcija daje imaoocu akcije pravo na jedan glas. Nakon raspodjele akcija Grupa je uključila sve akcije na kotaciju Montenegroberze, i uvećala kapital na dan 31. decembra 2017. godine za iznos od EUR 293.783.

Kapital Grupe dodatno je povećan kroz nenovčani ulog u ime Orascom Development Holding AG, pretvaranjem dijela zajma akcionara Orascom u akcionarski kapital u iznosu od EUR 54.240.998, i Vlade Crne Gore u iznosu od EUR 4.000.000, tako da je nakon takvog povećanja kapital Grupe iznosio EUR 69.559.781. Povećanje kapitala registrovano je 14. marta 2019. godine.

Dana 15. oktobra 2021. godine registrovano je povećanje kapitala glavnog akcionara Orascom Development Holding AG, u iznosu od 2,000 akcija po nominalnoj vrijednosti od 1 EUR, odnosno EUR 2.000, uz istovremeno smanjenje kapitala u vlasništvu fizičkih lica u istom iznosu.

Kapital Grupe na dan 31. decembra 2023. i 2022. godine iznosi EUR 69.559.781 podijeljen u 69.559.781 akcija vrijednosti od 1 EUR po akciji uplaćenih u potpunosti.

Ostale rezerve kapitala odnose se na diskontovanu vrijednost akcija po osnovu Ugovora o zakupu i izgradnji sa Vladom Crne Gore, gdje se Grupa između ostalog obavezala da će dio zakupa plaćati akcijama u iznosu od EUR 1 milion godišnje, s tim da je EUR 5 miliona već konvertovano u kapital, dok je preostalih EUR 5 miliona dospjelo do kraja 2023. godine.

Dana 19.01.2024. godine Komisija za tržište kapitala je donijela Rješenje broj 02/6e-7/6-23 o evidentiranju emisije akcija po osnovu pretvaranja duga u akcijski kapital po odluci o emisiji 4.000.000 akcija, po osnovu pretvaranja duga u akcijski kapital, broj 882/2023 od 17.07.2023. godine, donešenoj na Skupštini od 17.07.2023. godine, u ukupnom iznosu od 4.000.000 € odnosno 4.000.000 običnih akcija, nominalne vrijednosti akcije 1 €. Sticalac akcija iz ove emisije je Država Crna Gora a po osnovu dodatne godišnje zakupnine za 2019, 2020, 2021 i 2022 godinu shodno članu 17.1.2 Ugovora o zakupu i izgradnji koji su zaključili Luštica Development AD Tivat, Vlada Crne Gore i Opština Tivat, dana 23.10.2009. godine.

Pregled ukupnih prihoda - po svim osnovama - za Luštica Development AD Tivat
u periodu od 2009.-2014. godine:

Vrsta prihoda	2014	2013	2012	2011	2010	2009
I Poslovni prihodi	-	4.556	5.031	-	-	-
<i>1.Prihodi od prodaje</i>	-	4.556	5.031	-	-	-
1)Prihod od prodaje apartmana	-	-	-	-	-	-
2)Prihod od prodaje hotelskih jedinica	-	-	-	-	-	-
3)Prihod od prodaje kuća i vila	-	-	-	-	-	-
4)Prihodi od poslovanja hotela	-	-	-	-	-	-
<i>2.Ostali poslovni prihodi</i>	-	-	-	-	-	-
1)Prihod od zakupa stanova i vezova	-	-	-	-	-	-
2)Usluge i radovi za vlasnike stanova	-	-	-	-	-	-
3)Usluge oglašavanja i reklame	-	-	-	-	-	-
4)Prefakturisane usluge	-	-	-	-	-	-
5)Ostali prihodi	-	-	-	-	-	-
II Finansijski prihodi	-	254	451	217	343	-
1)Prihodi od kamata	-	254	451	217	293	-
2)Pozitivne kursne razlike	-	-	-	-	26	-
3)Ostali finansijski prihodi	-	-	-	-	24	-
III Ostali prihodi	-	-	-	-	-	31
1)Prihod po osnovu povraćaja premije	-	-	-	-	-	-
2)Prihod po osnovu povraćaja zadržanih	-	-	-	-	-	-
3)Prihodi iz ranijih izvještajnih perioda	-	-	-	-	-	-
4)Ostali prihodi	-	-	-	-	-	-
5)Prihodi od kamata - 2009 godina	-	-	-	-	-	31
Ukupni prihodi	-	4.810	5.482	217	343	31

Svi prikazani prihodi od 2009-2023 godine su prikazani u bilansima uspjeha i isti su revidirani. Prihodi za period od 01.01.-30.06.2024. godine su preuzeti z kvartalnog izvještaja predatog Komisiji za tržište kapitala (Q2) i za iste je u toku revizija.

