



**SVETI STEFAN HOTELI AD,
BUDVA**

**Finansijski iskazi za 2021. godinu
u skladu sa računovodstvenim propisima
Crne Gore**

i

Izvještaj nezavisnog revizora

SADRŽAJ

	Strana
IZVJEŠTAJ NEZAVISNOG REVIZORA	1 - 5
FINANSIJSKI ISKAZI	
Iskaz o ukupnom rezultatu (Bilans uspjeha)	6
Iskaz o finansijskoj poziciji (Bilans stanja)	7 - 8
Iskaz o promjenama na kapitalu	9
Iskaz o novčanim tokovima	10
Napomene uz finansijske iskaze	11 - 27
IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA	

IZVJEŠTAJ NEZAVISNOG REVIZORA

Akcionarima društva “Sveti Stefan hoteli“ AD, Budva

Mišljenje

Izvršili smo reviziju priloženih finansijskih iskaza društva “Sveti Stefan hoteli” AD, Budva (u daljem tekstu “Društvo”), koji obuhvataju iskaz o finansijskoj poziciji (Bilans stanja) na dan 31. decembra 2021. godine i odgovarajući iskaz o ukupnom rezultatu (Bilans uspjeha), iskaz o novčanim tokovima i iskaz o promjenama na kapitalu za godinu koja se završava na taj dan, kao i napomene uz finansijske iskaze koje uključuju sumarni pregled značajnih računovodstvenih politika.

Prema našem mišljenju, priloženi finansijski iskazi prikazuju istinito i objektivno, po svim materijalno značajnim pitanjima, finansijsku poziciju Društva na dan 31. decembra 2021. godine, kao i rezultate njegovog poslovanja i novčane tokove za godinu koja se završava na taj dan, u skladu sa računovodstvenim propisima važećim u Crnoj Gori i računovodstvenim politikama objelodanjenim u Napomeni 3. uz finansijske iskaze.

Osnova za mišljenje

Reviziju smo izvršili u skladu sa Zakonom o reviziji (“Službeni list Crne Gore”, br. 01/2017) i Međunarodnim standardima revizije (MSR). Naše odgovornosti u skladu sa tim standardima detaljnije su opisane u odjeljku našeg izvještaja *Odgovornosti revizora za reviziju finansijskih iskaza*. Mi smo nezavisni u odnosu na Društvo u skladu sa *Etičkim kodeksom za profesionalne računovođe* Odbora za međunarodne etičke standarde za računovođe (“IESBA Kodeks”) i etičkim zahtjevima koji su relevantni za našu reviziju finansijskih iskaza u Crnoj Gori, i ispunili smo naše druge etičke odgovornosti u skladu sa ovim zahtjevima i IESBA Kodeksom. Smatramo da su revizijski dokazi koje smo pribavili dovoljni i odgovarajući da nam pruže osnovu za izražavanje našeg mišljenja.

Ključna pitanja revizije

Ključna pitanja revizije su ona pitanja koja su, po našem profesionalnom prosuđivanju, bila od najvećeg značaja u našoj reviziji pojedinačnih finansijskih iskaza tekućeg perioda. Ova pitanja su obrađena u kontekstu revizije pojedinačnih finansijskih iskaza u cjelini, kao i u formiranju našeg mišljenja o njima i mi ne izražavamo posebno mišljenje o ovim pitanjima.

IZVJEŠTAJ NEZAVISNOG REVIZORA

Akcionarima društva “Sveti Stefan hoteli“ AD, Budva (Nastavak)

Ključna pitanja revizije (Nastavak)

Utvrđili smo da su sledeća ključna pitanja revizije za saopštavanje u našem Izveštaju:

Ključna pitanja revizije	Primijenjene revizorske procedure
<p>1. Investicione nekretnine (vrijednovanje finansijske iskaze)</p> <p>Investicione nekretnine u ukupnom iznosu od EUR 61,079,180 čine 99% ukupne aktive Društva na dan 31. decembra 2021. godine.</p> <p>Investicione nekretnine se iskazuju po fer vrijednosti, dok se efekti promjene vrijednosti investicionih nekretnina evidentiraju kroz bilans uspjeha.</p> <p>Fer vrijednost investicionih nekretnina bila je predmet procjene od strane nezavisnog procjenitelja na dan 31. decembra 2021. godine od strane nezavisnog procjenitelja.</p> <p>Procijenjena fer vrijednost investicionih nekretnina izvršena je primjenom prinosnog pristupa. Ključni faktori koji utiču na rezultat procjene, a koji uključuju određeni stepen prosuđivanja, su:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diskontne stope koje se primjenjuju na projektovane buduće tokove gotovine; • stopa rasta zakupnine nakon isteka perioda zakupa; • godišnja stopa inflacije; • uvećanje obrtne rente u visini stope inflacije. <p>U skladu sa navedenim, procjena fer vrijednosti investicionih nekretnina smatra se ključnim revizijskim pitanjem.</p> <p>Rukovodstvo Društva obezbjeđuje prethodno navedene ulazne pretpostavke za model procjene i odgovorno je za imenovanje kvalifikovanih nezavisnih procjenitelja koji imaju zadatak da im pomognu u utvrđivanju diskontnih stopa i procjeni fer vrijednosti koji odražavaju tekuće tržišne uslove i realno stanje sredstava koja su predmet procjene.</p>	<p>investicionih nekretnina), Napomena 13. uz</p> <p>Obezbijedili smo adekvatnu dokumentaciju kojom potkrepljujemo vlasništvo Društva nad hotelima “Sveti Stefan” i “Miločer”, kao i pripadajućem zemljištu.</p> <p>Usmjerili smo naše testiranje procijenjene fer vrijednosti investicionih nekretnina na ključne pretpostavke rukovodstva, odnosno projekcije novčanih tokova, diskontne stope (ili stope kapitalizacije) i metodologiju procjene.</p> <p>Naše procedure revizije obuhvatile su i angažovanje naših internih stručnjaka da nam pomognu u sledećem:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ocjeni pretpostavki korišćenih u obračunu diskontnih stopa i preračunavanju ovih stopa; - kritičkoj ocjeni da li su modeli koje je koristio nezavisni procjenitelj u skladu sa zahtjevima MRS 40 “Investicione nekretnine ” i MSFI 13 “Odmjeravanje fer vrijednosti”; - analizi projektovanih budućih tokova gotovine primijenjenih u modelima da bismo utvrdili da li su realni i opravdani s obzirom na tekuće makroekonomske okolnosti i stanje nekretnina u vlasništvu Društva; - analizi osjetljivosti ključnih pretpostavki; i - poređenju projektovanih tokova gotovine, uključujući i pretpostavke u vezi sa stopama rasta prihoda i operativnim marginama, sa istorijskim rezultatima u cilju provjere tačnosti i opravdanosti projekcija rukovodstva. <p>Pretpostavke korišćene od strane rukovodstva uporedive su sa istorijskim rezultatima i očekivanim budućim izgledima. Primijenjene diskontne stope i uporedive cijene su odgovarajuće u datim okolnostima, a metodologija primijenjena u procjeni od strane kvalifikovanog nezavisnog procjenitelja je u skladu sa pravilima struke.</p>

IZVJEŠTAJ NEZAVISNOG REVIZORA

Akcionarima društva “Sveti Stefan hoteli“ AD, Budva (Nastavak)

Ostale informacije sadržane u godišnjem Izvještaju menadžmenta Društva

Rukovodstvo je odgovorno za ostale informacije. Ostale informacije obuhvataju Izvještaj o poslovanju za godinu koja se završava na dan 31. decembra 2021. godine. Naše mišljenje o finansijskim iskazima se ne odnosi na ostale informacije i ne izražavamo bilo koji oblik zaključka kojim se pruža uvjerenje o njima.

