

INFORMACIJA

o Prvom Izvještaju o nalazima činjeničnog stanja pripremljenog od strane društva za reviziju „Crowe MNE“ d.o.o. vezano za realizaciju projekta Izgradnje kondo hotela Kolašin Resort & Spa, Kolašin

Vlada Crne Gore, na sjednici od 20.06.2019. godine, na predlog Ministarstva održivog razvoja i turizma, uvrstila je projekat Izgradnje kondo hotela Kolašin Resort & Spa, Kolašin na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma (Zaključak Vlade broj 07-2727).

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

Preduzeće Kolašin Resort & Spa A.D. sa sjedištem u Podgorici je 05.03.2020. godine obavijestilo ovo Ministarstvo da za nezavisnog kontrolora predlaže društvo za reviziju „Crowe MNE“ d.o.o. sa sjedištem u Podgorici. S tim u vezi, Ministarstvo je 10.03.2020. godine dalo saglasnost na angažovanje pomenutog društva za nezavisnog kontrolora. U skladu sa navedenim, preduzeće Kolašin Resort & Spa A.D. za nezavisnog kontrolora angažovalo je društvo Crowe MNE“ d.o.o. o čemu je Ministarstvo informisano 18.03.2020. godine.

Shodno instrukciji dobijenoj od strane Ministarstva, Prvi Izvještaj nezavisnog kontrolora je dostavljen 01.04.2020. godine. Predmetni Izvještaj obuhvata period od 20.06.2019.-10.03.2020. godine.

Nezavisni kontrolor je pripremio Izvještaj u skladu sa Biznis planom koji im je dostavljen od strane investitora, što je i obaveza u skladu sa Javnim pozivom, finansijskim izvještajem i pregledom troškova dostavljenim od strane investitora i drugom relevantnom dokumentacijom.

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. U skladu sa nalazima kontrole, konstatovano je da je društvo Kolašin Resort & Spa u izvještajnom periodu u svrhu realizacije projekta utrošilo finansijska sredstva u ukupnom iznosu od € 55.187,08 na ime izvođenja građevinskih radova na iskopu temelja i konsultantskih usluga za sprovođenje tendera za izbor glavnog izvođača radova.

Uvidom u Biznis plan koji je dostavljen uz prijavu na Javni poziv za iskazivanje interesovanja za kvalifikovanje projekata na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma navedeno da je početak radova na izgradnji hotela planiran za drugu polovinu 2019. godine, a da je planirani vremenski period za realizaciju investicije 18-24 mjeseca.

Imajući u vidu da je u Izvještaju o činjeničnom stanju nezavisnog kontrolora navedeno da je u oktobru 2019. godine objavljen tender za izbor glavnog izvođača radova, a da isti još uvijek nije

angažovan, konstatujemo da pomenuta procedura traje neuobičajeno dugo. U tom smislu, neophodno je da investitor značajno ubrza sve aktivnosti na realizaciji ovog projekta, kako bi realizacija tekla shodno planiranoj dinamici iskazanoj u Biznis planu, što će biti uslov da ovaj projekat i dalje bude zadržan na Listi razvojnih projekata u oblasti turizma.

Prilog:

Prvi Izvještaj o nalazima činjeničnog stanja pripremljen od strane društva za reviziju „Crowe MNE“ d.o.o. vezano za realizaciju projekta Izgradnje kondo hotela Kolašin Resort & Spa, Kolašin

D.O.O. "KOLASIN RESORT & SPA"

Broj: 87/2020
Podgorica, 31.03 2020 god.

"CROWE MNE" d.o.o.

Broj: 56/20
Podgorica, 30.03. 2020 god.

Pisarnica Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Primljeno: <u>06.04.2020.</u>				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
16-89		36-1		

Kolašin Resort & Spa

Ugovoreni postupci

Izveštaj o nalazima činjeničnog stanja

S A D R Ź A J

	Strana
Izvještaj o nalazima činjeničnog stanja	1-2
Osnovne informacije o projektu	3
Detaljan pregled ulaganja	4

Prilog izvještaju:

Finansijski izvještaj Društva za period od 20. juna 2019. do 10. marta 2020. godine



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

IZVJEŠTAJ O NALAZIMA ČINJENIČNOG STANJA

Salim Chowdhury Nirjhor, Izvršni direktor
Kolašin Resort & Spa d.o.o. Podgorica
Ulica Baku 94, Podgorica, Crna Gora
30. mart 2020. godine

Vlasnicima Kolašin Resort & Spa

Obavili smo niže navedene postupke u skladu sa našim ugovorom od 16. marta 2020. godine te shodno tome vam dostavljamo Izvještaj o nalazima činjeničnog stanja (u daljem tekstu: „Izvještaj“), koji se odnosi na prvi dio ulaganja u periodu od 20. juna 2019. godine do 10. marta 2020. godine u svrhu realizacije projekta „Izgradnja condo hotela Kolašin Resort & Spa, Kolašin“ (u daljem tekstu: „Projekat“) čiji je investitor Kolašin Resort & Spa d.o.o. Podgorica (u daljem tekstu: „Društvo“). Pomenuti projekat je od strane Vlade Crne Gore uvršten na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma dana 20. juna 2019. godine.