U nastavku dajemo pregled prihoda po kvartalima, počev od 2015. godine, kada su prikazani prvi značajni prihodi, do 30.06.2024. godine:

2016

Konto	Opis konta	Q1 2016	Q2 2016	Q3 2016	Q4 2016
6120000	Prihod od prodaje proizvoda i usluga	-	(287.82)	(5,459.43)	(5,459.43)
6120012	Prihod od prodaje apartmana	-	-	-	(169,411.77)
6590000	Ostali poslovni prihodi	-	(8,179.51)	(29,898.81)	(27,794.76)
6629000	Prihodi od kamata	(0.47)	(0.95)	(1.59)	(3,619.76)
6630001	Pozitivne kursne razlike	(320.49)	(479.41)	(479.41)	(2,003.64)
6770010	Prihodi od smanjenja obaveza (po osnovu zakona)	-	-	-	(32,116.46)
6790000	Ostali prihodi-Zadržani depoziti	(0.01)	(0.01)	(0.01)	(0.01)
6790001	Ostali prihodi	(1,371.99)	(5,721.37)	(5,721.37)	(6,021.37)
		(1,692.96)	(14,669.07)	(41,560.62)	(246,427.20)

2017

Konto	Opis konta	Q1 2017	Q2 2017	Q3 2017	Q4 2017
6120000	Prihod od prodaje proizvoda i usluga	-	-	(11,498.49)	(54,712.72)
6120012	Prihod od prodaje apartmana	(2,212,766.00)	(2,212,766.00)	(2,212,766.00)	(18,940,126.00)
6590000	Ostali poslovni prihodi	(19,774.49)	(79,360.58)	(148,952.70)	(283,279.54)
6623000	Prihodi od kamata iz dužnicko povjerilackih odno	-	(4,363.00)	(4,363.00)	(4,363.00)
6629000	Prihodi od kamata	(183.52)	(244.01)	(307.81)	(673.48)
6630001	Pozitivne kursne razlike	-	-	(1,500.98)	(2,031.43)
6760000	Prihodi po osnovu povracaja premije osiguranja	-	-	(23,133.67)	(23,133.67)
6790000	Ostali prihodi-Zadržani depoziti	-	-	-	(56,554.61)
692000	Prihod iz ranijih izvjestajnih perioda	(2,387.79)	(2,387.79)	(2,387.79)	(159,095.92)
		(2,235,111.80)	(2,299,121.38)	(2,404,910.44)	(19,523,970.37)

2018.

Konto	Opis konta	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018
6120000	Prihod od prodaje proizvoda i usluga	-	-	(4,234.80)	(0.00)
6120012	Prihod od prodaje apartmana	(10,275,359.00)	(11,869,945.04)	(15,757,420.67)	(30,832,064.72)
6509000	Prihodi od zakupnina	(73,221.59)	(149,107.70)	(32,072.14)	(63,524.93)
6590000	Ostali poslovni prihodi	-	-	(1,628,340.65)	(2,394,383.16)
6629000	Prihodi od kamata	(13,087.61)	(32,475.23)	(32,558.12)	(95,856.03)
6630001	Pozitivne kursne razlike	-	-	(792.80)	(8,203.46)
6699000	Ostali finansijski prihodi	-	-	-	(33,415.98)
6760000	Prihodi po osnovu povracaja premije osiguranja	(7,811.97)	(11,524.91)	(11,624.91)	(40,586.47)
6790000	Ostali prihodi-Zadržani depoziti	-	(7,184.87)	(7,184.87)	(7,184.87)
6790001	Ostali prihodi	-	(40.00)	(40.00)	9,570.71
692000	Prihod iz ranijih izvjestajnih perioda	-	(26,984.91)	-67955.1	(91,823.02)
		(10,369,480.17)	(12,097,262.66)	(17,542,224.06)	(33,557,471.93)