U vezi sa našom revizijom finansijskih iskaza, naša odgovornost je da pročitamo ostale informacije i pritom razmotrimo da li postoji materijalno značajna nedoslednost između njih i finansijskih iskaza ili naših saznanja stečenih tokom revizije, ili na drugi način, predstavljaju materijalno pogrešna iskazivanja.

U vezi sa godišnjim Izvještajem menadžmenta, sproveli smo postupke u skladu sa Zakonom o računovodstvu. Ti postupci uključuju provjeru da li je godišnji Izvještaj menadžmenta sastavljen u skladu sa važećim odredbama Zakona o računovodstvu.

Samo na osnovu rada koji smo obavili tokom revizije finansijskih iskaza, po našem mišljenju:

- informacije objelodanjene u godišnjem Izvještaju menadžmenta za 2021. godinu, su po svim materijalno značajnim aspektima, usklađene sa finansijskim iskazima Društva za 2021. godinu;
- godišnji Izvještaj menadžmenta za 2021. godinu je sastavljen u skladu sa odredbama Zakona o računovodstvu.

Pored toga, ako na osnovu rada koji smo obavili, zaključimo da postoji materijalno značajno pogrešno iskazivanje ostalih informacija, od nas se zahtjeva da tu činjenicu saopštimo u izvještaju. U tom smislu, ne postoji ništa što bi trebalo da saopštimo u izvještaju.

Odgovornosti rukovodstva i lica ovlašćenih za upravljanje za finansijske iskaze

Rukovodstvo je odgovorno za sastavljanje i istinito prikazivanje ovih finansijskih iskaza u skladu sa računovodstvenim propisima važećim u Crnoj Gori, zasnovanim na Zakonu o računovodstvu (“Službeni list Crne Gore”, br. 52/2016), kao i za one interne kontrole za koje odredi da su potrebne za pripremu finansijskih iskaza koji ne sadrže materijalno značajne pogrešne iskaze, nastale usled kriminalne radnje ili greške.

Pri sastavljanju finansijskih iskaza, rukovodstvo je odgovorno za procjenu sposobnosti Društva da nastavi sa poslovanjem u skladu sa načelom stalnosti, objelodanjujući, po potrebi, pitanja koja se odnose na nastavak poslovanja i primjenu načela stalnosti poslovanja kao računovodstvene osnove, osim ako rukovodstvo namjerava da likvidira Društvo ili da obustavi poslovanje, ili nema drugu realnu mogućnost osim da to uradi.

Lica ovlašćena za upravljanje su odgovorna za nadzor nad procesom finansijskog izvještavanja Društva.

IZVJEŠTAJ NEZAVISNOG REVIZORA

Akcionarima društva “Sveti Stefan hoteli“ AD, Budva (Nastavak)

Odgovornosti revizora za reviziju finansijskih iskaza

Naš cilj je sticanje uvjerenja u razumnoj mjeri o tome da finansijski iskazi, uzeti u cjelini, ne sadrže materijalno značajne pogrešne iskaze, nastale usled kriminalne radnje ili greške, i izdavanje izvještaja revizora koji sadrži naše mišljenje. Uvjeravanje u razumnoj mjeri označava visok nivo uvjerenja, ali ne predstavlja garanciju da će revizija sprovedena u skladu sa Međunarodnim standardima revizije uvijek otkriti materijalno značajan pogrešan iskaz ako takav iskaz postoji. Pogrešni iskazi mogu da nastanu usled kriminalne radnje ili greške i smatraju se materijalno značajnim ako razumno očekivati da će oni, pojedinačno ili zbirno, uticati na ekonomske odluke korisnika donijete na osnovu ovih finansijskih iskaza.

Naš cilj je sticanje uvjerenja u razumnoj mjeri o tome da finansijski iskazi, uzeti u cjelini, ne sadrže materijalno značajne pogrešne iskaze, nastale usled kriminalne radnje ili greške, i izdavanje izvještaja revizora koji sadrži naše mišljenje. Uvjeravanje u razumnoj mjeri označava visok nivo uvjerenja, ali ne predstavlja garanciju da će revizija sprovedena u skladu sa Međunarodnim standardima revizije uvijek otkriti materijalno značajan pogrešan iskaz ako takav iskaz postoji. Pogrešni iskazi mogu da nastanu usled kriminalne radnje ili greške i smatraju se materijalno značajnim ako razumno očekivati da će oni, pojedinačno ili zbirno, uticati na ekonomske odluke korisnika donijete na osnovu ovih finansijskih iskaza.

Kao dio revizije u skladu sa Međunarodnim standardima revizije mi primjenjujemo profesionalno prosuđivanje i zadržavamo profesionalni skepticizam tokom obavljanja revizije. Mi takođe:

- Identifikujemo i procjenjujemo rizike od materijalno značajnih pogrešnih iskaza u finansijskim iskazima, nastalih usled kriminalne radnje ili greške, osmišljavamo i obavljammo revizijske postupke koji su prikladni za te rizike, i pribavljamo dovoljno adekvatnih revizijskih dokaza da obezbijede osnovu za mišljenje revizora. Rizik da neće biti identifikovani materijalno značajni pogrešni iskazi koji su rezultat kriminalne radnje je veći nego za pogrešne iskaze nastale usled greške, zato što kriminalna radnja može da uključi udruživanje, falsifikovanje, namjerne propuste, lažno predstavljanje ili zaobilazanje interne kontrole.
- Stičemo razumjevanje o internim kontrolama koje su relevantne za reviziju radi osmišljavanja revizijskih postupaka koji su prikladni u datim okolnostima, ali ne u cilju izražavanja mišljenja o efikasnosti internih kontrola Društva.
- Vršimo procjenu adekvatnosti primijenjenih računovodstvenih politika i u kojoj mjeri su razumne računovodstvene procjene i povezana objelodanjivanja koje je izvršilo rukovodstvo.
- Donosimo zaključak o prikladnosti primjene načela stalnosti kao računovodstvene osnove od strane rukovodstva i da li, na osnovu prikupljenih revizijskih dokaza, postoji materijalna neizvesnost u vezi sa događajima ili uslovima koji mogu da izazovu značajnu sumnju u pogledu sposobnosti Društva da nastavi sa poslovanjem u skladu sa načelom stalnosti. Ako zaključimo da postoji materijalna neizvesnost, dužni smo da u našem izvještaju revizora skrenemo pažnju na odgovarajuća objelodanjivanja u finansijskim iskazima ili, ako takva objelodanjivanja nisu adekvatna, da modifikujemo naše mišljenje. Naši zaključci se zasnivaju na revizijskim dokazima pribavljenim do datuma izvještaja revizora. Međutim, budući događaji ili uslovi mogu za posledicu da imaju da Društvo prestane da posluje u skladu sa načelom stalnosti.
- Vršimo ocjenu ukupne prezentacije, strukture i sadržaja finansijskih iskaza, uključujući i objelodanjivanja, kao i da li su u finansijskim iskazima prikazane osnovne poslovne promjene i događaji na takav način da se postigne fer prezentacija.

IZVJEŠTAJ NEZAVISNOG REVIZORA

Akcionarima društva “Sveti Stefan hoteli“ AD, Budva (Nastavak)

Odgovornosti revizora za reviziju finansijskih iskaza (Nastavak)

Saopštavamo licima ovlašćenim za upravljanje, između ostalog, planirani obim i vrijeme revizije i značajne revizijske nalaze, uključujući i značajne nedostatke u internim kontrolama koje smo identifikovali tokom naše revizije.

Takođe, dostavljamo licima ovlašćenim za upravljanje izjavu da smo usklađeni sa relevantnim etičkim zahtjevima u pogledu nezavisnosti i da ćemo ih obavijestiti o svim odnosima i ostalim pitanjima za koja može razumno da se pretpostavi da utiču na našu nezavisnost, i, gdje je to moguće, o povezanim mjerama zaštite.

