

INFORMACIJA

o drugom izvještaju nezavisnog kontrolora o nalazima činjeničnog stanja vezano za projekat izgradnje hotela „Bjelasica 1450 Kolašin“ po kondo modelu poslovanja, pripremljenom od strane društva za reviziju “Racio-mont“ d.o.o. Kolašin

Uvodne napomene

Vlada Crne Gore, na sjednici od 19.03.2020., na predlog nekadašnjeg Ministarstva održivog razvoja i turizma, uvrstila je projekat izgradnje hotela „Bjelasica 1450 Kolašin“ po kondo modelu poslovanja, na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma (Zaključak Vlade broj: 07-1981). Prema dokumentaciji koja je bila predmet analize, a koja je dostavljena 17.02.2020. od strane preduzeća „Bjelasica 1450“ d.o.o., sa sjedištem u Podgorici, utvrđeno je da se radi o planiranoj investiciji u izgradnju hotela 4 zvjezdice sa 168 jedinica, od čega je studio apartmana 141, dok jednosobnih ima 27. Vrijednost investicije iznosi 17,8 mil eura, a namjera Investitora je da realizacijom ovog projekta omogući zapošljavanje 96 osoba.

Tadašnje Ministarstvo održivog razvoja i turizma je u objavljenoj dopuni Javnog poziva za iskazivanje interesovanja za kvalifikovanje projekata na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma, u skladu sa članom 11 Odluke o kriterijumima, načinu i postupku izbora lica koje može steći crnogorsko državljanstvo prijemom radi realizacije posebnog programa ulaganja od posebnog značaja za privredni i ekonomski interes Crne Gore („Sl.list CG“, br. 79/18 i 12/20) definisalo obavezu investitora razvojnog projekta da, “uz prethodnu saglasnost Ministarstva, nakon objave na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma, angažuje nezavisnog kontrolora koji će pratiti realizaciju razvojnog projekta u skladu sa Biznis planom i na polugodišnjem nivou izvještavati Ministarstvo, odnosno Vladu Crne Gore o statusu realizacije istog”.

Saglasnost nekadašnjeg Ministarstva održivog razvoja i turizma za imenovanje nezavisnog kontrolora društva za reviziju “Racio-Mont” d.o.o. dostavljena je 27.05.2020.

Prvi izvještaj

Prvi izvještaj nezavisnog kontrolora je obuhvatio period od 19.03.2020. do 15.09.2020., a dostavljen je nekadašnjem Ministarstvu održivog razvoja i turizma 7.10.2020.

U prvom izvještajnom periodu, u skladu sa nalazom nezavisnog kontrolora, najvećim dijelom su izvršena ulaganja u izgradnju građevinskog objekta. Iznos investiranih sredstava u izgradnju objekta je € 471.280,23, a ukupno je, u izvještajnom periodu, utrošeno € 590.152,25.

Dodatno, u Izvještaju je konstatovano da je Investitor prije izvještajnog perioda, do trenutka uvrštavanja na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma, utrošio finansijska sredstva u iznosu od € 4.978.250,00, što je vrijednost zemljišta na kojem se realizuje projekat. Na taj način, u izvještaju nezavisnog kontrolora je konstatovano da je od početka realizacije u projekat uložen iznos od € 5.568.402,25.

Drugi izvještaj

Drugi izvještaj nezavisnog kontrolora obuhvata period od 15.09.2020. do 15.03.2021., 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 14.05.2021.

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 ulaganja u građevinske objekte i to za sada u grube građevinske radove i povezane troškove. U pitanju je uloženi iznos od € 599.452,84 u toku izvještajnog perioda. Napominjemo da je, od navedenog iznosa, € 171.507,98 iznos obrtnih sredstava koje su unijete u Društvo, što možemo smatrati povezanim troškom, ali ne investicijom u izgradnju. S tim u vezi, ukupno ulaganje Investitora, od početka realizacije investicije do 15.03.2021., iznosi € 6.167.855,09.