Svrha

Naš angažman je podrazumijevao sprovođenje ugovorenih procedura u cilju potvrde ulaganja Društva u svrhu realizacije projekta u periodu od 20. juna 2019. godine do 10. marta 2020. godine (u daljem tekstu: „testirani period“) shodno zahtjevu Ministarstva održivog razvoja i turizma Crne Gore (u daljem tekstu: „MORT“) od 10. marta 2020. godine.

Izvršene procedure

Angažman je sproveden u skladu sa:

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

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

Procedure koje smo izvršili su sljedeće:

Od Društva smo dobili finansijski izvještaj sa pregledom troškova za testirani period i prateće fakture uz koje su dostavljeni bankarski izvodi, ugovore sa dobavljačima na koje se odnose testirani troškovi, biznis plan za izgradnju i razradu condo hotela, kao i zapisnike i specifikacije građevinskih radova na iskopu temelja, i na osnovu toga primijenili sljedeće procedure:

- Izvršili smo uvid u dostavljeni biznis plan u svhu upoznavanja sa projektom;
- Pregled troškova koje nam je Društvo dostavilo smo uporedili sa dostavljenim fakturama dobavljača, ugovorima sa dobavljačima kao i bankarskim izvodima koji potvrđuju da su fakturisane obaveze izmirene od strane Društva;
- Dostavljene specifikacije i zapisnike o primopredaji građevinskih radova na iskopu temelja pogledali smo u cilju uvjeravanja u stvarno nastale radove i prateće troškove po tom osnovu.

Pored navedenog izvršili smo uvid u prateću dokumentaciju za trošak Društva u iznosu od EUR 100.000 nastao po osnovu donacije Nacionalnom koordinacionom timu za borbu protiv zaraznih bolesti, a koji nije u vezi sa ulaganjima u svrhu realizacije projekta.



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

IZVJEŠTAJ O NALAZIMA ČINJENIČNOG STANJA (nastavak)

Vlasnicima Kolašin Resort & Spa (nastavak)

Izvršene procedure (nastavak)

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

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

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

Činjenično stanje

Na osnovu izvršenih procedura utvrdili smo da podaci dostavljeni u finansijskom izvještaju sa pregledom troškova od strane Društva prikazuju istinito i objektivno stvarno stanje ulaganja za testirani period. Sprovođenjem 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 povjerljiv i pripremljen isključivo za potrebe Društva kao i relevantnih trećih strana kao što su MORT i Vlada Crne Gore prema kojima je Društvo u obavezi da prikaže nastala ulaganja za testirani period. Ovaj izvještaj se ne može koristiti u druge svrhe, niti se može proslijediti bilo kojoj drugoj strani.

Podgorica, 30. mart 2020.



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

1. OSNOVNE INFORMACIJE O PROJEKTU

Kolašin Resort & Spa d.o.o. Podgorica osnovano je 24. marta 2016. godine. Kao investitor projekta koji je predmet ovog izvještaja, osnovna djelatnost odnosi se na upravljanje hotelima i drugim smještajem. Istaknuta misija ovog privrednog subjekta, kao i projekta čiji je on nosilac, je pružanje usluga u turizmu na način koji će omogućiti visoko pozicioniranje same kompanije na širem tržištu Zapadnog Balkana kao i promovisanje Crne Gore kao reprezentativne turističke destinacije. U cilju realizacije ovako definisanog cilja, privredno društvo Kolašin Resort & Spa je strateški orijentisano ka izgradnji, promociji i eksploataciji hotelskih i drugih turističkih objekata visoke kategorije i to uglavnom u sjevernom dijelu Crne Gore.

S obzirom na stratešku orijentaciju preduzeća ka elitnijem turizmu, koja se poklapa sa strategijom u turizmu na državnom nivou, menadžment kompanije je prepoznao mogućnosti za ulaganja u turističke kapacitete na sjeveru Crne Gore.

S tim u vezi, vlasnici Društva donijeli su odluku o pokretanju investicije u izgradnju hotelskog kompleksa u Kolašinu, koji će imati 93 smještajne jedinice i imati ukupni kapacitet od 380 ležaja. Objekat će biti u formi condo hotela smještenog na izuzetnoj lokaciji kakva je neposredna blizina ski centra Kolašin 1450. Namjera investitora je da najveći broj radnih mjesta popuni radnom snagom sa domaćeg, odnosno lokalnog tržišta, iz posebnog razloga što sama opština Kolašin koja spada u sjeverni region Crne Gore, ima stopu nezaposlenosti radno sposobnog stanovništva na relativno visokom nivou.