Od pitanja koja su saopštena licima ovlašćenim za upravljanje, mi određujemo koja pitanja su bila od najveće važnosti u reviziji finansijskih iskaza za tekući period i stoga su ključna revizijska pitanja. Mi opisujemo ova pitanja u našem izvještaju revizora, osim ako zakon ili regulativa isključuje javno objelodanjivanje o tom pitanju ili kada, u izuzetno rijetkim okolnostima, utvrdimo da pitanje ne treba da bude uključeno u izvještaj revizora, zato što je razumno očekivati da negativne posledice budu veće nego koristi od takve komunikacije.

Partner u angažovanju na reviziji na osnovu kog je sastavljen ovaj izveštaj nezavisnog revizora je Milovan Popović.

Podgorica, 10. jun 2022. godine


Milovan Popović
Ovlašćeni revizor



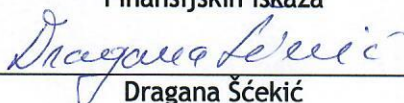
ISKAZ O UKUPNOM REZULTATU (BILANS USPJEHA)
U periodu od 1. januara do 31. decembra 2021. godine
U EUR

	<u>Napomena</u>	<u>2021.</u>	<u>2020.</u>
Prihodi od prodaje - neto prihod	4	<u>977,355</u>	<u>977,955</u>
Ostali prihodi iz poslovanja		<u>318,198</u>	<u>1,825</u>
Ostali prihodi iz poslovanja		3,018	1,825
Prihodi po osnovu vrijednosnog usklađivanja imovine	5	315,180	-
Troškovi poslovanja		<u>237,735</u>	<u>293,769</u>
Nabavna vrijednost prodane robe i troškovi materijala	6	3,532	2,917
Ostali troškovi poslovanja (rezervisanja i ostali poslovni rashodi)	7	229,590	286,243
Amortizacija	8	4,613	4,609
Troškovi zarada, naknada zarada i ostali lični rashodi	9	<u>212,827</u>	<u>128,800</u>
Neto troškovi zarada, naknada zarada i ostali lični rashodi		187,210	74,719
Troškovi poreza i doprinosa		<u>25,615</u>	<u>54,081</u>
Troškovi poreza		16,640	15,230
Troškovi doprinosa		8,975	38,851
Ostali rashodi iz poslovanja	10	<u>26,558</u>	<u>-</u>
POSLOVNI REZULTAT		<u>818,433</u>	<u>557,211</u>
FINANSIJSKI REZULTAT		<u>-</u>	<u>-</u>
REZULTAT IZ REDOVNOG POSLOVANJA PRIJE OPOREZIVANJA		<u>818,433</u>	<u>557,211</u>
PORESKI RASHOD PERIODA		<u>(73,822)</u>	<u>(50,219)</u>
Tekući porez na dobit	11	<u>(73,822)</u>	<u>(50,219)</u>
Odloženi poreski prihodi ili rashodi		<u>-</u>	<u>-</u>
DOBITAK ILI GUBITAK NAKON OPOREZIVANJA		<u>744,611</u>	<u>506,992</u>

Napomene na stranama od 11 do 27
 čine sastavni dio ovih finansijskih iskaza

Priloženi finansijski iskazi su odobreni za izdavanje od strane Izvršnog direktora Društva na dan 8. juna 2022. godine i potpisani su u ime rukovodstva Društva od strane:

Lice odgovorno za sastavljanje
 Finansijskih iskaza


 Dragana Šćekić



Izvršni direktor


 Nikola Plamenac

ISKAZ O FINANSIJSKOJ POZICIJI (BILANS STANJA)
Na dan 31. decembra 2021. godine
U EUR

	<u>Napomena</u>	<u>31.12.2021.</u>	<u>31.12.2020.</u>
AKTIVA			
STALNA IMOVINA		61,094,901	60,783,815
Nekretnine, postrojenja i oprema		61,094,901	60,783,815
Postrojenja i oprema	12	15,721	19,815
Ostala ugrađena oprema, alati i oprema		61,079,180	60,764,000
Investicione nekretnine	13	61,079,180	60,764,000
OBRтна SREDSTVA		769,672	817,222
Zalihe		149	223
Zalihe (materijal za izradu, rezervni dijelovi, sitan inventar i auto gume)	14	149	223
Kratkoročna potraživanja		117,138	116,638
Potraživanja od kupaca	15	115,689	115,689
Ostala potraživanja		1,449	949
Potraživanja po osnovu poreza na dodatu vrijednost (PDV)	16	1,449	925
Ostala nepomenuta potraživanja		-	24
Gotovina na računima i u blagajni	17	652,385	700,361
UKUPNA AKTIVA		61,864,573	61,601,037

ISKAZ O FINANSIJSKOJ POZICIJI (BILANS STANJA) - (Nastavak)
 Na dan 31. decembra 2021. godine
 U EUR

	Napomena	31.12.2021.	31.12.2020.
PASIVA			
KAPITAL		61,788,319	61,550,700
Osnovni kapital	18	25,880,010	25,880,010
Rezerve		34,908,990	34,908,990
Pozitivne revalorizacione rezerve i nerealizovani dobiti po osnovu finansijskih sredstava i drugih komponenti ostalog sveobuhvatnog rezultata	19	34,908,990	34,908,990
Neraspoređeni dobitak ili gubitak		999,319	761,700
Neraspoređeni dobitak ranijih godina		254,708	254,708
Neraspoređeni dobitak tekuće godine		744,611	506,992
DUGOROČNA REZERVISANJA I DUGOROČNE OBAVEZE		-	-
Odložene poreske obaveze		-	-
KRATKOROČNA REZERVISANJA I KRATKOROCNE OBAVEZE		76,254	50,337
KRATKOROČNA REZERVISANJA KRATKOROCNE OBAVEZE		-	-
Kratkoročne finansijske obaveze		-	-
Obaveze prema dobavljačima	20	869	419
Ostale obaveze iz poslovanja i ostale kratkoročne obaveze		75,385	49,918
Ostale kratkoročne obaveze		391	-
Obaveze po osnovu poreza na dodatu vrijednost i ostalih javnih prihoda		1,172	-
Obaveze po osnovu poreza na dobit	11	73,822	49,918
UKUPNA PASIVA		61,864,573	61,601,037

Napomene na stranama od 11 do 27
 čine sastavni dio ovih finansijskih iskaza

ISKAZ O PROMJENAMA NA KAPITALU
U periodu od 1. januara do 31. decembra 2021. godine
U EUR

<u>Opis</u>	<u>Osnivački kapital</u>	<u>Akcijski kapital</u>	<u>Rev. rezerve</u>	<u>Neraspoređena dobit</u>	<u>Ukupno</u>
Stanje na dan 1. januar 2020. godine	25,000	25,855,010	34,908,990	254,708	61,043,708
Neto promjene u 2020. godini	-	-	-	506,992	506,992
Stanje na dan 31. decembar 2020. godine	25,000	25,855,010	34,908,990	761,700	61,550,700
Stanje na dan 1. januar 2021. godine	25,000	25,855,010	34,908,990	761,700	61,550,700
Isplata dobiti u 2021. godini	-	-	-	(506,992)	(506,992)
Tekući porez na dobit	-	-	-	744,611	744,611
Stanje na dan 31. decembar 2021. godine	<u>25,000</u>	<u>25,855,010</u>	<u>34,908,990</u>	<u>999,319</u>	<u>61,788,319</u>