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

- Vlada Crne Gore je na sjednici od _____ 2021. usvojila Informaciju o drugom izvještaju nezavisnog kontrolora o nalazima činjeničnog stanja vezano za projekat izgradnje hotela „Bjelasica 1450 Kolašin“ po kondo modelu poslovanja, pripremljenom od strane društva za reviziju "Racio-mont" d.o.o. Kolašin.

Prilog:

Drugi izvještaj nezavisnog kontrolora o nalazima činjeničnog stanja vezano za projekat izgradnje hotela „Bjelasica 1450 Kolašin“ po kondo modelu poslovanja, pripremljen od strane društva za reviziju "Racio-mont" d.o.o. Kolašin

Primijeno: 16.05.2021.				
Org. jed.	Jed. i uz. znak	Redni broj	Priog.	Vrijednost
018-	330/21-	4002/1		

[Racio-mont; društvo za reviziju]

„Bjelasica 1450“ DOO Podgorica

**NALAZI ČINJENIČNOG STANJA NEZAVISNOG REVIZORA VEZANO ZA
REALIZACIJU INVESTICIONOG ULAGANJA I BIZNIS PLANA
OD 15.09.2020 DO 15.03.2021 GODINE**

IZVJEŠTAJ O NALAZIMA ČINJENIČNOG STANJA VEZANO ZA REALIZACIJU INVESTICIONOG ULAGANJA I BIZNIS PLANA PREDUZEĆA „BJELASICA 1450“ DOO PODGORICA DO DATUMA 15.03.2021 GODINE

Dostavljeno:

- „Bjelasica 1450“ DOO Podgorica
- Ministarstvo održivog razvoja i turizma – Vlada Crne Gore

U skladu sa zahtjevima „BJELASICA 1450“ DOO Podgorica (u daljem tekstu preduzeće), angažovani smo, prema ugovoru od 22.09.2020, da obavimo reviziju investicionog ulaganja i realizaciju biznisa plana za potrebe Ministarstva održivog razvoja i turizma - Vlada Crne Gore.

Pregled investicionih aktivnosti u računovodstvenim izvještajima je odgovornost preduzeća, i potvrđuje je direktor Blagota Radović.

Naš angažman je obavljen u skladu sa Međunarodnim standardom za povezane usluge (ISRS 4400) primjenjivim na angažmane za obavljanje ugovorenih postupaka. Naš angažman i izvještaj po tom osnovu je namijenjen jedino za potrebe preduzeća i Ministarstva održivog razvoja i turizma - Vlada Crne Gore.

Naš izvještaj je namijenjen da ispuni ugovorene postupke i stoga se naš izvještaj ne može smatrati pogodnim za korišćenje za bilo koje druge svrhe, izuzev navedenih.

Naš angažman obuhvatao je sljedeće postupke:

1. Pribavljanje biznis plana preduzeća,
2. Provjera matematičke tačnosti u pojedinim prezentovanim računovodstvenim izvještajima,
3. Izbor svih stavki dokumentacije vezanih za realizaciju biznis plana preduzeća,
4. Izbor svih stavki prezentovanih u računovodstvenim izvještajima, upoređivanje njih sa informacijama sadržanim u Finansijskim izvještajima naručioca revizije,
5. Pregled svih faktura po osnovu realizacije aktivnosti iz biznis plana i ispitivanje dokaza o realizaciji,
6. Provjera dokumentacije kod povezanog društva za dobra i usluge nabavljene za potrebe realizacije biznis plana,
7. Ukoliko je to slučaj: pribavljanje i ispitivanje dokumenata, uključujući sporazume sa relevantnim partnerima i druge relevantne dokumentacije,
8. Izvođenje činjeničnog stanja po osnovu pribavljenih dokaza.

NALAZI ČINJENIČNOG STANJA

Zaključkom Vlade Crne Gore 07-1981 od 19.03.2020 godine prihvaćeno je kandidovanje projekta na listu razvojnih projekata i na listu uvrstila projekat izgradnje hotela „Bjelasica 1450 Kolašin“, po kondo sistemu poslovanja.

