

Informacija
o prvom, drugom, trećem i četvrtom izvještaju nezavisnog kontrolora o nalazima
činjeničnog stanja u vezi sa realizacijom projekta Izgradnje hotela „Cruiser“,
Budva, po mješovitom modelu poslovanja, pripremljenim od strane društva za
reviziju „Crowe MNE“ d.o.o. Podgorica

Uvodne napomene

Vlada Crne Gore, na sjednici od 27.11.2020. godine, na predlog tadašnjeg Ministarstva održivog razvoja i turizma, uvrstila je projekat Izgradnje hotela „Cruiser“, Budva, po mješovitom modelu poslovanja, na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma (Zaključak Vlade broj: 07-5227).

Prema dokumentaciji koja je bila predmet analize, a koja je dostavljena od strane preduzeća „Bemax“ d.o.o. i „Master Inženjering“ d.o.o., sa sjedištem u Podgorici, utvrđeno je da se radi o planiranoj investiciji u izgradnju hotela 5 zvjezdice sa 252 jedinica. Vrijednost investicije iznosi 58,17 miliona eura, a namjera Investitora je da realizacijom ovog projekta omogući zapošljavanje 153 osoba. Prema podacima iz Biznis plana, planiran početak rada hotela je 01. oktobar 2024. godine.

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“.

Preduzeća „Bemax“ d.o.o. i „Master Inženjering“ d.o.o. su, tadašnjem Ministarstvu održivog razvoja i turizma, za nezavisnog kontrolora predložili društvo za reviziju „Crowe MNE“ d.o.o. sa sjedištem u Podgorici i 19.02.2021. godine dobilo saglasnost Ministarstva za imenovanje nezavisnog kontrolora.

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

U predmetnim izvještajima, nezavisni kontrolor je konstatovao da podaci dostavljeni u finansijskim izvještajima sa pregledom troškova istinito i objektivno prikazuju stvarno stanje ulaganja za izvještajne periode, te da sprovođenjem procedura kontrole prateće dokumentacije nije uočeno odstupanje od dostavljenih finansijskih izvještaja. Specifičnost ovog projekta ogleda se u činjenici da je investitor projekta Bemax d.o.o. Podgorica ujedno i glavni izvođač radova.

Prvi Izvještaj

Prvi Izvještaj nezavisnog kontrolora obuhvata period od 27.11.2020. do 27.05.2021. godine. U skladu sa nalazima kontrole, Kontrolor je u Izvještaju konstatovao da su investitori „Bemax“ d.o.o. i „Master Inženjering“ d.o.o. u svrhu realizacije projekta, u izvještajnom periodu, utrošili finansijska sredstva u ukupnom iznosu od **2.457.835 eura bez PDV-a**.

U pomenutom izvještaju navodi se da su investitori projekta sa vlasnicima zemljišta na kojem se gradi hotel „Cruiser“, sklopili ugovor o zajedničkoj izgradnji, po osnovu koga će, kao naknadu za ustupljeno zemljište, vlasnicima izgraditi poseban hotelski kompleks (faza II) ukupne investicione vrijednosti 15.558.220 eura. U izgradnju pomenute faze do 27.05.2021. godine je uloženo 2.739.274 eura što indirektno ulazi u vrijednost investicije u hotel „Cruiser“, ali se ne posmatra kao dio ulaganja u hotel „Cruiser“ u navedenom izvještajnom periodu.

Biznis planom, u prvom polugodištu, bilo je predviđeno ulaganje od 17.500.000 eura od čega se 15.000.000 eura odnosi na obezbjeđenje zemljišta za izgradnju hotela. Investitori su obezbjedili predmetno zemljište kroz Ugovor o zajedničkoj izgradnji, a koje će preći u njihovo vlasništvo nakon što vlasnicima zemljišta izgrade hotelski kompleks (faza II). Na osnovu toga, možemo zaključiti da je realizacija projekta u izvještajnom periodu tekla dobrom dinamikom.

Takođe, u Prvom izvještaju nezavisnog kontrolora je konstatovano da ukupan iznos ulaganja u investicije za period do 27.11.2020. godine, odnosno do uvrštavanja na Listu razvojnih projekata iznosi 43.914 eura bez PDV-a.

Drugi Izvještaj

Drugi Izvještaj nezavisnog kontrolora obuhvata period od 27.05.2021. do 27.11.2021. godine. Navedenim izvještajem potvrđeni su troškovi u realizaciji projekta za usluge koje su nastale u izvještajnom periodu u ukupnom iznosu **2.291.811 eura bez PDV-a**.

Kao što je u prethodnom izvještaju navedeno, investitori projekta su sa vlasnicima zemljišta na kojem se gradi hotel Cruiser, sklopili ugovor o zajedničkoj izgradnji, po osnovu koga će, kao naknadu za ustupljeno zemljište, vlasnicima izgraditi poseban hotelski kompleks (faza II) ukupne investicione vrijednosti 15.558.220 eura. U ovom izvještajnom periodu u fazi II je uloženo 1.149.802 eura bez PDV-a što indirektno ulazi u vrijednost investicije u hotel Cruiser, ali se ne posmatra kao dio ulaganja u hotel Cruiser u navedenom izvještajnom periodu.

Biznis planom, u drugom polugodištu izgradnje, predviđeno je ulaganje u iznosu 2.710.500 eura koje se odnosi na konstrukcione radove, betoniranje, izolaciju pa se na osnovu prethodno navedenog može konstatovati da Društvo sprovodi planirane radove u skladu sa dinamičkim planom.

Treći Izvještaj

Treći Izvještaj nezavisnog kontrolora obuhvata period od 27.11.2021. do 27.05.2022. godine. Izvještajem su potvrđena ulaganja u iznosu od **4.727.490 eura bez PDV-a** za prethodno navedeni period. Analizom izvještaja kontrolora konstatovano je da je dio obaveza za usluge nastale prije izvještajnog perioda, u iznosu od 24.776 eura bez PDV-a, izmireno u toku izvještajnog perioda. Takođe, od prethodno navedene ukupne sume ulaganja, obračunska situacija u iznosu od 3.625.920 eura bez PDV-a izdata 20.06.2021. godine odnosi se na izvedene radove tokom izvještajnog perioda.

Kada je u pitanju faza II koja se odnosi na ugovor o zajedničkoj izgradnji ukupne investicione vrijednosti 15.558.220 eura, u izvještajnom periodu uloženo je 889.284 eura bez PDV-a što indirektno ulazi u vrijednost investicije u hotel Cruiser, ali se ne posmatra kao dio ulaganja u hotel Cruiser u navedenom izvještajnom periodu.

Biznis planom predviđeno ulaganje za posmatrani period iznosi 4.620.501 eura, a odnosi se na konstrukcione radove, betoniranje, izolaciju, radove na pregradnim zidovima pa se na osnovu prethodno navedenog može konstatovati da Društvo sprovodi planirane radove u skladu sa dinamičkim planom.

Četvrti Izvještaj

Četvrti Izvještaj nezavisnog kontrolora obuhvata period od 27.05.2022. do 27.11.2022. godine. Prema podacima iz izvještaja, ukupna ulaganja u projekat nastala u izvještajnom periodu iznose **4.043.822 eura**. Od ukupne sume ulaganja, obračunska situacija u iznosu od 4.036.322 eura bez PDV-a izdata 21.12.2022. godine odnosi se na izvedene radove tokom izvještajnog perioda.

U izvještajnom periodu je u fazu II, koja se odnosi na ugovor o zajedničkoj izgradnji ukupne investicione vrijednosti 15.558.220 eura, uloženo 4.785.870 eura bez PDV-a što indirektno ulazi u vrijednost investicije u hotel Cruiser, ali se ne posmatra kao dio ulaganja u hotel Cruiser u navedenom izvještajnom periodu.

Vršeći uporednu analizu Biznis plana, koji za navedeni period predviđa ulaganja od 4.800.000 eura i Izvještaja nezavisnog kontrolora, u kojem su konstatovana ukupna ulaganja od 4.043.822 eura, može se zaključiti da se radovi sprovode u skladu sa dinamičkim planom.

Iz izvještaja nezavisnog kontrolora zaključuje se da ukupna vrijednost investiranih sredstava u izgradnju i opremanje hotela „Cruiser“, Budva, po mješovitom modelu poslovanja od uvrštavanja projekta na Listu razvojnih projekata do 27.11.2022. godine iznosi **13.520.958 eura** bez PDV-a.

U skladu sa proširenom metodologijom praćenja razvojnih projekata u oblasti turizma, koja je usvojena na sjednici Vlade Crne Gore od 7. oktobra 2021. godine, pored Izvještaja kontrolora, uvedena su dva nova postupka u proceduri praćenja razvoja projekata i to Izvještaj o stanju radova na projektu (Izvještaj stručnog nadzora o napretku radova), te obilazak lokacije.

Shodno proširenoj metodologiji, od strane Društva dostavljeni su Izvještaji o stanju radova na projektu po periodima koji prate Izvještaje nezavisnih kontrolora o nalazima činjeničnog stanja. Dodatno, predstavnici Ministarstva ekonomskog razvoja i turizma izvršili su obilazak predmetne lokacije 19.01.2023. godine i konstatovali da su u toku građevinski radovi na objektu, pri čemu su predstavnici investitora informisali da su u toku završni radovi na temeljnoj ploči, kao i radovi na nadzemnom dijelu konstrukcije objekta, te zemljani radovi. Takođe, predstavnici investitora informisali su da najveći izazov u dosadašnjoj realizaciji projekta predstavljaju zemljani radovi, odnosno izgradnja podgrade koja služi u cilju zaštite saobraćajnice, kao i podzemne vode na lokaciji izgradnje, te istakli da se nakon završetka svih prethodno navedenih radova, očekuje da dinamika preostalih radova bude brža u narednom periodu.

"CROWE MNE" d.o.o.

Broj 495/21

Podgorica, 27.10. 2021. god.