Napomene na stranama od 11 do 27
čine sastavni dio ovih finansijskih iskaza

ISKAZ O NOVČANIM TOKOVIMA

U periodu od 1. januara do 31. decembra 2021. godine

U EUR

	<u>2021.</u>	<u>2020.</u>
TOKOVI GOTOVINE IZ POSLOVNIH AKTIVNOSTI		
Prilivi gotovine iz poslovnih aktivnosti	<u>1,182,599</u>	<u>1,183,326</u>
Prodaja i primljeni avansi	1,182,599	1,183,326
Odlivi gotovine iz poslovnih aktivnosti	<u>723,583</u>	<u>647,368</u>
Isplate dobavljačima i dati avansi	234,479	187,312
Zarade, naknade zarada i ostali lični rashodi	237,255	233,028
Porez na dobit	46,605	23,679
Plaćanja po osnovu ostalih javnih prihoda	<u>205,244</u>	<u>203,349</u>
Neto tok gotovine iz poslovnih aktivnosti	<u>459,016</u>	<u>535,958</u>
TOKOVI GOTOVINE IZ AKTIVNOSTI INVESTIRANJA		
Prilivi gotovine iz aktivnosti investiranja	<u>-</u>	<u>-</u>
Odlivi gotovine iz aktivnosti investiranja	<u>506,992</u>	<u>-</u>
Isplaćene dividende	<u>506,992</u>	<u>-</u>
Neto tok gotovine iz aktivnosti investiranja	<u>(506,992)</u>	<u>-</u>
NETO TOK GOTOVINE	<u>(47,976)</u>	<u>535,958</u>
GOTOVINA NA POČETKU IZVJEŠTAJNOG PERIODA	<u>700,361</u>	<u>164,403</u>
GOTOVINA NA KRAJU IZVJEŠTAJNOG PERIODA	<u>652,385</u>	<u>700,361</u>

Napomene na stranama od 11 do 27
čine sastavni dio ovih finansijskih iskaza

NAPOMENE UZ FINANSIJSKE ISKAZE

Za godinu završenu 31. decembra 2021. godine

Iznosi su iskazani u EUR, osim ukoliko nije drugačije naznačeno

1. OSNIVANJE I DJELATNOST

Društvo "Sveti Stefan hoteli" AD, Budva (u daljem tekstu "Društvo") osnovano je 26.06.2019. godine. U skladu sa Zakonom o privrednim društvima, Društvo je upisano 05.08.2019. godine u Centralni registar Privrednog suda u Podgorici pod registarskim brojem 4-0009672/001.

Hotelska grupa "Budvanka rivijera" AD, Budva je na jedanaestoj vanrednoj sjednici Skupštine akcionara održanoj 26. juna 2019. godine donijela Odluku o odvajanju uz osnivanje novog društva br. 03-2717/3. Navedenom Odlukom reguliše se restrukturiranje HG "Budvanska rivijera" AD, Budva putem odvajanja uz osnivanje novog pravnog lica "Sveti Stefan hoteli" AD, Budva i to uz proporcionalnu podjelu akcija novog društva akcionarima HG "Budvanka rivijera" AD, Budva.

Organi upravljanja Društvom su:

- Skupština akcionara

Skupština akcionara je najviši organ Društva.

Skupštinu akcionara čine svi akcionari Društva.

Svi akcionari Društva, nezavisno od broja i klase akcija koje posjeduju imaju pravo da prisustvuju Skupštini akcionara Društva.

Pravo da glasaju na Skupštini imaju oni akcionari koji posjeduju akcije sa pravom glasa.

Glasanje na Skupštini vrši se neposrednim prisustvom akcionara ili njihovih punomoćnika, putem glasačkih listića ili elektronskim putem, a u skladu sa Zakonom.

- Odbor direktora

Odbor direktora je organ upravljanja i rukovođenja Društvom.

Odbor direktora je kolektivno tijelo kojim rukovodi predsjednik.

Mandat članova Odbora direktora i način izbora regulisan je Zakonom.

Odbor direktora ima pet članova i to su:

Ime i prezime**Pozicija**

G-dja Dragana Kazanegra

Predsjednik

G-din Milovan Milošević

Član

G-dja Milica Kazanegra

Član

G-dja Jelena Brkovic

Član

G-din Vladimir Sekulić

Član

- Izvršni direktor

Izvršni direktor predsjedava Skupštinom akcionara.

Prava, obaveze i odgovornosti Izvršnog direktora utvrđene su zakonom i ugovorom.

Za Izvršnog direktora može biti imenovano lice koje ima VSS, radno iskustvo od 3 godine na rukovodećim poslovima i poznavanje najmanje jednog svjetskog jezika.

Izvršnog direktora imenuje i razriješava Odbor direktora.

Mandat Izvršnog direktora traje četiri godine. Isto lice može biti birano više puta za Izvršnog direktora.

Prestankom mandata Odbora direktora ne prestaje mandat Izvršnom direktoru ukoliko mu nije istekao Statutom predviđeni mandat.

NAPOMENE UZ FINANSIJSKE ISKAZE

Za godinu završenu 31. decembra 2021. godine

Iznosi su iskazani u EUR, osim ukoliko nije drugačije naznačeno

1. OSNIVANJE I DJELATNOST (Nastavak)

- Sekretar

Sekretar Društva organizuje Skupštinu akcionara u skladu sa Zakonom i Sekretar je sjednice Skupštine akcionara.

Sekretar Društva obavlja poslove utvrđene Zakonom, Odlukama Odbora direktora, Predsjednik Odbora direktora i Ugovorom.

Za Sekretara Društva može biti imenovano lice koje ima VSS - pravni fakultet i radno iskustvo od 5 godina.

Mandat Sekretara Društva traje 4 godine i broj mandata nije ograničen

Broj stalno zaposlenih radnika na dan 31. decembar 2021. godine iznosio je 4 (2020. godine: 3).

Osnovni kapital Društva na dan 31. decembar 2021. godine iznosi EUR 25,880,010 (na dan 31. decembar 2020. godine EUR 25,880,010).

Na dan 31. decembar 2021. godine Društvo raspolaže sa hotelima „Sveti Stefan” i „Milocer” sa pripadajućim zemljištem.

Osnovna djelatnost Društva je Hoteli i sličan smještaj, a Društvo je obavlja u svom sjedištu u Budvi, u ulici Žrtava fašizma, zgrada “Akademije znanja” III/D6.

2. OSNOVE ZA SASTAVLJANJE I PREZENTACIJU POJEDINAČNIH FINANSIJSKIH ISKAZA**2.1. Osnove za sastavljanje i prezentaciju pojedinačnih finansijskih iskaza**

Društvo ima obavezu da vodi svoje računovodstvene evidencije i sastavlja pojedinačne finansijske iskaze u skladu sa Zakonom o računovodstvu Crne Gore (“Sl. list CG”, br. 52/16).

U skladu sa Zakonom o računovodstvu i Zakonom o reviziji Crne Gore, MRS i MSFI objavljeni od strane Odbora za međunarodne računovodstvene standarde, moraju biti usvojeni i objavljeni od strane odgovarajućeg nadležnog organa Crne Gore koji je od odgovarajućeg organa Međunarodne federacije računovođa (IFAC) dobio pravo na prevod i objavljivanje. Dakle, samo MSFI i MRS zvanično usvojeni i objavljeni od strane odgovarajućeg nadležnog organa Crne Gore mogu biti u primjeni. Posljednji MSFI i MRS koji su zvanično prevedeni su iz 2009. godine (osim MSFI 7), 2013. godine MSFI 10, 11, 12 13 kao i novodonijeti MSFI 16 koji se primjenjuje od 2021. godine.

Imajući u vidu efekte koje navedena odstupanja računovodstvenih propisa Crne Gore od MSFI i MRS mogu imati na prezentaciju pojedinačnih finansijskih iskaza Društva, priloženi pojedinačni finansijski iskazi se u tom dijelu razlikuju i odstupaju od MSFI i MRS i ne mogu se tretirati kao finansijski iskazi sastavljeni u saglasnosti sa MSFI i MRS.