2019

Konto	Opis konta	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019
6120000	Prihod od prodaje proizvoda i usluga	(586.80)	(1,308.95)	(7,197.11)	(7,570.67)
6120012	Prihod od prodaje apartmana	(3,114,454.77)	(9,606,182.22)	(16,854,223.81)	(25,713,602.77)
6509000	Prihodi od zakupnina	(16,089.22)	(57,769.15)	(180,292.66)	(313,182.08)
6509001	Prihodi od izdavanja vezova	(166,752.34)	(255,359.35)	(886,540.89)	(68,908.09)
6509003	Prihodi od izdavanja poslovnih prostora	-	-	-	(6,436.20)
6590000	Ostali poslovni prihodi	-	-	-	(1,432,883.47)
6590003	Ostali poslovni prihodi - Komunalije	-	-	-	-
6590005	Ostali poslovni prihodi - Dodatni radovi	-	-	-	(22.50)
6590006	Ostali poslovni prihodi - Ostalo	-	-	-	(3,727.71)
6629000	Prihodi od kamata	(12.66)	(39.25)	(70.17)	(103.74)
6630001	Pozitivne kursne razlike	(572.96)	(27,736.36)	(29,415.31)	(7,815.72)
6699000	Ostali finansijski prihodi	-	-	-	(151.65)
6701000	Dobici od prodaje sredstava	-	-	-	(1,352.00)
6760000	Prihodi po osnovu povracaja premije osiguranja	(14,061.71)	(14,061.71)	(14,061.71)	(49,636.81)
6770010	Prihodi od smanjenja obaveza (po osnovu zakona)	-	-	-	(34,104.90)
6780000	Prihodi od ukidanja dugoročnih rezervisanja	-	-	-	(779,131.80)
6790000	Ostali prihodi-Zadržani depoziti	-	-	-	(75,514.26)
6790001	Ostali prihodi	-	-	(15,829.00)	(106,984.58)
6890000	Prihodi od usklađivanja vrijednosti investicionih	-	-	-	(115,729.75)
		(3,312,530.46)	(9,962,456.99)	(17,987,630.66)	(28,716,858.70)

2020.

Konto	Opis konta	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020
6110000	Prihodi od prodaje povezanim pravnim licima	(152,473.56)	(149,854.39)	(618,401.24)	(1,175,110.83)
6120000	Prihod od prodaje proizvoda i usluga	-	-	(1,622.47)	(1,863.11)
6120012	Prihod od prodaje apartmana	(2,712,237.12)	(7,488,769.40)	(11,032,005.97)	(14,555,587.03)
6262100	Viskovi	-	-	0	-
6509000	Prihodi od zakupnina	(12,249.04)	(21,755.41)	(28,466.19)	(68,350.06)
6509001	Prihodi od izdavanja vezova	(62,007.98)	(113,058.08)	(196,592.74)	(266,587.01)
6509002	Prihodi od izdavanja apartmana	(1,450.41)	(35,328.35)	(1,976.52)	(93,355.32)
6509003	Prihodi od izdavanja poslovnih prostora	(16,707.82)	(47,647.02)	(51,192.17)	(53,222.25)
6590000	Ostali poslovni prihodi	-	-	(244.35)	(37,263.94)
6590001	Ostali poslovni prihodi - Town association	-	(52,402.92)	-	-
6590002	Ostali poslovni prihodi - Condo association	-	-	-	(0.00)
6590003	Ostali poslovni prihodi - Komunalije	(30,383.80)	(50,594.94)	(86,513.38)	(133,067.11)
6590004	Ostali poslovni prihodi - Održavanje	(3,168.79)	(4,571.95)	(8,820.37)	(11,457.24)
6590005	Ostali poslovni prihodi - Dodatni radovi	(14,997.98)	(32,967.85)	(210,169.31)	(207,436.88)
6590006	Ostali poslovni prihodi - Ostalo	-	(65.42)	(740.18)	(10,727.21)
6629000	Prihodi od kamata	(10,016.16)	(10,042.47)	(10,794.68)	(10,802.71)
6630001	Pozitivne kursne razlike	(3,038.11)	(3,662.56)	(5,696.51)	(8,865.76)
6760000	Prihodi po osnovu povracaja premije osiguranja	(481.22)	(1,103.82)	(3,126.92)	(19,065.05)
6770010	Prihodi od smanjenja obaveza (po osnovu zakona)	(79,030.13)	(83,898.46)	(99,053.89)	(148,816.15)
6780000	Prihodi od ukidanja dugoročnih rezervisanja	-	(4,284.97)	0.00	(3,042.54)
6790000	Ostali prihodi-Zadržani depoziti	-	-	(28,429.75)	(85,331.33)
6790001	Ostali prihodi	(2,115.92)	(2,115.92)	(3,556.42)	(12,677.67)
		(3,100,358.04)	(8,102,123.93)	(12,387,403.06)	(16,902,629.20)