U skladu sa navedenim kao i sa strateškim opredjeljenjem, Društvo je tokom 2016. godine izvršilo otkup zemljišta u Kolašinu, u Katastarskoj opštini Smrčje, ukupne površine 17.321 m². Ovo zemljište se nalazi uz sami objekat Ski centra Kolašin 1450, odnosno graniči se sa stazom pomenutog centra i predstavlja osnov za realizaciju ideje iz ovog biznis plana, a koja se odnosi na izgradnju hotelskog kompleksa. Konkretno, za izgradnju hotelskog objekta će biti iskorištena dio navedenog zemljišta, odnosno urbanistička parcela 2, površine 6.071 m², dok će ostatak zemljišta biti korišteno za druge namjene i projekte privrednog društva Kolašin Resort & Spa.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma Crne Gore je objavilo 26. februara 2019. godine Javni poziv za iskazivanje interesovanja za kvalifikovanje projekata na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma koji je dopunjen 26. septembra 2019. godine 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).

Projekat je od strane Vlade Crne Gore uvršten na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma dana 20. juna 2019. godine.

2. DETALJAN PREGLED ULAGANJA

Detaljnim sprovedenim procedurama koje su opisane u odjeljku „Izvršene procedure” potvrdili smo ukupne troškove Društva u iznosu od EUR 55.187,08 nastale u periodu od 20. juna 2019. godine do 10. marta 2020. godine.

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

Troškovi realizacije projekta (20.06.2019. - 10.03.2020.)					
Datum	Dobavljač	Iznos neto	PDV 21%	Iznos bruto	Opis
22-Aug-19	Studio Synthesis	1,700.00	357.00	2,057.00	Konsultantske usluge na pripremi i pracenju tendera za izgradnju Condo hotela
8-Oct-19	Bates DOO Podgorica	2,000.00	420.00	2,420.00	Tenderski postupak za iskope
24-Oct-19	Keker Kolasin DOO	22,490.61	4,723.03	27,213.64	Izvođenje građevinskih radova na iskopu temelja
24-Oct-19	Bates DOO	7,500.00	1,575.00	9,075.00	Tenderski postupak za izgradnju Kondo Hotela Kolasin prva situacija 50% od EUR 15.000
27-Dec-19	Keker DOO	4,700.49	987.10	5,687.59	Izvođenje građevinskih radova na iskopu temelja
16-Jan-20	Bates DOO	4,500.00	945.00	5,445.00	Strucni nadzor za iskope
16-Jan-20	PrimoDesign DOO	2,002.50	420.53	2,423.03	Stampa i instalacija reklamnih banera
21-Feb-20	Keker DOO	715.56	150.27	865.83	Izvođenje građevinskih radova na iskopu temelja
Ukupno:				55,187.08	

Dodatno, sprovedenim procedurama i uvidom u prateću dokumentaciju dobijenu od strane Društva, a koja nije u vezi sa gore objelodanjenim finansijskim izvještajem, utvrđeno je da je Društvo objavilo tender za glavnog izvođača radova u oktobru 2019. godine, dok je mjesec dana ranije u septembru 2019. godine zvanično obavijestilo MORT o početku radova na gradilištu. S tim u vezi, Društvo je u završnim pregovorima sa jednim od ponuđača i u procesu je pripremanja nacrtu ugovora.

CONDO HOTEL UP2 KOLASIN 1450 PROJECT EXPENSES

Date of transaction	Contractor name	AMOUNT	VAT - 21%	TOTAL	Noration
22.8.2019	Studio Synthesis	1.700,00 €	357,00 €	2.057,00 €	Advance payment: Preparation of tender documentation
8.10.2019	Bates DOO	2.000,00 €	420,00 €	2.420,00 €	Consultancy and technical supervision (excavation)
24.10.2019	Keker DOO	22.490,61 €	4.723,03 €	27.213,64 €	Earthwork Construction Contract : Monthly progress payment
24.10.2019	Bates DOO	7.500,00 €	1.575,00 €	9.075,00 €	Technical Consultancy Services of Main Tender Package : First 50% upon tender calling
27.12.2019	Keker DOO	4.700,49 €	987,10 €	5.687,59 €	Earthwork construction: 2nd monthly progress payment
16.1.2020	Bates DOO	4.500,00 €	945,00 €	5.445,00 €	Supervision Services of Earthwork: 90% upon taking over certificate
16.1.2020	PrimoDesign DOO	2.002,50 €	420,53 €	2.423,03 €	Site fencing Logo
21.2.2020	Keker DOO	715,56 €	150,27 €	865,83 €	2.5% of Retention money based on the agreed Total Contract sum (Contract no 38 from 13 Sep 2019)
TOTAL		45.609,16 €	9.577,92 €	55.187,08 €	

In Podgorica, 30/03/2020



Nirjhor Salim Chowdhury
Executive Director