Pojedinačni finansijski iskazi su sastavljeni u skladu sa konvencijom istorijskog troška i načelom stalosti poslovanja pravnog lica, osim ako je drugačije navedeno u računovodstvenim politikama. Društvo je u sastavljanju ovih pojedinačnih finansijskih iskaza primjenjivalo računovodstvene politike obrazložene u Napomeni 3, koje su zasnovane na računovodstvenim i poreskim propisima Crne Gore.

Pojedinačni finansijski iskazi prezentovani su u eurima (EUR) - zvanična valuta u Crnoj Gori i izvještajna valuta Društva, i sve iskazane numeričke vrijednosti predstavljene su u EUR, osim ukoliko nije drugačije naznačeno.

NAPOMENE UZ FINANSIJSKE ISKAZE

Za godinu završenu 31. decembra 2021. godine

Iznosi su iskazani u EUR, osim ukoliko nije drugačije naznačeno

2. OSNOVE ZA SASTAVLJANJE I PREZENTACIJU POJEDINAČNIH FINANSIJSKIH ISKAZA (Nastavak)**2.2. Korišćenje procjenjivanja**

Prezentacija pojedinačnih finansijskih iskaza zahtijeva od rukovodstva korišćenje najboljih mogućih procjena i razumnih pretpostavki, koje imaju efekta na prezentirane vrijednosti sredstava i obaveza i objelodanjanje potencijalnih potraživanja i obaveza na dan sastavljanja pojedinačnih finansijskih iskaza, kao i prihoda i rashoda u toku izvještajnog perioda. Ove procjene i pretpostavke su zasnovane na informacijama raspoloživim na dan sastavljanja pojedinačnih finansijskih iskaza, a budući stvarni rezultati mogu da se razlikuju od procijenjenih iznosa.

2.3. Nastavak poslovanja

Društvo je u periodu od 1. januara do 31. decembra 2021. godine ostvarilo neto dobitak u iznosu od EUR 744,611. Na dan 31. decembar 2021. godine obrtna imovina Društva je veća od njegovih kratkoročnih obaveza za EUR 693,418.

U toku su sudski sporovi sa zakupcem i rukovodstvo Društva na osnovu informacija kojima raspolaže smatra da ishod sporova neće imati negativni uticaj na buduće poslovanje Društva. Plan zakupca je bio da se hoteli "Sveti Stefan" i "Miločer" otvore za turiste prije početka turističke sezone 2022. godine, međutim do dana sastavljanja ovih finansijskih iskaza hoteli nisu otvoreni.

Rukovodstvo smatra da Društvo ima adekvatne resurse da nastavi sa poslovanjem u doglednoj budućnosti. Shodno tome, finansijski iskazi Društva su sastavljeni u skladu sa načelom stalnosti poslovanja, koje podrazumijeva da će Društvo nastaviti sa poslovanjem u doglednoj budućnosti, koja obuhvata period od najmanje dvanaest mjeseci od datuma finansijskih iskaza.

2.4. Uporedni podaci

Uporedne podatke čine finansijski iskazi Društva za 2020. godinu sastavljeni u skladu sa Zakonom o računovodstvu ("Službeni list CG", br. 52/2016), odnosno u skladu sa relevantnim odlukama koje se odnose na primjenu MRS, odnosno MSFI u Crnoj Gori ("Službeni list CG", br. 69/2002), a koji su bili predmet revizije.

NAPOMENE UZ FINANSIJSKE ISKAZE

Za godinu završenu 31. decembra 2021. godine

Iznosi su iskazani u EUR, osim ukoliko nije drugačije naznačeno

3. PREGLED ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA**3.1. Prihodi i rashodi**

Prihodi se odmjeravaju po pravičnoj vrijednosti primljene naknade ili naknade koja će se primiti i predstavljaju iznose koji se dobijaju za prodane robe i izvršene usluge u toku redovnog poslovanja, umanjene za popuste i porez na dodatu vrijednost.

Priznavanje rashoda vrši se istovremeno sa priznavanjem prihoda radi kojih su ti rashodi nastali (princip sučeljavanja prihoda i rashoda). Rashodi se priznaju u obračunskom periodu i onda kada je nastala obaveza.

Prihodi od kamata i rashodi kamata se knjiže u korist, odnosno na teret obračunskog perioda na koji se odnose.

3.2. Beneficije za zaposlene

Doprinosi kojima se obezbjeđuje socijalna sigurnost zaposlenih

U skladu sa propisima koji se primjenjuju u Crnoj Gori, Društvo je u obavezi da plaća doprinose državnim fondovima kojima se obezbjeđuje socijalna sigurnost zaposlenih. Ove obaveze uključuju doprinose za zaposlene na teret poslodavca u iznosima obračunatim po stopama propisanim relevantnim zakonskim propisima. Društvo je, takođe, obavezno da od bruto plata zaposlenih obustavi doprinose i da ih, u ime zaposlenih, uplati tim fondovima. Doprinosi na teret poslodavca i doprinosi na teret zaposlenog se knjiže na teret rashoda perioda na koji se odnose.

Obaveze po osnovu otpremnina i jubilarnih nagrada

Sadašnja vrijednost budućih obaveza u skladu sa Opštim kolektivnim ugovorom Crne Gore i Pojedinačnim kolektivnim ugovorom Društva, kao što su otpremnine za odlazak u penziju i isplate jubilarnih nagrada nakon ispunjavanja uslova, po procjeni rukovodstva Društva, nema materijalno značajnog efekta na pojedinačne finansijske iskaze posmatrane u cjelini i zbog toga u ovim pojedinačnim finansijskim iskazima nisu izvršena rezervisanja po osnovu navedenih beneficija zaposlenih.

3.3. Lizing prihodi

Operativni lizing predstavlja investicione nekretnine date u zakup u kojem su značajan dio rizika i koristi povezani sa vlasništvom zadržani od strane Društva.

Prihodi najvećim dijelom se odnose na zakup hotela u cilju realizacije Projekta „Sveti Stefan Aman Resort” i iskazani su u iskazu o ukupnom rezultatu u stvarno nastalim iznosima i priznaju se ravnomjerno kao prihod tokom perioda trajanja lizinga.

3.4. Pozitivne i negativne kursne razlike

Sva sredstva i obaveze u stranim sredstvima plaćanja su preračunati u EUR primjenom zvaničnih deviznih kurseva važećih na dan iskaza o finansijskoj poziciji. Poslovne promjene u stranim sredstvima plaćanja tokom godine preračunavaju se u EUR po zvaničnim deviznim kursovima važećim na dan poslovne promjene. Pozitivne i negativne kursne razlike koje nastaju preračunom sredstava i obaveza iskazanih u stranim sredstvima plaćanja i preračunom transakcija u toku godine knjiže se u korist ili na teret iskaza o ukupnom rezultatu.

NAPOMENE UZ FINANSIJSKE ISKAZE

Za godinu završenu 31. decembra 2021. godine

Iznosi su iskazani u EUR, osim ukoliko nije drugačije naznačeno

3. PREGLED ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (Nastavak)**3.5. Porezi i doprinosi****(a) Porez na dobit***Tekući porez*

Porez na dobit se obračunava i plaća u skladu sa Zakonom o porezu na dobit pravnih lica ("Službeni list CG", br. 65/01, 12/02, 80/04, 40/08, 86/09, 40/11, 14/12, 61/13 i 55/16). Stopa poreza na dobit je proporcionalna i iznosi 9% od poreske osnovice.

Oporeziva dobit se utvrđuje na osnovu dobiti Društva iskazane u izvještaju o ukupnom rezultatu uz usklađivanje prihoda i rashoda u skladu sa odredbama Zakona o porezu na dobit pravnih lica (članovi 8. i 9. za usklađivanje prihoda i članovi 10. do 20. za usklađivanje rashoda).