2021.

Konto	Opis konta	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021
6110000	Prihodi od prodaje povezanim pravnim licima	(59,278.43)	(197,605.22)	(627,259.35)	(1,067,699.74)
6120012	Prihod od prodaje apartmana	(2,805,248.63)	(12,267,780.65)	(19,386,321.53)	(28,810,600.63)
6509000	Prihodi od zakupnina	(10,368.92)	(19,464.37)	(38,546.71)	(54,163.72)
6509001	Prihodi od izdavanja vezova	(55,373.79)	(129,408.69)	(267,582.34)	(346,061.48)
6509002	Prihodi od izdavanja apartmana	(7,465.56)	(21,967.04)	(30,041.42)	(149,897.19)
6509003	Prihodi od izdavanja poslovnih prostora	-	-	-	(330.59)
6590000	Ostali poslovni prihodi	(407.90)	(450.78)	(3,064.50)	(28,647.02)
6590003	Ostali poslovni prihodi - Komunalije	(63,932.23)	(86,336.32)	(123,419.17)	(168,093.24)
6590004	Ostali poslovni prihodi - Održavanje	(1,814.15)	(2,894.26)	(5,904.67)	(6,536.73)
6590005	Ostali poslovni prihodi - Dodatni radovi	(55,534.03)	(99,335.79)	(163,555.13)	(272,232.29)
6590006	Ostali poslovni prihodi - Ostalo	(65.42)	(7,338.18)	(7,828.93)	(8,394.11)
6623000	Prihodi od kamata iz dužnicko povjerilackih odnc	(1,800.00)	(1,800.00)	(1,800.00)	(1,800.00)
6629000	Prihodi od kamata	(3.27)	(9.26)	(12.43)	(15.56)
6630001	Pozitivne kursne razlike	(2,594.85)	(2,672.58)	(2,571.85)	(8,609.85)
6699000	Ostali finansijski prihodi	-	-	-	(35,248.97)
6701000	Dobici od prodaje sredstava	(3,834.61)	(4,333.57)	(4,333.57)	(4,333.57)
6760000	Prihodi po osnovu povracaja premije osiguranja	(18,270.26)	(19,028.92)	(19,579.19)	(766,512.78)
6770010	Prihodi od smanjenja obaveza (po osnovu zakona	(13,233.52)	(260,038.93)	(285,489.78)	(349,000.61)
6780000	Prihodi od ukidanja dugoročnih rezervisanja	(2,217.26)	(2,260.94)	(5,555.43)	(5,555.43)
6790000	Ostali prihodi-Zadržani depoziti	-	-	(26,888.43)	(150,651.02)
6790001	Ostali prihodi	(22.78)	(75.09)	(75.47)	(384.05)
6850000	Prihodi od ukidanja ispravke vrijednosti potraživ.	(11,208.34)	(13,326.39)	(13,326.39)	(13,326.39)
6890000	Prihodi od usklađivanja vrijednosti investicionih	-	-	-	(1,520,011.68)
		(3,112,673.95)	(13,136,126.98)	(21,013,156.29)	(33,768,106.65)

2022.