Bemax d.o.o Podgorica

Ugovoreni postupci

Izvještaj o nalazima činjeničnog stanja

SADRŽAJ

	Strana
Izveštaj o nalazima činjeničnog stanja	1-2
Osnovne informacije	3-5
Detaljan pregled ulaganja	6
Prilog izvještaju:	
1. Finansijski izvještaj Društva za period od 27. novembra 2020. do 27. maja 2021. godine	

IZVJEŠTAJ O NALAZIMA ČINJENIČNOG STANJA

Miladin Mijajlović, Izvršni direktor
Bemax d.o.o. Podgorica
Ul. Moskovska br. 2/B, 81000 Podgorica
7. jun 2021. godine

Vlasnicima Bemax d.o.o. Podgorica

Obavili smo niže navedene postupke u skladu sa našim ugovorom od 19. februara 2021. 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 27. novembra 2020. godine do 27. maja 2021. godine u svrhu realizacije projekta „Izgradnja hotela Cruiser Budva“ (u daljem tekstu: „Projekat“) čiji su investitori Bemax d.o.o. Podgorica (u daljem tekstu: „Društvo“) i Master Inženjering d.o.o Podgorica. Pomenuti projekat je od strane Vlade Crne Gore uvršten na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma dana 27. novembra 2020. godine.

Svrha

Naš angažman je podrazumijevao sprovođenje ugovorenih procedura u cilju potvrde ulaganja Društva u svrhu realizacije projekta u periodu od 27. novembra 2020. godine do 27. maja 2021. godine (u daljem tekstu: „testirani period“) shodno obavezi iz Javnog poziva za iskazivanje interesovanja za kvalifikovanje projekata na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma (u daljem tekstu: „Javni poziv“) Ministarstva ekonomskog razvoja Crne Gore (u daljem tekstu: „Ministarstvo“).

Izvršene procedure

Angažman je sproveden u skladu sa:

- Uputstvom dobijenim od strane Ministarstva 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, Ministarstvo ekonomskog razvoja 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 Ministarstva ekonomskog razvoja 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, ugovori sa dobavljačima na koje se odnose testirana ulaganja, biznis plan za izgradnju i razradu turističkog kompleksa, i na osnovu toga smo primijenili sljedeće procedure:

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

IZVJEŠTAJ O NALAZIMA ČINJENIČNOG STANJA (nastavak)**Vlasnicima Bemax d.o.o. Podgorica (nastavak)****Izvršene procedure (nastavak)**

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

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

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

Činjenično stanje

Na osnovu izvršenih procedura utvrdili smo da podaci dostavljeni u finansijskom izvještaju sa pregledom ulaganja 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 Ministarstvo ekonomskog razvoja i Vlada Crne Gore prema kojima je Društvo u obavezi da prikaže nastala ulaganja za testirani period, u skladu sa Javnim pozivom.

Podgorica, 7. jun 2021. godine

Crowe MNE d.o.o., Podgorica



Pero Đuričković
Ovlašćeni revizor



1. OSNOVNE INFORMACIJE

Projekat je odlukom Vlade Crne Gore uvršten u Listu razvojnih projekata u oblasti turizma dana 27.11.2020. godine.

Objekat Hotela "Cruiser" će biti izgrađen u samom centru Budve, u Mediteranskoj ulici, na lokaciji koja se u katastarsko geodetskom smislu posmatra kao urbanistička parcela UP 23.1, KO Budva.

Lokacija budućeg hotelskog objekta "Cruiser" ujedno predstavlja i njegovu komparativnu prednost. Naime, Hotel se nalazi u blizini budvanskog šetališta, na svega 300 metara udaljenosti od Starog grada, što samo po sebi doprinosi ekskluzivnosti ponude. Istovremeno, lokacija je u neposrednoj blizini morske obale i gradske marine u Budvi, što može imati značaj za prihvatanje gostiju koji bi jahtama i sličnim plovnim sredstvima dolazili do Hotela, ali i za organizaciju izletničkih vožnji gostiju duž budvanskog i crnogorskog akvatorijuma, za koje bi se koristili plovni objekti partnerskih (čarter) kompanija.

Opština Budva je dobro saobraćajno povezana sa ostatkom Crne Gore. Od hotelske zgrade će biti moguće jednostavno pristupiti na Jadransku magistralu koja je konekcija sa ostalim primorskim opštinama. Na manje od trideset kilometara od objekta se nalazi tivatski, a na 60 km i podgorički Aerodrom, što znači da će budući gosti moći za manje od sat vremena vožnje nakon slijetanja se naći u Hotelu. Ovo je značajno naročito zbog pretpostavke da će veliki broj gostiju ovog objekta dolaziti avionom.

Hotelski kompleks će biti sastavljen od dvije cjeline – A i B, od kojih će svaka sadržati smještajne kapacitete, ali i druge sadržaje koji će biti korišćeni za potrebe hotelskog poslovanja i pružanje uslova za što komforniji boravak gostiju.

Realizacija projekta zahtijeva angažovanje značajnog broja lica, odnosno podrazumijeva kreiranje većeg broja novih radnih mjesta, što je potpuno očekivano ako se uzme u obzir da je turističko – ugostiteljska djelatnost radno intenzivna. Faktor koji značajno utiče na broj radnih mjesta je i kategorizacija budućeg objekta od 5 zvjezdica, koja podrazumijeva organizaciju i pružanje usluga na najvišem nivou. Konkretno, da bi hotel "Cruiser" kao poslovna ideja zaživio na pravi način bio u mogućnosti da pruži usluge najvišeg kvaliteta koje zahtijeva visoko – platežna klijentela, investitor ovog projekta procjenjuje da je potrebno angažovati 153 lica na različitim pozicijama. Ova procjena podrazumijeva da navedeni broj lica predstavlja prosječan broj osoblja zaposlenog u Hotelu tokom godine, koji će omogućiti da se pruže potrebne usluge uspješno i na kvalitetan način realizuju radni zadaci pri prosječnoj popunjenosti kapaciteta Hotela do 40%. S obzirom da je riječ o prosječnim vrijednostima, u pojedinim periodima godine, kada dolazi do veće zauzetosti smještajnih kapaciteta, kakav je slučaj tokom ljetnje sezone, biće potrebno angažovanje i dodatnog broja lica, kako bi se očuvao nivo usluge immanentan hotelu kategorije pet zvjezdica. Ovo dodatno angažovanje će biti potrebno u sektoru hotelskih operacija i hrane i pića, dok će ostali sektori mahom biti u situaciji da uspješno odgovore na povećanu tražnju za uslugama Hotela, čak i sa postojećim osobljem, odnosno sa prvobitno zaposlenim licima ili uz minimalno povećanje njihovog broja.

1. OSNOVNE INFORMACIJE O PROJEKTU (nastavak)

Predračun sredstava za investiciju je izvršen na bazi urađenog projekta, indikativnih ponuda dobavljača dostavljenih investitorima, istraživanja tržišta i procjena investitora i lica koja će biti uključene u ovaj projekat.

U narednoj tabeli data je struktura ulaganja koje je potrebno izvršiti u cilju realizacije planiranog projekta.

Rb	Struktura ulaganja	Sopstveno učešće	Kredit	Ukupno
1.	Prethodna ulaganja	-	-	-
2.	Nova ulaganja		-	
2.1	Osnovna sredstva	57.523.753	-	57.523.753
2.1.1	Zemljište	15.000.000	-	15.000.000
2.1.2	Građevinski objekat	40.133.972	-	40.133.972
2.1.3	Namještaj	1.821.535	-	1.821.535
2.1.4	Tehnološka oprema	181.554	-	181.554
2.1.5	Vozila	100.000	-	100.000
2.1.6	Inventar	286.692	-	286.692
			-	
2.2	Nedostajuća obrtna sredstva	649.781	-	649.781
	Ukupno	58.173.534	-	58.173.534

Iz priložene tabele, dostavljene u ovom izvještaju, predračunska vrijednost za izgradnju hotela Cruiser u Budvi iznosi EUR 58.173.534.

Vremenski period predviđen za izgradnju projekta je 4 godine, sa zvaničnim početkom radova od 01.10.2020. godine i završetkom svih radova 01.10.2024. godine.

1. OSNOVNE INFORMACIJE O PROJEKTU (nastavak)

Dinamika realizacije investicija je podijeljena u više faza, koje bi se mogle podijeliti u šestomjesečne periode, pri čemu svaki period uključuje određeni dio planiranih aktivnosti i radova, odnosno ekvivalentnu vrijednost tih investicija.

Detaljan plan realizacije projekta prikazan je u sledećoj tabeli:

Period	Period realizacije faze	Aktivnosti	Planirani iznos investicije
Period I	01.10.2020 -31.03.2021.	Obezbeđivanje zemljišta, pripremni i zemljani radovi, fundiranje terena, konstrukcioni radovi, betoniranje, izolacija	17.500.000
Period II	01.04.2021 - 30.09.2021.	Konstrukcioni radovi, betoniranje, izolacija	2.710.500
Period III	01.10.2021 - 31.03.2022.	Konstrukcioni radovi, betoniranje, izolacija, radovi na pregradnim zidovima, unutrašnjim i spoljašnjim, malterisanje	4.620.501
Period IV	01.04.2022 - 30.09.2022.	Konstrukcioni radovi, betoniranje, izolacija, radovi na pregradnim zidovima, unutrašnjim i spoljašnjim, malterisanje	4.800.000
Period V	01.10.2022 - 31.03.2023.	Konstrukcioni radovi, betoniranje, izolacija, radovi na pregradnim zidovima, unutrašnjim i spoljašnjim, malterisanje, podloge, termo i hidroizolacija; suvomontažni radovi	4.930.000
Period VI	01.04.2023 - 30.09.2023.	Nastavak suvomontažnih radova, radova na podlogama, termo i hidro izolaciji iz perioda V	5.570.650
Period VII	01.10.2023 -31.03.2024	Nastavak suvomontažnih radova iz perioda V i VI, zanatski radovi - fasaderski, stolarski, bravarski, limarski, parketerski, keramičarski, kamenorezački	7.200.150
Period VIII	01.04.2024 -30.09.2024.	Nastavak-finiširanje zanatskih radova iz perioda VII, unos i instalacija namještaja opreme , dobijanje upotrebne dozvole, prijem radne snage i njena obuka, obezbeđivanje obrtnih sredstava za rad Hotela, marketinške aktivnosti	10.841.733
	01.10.2024.	Početak rada Hotela	

2. DETALJAN PREGLED ULAGANJA

Detaljnim sprovedenim procedurama koje su opisane u odjeljku „Izvršene procedure“ potvrdili smo ukupna ulaganja Društva u iznosu od EUR 2.457.835 (bez PDV-a) nastale u periodu od 27.11.2020. godine do 27.05.2021. godine koja se najvećim dijelom odnose na Obračunsku situaciju br. 1 za period od 27. novembra 2020. godine do 27. maja 2021. godine. Specifičnost ovog projekta ogleda se u činjenici da je investitor projekta Bemax d.o.o. Podgorica ujedno i glavni izvođač radova.