Uvidom u obrazac 5 Ministarstva održivog razvoja i turizma (urbanističko građevinska inspekcija), izvršena je prijava građenja turističkog objekta - hotela od 4* na lokaciji Bjelasica Kolašin urbanističke parcele UP4, PPPN Bjelasica i Komovi, DRL Kolašin 1450, OP Kolašin.

Pribavljena je i kopija zapisnika o inspeksijskom nadzoru 1071-2-KL-115/2 od urbanističko građevinskog inspektora kojim se potvrđuje da je prijava građenja u skladu sa članom 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Isključivo na osnovu angažmana gore navedenog u uvodnom dijelu, izvještavamo o našim nalazima, kako slijedi:

Preduzeće je prije uvrštavanja projekta „Bjelasica 1450“ posjedovalo zemljište u poslovnim knjigama vrijednosti 4.978.250 EUR-a, u nastavku dajemo prikaz bilansa do datuma 15.09.2020 godine:

Tabela 1: Stanje ulaganja do 15.09.2020 godine

Sredstva	Predračunska Vrijednost	Vrijednost ulaganja	Preostali iznos investicije	Investirani iznos po planu	% ostvarenja
A Osnovna sredstva	16.801.181,00 €	5.449.530,23 €	11.351.650,77 €	4.971.280,23 €	30%
1 Zemljište	4.500.000,00 €	4.978.250,00 €	- €	4.500.000,00 €	100%
Potojeće zemljište	4.500.000,00 €	4.978.250,00 €	- €	4.500.000,00 €	100%
Novo zemljište	- €	- €	- €	- €	0%
2 Građevinski objekti	9.881.181,00 €	471.280,23 €	9.409.900,77 €	471.280,23 €	5%
Postojeći objekti	- €	- €	- €	- €	0%
Novi objekti	9.881.181,00 €	471.280,23 €	9.409.900,77 €	471.280,23 €	5%
2 Oprema	2.400.000,00 €	- €	2.400.000,00 €	- €	0%
Postojeća oprema	- €	- €	- €	- €	0%
Nova oprema	2.400.000,00 €	- €	2.400.000,00 €	- €	0%
3 Ostala ulaganja	20.000,00 €	- €	20.000,00 €	- €	0%
B Obrtna sredstva	1.000.000,00 €	118.872,02 €	881.127,98 €	118.872,02 €	12%
Ukupno	17.801.181,00 €	5.568.402,25 €	12.232.778,75 €	5.090.152,25 €	28,59%

Napomenjem da je po biznis planu predviđeni iznos investicije u zemljište iznosio 4.500.000,00 EUR-a a da preduzeće u poslovnim knjigama ima vrijednost od 4.978.250,00 EUR-a. Za potrebe realizacije biznis plana veći iznos zemljišta od planiranog će biti isključen iz obračuna % ostvarenja po biznis planu.

U narednoj tabeli dajemo prikaz ulaganja u periodu od 15.09.2020 do 15.03.2021 godine. U tabeli broj 2 se isključivo prikazuju ulaganja za navedeni period:

Tabela 2 – Ulaganja u periodu od 15.09.2020 do 15.03.2021 godine

I	Sredstva	Predračunska Vrijednost	Vrijednost ulaganja u periodu od 15.09.2020 do 15.03.2021 godine	% ostvarenja
A	Osnovna sredstva	16.801.181,00 €	427.944,86 €	2,55%
1	Zemljište	4.500.000,00 €	- €	0,00%
	Potojeće zemljište	4.500.000,00 €	- €	0,00%
	Novo zemljište	- €	- €	0,00%
2	Građevinski objekti	9.881.181,00 €	427.944,86 €	4,33%
	Postojeći objekti	- €	- €	0,00%
	Novi objekti	9.881.181,00 €	427.944,86 €	4,33%
2	Oprema	2.400.000,00 €	- €	0,00%
	Postojeća oprema	- €	- €	0,00%
	Nova oprema	2.400.000,00 €	- €	0,00%
3	Ostala ulaganja	20.000,00 €	- €	0,00%
B	Obrtna sredstva	1.000.000,00 €	171.507,98 €	17,15%
	Ukupno	17.801.181,00 €	599.452,84 €	3,37%