Konto	Opis konta	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022
6110000	Prihodi od prodaje povezanim pravnim licima	-79,180.15	-377,564.83	-631,421.89	-339,018.33
6120012	Prihod od prodaje apartmana	-5,046,458.85	-10,333,745.29	-14,933,196.37	-30,468,321.01
6120015	Prihod od prodaje zemljišta za kuće/vile	0.00	0.00	0.00	-194,216.04
6509000	Prihodi od zakupnina	-17,498.92	-35,137.61	-59,200.59	-118,054.56
6509001	Prihodi od izdavanja vezova	-73,566.00	-175,271.06	-355,185.35	-428,553.97
6509002	Prihodi od izdavanja apartmana	0.00	-42,616.26	-103,258.33	-148,807.00
6509003	Prihodi od izdavanja poslovnih prostora	-28,568.55	-78,285.20	-119,418.22	-148,450.35
6590000	Ostali poslovni prihodi	-14,105.70	-46,836.53	-141,954.82	-168,174.05
6590001	Ostali poslovni prihodi - Town association	0.00	0.00	0.00	-327,314.05
6590002	Ostali poslovni prihodi - Condo association	0.00	0.00	-9.92	-159,483.55
6590003	Ostali poslovni prihodi - Komunalije	-30,410.54	-82,264.36	-139,625.34	-212,953.53
6590004	Ostali poslovni prihodi - Održavanje	-22,356.70	-37,877.14	-50,356.08	-73,404.48
6590005	Ostali poslovni prihodi - Dodatni radovi	-92,905.82	-157,322.20	-221,872.50	-246,079.03
6590006	Ostali poslovni prihodi - Ostalo	0.00	-65.42	-65.42	-65.42
6629000	Prihodi od kamata	-1.23	-4.30	-5.84	-3,503.59
6630001	Pozitivne kursne razlike	-351.70	-3,583.12	-4,390.60	-4,500.41
6760000	Prihodi po osnovu povraćaja premije osiguranja	-20,218.89	-32,578.73	-1,226,830.66	-1,188,049.61
6770010	Prihodi od smanjenja obaveza (po osnovu zakona i drugi)	-36,886.82	-54,171.17	-54,171.17	-74,678.61
6780000	Prihodi od ukidanja dugoročnih rezervisanja	-5,573.00	-5,573.00	-5,573.00	-6,464.61
6790000	Ostali prihodi-Zadržani depoziti	0.00	0.00	-11,215.25	-29,516.41
6790001	Ostali prihodi	-207.43	-583.74	-898.50	-932.81
6850000	Prihodi od ukidanja ispravke vrijednosti potraživa	0.00	-1,268.90	-4,085.89	-4,085.89
6890000	Prihodi od usklađivanja vrijednosti investicionih	0.00	0.00	0.00	-1,772,095.51
		(5,468,290.30)	(11,464,748.86)	(18,062,735.74)	(36,116,723.01)

2023.

Konto	Opis konta	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023
611000	Prihodi od prodaje povezanim pravnim licima	-96,312.22	-170,680.32	-268,310.92	-487,729.35
612002	Prihod od prodaje apartmana	-3,485,673.00	-9,755,000.00	-10,131,326.45	-49,698,920.57
650900	Prihodi od zakupnina	-35,977.67	-36,872.65	-54,796.98	-42,114.50
650901	Prihodi od izdavanja vezova	-15,458.04	-15,458.04	-15,458.04	-15,458.04
650902	Prihodi od izdavanja apartmana	-8.00	-5,008.00	-5,008.00	0.00
650903	Prihodi od izdavanja poslovnih prostora	-19,065.94	-59,704.93	-135,916.13	-167,526.99
659000	Ostali poslovni prihodi	-53,280.62	-135,019.18	-188,312.99	-256,054.79
659003	Ostali poslovni prihodi - Komunalije	-21,435.80	-59,951.72	-116,363.83	-144,678.29
659004	Ostali poslovni prihodi - Održavanje	-18,652.67	-47,971.59	-73,738.44	-96,374.71
659005	Ostali poslovni prihodi - Dodatni radovi	-136,812.52	-217,922.54	-360,575.56	-379,159.83
662900	Prihodi od kamata	-2.96	-1,748.84	-19,703.27	-25,585.01
663001	Pozitivne kursne razlike	0.00	-2,893.06	-2,893.22	-3,619.66
676000	Prihodi po osnovu povracaja premije osiguranja	-7,458.16	-24,487.17	-81,229.16	-94,727.02
6770010	Prihodi od smanjenja obaveza (po osnovu zakona i drugi)	-267.42	-1,755.36	-5,355.36	-85,708.46
6790001	Ostali prihodi	0.00	-4,602.00	-4,641.03	-1,814,615.48
6890000	Prihodi od usklađivanja vrijednosti investicionih	0.00	0.00	0.00	-1,363,331.48
				(11,463,629.38	
		(3,890,405.02)	(10,539,075.40))	(54,675,604.18)

01.01.-30.06.2024.