Poreski propisi Crne Gore ne predviđaju da se poreski gubici iz tekućeg perioda mogu koristiti kao osnova za povraćaj poreza plaćenog u prethodnim periodima. Međutim, gubici iz tekućeg perioda iskazani u poreskom bilansu mogu se koristiti za umanjjenje poreske osnovice budućih obračunskih perioda, ali ne duže od pet godina.

Odloženi porez

Odloženi porez se obračunava za privremene razlike proizašle iz razlike između poreske osnove sredstava i obaveza i njihove knjigovodstvene vrijednosti. Važeće poreske stope na datum izvještaja o finansijskoj poziciji se koriste za utvrđivanje iznosa odloženog poreza na dobit.

Odložene poreske obaveze se priznaju za sve oporezive privremene razlike. Odložena poreska sredstva se priznaju za sve odbitne privremene razlike i poreske gubitke i kredite, koji se mogu prenositi u naredne fiskalne periode, do stepena do kojeg će vjerovatno postojati oporeziva dobit od koje se odložena poreska sredstva mogu iskoristiti.

Odložena poreska sredstva koja nisu priznata procjenjuju se na svaki izvještajni datum i priznaju do mjere u kojoj je postalo vjerovatno da će budući oporezivi dobitak dozvoliti povraćaj odloženog poreskog sredstva.

Tekući i odloženi porezi priznaju se kao prihodi i rashodi i uključeni su u neto dobit/(gubitak) izvještajnog perioda.

(b) Porezi, doprinosi i druge dažbine koje ne zavise od rezultata poslovanja

Porezi, doprinosi i druge dažbine koji ne zavise od rezultata poslovanja uključuju poreze na imovinu i druge poreze, naknade i doprinose koji se plaćaju prema raznim republičkim i lokalnim poreskim propisima. Ovi porezi i doprinosi su prikazani u okviru Ostalih poslovnih rashoda (Napomena 11).

3.6. Nematerijalna ulaganja

Nematerijalna ulaganja početno se priznaju po nabavnoj vrijednosti ili cijeni koštanja. Nakon početnog priznavanja, nematerijalna ulaganja se iskazuju po nabavnoj vrijednosti umanjenoj za ukupnu akumuliranu ispravku vrijednosti i eventualne ukupne akumulirane gubitke zbog umanjenja vrijednosti.

Društvo sa stanjem na dan 31. decembar 2021. godine nema nematerijalnih ulaganja.

NAPOMENE UZ FINANSIJSKE ISKAZE

Za godinu završenu 31. decembra 2021. godine

Iznosi su iskazani u EUR, osim ukoliko nije drugačije naznačeno

3. PREGLED ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (Nastavak)**3.6. Nematerijalna ulaganja (Nastavak)**

U skladu sa Zakonom o porezu na dobit pravnih lica ("Sl. list RCG", br. 65/01, 12/02, 80/04, "Sl. list CG", 40/08, 86/09, 65/11, 14/12, 62/13 i 55/16) obračun amortizacije za poreske svrhe se razlikuje od obračuna amortizacije za računovodstvene svrhe. Naime, amortizacija kupljenih softvera se za poreske svrhe obračunava primjenom degresivnog metoda, dok se za ostala nematerijalna ulaganja obračunava primjenom proporcionalnog metoda bez obzira na datum aktivacije.

3.7. Građevinski objekti i oprema

Kao nekretnine, postrojenja i oprema priznaju se sredstva čiji je očekivani korisni vijek upotrebe duži od jedne godine. Ista se priznaju po trošku nabavke, pod uslovom da se mogu pouzdano izmjeriti.

Nekretnine, postrojenja i oprema iskazuju se po procijenjenoj vrijednosti izvršenoj od strane nezavisnih ovlašćenih procjenjivača. Procjena je izvršena metodom amortizovanog troška zamjene nekretnina, postrojenja i opreme. Negativni efekti procjene vrijednosti knjiže se na teret revalorizacionih rezervi do iznosa revalorizacionih rezervi utvrđenih prethodnom procjenom, a razlika iznad iznosa ranijih revalorizacionih rezervi evidentira se na teret rashoda perioda. Pozitivni efekti procjene vrijednosti nekretnina, postrojenja i opreme iskazani su kao revalorizaciona rezerva.

Učestalost revalorizacije zavisi od kretanja fer vrijednosti nekretnina, postrojenja i opreme i vrši se u slučajevima kada njihova neto sadašnja vrijednost materijalno značajno odstupa od fer vrijednosti sredstva na dan bilansa stanja.

Prilikom prodaje ili rashodovanja revalorizovanih nekretnina, postrojenja i opreme pozitivan efekat revalorizacije koji ostaje kao revalorizaciona rezerva datog sredstva se prenosi direktno na neraspoređenu dobit odnosno akumulirani gubitak. Prenos sa revalorizacionih rezervi vrši se i u slučaju kada se sredstvo rashoduje.

Nekretnine, postrojenja i oprema nabavljena nakon procjene iskazane su po nabavnoj vrijednosti umanjenoj za ispravku vrijednosti. Nabavnu vrijednost čini fakturna vrijednost sredstava, uvećana za sve troškove nastale do njihovog stavljanja u upotrebu.

Naknadni troškovi, troškovi zamjene djelova postrojenja i opreme (ugradnja novih rezervnih djelova), troškovi značajnih adaptacija, remonta i generalnih popravki priznaju se kao povećanje sadašnje vrijednosti postrojenja i opreme ako je vjerovatno da će po tom osnovu doći do priliva budućih ekonomskih koristi i ako se ti troškovi mogu pouzdano izmjeriti. Troškovi nastali po osnovu tekućeg održavanja nekretnina, postrojenja i opreme: zamjena i ugradnja sitnih rezervnih djelova i potrošnog materijala, kao i troškovi svakodnevnih popravki opreme i postrojenja, smatraju se rashodom perioda u kome su nastali.

Pozitivna razlika nastala prilikom prodaje nekretnina, postrojenja i opreme knjiži se u korist ostalih prihoda. Neotpisana vrijednost otuđenih i rashodovanih osnovnih sredstava se naknađuje na teret ostalih rashoda.

3.8. Amortizacija

Amortizacija nekretnina, postrojenja i opreme obračunava se na nabavnu, odnosno procijenjenu vrijednost umanjenu za procijenjeni iznos rezidualne vrijednosti, proporcionalnim metodom, primjenom stopa koje se utvrđuju na osnovu procijenjenog korisnog vijeka upotrebe sredstava.

NAPOMENE UZ FINANSIJSKE ISKAZE

Za godinu završenu 31. decembra 2021. godine

Iznosi su iskazani u EUR, osim ukoliko nije drugačije naznačeno

3. PREGLED ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (Nastavak)**3.8. Amortizacija (Nastavak)**

Amortizacija se obračunava počevši od narednog mjeseca za novonabavljene nekretnine, postrojenja i opremu, odnosno obračunom na vrijednost nekretnina, postrojenja i opreme, utvrđenu krajem prethodne godine, za ostale nekretnine i opremu.

Stope amortizacije koje su u primjeni su:

<i>Grupa osnovnih sredstava</i>	<i>Stopa amortizacije</i>	<i>Stopa koja se priznaje u poreskom bilansu</i>
	%	%
Građevinski objekti	1,01 - 14,29	5
Instalacije	10,00 - 20,00	20
Vozila	11,11 - 50,00	15
Namještaj	10,66 - 100,00	25
Računarska oprema	19,01 - 100,00	30
Ostala oprema	16,66 - 100,00	20-25
Nematerijalna imovina - Programi	33,33	20

3.9. Investicione nekretnine

Investicione nekretnine se početno priznaju po nabavnoj vrednosti, odnosno cijeni koštanja. Troškovi transakcije se uključuju u početno priznatu vrednost. Naknadni izdaci se kapitalizuju samo kada je vjerovatno da će buduće ekonomske koristi povezane sa tim izdacima pripasti Društvu i da izdaci mogu pouzdano da se izmjere. Svi ostali troškovi tekućeg održavanja terete troškove perioda u kome nastanu.