Za izvještajni period od 15.09.2020 godine do 15.03.2021 godine su najvećim dijelom izvršena ulaganja u građevinske objekte i to za sada u grube građevinske radove i povezane troškove. Grube građevinske radove izvodi građevinsko preduzeće „SEADRIA“ DOO Budva po ugovoru 001-10/2020, revizor je imao uvid od VII do XV građevinske situacije i račun za naknadne radove 01/0203-2021 sa pratećim građevinskim obračunskim dnevnikom, uredno ovjerenih od strane nadzornog organa.

U toku perioda od 15.09.2020 godine do 15.03.2021 godine realizovano je **3,37 %** ukupnog iznosa investicije.

U nastavku dajemo pregled radova i usluga a ušli su u vrijednost građevinskih objekata u izgradnji:

Tabela 3 – specifikacija dobara i usluga koji su ušli u vrijednost građevinskih objekata u izgradnji od 15.09.2020 do 15.03.2021 godine:

Ulaganje za period 15.09.2020-15.03.2021	Iznos	% za period
Grubi građevinski radovi	416.266,10 €	97,27%
Ostali zavisni troškovi ulaganja	2.428,00 €	0,57%
Struja	1.750,76 €	0,41%
Zakup kрана	7.500,00 €	1,75%
Grand Total	427.944,86 €	100,00%

Planirana investicija u građevinske objekte iznosi 9.881.181,00 €, pa konstatujemo da je realizovano **4,33%** od ukupne investicije u građevinske objekte predviđene biznis planom preduzeća od 15.09.2020 do 15.03.2021 godine.

U obrtnoj imovini je prezentovan rast iznosa gotovine i gotovinskih ekvivalenata u vrijednosti od 118.584,22 dok je ukupno stanje na 15.03.2020 godine 138.487,40 EUR-a potvrđeno izvodom broj 15 Lovćen Banke računa 565-6505-19 i 50.000 EUR-a na deviznom računu potvrđenog deviznim izvodom broj 01/2021 i rast poreskog kredita za period u vrijednosti za 52.923,76 EUR-a dok je ukupno stanje od 151.892,62 € potvrđeno prema analitičkoj kartici poreske uprave.

U narednoj tabeli dajemo **ukupan prikaz** planiranog i ostavrenog na bazi dokumentacije koju je revizor pribavio a ista se nalazi u poslovnim knjigama „Bjelasica 1450“ DOO Podgorica realizovanu do datuma 15.03.2021 godine:

Tabela 4 : Pregled ukupnog investicionog ulaganja do 15.03.2021 godine

I	Sredstva	Predračunska Vrijednost	Ukupno ulaganje do 15.03.2021 godine	Prestali iznos investicije	Investirani iznos po planu	% ostvarenja
A	Osnovna sredstva	16.801.181,00 €	5.877.475,09 €	11.401.955,91 €	5.399.225,09 €	32,14%
1	Zemljište	4.500.000,00 €	4.978.250,00 €	- €	4.500.000,00 €	100,00%
	Potojeće zemljište	4.500.000,00 €	4.978.250,00 €	- €	4.500.000,00 €	100,00%
	Novo zemljište	- €	- €	- €	- €	0,00%
2	Građevinski objekti	9.881.181,00 €	899.225,09 €	8.981.955,91 €	899.225,09 €	9,10%
	Postojeći objekti	- €	- €	- €	- €	0,00%
	Novi objekti	9.881.181,00 €	899.225,09 €	8.981.955,91 €	899.225,09 €	9,10%
2	Oprema	2.400.000,00 €	- €	2.400.000,00 €	- €	0,00%
	Postojeća oprema	- €	- €	- €	- €	0,00%
	Nova oprema	2.400.000,00 €	- €	2.400.000,00 €	- €	0,00%
3	Ostala ulaganja	20.000,00 €	- €	20.000,00 €	- €	0,00%
B	Obrtna sredstva	1.000.000,00 €	290.380,00 €	709.620,00 €	290.380,00 €	29,04%
	Ukupno	17.801.181,00 €	6.167.855,09 €	12.111.575,91 €	5.689.605,09 €	31,96%