Konto	Opis konta	Q1 2024	Q2 2024
6110000	Prihodi od prodaje povezanim pravnim licima	-79,872.00	-176,568.32
6120012	Prihod od prodaje apartmana	-3,030,250.48	-10,726,834.40
6120015	Prihod od prodaje zemljišta za kuće/vile	-359,987.31	-882,222.25
6509000	Prihodi od zakupnina	-17,979.40	-31,614.54
6509003	Prihodi od izdavanja poslovnih prostora	-34,041.47	-97,285.80
6590000	Ostali poslovni prihodi	-39,546.38	-57,144.71
6590003	Ostali poslovni prihodi - Komunalije	-54,313.04	-86,190.32
6590004	Ostali poslovni prihodi - Održavanje	-21,836.13	-42,035.28
6590005	Ostali poslovni prihodi - Dodatni radovi	-122,221.94	-164,405.37
6629000	Prihodi od kamata	-13,228.22	-10,972.70
6630001	Pozitivne kursne razlike	-1,292.31	-1,443.68
6701000	Dobici od prodaje sredstava	-13,244.51	-20,556.47
6760000	Prihodi po osnovu povracaja premije osiguranja	-10,871.98	-41,229.64
6770010	Prihodi od smanjenja obaveza (po osnovu zakona i drugi)	-16.11	-1,669.83
6790001	Ostali prihodi		-12,972.52
		(3,798,701.28)	(12,353,145.83)

Pregled ukupnih prihoda za period od 2009. do 30.06.2024. godine, prikazani u objelodanjenim bilansima uspjeha na konsolidovanoj osnovi:

Godina	Prihodi iz Bilansa uspjeha €	Prihodi od hotela €	Ukupni prihodi od prefakturisanja usluga vode i kanalizacije - osnov za naknadu 3% €	Prihodi – osnov za naknadu 2% €
	1	2	3	1-2-3
2009	31	-	-	31
2010	343	-	-	343
2011	217	-	-	217
2012	5.482	-	-	5.482
2013	4.810	-	-	4.810
2014	-	-	-	-
2015	17.707.527	-	4.689	17.702.838
2016	246.427	-	1.940	244.487
2017	19.523.971	-	60.545	19.463.426
2018	33.557.471	-	52.090	33.505.381
2019	32.592.126	3.875.267	320.077	28.396.782
2020	17.887.963	985.334	282.405	16.620.224
2021	37.751.609	4.861.687	362.344	32.527.578
2022	46.389.773	6.097.459	334.850	39.957.464
2023	71.064.986	7.335.558	245.897	63.483.531
30.06.2024.	16.535.043	2.872.477	126.544	13.536.022
Ukupno:	293.267.779	26.027.782	1.791.381	265.448.616

Ukupni prihodi od prefakturisanja usluga vode i kanalizacije iznose 1.791.381 €. Primjenom stope od 3 % dobijamo ukupan iznos 53.741,43 € koji predstavlja obavezu Luštica Development AD Tivat prema Opštini Tivat. Luštica Development je izvršila uplate u ukupnom iznosu 49,945.15 €. Ukupna obaveza prema Opštini Tivat po osnovu prefakturisanja usluga vode i kanalizacije iznosi 3.796,28 € na dan 30.06.2024. godine.

Ukupan iznos bruto primitaka koji su osnov za naknadu Vladi Crne Gore iznosi 265.448.616 €. Primjenom stope od 2 % dobijamo ukupnu obavezu koju Luštica Development AD Tivat ima prema Vladi Crne Gore u iznosu 5.308.972,32 €. Luštica Development AD Tivat je izvršila uplatu u iznosu 756.549 € (dio prilikom uplate 1.505.011 €). Ostatak neizmirene obaveze iznosi 4.552.423,32 €. Luštica Development AD Tivat je izvršila uplate tokom 2023. i 2024. godine u ukupnom iznosu 4.190.515,37 €. **Stoga, ukupno neizmirena obaveza po osnovu bruto primitaka iznosi 361.907,95 € na dan 30.06.2024. godine.**

U poslovnim knjigama Luštica Development AD Tivat na dan 30.06.2024. godine prikazana je obaveza po osnovu turnover rate (bruto primitaka-obrtne rente) u iznosu 206.341,25 €. Pregled izvršenih uplata smo dobili u exel tabeli van analitičke kartice na kojoj bi trebalo da se evidentiraju ukupne obaveze po osnovu prometa kao i navedene uplate.