Nakon početnog priznavanja, investicione nekretnine se iskazuju po fer vrijednosti. Efekti promjene u procjeni vrijednosti investicionih nekretnina se evidentiraju kroz bilans uspjeha.

Procjena vrijednosti Investicionih nekretnina je izvršena od strane nezavisnog procjenitelja sa stanjem na dan 31. decembra 2021. godine.

3.10. Zalihe

Zalihe osnovnog, pomoćnog i ostalog materijala, rezervnih djelova, alata i sitnog inventara i ostalog alata i sitnog inventara evidentiraju se po nabavnoj vrijednosti, korišćenjem metoda ponderisane prosječne cijene. Nabavna vrijednost obuhvata faktornu vrijednost, troškove transporta i druge pripadajuće troškove. Alat i inventar sitan inventar, kao i ostali alat i inventar otpisuju se proporcijonalno nakon stavljanja u upotrebu.

Terećenjem "ostalih rashoda" vrši se ispravka vrijednosti zaliha u slučajevima kada se ocijeni da je potrebno svesti vrijednost zaliha na njihovu neto ostvarivu prodajnu vrijednost. Neto ostvariva prodajna vrijednost je cijena po kojoj zalihe mogu biti prodane u normalnim uslovima poslovanja, nakon umanjenja cijene za troškove prodaje.

Oštećene zalihe i zalihe koje po kvalitetu ne odgovaraju standardima se otpisuju u cjelini.

NAPOMENE UZ FINANSIJSKE ISKAZE

Za godinu završenu 31. decembra 2021. godine

Iznosi su iskazani u EUR, osim ukoliko nije drugačije naznačeno

3. PREGLED ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (Nastavak)**3.11. Finansijski instrumenti**

Klasifikacija finansijske imovine zavisi od prirode i namjene finansijskog sredstva i utvrđena je u vrijeme početnog priznanja.

3.11.1. Metod efektivne kamatne stope

Metod efektivne kamatne stope je metod izračunavanja cijene amortizacije finansijskih sredstava ili finansijskih obaveza i alokacije prihoda po osnovu kamate ili rashoda po osnovu kamate na odgovarajuće vremenske periode. Efektivna kamatna stopa je stopa koja diskontuje procijenjena buduća gotovinska plaćanja ili prilive (uključujući sve plaćene ili primljene naknade koja čine sastavni dio efektivne kamatne stope, troškova transakcije ili ostale premije ili popuste) tokom očekivanog vijeka trajanja finansijskog instrumenta ili, tamo gdje je to izvodljivo, kraćeg perioda na sadašnju vrijednost finansijskih sredstava ili finansijskih obaveza.

3.11.2. Potraživanja iz poslovnih odnosa

Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja sa fiksnim ili utvrdivim plaćanjima koja se ne kotiraju na aktivnom tržištu, mjere se po amortizovanom trošku koristeći metod efektivne kamatne stope umanjen za umanjenje vrijednosti na osnovu procjene rukovodstva o njihovoj vjerovatnoj naplativosti. Prihod od kamate se priznaje primjenom efektivne kamatne stope, osim za kratkoročna potraživanja kada bi priznavanje kamate bilo nematerijalno.

3.11.3. Umanjenje vrijednosti finansijske imovine

Finansijska imovina se evaluira sa ciljem identifikacije indikatora umanjenja vrijednosti na datum sastavljanja pojedinačnih finansijskih iskaza. Finansijska imovina je pretrpjela umanjenje vrijednosti tamo gdje je dokazano da, kao rezultat jednog ili više događaja koji su se desili nakon početnog priznanja finansijske imovine, procijenjeni buduću novčani tokovi investicije su izmijenjeni.

Objektivni dokaz umanjenja finansijske imovine može uključiti:

- značajnu finansijsku teškoću pravnog lica; ili
- kašnjenje ili propust u plaćanju; ili
- kada postane vjerovatno da će dužnik otići pod stečaj ili finansijsku reorganizaciju.

Knjigovodstvena vrijednost potraživanja od kupaca umanjuje se upotrebom računa umanjenja vrijednosti. Kada je potraživanje od kupca nenaplativo, otpisuje se preko računa umanjenja vrijednosti. Naknadne naplate ranije otpisanih iznosa se knjiže na teret umanjenja vrijednosti. Promjene u knjigovodstvenoj vrijednosti računa umanjenja vrijednosti se priznaju u iskazu o ukupnom rezultatu. Ako se u sledećem periodu iznos gubitka od umanjenja smanji i smanjenje se objektivno može povezati sa događajem koji je nastao nakon priznavanja umanjenja vrijednosti, prethodno priznati gubitak od umanjenja vrijednosti se ispravlja kroz iskaz o ukupnom rezultatu u mjeri koja neće rezultirati knjigovodstvenim iznosom većim nego što bi bio amortizovani trošak da nije došlo do priznavanja umanjenja vrijednosti na datum kada je umanjenje vrijednosti ispravljeno.

NAPOMENE UZ FINANSIJSKE ISKAZE

Za godinu završenu 31. decembra 2021. godine

Iznosi su iskazani u EUR, osim ukoliko nije drugačije naznačeno

3. PREGLED ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (Nastavak)**3.11. Finansijski instrumenti (Nastavak)****3.11.4. Prestanak priznavanja finansijske imovine**

Društvo prestaje priznavati finansijsku imovinu samo kada ugovorna prava na novčane tokove od finansijske imovine isteknu ili ako prenese finansijsku imovinu, pa samim tim i sve rizike i nagrade od vlasništva sredstva na drugi subjekt. Ako Društvo ne prenese niti zadrži suštinski sve rizike i povrate od vlasništva i zadrži kontrolu nad finansijskom imovinom, Društvo nastavlja da priznaje finansijsku imovinu

3.11.5. Gotovinski ekvivalenti i gotovina

U bilansu tokova gotovine pod gotovinom i gotovinskim ekvivalentima se podrazumijevaju gotovina u blagajni, sredstva na računima kod poslovnih banaka i ostala visoko likvidna finansijska aktiva sa dospijećem do 3 mjeseca.

3.11.6. Obaveze prema dobavljačima

Obaveze prema dobavljačima se prvobitno prikazuju u iznosima primljenih sredstava, a nakon toga se iskazuju po amortizovanoj vrijednosti uz primjenu ugovorene kamatne stope koja aproksimira efektivnoj kamatnoj stopi.

3.11.7. Prestanak priznavanja finansijske obaveze

Društvo prestaje priznavati finansijsku obavezu kada, i samo kada, su obaveze Društva otpuštene, otkazane ili ističu.

3.12. Pravična (fer) vrijednost

Poslovna politika Društva je da objelodani informacije o pravičnoj vrijednosti aktive i pasive za koju postoje zvanične tržišne informacije i kada se pravična vrijednost značajno razlikuje od knjigovodstvene vrijednosti. Ne postoji dovoljno tržišnog iskustva, kao ni stabilnosti i likvidnosti kod kupovine i prodaje potraživanja i ostale finansijske aktive i pasive, pošto zvanične tržišne informacije nisu u svakom trenutku raspoložive. Stoga, pravičnu vrijednost nije moguće pouzdano utvrditi u odsustvu aktivnog tržišta.

Rukovodstvo Društva vrši procjenu rizika i u slučajevima kada se ocijeni da vrijednost po kojoj se imovina vodi u poslovnim knjigama neće biti realizovana, vrši ispravku vrijednosti. Po mišljenju rukovodstva Društva, iznosi u ovim pojedinačnim finansijskim iskazima odražavaju vrijednost koja je u datim okolnostima najvjerodostojnija i najkorisnija za potrebe izvještavanja.