Revizor je pribavio dokumentaciju koja dokazuje realizaciju biznis plana:

- 1) Zemljište – pribavljena odluka o povećanju osnovnog kapitala i posjedovni list 236 koji dokazuje vlasništvo Bjelasica 1450 DOO Podgorica nad 10.696 m2 zemljišta. Vrijednost u poslovnim knjigama iznosi 4.978.250,00 EUR-a.
- 2) Građevinski objekti u izgradnji – izvršen uvid u građevinske situacije i ostale troškove realizacije objekta (više u tabeli broj 3 i 4). Vrijednost objekta u izgradnji do 15.03.2021 godine na osnovu raspoložive dokumentacije iznosi 899.225,09 €.
- 3) Obrtna sredstva – odnose se na stanje gotovine na tekućem računu koji se vode kod Lovćen Banke AD u vrijednosti od 138.487,40 EUR-a potvrđena izvodom broj 15 i deviznim izvodom broj 1 i poreskog kredita u vrijednosti 151.892,62€ prema analitičkoj kartici poreske uprave i poslovnim knjigama preduzeća.

Na osnovu uvida u poslovnim knjigama i pribavljene dokumentacije, uvidom stanja na terenu, iznos ukupnih investicionih ulaganja koji je po biznis planu ukupno realizovan iznosi **31,96%** do 15.03.2021 godine.

Analiza izvora finansiranja u odnosu na biznis plan:

Tabela 5 – Izvori finansiranja realizacija do 15.03.2021 godine

II	Izvori	Vrijednost	Izvori finansiranja u poslovnim knjigama	Preostali iznos investicije	Izvori finansiranja u odnosu na plan realizovani	Ukupna realizacija ukupnih izvora finansiranja
A	Sopstveno učešće	17.801.181,00 €	4.912.738,06 €	13.366.692,94 €	4.434.488,06 €	25%
B	Kredit	- €	- €	- €	- €	
C	Ostali pozajmljeni izvori	- €	1.255.117,03 €	-1.255.117,03 €	1.255.117,03 €	NA
-	Primljeni avansi	- €	213.073,49 €	- €	- €	
-	Pozajmice povezanog preduzeća	- €	151.000,00 €	- €	- €	
-	Obaveze prema dobavljačima	- €	891.043,54 €	- €	- €	
	Ukupno	17.801.181,00 €	6.167.855,09 €	12.111.575,91 €	5.689.605,09 €	31,96%

Na osnovu uvida u poslovnim knjigama i pribavljene dokumentacije, iznos realizovanih ukupnih izvora finansiranja iznosi **31,96%** u odnosu na biznis plan preduzeća do 15.03.2021 godine.

U toku perioda je primljen avans po ugovoru 217/2020 UZZ ovjerenog kod notara Veselinka Marković.

Takođe za potrebe adekvatnog informisanja u nastavku dajemo prikaz nabavki dobara i usluga povezanog društva „Zetogradnja“ DOO Podgorica koja je vlasnik preduzeća „Bjelasica 1450“ DOO Podgorica. Napominjemo da ovaj dio nije ušao u prikaz tabele 1, 2, 3, 4 i 5 iz razloga što još povezano lice nije izvršilo fakturisanje u skladu sa Ugovorom o inženjeringu zaključenog 30.03.2020 godine pod rednim brojem 519.