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

Pregled ulaganja u periodu od 27.11.2020. do 27.05.2021. godine							
Datum računa	Datum izvoda	Plaćeni iznos	Dobavljač	Iznos bez PDV-a	PDV 21%	Iznos sa PDV -om	Opis
1.2.2021	17.3.2021	2.175	Srdan Janković	2.175	porez 9%-168	2.343	Stručno mišljenje za tehničku dokumentaciju za hotele faza III-50%
16.4.2021	11.5.2021	861	EXPLORING doo Podgorica	712	149	861	Glavni projekat postojećeg neregulisanog potoka
19.4.2021	28.4.2021	20.811	CMD Cons Engineering-70% za III fazu	20.811	/	20.811	Izrada glavnog projekta MEP instalacija za hotel Kruzer sa 5*-faza III
27.4.2021	13.5.2021	4.725	ARHI-SNA	4.725	/	4.725	Projekat tehnologije kuhinje za Kruzer sa 5*
27.5.2021	/	/	BEMAX	2.429.412	510.176	2.939.588	Obračunska situacija br.1 za period novembar 20-maj 21
Ukupno				2.457.835	510.493	2.968.328	

Kao što je prikazano u gornjoj tabeli, ukupna ulaganja investitora u hotel Cruiser u posmatranom izvještajnom periodu iznose EUR 2.457.835 (bez PDV-a).

Dodatno, investitori projekta (Bemax i Master Inženjering) su sa fizičkim licima, vlasnicima zemljišta na kojem se gradi hotel Cruiser, sklopili ugovor o zajedničkoj izgradnji po osnovu koga će kao naknadu za ustupljeno zemljište vlasnicima izgraditi poseban hotelski kompleks (faza II) ukupne investicione vrijednosti EUR 15.558.220. Sprovedenim procedurama i uvidom u dokumentaciju uvjerali smo se da su investitori do 27.05.2021. godine u izgradnju ovog hotelskog kompleksa (faza II) uložili iznos EUR 2.739.274 (bez PDV-a). Navedeni iznos indirektno ulazi u vrijednost investicije u hotel Cruiser ali se ne posmatra kao ulaganje u hotel Cruiser u navedenom izvještajnom periodu.

Biznis planom, u prvom polugodištu, bilo je predviđeno ulaganje u iznosu EUR 17.500.000 od čega se EUR 15.000.000 odnosi na obezbjeđivanje zemljišta za izgradnju hotela Cruiser. Na osnovu gore navedenog zaključuje se da su investitori obezbijedili predmetno zemljište kroz ugovor o zajedničkoj izgradnji a koje će preći u njihovo vlasništvo nakon što postojećim vlasnicima zemljišta izgrade hotelski kompleks (faza II).

U vremenu izvještajnog perioda glavni izvođač radova je na hotelu Cruiser izvršio sledeće radove:

1. Pripremne radove koji se odnose na instaliranje ograde oko lokacije,
2. Izvođenje gradilišnih priključaka vode i struje, postavljanje kancelarijskih i magacinskih kontejnera kao i kontejnera za ishranu i toaleta,
3. Urađena je zaštita temeljne jame koja se sastoji od izrade bušenih šipova Ø600 mm, dužine L=16m, koji se nalaze na osovinskom rastojanju od cca 2m, između kojih je izveden AB zid,
4. Od radova na objektu urađeni su u većem dijelu, zemljani radovi, izvršeno je fundiranje svih šipova ispod objekta Ø880 mm+ Ø 1200 mm i dužine L= cca 20m, izvršena je zamjena materijala na većem dijelu ispod temelja, postavljena je hidroizolacija i zaštita iste kao i betoniranje na dijelu temelja.


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 su investitori izvršili ulaganja u iznosu od EUR 43.914 za period do 27. novembra 2020. godine, tj. do datuma kada je projekat uvršten na listu razvojnih projekata kod Vlade Crne Gore.

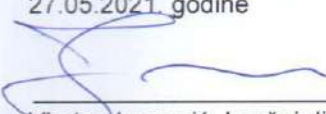
3. PRILOG IZVJEŠTAJU

U prilogu ovog izvještaja nalazi se Finisijski izvještaj Društva za period od 27.11.2020. do 27.05.2021. godine.

Finansijski izvještaj Bemax d.o.o Podgorica i Master Inženjering d.o.o. Podgorica za period od 27.11.2020. do 27.05.2021. godine za projekat „Izgradnja hotela Cruiser Budva“

Pregled ulaganja u periodu od 27.11.2020. do 27.05.2021. godine				
Dobavljač	Iznos bez PDV-a	PDV 21%	Iznos sa PDV -om	Opis
Srdan Janković	2.175	porez 9%-168	2.343	Stručno mišljenje za tehničku dokumentaciju za hotele faza III-50%
EXPLORING doo Podgorica	712	149	861	Glavni projekat postojećeg neregulisanog potoka
CMD Cons Engineering- 70% za III fazu	20.811	/	20.811	Izrada glavnog projekta MEP instalacija za hotel Kruzer sa 5*-faza III
ARHI-SNA	4.725	/	4.725	Projekat tehnologije kuhinje za Kruzer sa 5*
BEMAX	2.429.412	510.176	2.939.588	Obračunska situacija br.1 za period novembar 20-maj 21
Ukupno	2.457.835	510.493	2.968.328	


 Miladin Mijajlović, Izvršni direktor
 Bemax d.o.o. Podgorica
 27.05.2021. godine


 Vladan Ivanović, Izvršni direktor
 Master Inženjering d.o.o. Podgorica
 27.05.2021. godine



"CROWE MNE" d.o.o.
Broj 45/22
Podgorica, 26.01. 2022.god

Bemax d.o.o Podgorica

Ugovoreni postupci

Izveštaj o nalazima činjeničnog stanja

SADRŽAJ

	Strana
Izveštaj o nalazima činjeničnog stanja	1-2
Osnovne informacije	3-5
Detaljan pregled ulaganja	6

Prilog izvještaju:

1. Finansijski izvještaj Društva za period od 27. maja 2021. do 27. novembra 2021. godine

IZVJEŠTAJ O NALAZIMA ČINJENIČNOG STANJA

Miladin Mijajlović, Izvršni direktor
Bemax d.o.o. Podgorica
Ul. Moskovska br. 2/B, 81000 Podgorica
17. decembar 2021. godine

Vlasnicima Bemax d.o.o. Podgorica

Obavili smo niže navedene postupke u skladu sa našim ugovorom od 19. februara 2021. 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 27. maja 2021. godine do 27. novembra 2021. godine u svrhu realizacije projekta „Izgradnja hotela Cruiser Budva“ (u daljem tekstu: „Projekat“) čiji su investitori Bemax d.o.o. Podgorica (u daljem tekstu: „Društvo“) i Master Inženjering d.o.o Podgorica. Pomenuti projekat je od strane Vlade Crne Gore uvršten na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma dana 27. novembra 2020. godine.

Svrha

Naš angažman je podrazumijevao sprovođenje ugovorenih procedura u cilju potvrde ulaganja Društva u svrhu realizacije projekta u periodu od 27. maja 2021. godine do 27. novembra 2021. godine (u daljem tekstu: „testirani period“) shodno obavezi iz Javnog poziva za iskazivanje interesovanja za kvalifikovanje projekata na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma (u daljem tekstu: „Javni poziv“) Ministarstva ekonomskog razvoja Crne Gore (u daljem tekstu: „Ministarstvo“).

Izvršene procedure

Angažman je sproveden u skladu sa:

- Uputstvom dobijenim od strane Ministarstva 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, Ministarstvo ekonomskog razvoja 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 Ministarstva ekonomskog razvoja 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, ugovori sa dobavljačima na koje se odnose testirana ulaganja, biznis plan za izgradnju i razradu turističkog kompleksa, i na osnovu toga smo primijenili sljedeće procedure:

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

IZVJEŠTAJ O NALAZIMA ČINJENIČNOG STANJA (nastavak)**Vlasnicima Bemax d.o.o. Podgorica (nastavak)****Izvršene procedure (nastavak)**

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

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

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

Činjenično stanje

Na osnovu izvršenih procedura utvrdili smo da podaci dostavljeni u finansijskom izvještaju sa pregledom ulaganja 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 Ministarstvo ekonomskog razvoja i Vlada Crne Gore prema kojima je Društvo u obavezi da prikaže nastala ulaganja za testirani period, u skladu sa Javnim pozivom.

Podgorica, 17. decembar 2021. godine

Crowe MNE d.o.o., Podgorica


Pero Đuričković
Ovlašćeni revizor



1. OSNOVNE INFORMACIJE

Projekat je odlukom Vlade Crne Gore uvršten u Listu razvojnih projekata u oblasti turizma dana 27.11.2020. godine.

Objekat Hotela "Cruiser" će biti izgrađen u samom centru Budve, u Mediteranskoj ulici, na lokaciji koja se u katastarsko geodetskom smislu posmatra kao urbanistička parcela UP 23.1, KO Budva.

Lokacija budućeg hotelskog objekta "Cruiser" ujedno predstavlja i njegovu komparativnu prednost. Naime, Hotel se nalazi u blizini budvanskog šetališta, na svega 300 metara udaljenosti od Starog grada, što samo po sebi doprinosi ekskluzivnosti ponude. Istovremeno, lokacija je u neposrednoj blizini morske obale i gradske marine u Budvi, što može imati značaj za prihvatanje gostiju koji bi jahtama i sličnim plovnim sredstvima dolazili do Hotela, ali i za organizaciju izletničkih vožnji gostiju duž budvanskog i crnogorskog akvatorijuma, za koje bi se koristili plovni objekti partnerskih (čarter) kompanija.

Opština Budva je dobro saobraćajno povezana sa ostatkom Crne Gore. Od hotelske zgrade će biti moguće jednostavno pristupiti na Jadransku magistralu koja je konekcija sa ostalim primorskim opštinama. Na manje od trideset kilometara od objekta se nalazi tivatski, a na 60 km i podgorički Aerodrom, što znači da će budući gosti moći za manje od sat vremena vožnje nakon slijetanja se naći u Hotelu. Ovo je značajno naročito zbog pretpostavke da će veliki broj gostiju ovog objekta dolaziti avionom.