Luštica Development AD Tivat je izvršila sledeća plaćanja prema Vladi Crne Gore – Ministarstvu finansija i Opštini Tivat:

U nastavku dajemo uplate Vladi Crne Gore i Opštini Tivat:

Izvod	Datum	Banka	Iznos	osnov	primalac
			€		
	28.12.2017.	UBS Switzerland AG	1.505.011,00	/	Ministarstvo finansija
32	20.12.2019.	Zapad banka AD Podgorica	902.217,00	Ostali transferi	Ministarstvo finansija
38	23.02.2023.	CKB AD Podgorica	3.631.695,00	Naknada za bruto primitke i raspolaganje placem	Ministarstvo finansija
43	02.03.2023.	CKB AD Podgorica	32.523,00	Naknada za bruto primitke i raspolaganje placem	Opština Tivat
71	06.04.2023.	CKB AD Podgorica	1.465.692,84	Naknada za kupoprodajnu cijenu i zakupninu	Ministarstvo finansija
27	07.04.2023.	Addiko Bank AD Podgorica	13.057,78	Naknada shodno ugovoru o zakupu i izgradnji 2022 Q1 2023	Opština Tivat
102	19.05.2023.	CKB AD Podgorica	89.318,29	Naknada za bruto primitke i raspolaganje placem	Ministarstvo finansija
150	25.07.2023.	CKB AD Podgorica	283.323,86	Naknada za kupoprodajnu cijenu i zakupninu, maj/jun 2023	Ministarstvo finansija
113	18.08.2023.	Hipotekarna banka AD Podgorica	61.408,07	Naknada za kupoprodajnu cijenu	Ministarstvo finansija
212	11.10.2023.	CKB AD Podgorica	60.931,79	Naknada po ugovoru o zakupu	Ministarstvo finansija
240	15.11.2023.	CKB AD Podgorica	121.623,33	Naknada za kupoprodajnu cijenu i zakupninu	Ministarstvo finansija
38	27.12.2023.	Zapad banka AD Podgorica	92.735,01	Ugovor o zakupu i izgradnji	Ministarstvo finansija
91	24.04.2024.	CKB AD Podgorica	1.643.532,25	Naknada za kupoprodajnu cijenu i zakupninu	Ministarstvo finansija
108	17.05.2024.	CKB AD Podgorica	55.266,49	Naknada za kupoprodajnu cijenu i zakupninu	Ministarstvo finansija

Luštica Development AD Tivat je vršila uplate istovremeno, jednom cifrom, i za bruto primitke, kamate i raspolaganje placem, a zatim je u okviru istog iznosa pojedinačno razdvajala uplatu po vrsti naknade.

U narednoj tabeli dajemo pregled pojedinih uplata koje se odnose na bruto primitke i pripadajuću kamatu:

Izvod						
Datum	Broj	Banka	Varijabilna renta/ Bruto primici	Naknada Opštini Tivat	Kamata	Ukupno
23-Feb-23	38	CKB	2.230.447,00	-	397.274,83	2.627.721,83
02-Mar-23	43	CKB	-	32.523,00	-	32.523,00
06-Apr-23	71	CKB	751.024,18	-		751.024,18
07-Apr-23	27	Addiko	-	13.057,78		13.057,78
19-May-23	102	CKB	51.279,84	217,29		51.497,13
25-Jul-23	150	CKB	123.523,20	-		123.523,20
18-Aug-23	113	Hipotekarna	16.924,52	1.884,80		18.809,32
11-Oct-23	212	CKB	37.121,00	1.021,13		38.142,13
15-Nov-23	240	CKB	22.339,80	461,50		22.801,30
27-Dec-23	38	Zapad	59.956,04	442,60		60.398,64
24-Apr-24	91	CKB	897.899,79	337,05		898.236,84
Ukupno (€):			4.190.515,37	49.945,15	397.274,83	4,637.735,35

Skrećem pažnju da je u skladu sa:

- Članom 17.1.5. predviđeno da „Projektna kompanija će plaćati Zakupninu na osnovu prometa kvartalno unazad trideset dana nakon svakog Dana kvartala za prethodni kvartal na osnovu procjena, a takva plaćanja će se podešavati godišnje na osnovu potvrđenih računovodstvenih evidencija za Bruto primitke. Na kraju svake godine, takva kvartalna plaćanja će se podešavati na osnovu stvarnih Bruto primitaka (koji se izračunavaju pod pretpostavkom da su transakcije iz kojih potiču Bruto primici službene od strane voljnog prodavca voljnom kupcu) koje je dobila Projektna kompanija tokom godine. Projektna kompanija će voditi punu računovodstvenu evidenciju svih iznosa koje dobija i plaća u pogledu poslovanja Projektne kompanije koja se sprovodi na Kompleksu u skladu sa IFSR.“

- Članom 23 Ugovora predviđena je kamata. Naime, „Projektna kompanija će platiti Vladi Kamatu po kamatnoj stopi od osam posto (8%) iznad EURO LIBOR (stopa za tri (3) mjeseca) na svaku Zakupninu koja nije plaćena Vladi na dan prispjeća“.

Luštica Development AD Tivat – Projektna kompanija je bila u obavezi da kvartalno obračuna i plati Zakupninu na osnovu prometa i da navedene iznose koriguje na kraju godine, bez obzira na prihvatanje ili ne prihvatanje od strane Vlade Crne Gore. Na sve neplaćene iznose ugovorena je kamata koju treba obračunati po datumima valuta.

Luštica Development AD Tivat je ukupno na ime kamate izvršila uplate Ministarstvu finansija u ukupnom iznosu 693.244,85 € u periodu od 23.02.2023. godine do 06.04.2023. godine.

Luštica Development AD Tivat je zaključno sa 2021. godinom u cjelosti izmirila obaveze po osnovu bruto primitaka u ukupnom iznosu 2.230.447 € sa pripadajućom kamatom u ukupnom iznosu 397.274,83 € (dio od 693.244,85 €) i to uplatom 23. februara 2023. godine. Tokom 2022. godine nije bilo uplata po osnovu bruto primitaka a obaveze su dospijevale kvartalno. Uplate počinju tek 06.04.2023. godine.

Zaključak:

Uvidom u poslovne knjige Luštica Development AD Tivat kao i u poslovne knjige svih povezanih pravnih lica na dan 30.06.2024. godine, a za period od 2009. godine do i sa 30.06.2024. godine, ukupne neizmirene obaveze, po osnovu bruto primitaka a u skladu sa Ugovorom o zakupu i izgradnju Ov.Br. 32672 od 23.10.2009. godine iznose:

1. Prema Vladi Crne Gore, Ministarstvu finansija Crne Gore u ukupnom iznosu 361.907,95 €:

Ukupan iznos bruto primitaka koji su osnov za naknadu Vladi Crne Gore iznosi 265.448.616 €. Primjenom stope od 2 % dobijamo ukupnu obavezu koju Luštica Development AD Tivat ima prema Vladi Crne Gore u iznosu 5.308.972,32 €. Luštica Development AD Tivat je izvršila uplatu u iznosu 756.549 € (dio prilikom uplate 1.505.011 €). Ostatak neizmirene obaveze iznosi 4.552.423,32 €. Luštica Development AD Tivat je izvršila uplate tokom 2023. i 2024. godine u ukupnom iznosu 4.190.515,37 €. **Stoga, ukupno neizmirena obaveza po osnovu bruto primitaka iznosi 361.907,95 € na dan 30.06.2024. godine.**

2. Prema Opštini Tivat u iznosu € na ime 3 % od prefakturisanih troškova vode i kanalizacije u ukupnom iznosu 3.796,28 €.

Ukupni prihodi od prefakturisanja usluga vode i kanalizacije iznose 1.791.381 €. Primjenom stope od 3 % dobijamo ukupan iznos 53.741,43 € koji predstavlja obavezu Luštica Development AD Tivat prema Opštini Tivat. Luštica Development je izvršila uplate u ukupnom iznosu 45.580,78 €. **Ukupna obaveza prema Opštini Tivat po osnovu prefakturisanja usluga vode i kanalizacije iznosi 3.796,28 € na dan 30.06.2024. godine.**