Prikaz nabavljenih dobara i usluga u poslovnim knjigama povezanog lica do 15.03.2021 godine:

Tabela 6 – nabavka dobara i usluga povezanog lica koje nije uvršteno u tabeli 1, 2, 3, 4 i 5¹

Opis nabavki za potrebe projekta od strane povezanog lica ZETAGRADNJA DOO Podgorica na dan 15.03.2021 godine	Iznos ulaganja	% u odnosu na ukupno
1. Materijal		
Bravarinja	870.134,55 €	44,50%
Cement	7.438,02 €	0,38%
Čelik	998,74 €	0,05%
Izolacioni materijal	207.000,57 €	10,59%
Krovni prozori	20.546,06 €	1,05%
Materijal (betonski blok)	22.153,73 €	1,13%
Materijal (elektro i potrošni materijal)	57,02 €	0,00%
Materijal (fero beton)	11.674,06 €	0,60%
Materijal (Giter blokovi)	2.907,74 €	0,15%
Materijal (PVC)	7.439,20 €	0,38%
Materijal (stiropor)	50,40 €	0,00%
Materijal (uzorci)	1.541,60 €	0,08%
Materijal (vodeni)	32,00 €	0,00%
Materijal (željezo)	185,24 €	0,01%
Ostali materijal	545.713,34 €	27,91%
Rezana građa	5.479,03 €	0,28%
2. Građevinske usluge	874.010,30 €	44,70%
Prevoz kontejnera (pripremni radovi)	355,00 €	0,02%
Radovi na krovu	15.767,50 €	0,81%
Usluge (elektro)	3.818,50 €	0,20%
Usluge isporuke betona za građenje Kondo hotela	681.957,35 €	34,88%
Zemljani radovi (iskop i odvoz materijala i šuta)	160.849,95 €	8,23%
Nasipanje, razgrtanje i valjanje materijala	11.262,00 €	0,58%
3. Usluge projektovanja i stručnih elaborata	194.354,07 €	9,94%
Elaborat geotehničkih istraživanja	6.478,00 €	0,33%
Geodetske usluge	250,00 €	0,01%
Glavni projekat kondo hotela	148.884,48 €	7,61%
Izrada elaborata o uticaju na životnu sredinu Hotela 1450	2.600,00 €	0,13%
Izrada projekta zaštite od požara Hotel 1450 Kolašin	2.483,15 €	0,13%
Revizija projekta zaštite od požara 40-1237-12/19-7	886,50 €	0,05%
Tehnička dokumentacija (Idejno rješenje)	32.771,94 €	1,68%
4. Druge usluge	16.301,96 €	0,86%
Drugi ZTN	5.291,82 €	0,27%
Ispitivanje kvaliteta betona	1.620,00 €	0,08%
Oglašavanje - elaborat uticaja na životnu sredinu turističkog objekta	70,00 €	0,00%
Prevođenje ugovora za potrebe projekta	982,12 €	0,05%
Smještaj inženjera za nadzor	7.057,54 €	0,36%
Špedicija	48,60 €	0,00%
Usluge	211,88 €	0,01%
Web sajt	1.620,00 €	0,08%
Ukupno	1.955.400,88 €	100,00%

¹ Vrijednost ulaganja po tabeli broj 4 će biti priznati tek u realizaciju biznis plana nakon ispunjenja uslova za priznavanje u skladu sa relevantnim MRS/MSFI

Zbog toga što gore pomenuti postupci i nalazi ne predstavljaju ni reviziju niti pregled izvršen u skladu sa Međunarodnim standardima revizije (ili relevantnim nacionalnim standardima ili praksi), mi ne izražavam mišljenje o finansijskim izvještajima u cijelini.

Da smo izvršili reviziju ili dodatne postupke ili pregled finansijskih izvještaja u skladu sa Međunarodnim standardima revizije možda bismo zapazili i druga pitanja o kojima bismo Vas izvjestili.

Naš izvještaj je isključivo namijenjen za svrhu navedenu u uvodnom dijelu ovog izvještaja i nije namijenjen za druge svrhe niti za distribuiranje drugim stranama. Ovaj izvještaj je vezan za realizaciju biznis plana i ne obuhvata bilo kakav finansijski izvještaj naručioca revizije, uzet u cjelini.

Podgorica 15.04.2021 godine


Racio-Mont
Društvo za reviziju
Ovlašćeni revizor: Mladen Rakočević