Hotelski kompleks će biti sastavljen od dvije cjeline – A i B, od kojih će svaka sadržati smještajne kapacitete, ali i druge sadržaje koji će biti korišćeni za potrebe hotelskog poslovanja i pružanje uslova za što komforniji boravak gostiju.

Realizacija projekta zahtijeva angažovanje značajnog broja lica, odnosno podrazumijeva kreiranje većeg broja novih radnih mjesta, što je potpuno očekivano ako se uzme u obzir da je turističko – ugostiteljska djelatnost radno intenzivna. Faktor koji značajno utiče na broj radnih mjesta je i kategorizacija budućeg objekta od 5 zvjezdica, koja podrazumijeva organizaciju i pružanje usluga na najvišem nivou. Konkretno, da bi hotel "Cruiser" kao poslovna ideja zaživio na pravi način bio u mogućnosti da pruži usluge najvišeg kvaliteta koje zahtijeva visoko – platežna klijentela, investitor ovog projekta procjenjuje da je potrebno angažovati 153 lica na različitim pozicijama. Ova procjena podrazumijeva da navedeni broj lica predstavlja prosječan broj osoblja zaposlenog u Hotelu tokom godine, koji će omogućiti da se pruže potrebne usluge uspješno i na kvalitetan način realizuju radni zadaci pri prosječnoj popunjenosti kapaciteta Hotela do 40%. S obzirom da je riječ o prosječnim vrijednostima, u pojedinim periodima godine, kada dolazi do veće zauzetosti smještajnih kapaciteta, kakav je slučaj tokom ljetnje sezone, biće potrebno angažovanje i dodatnog broja lica, kako bi se očuvao nivo usluge immanentan hotelu kategorije pet zvjezdica. Ovo dodatno angažovanje će biti potrebno u sektoru hotelskih operacija i hrane i pića, dok će ostali sektori mahom biti u situaciji da uspješno odgovore na povećanu tražnju za uslugama Hotela, čak i sa postojećim osobljem, odnosno sa prvobitno zaposlenim licima ili uz minimalno povećanje njihovog broja.

1. OSNOVNE INFORMACIJE O PROJEKTU (nastavak)

Predračun sredstava za investiciju je izvršen na bazi urađenog projekta, indikativnih ponuda dobavljača dostavljenih investitorima, istraživanja tržišta i procjena investitora i lica koja će biti uključene u ovaj projekat.

U narednoj tabeli data je struktura ulaganja koje je potrebno izvršiti u cilju realizacije planiranog projekta.

Rb	Struktura ulaganja	Sopstveno učešće	Kredit	Ukupno
1.	Prethodna ulaganja	-	-	-
2.	Nova ulaganja		-	
2.1	Osnovna sredstva	57.523.753	-	57.523.753
2.1.1	Zemljište	15.000.000	-	15.000.000
2.1.2	Građevinski objekat	40.133.972	-	40.133.972
2.1.3	Namještaj	1.821.535	-	1.821.535
2.1.4	Tehnološka oprema	181.554	-	181.554
2.1.5	Vozila	100.000	-	100.000
2.1.6	Inventar	286.692	-	286.692
2.2	Nedostajuća obrtna sredstva	649.781	-	649.781
	Ukupno	58.173.534	-	58.173.534

Iz priložene tabele, dostavljene u ovom izvještaju, predračunska vrijednost za izgradnju hotela Cruiser u Budvi iznosi EUR 58.173.534.

Vremenski period predviđen za izgradnju projekta je 4 godine, sa zvaničnim početkom radova od 01.10.2020. godine i završetkom svih radova 01.10.2024. godine.

1. OSNOVNE INFORMACIJE O PROJEKTU (nastavak)

Dinamika realizacije investicija je podijeljena u više faza, koje bi se mogle podijeliti u šestomjesečne periode, pri čemu svaki period uključuje određeni dio planiranih aktivnosti i radova, odnosno ekvivalentnu vrijednost tih investicija.

Detaljan plan realizacije projekta prikazan je u sledećoj tabeli:

Period	Period realizacije faze	Aktivnosti	Planirani iznos investicije
Period I	01.10.2020 -31.03.2021.	Obezbeđivanje zemljišta, preparni i zemljani radovi, fundiranje terena, konstrukcioni radovi, betoniranje, izolacija	17.500.000
Period II	01.04.2021 - 30.09.2021.	Konstrukcioni radovi, betoniranje, izolacija	2.710.500
Period III	01.10.2021 - 31.03.2022.	Konstrukcioni radovi, betoniranje, izolacija, radovi na pregradnim zidovima, unutrašnjim i spoljašnjim, malterisanje	4.620.501
Period IV	01.04.2022 - 30.09.2022.	Konstrukcioni radovi, betoniranje, izolacija, radovi na pregradnim zidovima, unutrašnjim i spoljašnjim, malterisanje	4.800.000
Period V	01.10.2022 - 31.03.2023.	Konstrukcioni radovi, betoniranje, izolacija, radovi na pregradnim zidovima, unutrašnjim i spoljašnjim, malterisanje, podloge, termo i hidroizolacija; suvomontažni radovi	4.930.000
Period VI	01.04.2023 - 30.09.2023.	Nastavak suvomontažnih radova, radova na podlogama, termo i hidro izolaciji iz perioda V	5.570.650
Period VII	01.10.2023 -31.03.2024	Nastavak suvomontažnih radova iz perioda V i VI, zanatski radovi - fašaderski, stolarski, bravarski, limarski, parketerski, keramičarski, kamenorezački	7.200.150
Period VIII	01.04.2024 -30.09.2024.	Nastavak-finiširanje zanatskih radova iz perioda VII, unos i instalacija namještaja opreme, dobijanje upotrebne dozvole, prijem radne snage i njena obuka, obezbeđivanje obrtnih sredstava za rad Hotela, marketinške aktivnosti	10.841.733
	01.10.2024.	Početak rada Hotela	

2. DETALJAN PREGLED ULAGANJA

Detaljnim sprovedenim procedurama koje su opisane u odjeljku „Izvršene procedure“ potvrdili smo ukupna ulaganja Društva u iznosu od EUR 2.291.811 (bez PDV-a) nastala u periodu od 27. maja 2021. godine do 27. novembra 2021. godine koja se najvećim dijelom odnose na Obračunske situacije br. 2 i 3 za period od 27. maja 2021. godine do 27. novembra 2021. godine.. Prethodno potvrđeni ukupni troškovi za period od 27. novembra 2020. godine do 27. maja 2021. godine iznosili su EUR 2.457.835 (bez PDV-a) i shodno tome pomenuti iznos predstavlja početno stanje drugog testiranog perioda ulaganja. Specifičnost ovog projekta ogleda se u činjenici da je investitor projekta Bemax d.o.o. Podgorica ujedno i glavni izvođač radova.

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

Pregled ulaganja u periodu od 27.05.2021. do 27.11.2021. godine							
Datum računa	Datum izvoda	Plaćeni iznos	Dobavljač	Iznos bez PDV-a	PDV 21%	Iznos sa PDV -om	Opis
31.8.2021	3.8.2021	10.618	CEPTING doo Podgorica	5.640	/	5.640	Izrada projektne dokumentacije za hotel 5*-faza III
5.11.2021	5.11.2021	3.025	NOTAR Dalibor Knežević	2.500	525	3.025	Ugovor o zajedničkoj izgradnji i naknada kanc.troškova
2.11.2021	/	/	KALOS doo Budva	132.263	/	132.263	Izrada tehničke dok.za građenje III faze
19.11.2021	/	/	BEMAX	599.570	125.910	725.480	Obračunska situacija br.2 do 01.11.2021.
26.11.2021	/	/	BEMAX	1.551.838	325.886	1.877.724	Obračunska situacija br.3 do 25.11.2021.
Ukupno				2.291.811	452.321	2.744.132	

Kao što je prikazano u gornjoj tabeli, ukupna ulaganja investitora u hotel Cruiser u posmatranom izvještajnom periodu iznose EUR 2.291.811 (bez PDV-a).

Početno stanje na osnovu realizovanih ulaganja u prvom polugodištu od 27.11.2020. do 27.05.2021. godine	EUR 2.457.835 (bez PDV-a)
Realizovanih ulaganja u drugom polugodištu od 27.05.2021. do 27.11.2021. godine	EUR 2.291.811 (bez PDV-a)
Ukupna realizovana ulaganja u periodu od 27.11.2020. do 27.11.2021. godine	EUR 4.749.646 (bez PDV-a)

Dodatno, investitori projekta (Bemax i Master Inženjering) su sa fizičkim licima, vlasnicima zemljišta na kojem se gradi hotel Cruiser, sklopili ugovor o zajedničkoj izgradnji po osnovu koga će kao naknadu za ustupljeno zemljište vlasnicima izgraditi poseban hotelski kompleks (faza II) ukupne investicione vrijednosti EUR 15.558.220. Sprovedenim procedurama i uvidom u dokumentaciju uvjerali smo se da su investitori do 27.11.2021. godine u izgradnju ovog hotelskog kompleksa (faza II) uložili iznos EUR 3.889.076 (bez PDV-a). Navedeni iznos indirektno ulazi u vrijednost investicije u hotel Cruiser ali se ne posmatra kao ulaganje u hotel Cruiser u navedenom izvještajnom periodu.

U vremenu izvještajnog perioda glavni izvođač radova je na hotelu Cruiser izvršio sledeće radove:

1. Radovi na zaštiti iskopa temeljne jame

Na zaštiti iskopa temeljne jame je rađen preostali iskop oko armirano betonskih šipova podgrade, krajcovanje vrha šipova i izrada armirano betonske naglavne grede preko šipova. Takođe je rađen i armirano betonski zid između šipova kako je odmicao široki otkop.

2. Radovi na objektu

Na objektu su rađeni zemljani, armirano betonski i armirački radovi. Zemljani radovi su se sastojali od mašinskog iskopa zemlje svih kategorija sa odvozom materijala na deponiju udaljenu cca 30 km. Po iskopu je vršeno krajcovanje šipova ispod objekta, zatim nasipanje sloja kamenog materijala i sloja šljunka koji je dovezen sa kamenoloma udaljenosti cca 30km. Materijal je zbijan vibro-valjcima od 14 i 16 t kako bi se uradio podložni beton.

2. DETALJAN PREGLED ULAGANJA (nastavak)

Od armirano betonskih i armiračkih radova rađeno je betoniranje podložnog betona ispod temeljne kontra-ploče preko sloja nabijenog šljunka, montaža oplata i armature i betoniranje temeljne kontra-ploče, montaža oplata i armature i betoniranje većeg dijela zidnih platana garaže, kao i montaža oplata i armature i betoniranje dijela međuspratne ploče iznad garaže.

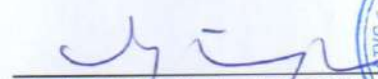
Biznis planom, u drugom polugodištu, bilo je predviđeno ulaganje u iznosu EUR 2.710.500 koje se odnosi na konstrukcione radove, betoniranje, izolaciju pa se na osnovu gore navedenog može konstatovati da Društvo sprovodi planirane radove u skladu sa dinamičkim planom.

3. PRILOG IZVJEŠTAJU

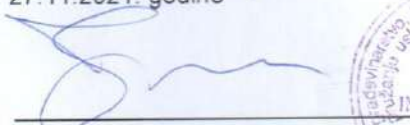
U prilogu ovog izvještaja nalazi se Finisijski izvještaj Društva za period od 27.05.2021. do 27.11.2021. godine.

Finansijski izvještaj Bemax d.o.o Podgorica i Master Inženjering d.o.o. Podgorica za period od 27.05.2021. do 27.11.2021. godine za projekat „Izgradnja hotela Cruiser Budva“

Pregled ulaganja u periodu od 27.11.2020. do 27.05.2021. godine				
Dobavljač	Iznos bez PDV-a	PDV 21%	Iznos sa PDV -om	Opis
CEPTING doo Podgorica	5.640	/	5.640	Izrada projektne dokumentacije za hotel 5*-faza III
NOTAR Dalibor Knežević	2.500	525	3.025	Ugovor o zajedničkoj izgradnji i naknada kanc.troškova
KALOS doo Budva	132.263	/	132.263	Izrada tehničke dok.za građenje III faze
BEMAX	599.570	125.910	725.480	Obračunska situacija br.2 do 01.11.2021.
BEMAX	1.551.838	325.886	1.877.724	Obračunska situacija br.3 do 25.11.2021.
Ukupno	2.291.811	452.321	2.744.132	


 Miladin Mijajlović, Izvršni direktor
 Bemax d.o.o. Podgorica
 27.11.2021. godine




 Vladan Ivanović, Izvršni direktor
 Master Inženjering d.o.o. Podgorica
 27.11.2021. godine



"CROWE MNE" d.o.o.

Broj 37/33

Podgorica, 13.03. 2023.god.

Bemax d.o.o Podgorica

Ugovoreni postupci

Izveštaj o nalazima činjeničnog stanja

S A D R Ź A J

	Strana
Izveštaj o nalazima činjeničnog stanja	1-2
Osnovne informacije	3-5
Detaljan pregled ulaganja	6-7

Prilog izvještaju:

1. Finansijski izvještaj Društva za period od 27. novembra 2021. do 27. maja 2022. godine

IZVJEŠTAJ O NALAZIMA ČINJENIČNOG STANJA

Miladin Mijajlović, Izvršni direktor
Bemax d.o.o. Podgorica
Ul. Moskovska br. 2/B, 81000 Podgorica
08. jul 2022. godine

Vlasnicima Bemax d.o.o. Podgorica

Obavili smo niže navedene postupke u skladu sa našim ugovorom od 19. februara 2021. godine te shodno tome vam dostavljamo Izvještaj o nalazima činjeničnog stanja (u daljem tekstu: „Izvještaj“), koji se odnosi na treći dio ulaganja u periodu od 27. novembra 2021. godine do 27. maja 2022. godine u svrhu realizacije projekta „Izgradnja hotela Cruiser Budva“ (u daljem tekstu: „Projekat“) čiji su investitori Bemax d.o.o. Podgorica (u daljem tekstu: „Društvo“) i Master Inženjering d.o.o Podgorica. Pomenuti projekat je od strane Vlade Crne Gore uvršten na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma dana 27. novembra 2020. godine.

Svrha

Naš angažman je podrazumijevao sprovođenje ugovorenih procedura u cilju potvrde ulaganja Društva u svrhu realizacije projekta u periodu od 27. novembra 2021. godine do 27. maja 2022. godine (u daljem tekstu: „testirani period“) shodno obavezi iz Javnog poziva za iskazivanje interesovanja za kvalifikovanje projekata na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma (u daljem tekstu: „Javni poziv“) Ministarstva ekonomskog razvoja i turizma Crne Gore (u daljem tekstu: „Ministarstvo“).

Odgovornosti ugovorne strane

Društvo je potvrdilo da su ugovoreni postupci prikladni za svrhu angažmana.
Društvo je odgovorno za predmet na kojem se sprovode ugovoreni postupci.

Odgovornosti angažovane strane

Sproveli smo angažman ugovorenih postupaka u skladu sa uputstvima dobijenim od Ministarstva i Društva i Međunarodnim standardom o srodnim uslugama (ISRS) 4400 (revidirani), Angažman ugovorenih postupaka. Angažman ugovorenih postupaka podrazumijeva naše sprovođenje procedura koje su ugovorene sa Društvom i izvještavanje o nalazima, koji su činjenični rezultati sprovedenih ugovorenih postupaka. Ne dajemo nikakve izjave o prikladnosti ugovorenih postupaka.

Ovaj angažman ugovorenih postupaka nije angažman sa izražavanjem uvjerenja. Shodno tome, mi ne izražavamo mišljenje ili zaključak sa uvjerenjem.

Da smo izvršili dodatne procedure, moguće je da bi i druga pitanja došla do izražaja o čemu bismo Vas izvjestili.

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

Profesionalna etika i kontrola kvaliteta

Ispoštovali smo etičke zahtjeve iz Etičkog kodeksa za profesionalne računovođe. Za potrebe ovog angažmana, ne postoje zahtjevi nezavisnosti koje je potrebno poštovati.

Naša firma primjenjuje Međunarodni standard o kontroli kvaliteta (ISKC) 1, Kontrola kvaliteta za firme koje vrše revizije i preglede finansijskih izvještaja, i druge angažmane uvjerenja i srodnih usluga, i shodno tome, održava sveobuhvatan sistem kontrole kvaliteta uključujući dokumentovane politike i procedure u vezi sa usklađenost sa etičkim zahtjevima, profesionalnim standardima i važećim zakonskim i regulatornim zahtjevima.

IZVJEŠTAJ O NALAZIMA ČINJENIČNOG STANJA (nastavak)

Vlasnicima Bemax d.o.o. Podgorica (nastavak)

Izvršene procedure

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, ugovori sa dobavljačima na koje se odnose testirana ulaganja, biznis plan za izgradnju i razradu turističkog kompleksa, i na osnovu toga smo primijenili sljedeće procedure:

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

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.

Činjenično stanje

Na osnovu izvršenih procedura utvrdili smo da podaci dostavljeni u finansijskom izvještaju sa pregledom ulaganja 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 Ministarstvo ekonomskog razvoja i turizma i Vlada Crne Gore prema kojima je Društvo u obavezi da prikaže nastala ulaganja za testirani period, u skladu sa Javnim pozivom.

Podgorica, 08. jul 2022. godine

Crowe MNE d.o.o., Podgorica


Pero Đuričković
Ovlašćeni revizor



1. OSNOVNE INFORMACIJE

Projekat je odlukom Vlade Crne Gore uvršten u Listu razvojnih projekata u oblasti turizma dana 27.11.2020. godine.

Objekat Hotela "Cruiser" će biti izgrađen u samom centru Budve, u Mediteranskoj ulici, na lokaciji koja se u katastarsko geodetskom smislu posmatra kao urbanistička parcela UP 23.1, KO Budva.

Lokacija budućeg hotelskog objekta "Cruiser" ujedno predstavlja i njegovu komparativnu prednost. Naime, Hotel se nalazi u blizini budvanskog šetališta, na svega 300 metara udaljenosti od Starog grada, što samo po sebi doprinosi ekskluzivnosti ponude. Istovremeno, lokacija je u neposrednoj blizini morske obale i gradske marine u Budvi, što može imati značaj za prihvatanje gostiju koji bi jahtama i sličnim plovnim sredstvima dolazili do Hotela, ali i za organizaciju izletničkih vožnji gostiju duž budvanskog i crnogorskog akvatorijuma, za koje bi se koristili plovni objekti partnerskih (čarter) kompanija.

Opština Budva je dobro saobraćajno povezana sa ostatkom Crne Gore. Od hotelske zgrade će biti moguće jednostavno pristupiti na Jadransku magistralu koja je konekcija sa ostalim primorskim opštinama. Na manje od trideset kilometara od objekta se nalazi tivatski, a na 60 km i podgorički Aerodrom, što znači da će budući gosti moći za manje od sat vremena vožnje nakon slijetanja se naći u Hotelu. Ovo je značajno naročito zbog pretpostavke da će veliki broj gostiju ovog objekta dolaziti avionom.

Hotelski kompleks će biti sastavljen od dvije cjeline – A i B, od kojih će svaka sadržati smještajne kapacitete, ali i druge sadržaje koji će biti korišćeni za potrebe hotelskog poslovanja i pružanje uslova za što komforniji boravak gostiju.

Realizacija projekta zahtijeva angažovanje značajnog broja lica, odnosno podrazumijeva kreiranje većeg broja novih radnih mjesta, što je potpuno očekivano ako se uzme u obzir da je turističko – ugostiteljska djelatnost radno intenzivna. Faktor koji značajno utiče na broj radnih mjesta je i kategorizacija budućeg objekta od 5 zvjezdica, koja podrazumijeva organizaciju i pružanje usluga na najvišem nivou. Konkretno, da bi hotel "Cruiser" kao poslovna ideja zaživio na pravi način bio u mogućnosti da pruži usluge najvišeg kvaliteta koje zahtijeva visoko – platežna klijentela, investitor ovog projekta procjenjuje da je potrebno angažovati 153 lica na različitim pozicijama. Ova procjena podrazumijeva da navedeni broj lica predstavlja prosječan broj osoblja zaposlenog u Hotelu tokom godine, koji će omogućiti da se pruže potrebne usluge uspješno i na kvalitetan način realizuju radni zadaci pri prosječnoj popunjenosti kapaciteta Hotela do 40%. S obzirom da je riječ o prosječnim vrijednostima, u pojedinim periodima godine, kada dolazi do veće zauzetosti smještajnih kapaciteta, kakav je slučaj tokom ljetnje sezone, biće potrebno angažovanje i dodatnog broja lica, kako bi se očuvao nivo usluge immanentan hotelu kategorije pet zvjezdica. Ovo dodatno angažovanje će biti potrebno u sektoru hotelskih operacija i hrane i pića, dok će ostali sektori mahom biti u situaciji da uspješno odgovore na povećanu tražnju za uslugama Hotela, čak i sa postojećim osobljem, odnosno sa prvobitno zaposlenim licima ili uz minimalno povećanje njihovog broja.

1. OSNOVNE INFORMACIJE O PROJEKTU (nastavak)

Predračun sredstava za investiciju je izvršen na bazi urađenog projekta, indikativnih ponuda dobavljača dostavljenih investitorima, istraživanja tržišta i procjena investitora i lica koja će biti uključene u ovaj projekat.

U narednoj tabeli data je struktura ulaganja koje je potrebno izvršiti u cilju realizacije planiranog projekta.

Rb	Struktura ulaganja	Sopstveno učešće	Kredit	Ukupno
1.	Prethodna ulaganja	-	-	-
2.	Nova ulaganja		-	
2.1	Osnovna sredstva	57.523.753	-	57.523.753
2.1.1	Zemljište	15.000.000	-	15.000.000
2.1.2	Građevinski objekat	40.133.972	-	40.133.972
2.1.3	Namještaj	1.821.535	-	1.821.535
2.1.4	Tehnološka oprema	181.554	-	181.554
2.1.5	Vozila	100.000	-	100.000
2.1.6	Inventar	286.692	-	286.692
2.2	Nedostajuća obrtna sredstva	649.781	-	649.781
	Ukupno	58.173.534	-	58.173.534

Iz priložene tabele, dostavljene u ovom izvještaju, predračunska vrijednost za izgradnju hotela Cruiser u Budvi iznosi EUR 58.173.534.

Vremenski period predviđen za izgradnju projekta je 4 godine, sa zvaničnim početkom radova od 01.10.2020. godine i završetkom svih radova 01.10.2024. godine.

1. OSNOVNE INFORMACIJE O PROJEKTU (nastavak)

Dinamika realizacije investicija je podijeljena u više faza, koje bi se mogle podijeliti u šestomjesečne periode, pri čemu svaki period uključuje određeni dio planiranih aktivnosti i radova, odnosno ekvivalentnu vrijednost tih investicija.

Detaljan plan realizacije projekta prikazan je u sledećoj tabeli:

Period	Period realizacije faze	Aktivnosti	Planirani iznos investicije
Period I	01.10.2020 -31.03.2021.	Obezbeđivanje zemljišta, preparni i zemljani radovi, fundiranje terena, konstrukcioni radovi, betoniranje, izolacija	17.500.000
Period II	01.04.2021 - 30.09.2021.	Konstrukcioni radovi, betoniranje, izolacija	2.710.500
Period III	01.10.2021 - 31.03.2022.	Konstrukcioni radovi, betoniranje, izolacija, radovi na pregradnim zidovima, unutrašnjim i spoljašnjim, malterisanje	4.620.501
Period IV	01.04.2022 - 30.09.2022.	Konstrukcioni radovi, betoniranje, izolacija, radovi na pregradnim zidovima, unutrašnjim i spoljašnjim, malterisanje	4.800.000
Period V	01.10.2022 - 31.03.2023.	Konstrukcioni radovi, betoniranje, izolacija, radovi na pregradnim zidovima, unutrašnjim i spoljašnjim, malterisanje, podloge, termo i hidroizolacija; suvomontažni radovi	4.930.000
Period VI	01.04.2023 - 30.09.2023.	Nastavak suvomontažnih radova, radova na podlogama, termo i hidro izolaciji iz perioda V	5.570.650
Period VII	01.10.2023 -31.03.2024	Nastavak suvomontažnih radova iz perioda V i VI, zanatski radovi - fasaderski, stolarski, bravarski, limarski, parketerski, keramičarski, kamenorezački	7.200.150
Period VIII	01.04.2024 -30.09.2024.	Nastavak-finiširanje zanatskih radova iz perioda VII, unos i instalacija namještaja opreme, dobijanje upotrebne dozvole, prijem radne snage i njena obuka, obezbeđivanje obrtnih sredstava za rad Hotela, marketinške aktivnosti	10.841.733
	01.10.2024.	Početak rada Hotela	

2. DETALJAN PREGLED ULAGANJA

Detaljnim sprovedenim procedurama koje su opisane u odjeljku „Izvršene procedure” potvrdili smo ukupna ulaganja Društva u iznosu od EUR 4.727.490 (bez PDV-a) nastala u periodu od 27. novembra 2021. godine do 27. maja 2022. godine koja se najvećim dijelom odnose na Obračunske situacije br. 4,5,6 i 7 za period od 27. novembra 2021. godine do 27. maja 2022. godine. Obračunska situacija broj 7 izdata je 20.06.2022. godine dok se izvedeni radovi odnose na izvještajni period. Faktura za izradu glavnog projekta izdata 9.11.2021. godine izmirena je u izvještajnom periodu u skladu sa dinamikom plaćanja. Prethodno potvrđeni ukupni troškovi za period od 27. novembra 2020. godine do 27. novembra 2021. godine iznosili su EUR 4.749.646 (bez PDV-a) i shodno tome pomenuti iznos predstavlja početno stanje trećeg testiranog perioda ulaganja. Specifičnost ovog projekta ogleda se u činjenici da je investitor projekta Bemax d.o.o. Podgorica ujedno i glavni izvođač radova.

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

Pregled ulaganja u periodu od 27.11.2021. do 27.05.2022. godine							
Datum računa	Datum izvoda	Plaćeni iznos	Dobavljač	Iznos bez PDV-a	PDV 21%	Iznos sa PDV -om	Opis
9.11.2021.	31.1.2022. / 3.3.2022.	25.000 / 24.552	CMD CONS ENGINEERING	24.776	/	24.776	Izrada glavnog projekta MEP instalacija, faza II, III (50% se odnosi na fazu III)
5.4.2022.	5.4.2022.	16.500	CRTA doo	16.500	/	16.500	Nadzor nad objektom-Faza III, 5*
6.12.2021.	13.12.2021.	4.750	ARHI SNA	4.725	/	4.725	Za izradu PROJEKTA TEHNOLOGIJE kuhinje, 5*
27.1.2022.	/	/	BEMAX	288.374	60.559	348.933	Obračunska situacija br.4 do 31.12.2021.
9.3.2022.	/	/	BEMAX	115.961	24.352	140.313	Obračunska situacija br.5 do 31.01.2022.
29.4.2022.	/	/	BEMAX	651.234	136.759	787.993	Obračunska situacija br.6 do 31.03.2022.
20.6.2022.	/	/	BEMAX	3.625.920	761.443	4.387.363	Obračunska situacija br.7 do 15.05.2022.
Ukupno				4.727.490	983.113	5.710.603	

Kao što je prikazano u gornjoj tabeli, ukupna ulaganja investitora u hotel Cruiser u posmatranom izvještajnom periodu iznose EUR 4.727.490 (bez PDV-a).

Početno stanje na osnovu realizovanih ulaganja u prvom i drugom polugodištu od 27.11.2020. do 27.11.2021. godine	EUR 4.749.646 (bez PDV-a)
Realizovana ulaganja u trećem polugodištu od 27.11.2021. do 27.05.2022. godine	EUR 4.727.490 (bez PDV-a)
Ukupna realizovana ulaganja u periodu od 27.11.2020. do 27.05.2022. godine	EUR 9.477.136 (bez PDV-a)

Dodatno, investitori projekta (Bemax i Master Inženjering) su sa fizičkim licima, vlasnicima zemljišta na kojem se gradi hotel Cruiser, sklopili ugovor o zajedničkoj izgradnji po osnovu koga će kao naknadu za ustupljeno zemljište vlasnicima izgraditi poseban hotelski kompleks (faza II) ukupne investicione vrijednosti EUR 15.558.220. Sprovedenim procedurama i uvidom u dokumentaciju uvjerali smo se da su investitori do 27. maja 2022. godine u izgradnju ovog hotelskog kompleksa (faza II) uložili iznos EUR 4.778.370 (bez PDV-a). Navedeni iznos indirektno ulazi u vrijednost investicije u hotel Cruiser ali se ne posmatra kao ulaganje u hotel Cruiser u navedenom izvještajnom periodu.

U vremenu izvještajnog perioda glavni izvođač radova je na hotelu Cruiser izvršio sledeće radove:

1. Radovi na zaštiti iskopa temeljne jame

Na zaštiti iskopa temeljne jame je rađen preostali iskop oko armirano betonskih šipova podgrade, krajcovanje vrha šipova i izrada armirano betonske naglavne grede preko šipova.

Takođe je rađen i armirano betonski zid između šipova kako je odmicao široki otkop.

2. DETALJAN PREGLED ULAGANJA (nastavak)

3. Radovi na objektu

Na objektu su rađeni zemljani, armirano betonski i armirački radovi. Zemljani radovi su se sastojali od mašinskog iskopa zemlje svih kategorija sa odvozom materijala na deponiju udaljenu cca 30 km.

Po iskopu je vršeno krajcovanje šipova ispod objekta, zatim nasipanje sloja kamenog materijala i sloja šljunka koji je dovezen sa kamenoloma udaljenosti cca 30km. Materijal je zbijan vibro-valjcima od 14 i 16 t kako bi se uradio podložni beton.

Od armirano betonskih i armiračkih radova rađeno je betoniranje podložnog betona ispod temeljne kontra-ploče preko sloja nabijenog šljunka, montaža oplata i armature i betoniranje temeljne kontra-ploče, montaža oplata i armature i betoniranje većeg dijela zidnih platana garaže, kao i montaža oplata i armature i betoniranje dijela međuspratne ploče iznad garaže (POS 000).

Pored ovoga na većem dijelu su urađene: zidna platna, grede i AB ploče prizemlja, mezanina i dvije spratne etaže.


Biznis planom, u trećem polugodištu, bilo je predviđeno ulaganje u iznosu EUR 4.620.501 koje se odnosi na konstrukcione radove, betoniranje, izolaciju, radove na pregradnim zidovima, unutrašnjim i spoljašnjim i malterisanje pa se na osnovu gore navedenog može konstatovati da Društvo sprovodi planirane radove u skladu sa dinamičkim planom.

3. PRILOG IZVJEŠTAJU

U prilogu ovog izvještaja nalazi se Finisijski izvještaj Društva za period od 27. novembran 2021. do 27. maja 2022. godine.

Finansijski izvještaj Bemax d.o.o Podgorica i Master Inženjering d.o.o. Podgorica za period od 27.11.2021. do 27.05.2022. godine za projekat „Izgradnja hotela Cruiser Budva“

Pregled ulaganja u periodu od 27.11.2021. do 27.05.2022. godine				
Dobavljač	Iznos bez PDV-a	PDV 21%	Iznos sa PDV -om	Opis
CMD CONS ENGINEERING	24.776	/	24.776	Izrada glavnog projekta MEP instalacija, faza II, III (50% se odnosi na fazu III)
CRTA doo	16.500	/	16.500	Nadzor nad objektom-Faza III, 5*
ARHI SNA	4.725	/	4.725	Za izradu PROJEKTA TEHNOLOGIJE kuhinje, 5*
BEMAX	288.374	60.559	348.933	Obračunska situacija br.4 do 31.12.2021.
BEMAX	115.961	24.352	140.313	Obračunska situacija br.5 do 31.01.2022.
BEMAX	651.234	136.759	787.993	Obračunska situacija br.6 do 31.03.2022.
BEMAX	3.625.920	761.443	4.387.363	Obračunska situacija br.7 do 15.05.2022.
Ukupno	4.727.490	983.113	5.710.603	


 Miladin Mijajlović, Izvršni direktor
 Bemax d.o.o. Podgorica
 27.05.2022. godine


 Vladan Ivanović, Izvršni direktor
 Master Inženjering d.o.o. Podgorica
 27.05.2022. godine



"CROWE MNE" d.o.o.

Broj 38/23

Podgorica, 13.03 . 2023. god.

Bemax d.o.o Podgorica

Ugovoreni postupci

Izveštaj o nalazima činjeničnog stanja

S A D R Ź A J

	Strana
Izveštaj o nalazima činjeničnog stanja	1-2
Osnovne informacije	3-5
Detaljan pregled ulaganja	6-7
Prilog izvještaju:	
1. Finansijski izvještaj Društva za period od 27. maja 2022. do 27. novembra 2022. godine	

IZVJEŠTAJ O NALAZIMA ČINJENIČNOG STANJA

Miladin Mijajlović, Izvršni direktor
Bemax d.o.o. Podgorica
Ul. Moskovska br. 2/B, 81000 Podgorica
27. decembar 2022. godine

Vlasnicima Bemax d.o.o. Podgorica

Obavili smo niže navedene postupke u skladu sa našim ugovorom od 19. februara 2021. godine te shodno tome vam dostavljamo Izvještaj o nalazima činjeničnog stanja (u daljem tekstu: „Izvještaj“), koji se odnosi na četvrti dio ulaganja u periodu od 27. maja 2022. godine do 27. novembra 2022. godine u svrhu realizacije projekta „Izgradnja hotela Cruiser Budva“ (u daljem tekstu: „Projekat“) čiji su investitori Bemax d.o.o. Podgorica (u daljem tekstu: „Društvo“) i Master Inženjering d.o.o Podgorica. Pomenuti projekat je od strane Vlade Crne Gore uvršten na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma dana 27. novembra 2020. godine.

Svrha

Naš angažman je podrazumijevao sprovođenje ugovorenih procedura u cilju potvrde ulaganja Društva u svrhu realizacije projekta u periodu od 27. maja 2022. godine do 27. novembra 2022. godine (u daljem tekstu: „testirani period“) shodno obavezi iz Javnog poziva za iskazivanje interesovanja za kvalifikovanje projekata na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma (u daljem tekstu: „Javni poziv“) Ministarstva ekonomskog razvoja i turizma Crne Gore (u daljem tekstu: „Ministarstvo“).

Odgovornosti ugovorne strane

Društvo je potvrdilo da su ugovoreni postupci prikladni za svrhu angažmana.
Društvo je odgovorno za predmet na kojem se sprovode ugovoreni postupci.

Odgovornosti angažovane strane

Sproveli smo angažman ugovorenih postupaka u skladu sa uputstvima dobijenim od Ministarstva i Društva i Međunarodnim standardom o srodnim uslugama (ISRS) 4400 (revidirani), Angažman ugovorenih postupaka. Angažman ugovorenih postupaka podrazumijeva naše sprovođenje procedura koje su ugovorene sa Društvom i izvještavanje o nalazima, koji su činjenični rezultati sprovedenih ugovorenih postupaka. Ne dajemo nikakve izjave o prikladnosti ugovorenih postupaka.

Ovaj angažman ugovorenih postupaka nije angažman sa izražavanjem uvjerenja. Shodno tome, mi ne izražavamo mišljenje ili zaključak sa uvjerenjem.

Da smo izvršili dodatne procedure, moguće je da bi i druga pitanja došla do izražaja o čemu bismo Vas izvjestili.

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

Profesionalna etika i kontrola kvaliteta

Ispoštovali smo etičke zahtjeve iz Etičkog kodeksa za profesionalne računovođe. Za potrebe ovog angažmana, ne postoje zahtjevi nezavisnosti koje je potrebno poštovati.

Naša firma primjenjuje Međunarodni standard o kontroli kvaliteta (ISKC) 1, Kontrola kvaliteta za firme koje vrše revizije i preglede finansijskih izvještaja, i druge angažmane uvjerenja i srodnih usluga, i shodno tome, održava sveobuhvatan sistem kontrole kvaliteta uključujući dokumentovane politike i procedure u vezi sa usklađenost sa etičkim zahtjevima, profesionalnim standardima i važećim zakonskim i regulatornim zahtjevima.

IZVJEŠTAJ O NALAZIMA ČINJENIČNOG STANJA (nastavak)**Vlasnicima Bemax d.o.o. Podgorica (nastavak)****Izvršene procedure**

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, ugovori sa dobavljačima na koje se odnose testirana ulaganja, biznis plan za izgradnju i razradu turističkog kompleksa, i na osnovu toga smo primijenili sljedeće procedure:

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

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.

Činjenično stanje

Na osnovu izvršenih procedura utvrdili smo da podaci dostavljeni u finansijskom izvještaju sa pregledom ulaganja 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 Ministarstvo ekonomskog razvoja i turizma i Vlada Crne Gore prema kojima je Društvo u obavezi da prikaže nastala ulaganja za testirani period, u skladu sa Javnim pozivom.

Podgorica, 27. decembar 2022. godine

Crowe MNE d.o.o., Podgorica



Pero Đuričković
Ovlašćeni revizor



1. OSNOVNE INFORMACIJE

Projekat je odlukom Vlade Crne Gore uvršten u Listu razvojnih projekata u oblasti turizma dana 27.11.2020. godine.

Objekat Hotela "Cruiser" će biti izgrađen u samom centru Budve, u Mediteranskoj ulici, na lokaciji koja se u katastarsko geodetskom smislu posmatra kao urbanistička parcela UP 23.1, KO Budva.

Lokacija budućeg hotelskog objekta "Cruiser" ujedno predstavlja i njegovu komparativnu prednost. Naime, Hotel se nalazi u blizini budvanskog šetališta, na svega 300 metara udaljenosti od Starog grada, što samo po sebi doprinosi ekskluzivnosti ponude. Istovremeno, lokacija je u neposrednoj blizini morske obale i gradske marine u Budvi, što može imati značaj za prihvatanje gostiju koji bi jahtama i sličnim plovim sredstvima dolazili do Hotela, ali i za organizaciju izletničkih vožnji gostiju duž budvanskog i crnogorskog akvatorijuma, za koje bi se koristili plovni objekti partnerskih (čarter) kompanija.

Opština Budva je dobro saobraćajno povezana sa ostatkom Crne Gore. Od hotelske zgrade će biti moguće jednostavno pristupiti na Jadransku magistralu koja je konekcija sa ostalim primorskim opštinama. Na manje od trideset kilometara od objekta se nalazi tivatski, a na 60 km i podgorički Aerodrom, što znači da će budući gosti moći za manje od sat vremena vožnje nakon slijetanja se naći u Hotelu. Ovo je značajno naročito zbog pretpostavke da će veliki broj gostiju ovog objekta dolaziti avionom.

Hotelski kompleks će biti sastavljen od dvije cjeline – A i B, od kojih će svaka sadržati smještajne kapacitete, ali i druge sadržaje koji će biti korišćeni za potrebe hotelskog poslovanja i pružanje uslova za što komforniji boravak gostiju.

Realizacija projekta zahtijeva angažovanje značajnog broja lica, odnosno podrazumijeva kreiranje većeg broja novih radnih mjesta, što je potpuno očekivano ako se uzme u obzir da je turističko – ugostiteljska djelatnost radno intenzivna. Faktor koji značajno utiče na broj radnih mjesta je i kategorizacija budućeg objekta od 5 zvjezdica, koja podrazumijeva organizaciju i pružanje usluga na najvišem nivou. Konkretno, da bi hotel "Cruiser" kao poslovna ideja zaživio na pravi način bio u mogućnosti da pruži usluge najvišeg kvaliteta koje zahtijeva visoko – platežna klijentela, investitor ovog projekta procjenjuje da je potrebno angažovati 153 lica na različitim pozicijama. Ova procjena podrazumijeva da navedeni broj lica predstavlja prosječan broj osoblja zaposlenog u Hotelu tokom godine, koji će omogućiti da se pruže potrebne usluge uspješno i na kvalitetan način realizuju radni zadaci pri prosječnoj popunjenosti kapaciteta Hotela do 40%. S obzirom da je riječ o prosječnim vrijednostima, u pojedinim periodima godine, kada dolazi do veće zauzetosti smještajnih kapaciteta, kakav je slučaj tokom ljetnje sezone, biće potrebno angažovanje i dodatnog broja lica, kako bi se očuvao nivo usluge immanentan hotelu kategorije pet zvjezdica. Ovo dodatno angažovanje će biti potrebno u sektoru hotelskih operacija i hrane i pića, dok će ostali sektori mahom biti u situaciji da uspješno odgovore na povećanu tražnju za uslugama Hotela, čak i sa postojećim osobljem, odnosno sa prvobitno zaposlenim licima ili uz minimalno povećanje njihovog broja.

1. OSNOVNE INFORMACIJE O PROJEKTU (nastavak)

Predračun sredstava za investiciju je izvršen na bazi urađenog projekta, indikativnih ponuda dobavljača dostavljenih investitorima, istraživanja tržišta i procjena investitora i lica koja će biti uključene u ovaj projekat.

U narednoj tabeli data je struktura ulaganja koje je potrebno izvršiti u cilju realizacije planiranog projekta.

Rb	Struktura ulaganja	Sopstveno učešće	Kredit	Ukupno
1.	Prethodna ulaganja	-	-	-
2.	Nova ulaganja		-	
2.1	Osnovna sredstva	57.523.753	-	57.523.753
2.1.1	Zemljište	15.000.000	-	15.000.000
2.1.2	Građevinski objekat	40.133.972	-	40.133.972
2.1.3	Namještaj	1.821.535	-	1.821.535
2.1.4	Tehnološka oprema	181.554	-	181.554
2.1.5	Vozila	100.000	-	100.000
2.1.6	Inventar	286.692	-	286.692
2.2	Nedostajuća obrtna sredstva	649.781	-	649.781
	Ukupno	58.173.534	-	58.173.534

Iz priložene tabele, dostavljene u ovom izvještaju, predračunska vrijednost za izgradnju hotela Cruiser u Budvi iznosi EUR 58.173.534.

Vremenski period predviđen za izgradnju projekta je 4 godine, sa zvaničnim početkom radova od 01.10.2020. godine i završetkom svih radova 01.10.2024. godine.

1. OSNOVNE INFORMACIJE O PROJEKTU (nastavak)

Dinamika realizacije investicija je podijeljena u više faza, koje bi se mogle podijeliti u šestomjesečne periode, pri čemu svaki period uključuje određeni dio planiranih aktivnosti i radova, odnosno ekvivalentnu vrijednost tih investicija.

Detaljan plan realizacije projekta prikazan je u sledećoj tabeli:

Period	Period realizacije faze	Aktivnosti	Planirani iznos investicije
Period I	01.10.2020 -31.03.2021.	Obezbeđivanje zemljišta, pripremni i zemljani radovi, fundiranje terena, konstrukcioni radovi, betoniranje, izolacija	17.500.000
Period II	01.04.2021 - 30.09.2021.	Konstrukcioni radovi, betoniranje, izolacija	2.710.500
Period III	01.10.2021 - 31.03.2022.	Konstrukcioni radovi, betoniranje, izolacija, radovi na pregradnim zidovima, unutrašnjim i spoljašnjim, malterisanje	4.620.501
Period IV	01.04.2022 - 30.09.2022.	Konstrukcioni radovi, betoniranje, izolacija, radovi na pregradnim zidovima, unutrašnjim i spoljašnjim, malterisanje	4.800.000
Period V	01.10.2022 - 31.03.2023.	Konstrukcioni radovi, betoniranje, izolacija, radovi na pregradnim zidovima, unutrašnjim i spoljašnjim, malterisanje, podloge, termo i hidroizolacija; suvomontažni radovi	4.930.000
Period VI	01.04.2023 - 30.09.2023.	Nastavak suvomontažnih radova, radova na podlogama, termo i hidro izolaciji iz perioda V	5.570.650
Period VII	01.10.2023 -31.03.2024	Nastavak suvomontažnih radova iz perioda V i VI, zanatski radovi - fasaderski, stolarski, bravarski, limarski, parketerski, keramičarski, kamenorezački	7.200.150
Period VIII	01.04.2024 -30.09.2024.	Nastavak-finiširanje zanatskih radova iz perioda VII, unos i instalacija namještaja opreme , dobijanje upotrebne dozvole, prijem radne snage i njena obuka, obezbeđivanje obrtnih sredstava za rad Hotela, marketinške aktivnosti	10.841.733
	01.10.2024.	Početak rada Hotela	

2. DETALJAN PREGLED ULAGANJA

Detaljnim sprovedenim procedurama koje su opisane u odjeljku „Izvršene procedure” potvrdili smo ukupna ulaganja Društva u iznosu od EUR 4.043.822 (bez PDV-a) nastala u periodu od 27. maja 2022. godine do 27. novembra 2022. godine koja se najvećim dijelom odnose na Obračunsku situaciju br. 8 za period od 27. maja 2022. godine do 27. novembra 2022. godine. Obračunska situacija broj 8 izdata je 21.12.2022. godine dok se izvedeni radovi odnose na izvještajni period. Prethodno potvrđeni ukupni troškovi za period od 27. novembra 2020. godine do 27. maja 2022. godine iznosili su EUR 9.477.136 (bez PDV-a) i shodno tome pomenuti iznos predstavlja početno stanje četvrtog testiranog perioda ulaganja. Specifičnost ovog projekta ogleda se u činjenici da je investitor projekta Bemax d.o.o. Podgorica ujedno i glavni izvođač radova.

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

Pregled ulaganja u periodu od 27.05.2022. do 27.11.2022. godine							
Datum računa	Datum izvoda	Plaćeni iznos	Dobavljač	Iznos bez PDV-a	PDV 21%	Iznos sa PDV -om	Opis
01.09.2022.	09.09.2022.	7.500	CRTA doo	7.500	/	7.500	Nadzor nad objektom-Faza III, 5
21.12.2022.	/	/	BEMAX	4.036.322	847.628	4.883.950	Obračunska situacija br. 8 do kraja novembra 2022.
Ukupno				4.043.822	847.628	4.891.450	

Kao što je prikazano u gornjoj tabeli, ukupna ulaganja investitora u hotel Cruiser u posmatranom izvještajnom periodu iznose EUR 4.043.822 (bez PDV-a).

Početno stanje na osnovu realizovanih ulaganja u prvom, drugom i trećem polugodištu od 27.11.2020. do 27.05.2022. godine	EUR 9.477.136 (bez PDV-a)
Realizovana ulaganja u četvrtom polugodištu od 27.05.2022. do 27.11.2022. godine	EUR 4.043.822 (bez PDV-a)
Ukupna realizovana ulaganja u periodu od 27.11.2020. do 27.11.2022. godine	EUR 13.520.958 (bez PDV-a)

Dodatno, investitori projekta (Bemax i Master Inženjering) su sa fizičkim licima, vlasnicima zemljišta na kojem se gradi hotel Cruiser, sklopili ugovor o zajedničkoj izgradnji po osnovu koga će kao naknadu za ustupljeno zemljište vlasnicima izgraditi poseban hotelski kompleks (faza II) ukupne investicione vrijednosti EUR 15.558.220. Sprovedenim procedurama i uvidom u dokumentaciju uvjerali smo se da su investitori do 27. novembra 2022. godine u izgradnju ovog hotelskog kompleksa (faza II) uložili iznos EUR 4.785.870 (bez PDV-a). Navedeni iznos indirektno ulazi u vrijednost investicije u hotel Cruiser ali se ne posmatra kao ulaganje u hotel Cruiser u navedenom izvještajnom periodu.

Po informacijama dobijenom od Društva u vremenu izvještajnog perioda glavni izvođač radova je na hotelu Cruiser izvršio sledeće radove:

Radovi na zaštiti iskopa temeljne jame

Na zaštiti iskopa temeljne jame je rađen preostali iskop oko armirano betonskih šipova podgrade, krajcovanje vrha šipova i izrada armirano betonske naglavne grede preko šipova. Takođe je rađen i armirano betonski zid između šipova kako je odmicao široki otkop.

Radovi na objektu

Na objektu su rađeni zemljani, armirano betonski i armirački radovi.

Zemljani radovi su se sastojali od mašinskog iskopa zemlje svih kategorija sa odvozom materijala na deponiju udaljenu cca 30 km.

Po iskopu je vršeno krajcovanje šipova ispod objekta, zatim nasipanje sloja kamenog materijala i sloja šljunka koji je dovezen sa kamenoloma udaljenosti cca 30km.

Materijal je zbijan vibro-valjcima od 14 i 16 t kako bi se uradio podložni beton.

Od armirano betonskih i armiračkih radova rađeno je betoniranje podložnog betona ispod temeljne kontra-ploče preko sloja nabijenog šljunka, montaža oplata i armature i betoniranje temeljne kontra-ploče, montaža oplata i armature i betoniranje većeg dijela zidnih platana garaže, kao i montaža oplata i armature i betoniranje dijela međuspratne ploče iznad garaže (POS 000).

Pored ovoga na većem dijelu su urađeni zidna platna, stubovi, grede i poloče prizemlja.

DETALJAN PREGLED ULAGANJA (nastavak)


Biznis planom, u četvrtom polugodištu, bilo je predviđeno ulaganje u iznosu EUR 4.800.000 koje se odnosi na konstrukcione radove, betoniranje, izolaciju, radove na pregradnim zidovima, unutrašnjim i spoljašnjim i malterisanje dok su ulaganja Društva u ovom periodu iznosila EUR 4.891.540 sa PDV-om.

3. PRILOG IZVJEŠTAJU


U prilogu ovog izvještaja nalazi se Finisijski izvještaj Društva za period od 27. maja 2022. do 27. novembra 2022. godine.

Finansijski izvještaj Bemax d.o.o Podgorica i Master Inženjering d.o.o. Podgorica za period od 27.05.2022. do 27.11.2022. godine za projekat „Izgradnja hotela Cruiser Budva“

Pregled ulaganja u periodu od 27.05.2022. do 27.11.2022. godine				
Dobavljač	Iznos bez PDV-a	PDV 21%	Iznos sa PDV -om	Opis
CRTA doo	7.500	/	7.500	Nadzor nad objektom-Faza III, 5*
BEMAX	4.036.322	847.628	4.883.950	Obračunska situacija br.8 do kraja novembra 2022.
Ukupno	4.043.822	847.628	4.891.450	


Miladin Mijalović, Izvršni direktor
Bemax d.o.o. Podgorica
27.11.2022. godine




Vladan Ivanović, Izvršni direktor
Master Inženjering d.o.o. Podgorica
27.11.2022. godine