NAPOMENE UZ FINANSIJSKE ISKAZE

Za godinu završenu 31. decembra 2021. godine

Iznosi su iskazani u EUR, osim ukoliko nije drugačije naznačeno

4. PRIHODI OD PRODAJE USLUGA

	01.01- 31.12.2021.	01.01- 31.12.2020.
Prihodi od izdavanja investicionih nekretnina	977,355	977,955
Ukupno	977,355	977,955

5. PRIHODI PO OSNOVU VRIJEDNOSNOG USKLAĐIVANJA IMOVINE

Prihodi po osnovu vrijednosnog usklađivanja imovine u 2021. godini iznose EUR 315,180 (u 2020. godini: EUR 0) i odnose se na usklađivanje vrijednosti investicionih nekretnina Društva koje je proizašlo iz procjene vrijednosti hotela "Sveti Stefan" i "Miločer" izvršene od strane nezavisnog procjenitelja sa stanjem na dan 31. decembar 2021. godine (Napomena 13).

6. NABAVNA VRIJEDNOST PRODATE ROBE I TROŠKOVI MATERIJALA

	01.01- 31.12.2021.	01.01- 31.12.2020.
Troškovi goriva, lož ulja i plin	1,506	1,501
Troškovi kancelarijskog i materijala za održavanje	1,695	879
Troškovi ostalog materijala	308	537
Troškovi rezervnih dijelova	23	-
Ukupno	3,532	2,917

7. OSTALI TROŠKOVI POSLOVANJA (REZERVISANJA I OSTALI POSLOVNI RASHODI)

	01.01- 31.12.2021.	01.01- 31.12.2020.
Troškovi poreza i taksi	174,196	150,614
Troškovi reklame i propagande	-	100,563
Troškovi računovodstvenih i revizorskih usluga	9,000	10,000
Troškovi zakupa	6,652	5,830
Troškovi članarina	7,020	4,085
Troškovi CDA i registracije kapitala	8,380	2,921
Troškovi advokatskih usluga	5,950	-
Troškovi PTT usluga	3,013	2,447
Ostali poslovni rashodi	15,379	9,783
Ukupno	229,590	286,243

8. AMORTIZACIJA

Trošak amortizacije u 2021. godini iznosi EUR 4,613 (u 2020. godini: EUR 4,609) i odnosi se na amortizaciju osnovnih sredstava.

NAPOMENE UZ FINANSIJSKE ISKAZE

Za godinu završenu 31. decembra 2021. godine

Iznosi su iskazani u EUR, osim ukoliko nije drugačije naznačeno

9. TROŠKOVI ZARADA, NAKNADA ZARADA
I OSTALI LIČNI RASHODI

	<u>01.01- 31.12.2021.</u>	<u>01.01- 31.12.2020.</u>
Troškovi bruto zarada	144,085	89,493
Troškovi doprinosa na zarade na teret poslodavca	16,753	14,118
Troškovi autorskih honorara i ugovora o djelu	44,227	20,864
Ostalo	<u>7,760</u>	<u>4,325</u>
Ukupno	<u>212,827</u>	<u>128,800</u>

10. OSTALI RASHODI IZ POSLOVANJA

Ostali rashodi iz poslovanja u 2021. godini iznose EUR 26,558 (u 2020. godini: EUR 0) i najvećom dijelom se odnose na troškove taksi nastalih po osnovu arbitražnih postupaka koji se vode protiv zakupca.

11. POREZ NA DOBIT

Poreski rashod perioda

	<u>01.01- 31.12.2021.</u>	<u>01.01- 31.12.2020.</u>
Dobitak/Gubitak poslovne godine	818,433	557,211
<i>Usklađivanja rashoda</i>		
Troškovi amortizacije iskazani u bilansu uspjeha	4,613	4,609
Troškovi amortizacije koji se priznaju u poreske svrhe	2,798	3,831
Rashodi po osnovu obezvređenja imovine koji se ne priznaju u poreske svrhe		
Oporeziva dobit	<u>818,433</u>	<u>557,989</u>
Poreska osnovica	<u>818,433</u>	<u>557,989</u>
Stopa poreza na dobit	<u>9%</u>	<u>9%</u>
Tekući porez	<u>73,822</u>	<u>50,219</u>

NAPOMENE UZ FINANSIJSKE ISKAZE

Za godinu završenu 31. decembra 2021. godine

Iznosi su iskazani u EUR, osim ukoliko nije drugačije naznačeno

12. NEKRETNINE, POSTROJENJA I OPREMA

	<u>Oprema</u>	<u>Ukupno</u>
Nabavna vrijednost		
Saldo 31. decembar 2020. godine	24,674	24,674
Povećanja	446	446
Saldo 31. decembra 2021. godine	<u>25,120</u>	<u>25,120</u>
Ispravka vrijednosti		
Saldo 31. decembar 2020. godine	4,859	4,859
Amortizacija 2021. godine	4,540	4,540
Saldo 31. decembra 2021. godine	<u>9,399</u>	<u>9,399</u>
Sadašnja vrijednost na dan		
31. decembar 2021. godine	<u>15,721</u>	<u>15,721</u>
Sadašnja vrijednost na dan		
31. decembar 2020. godine	<u>19,815</u>	<u>19,815</u>

NAPOMENE UZ FINANSIJSKE ISKAZE

Za godinu završenu 31. decembra 2021. godine

Iznosi su iskazani u EUR, osim ukoliko nije drugačije naznačeno

13. INVESTICIONE NEKRETNINE

Investicione nekretnine na dan 31. decembar 2021. godine iznose EUR 61,079,180 (na dan 31. decembar 2020. godine: EUR 60,764,000) i čine ih hoteli "Sveti Stefan" i "Miločer" sa pripadajućim zemljištem. Navedena imovina je prenijeta sa društva Hotelska grupa „Budvanka rivijera“ AD, Budva 2019. godine u momentu restrukturiranja uz osnivanje novog Društva. Sve nepokretnosti koje su u svojini Društva upisane su u Listove nepokretnosti 1250,750,801,803,804,806 i 810 KO Sveti Stefan, i to kako slijedi:

Ln	Parc.	Ln.	Parc.	Ln.	Parc.	Ln.	Parc.
1250	985	1250	998/1	1250	1022/1	1250	1037
1250	986	1250	998/2	1250	1024	1250	1038
1250	987	1250	999	1250	1025	1250	1039
1250	988	1250	1000	1250	1026/1	1250	1040
1250	989	1250	1001	1250	1027/1	1250	1041
1250	990	1250	1002	1250	1030	1250	1045
1250	991	1250	1003	1250	1031	1250	1046
1250	992	1250	1004	1250	1032	1250	1047
1250	993	1250	1005	1250	1033	1250	1048
1250	994	1250	1006	1250	1034	1250	1049/1
1250	995	1250	1007	1250	1035	1250	1050/1
1250	996	1250	1008	1250	1036	1250	1051
1250	997	1250	1010	1250	1037	1250	1052
1250	1053/1	1250	1069	1250	1257	1082	1086/2
1250	1055	1250	1070	750	1028	1082	1086/3
1250	1056	1250	1071	750	1029	801	1042/1
1250	1057	1250	1073	750	1042/2	801	1072/1
1250	1058	1250	1075	750	1043	803	1079
1250	1061	1250	1076	806	1022/2	803	1074/1
1250	1062	1250	1077/1	806	1022/3	804	1074/2
1250	1063	1250	1086/1	806	1026/2	806	1027/3
1250	1064	1250	1087/1	806	1027/2	806	1049/2
1250	1065	1250	1087/2	810	1027/4	806	1050/2
1250	1066	1250	1090	810	1027/5	806	1053/2
1250	1067/1	1250	1091	810	1077/2	750	1044
1250	1068	1250	1093	1082	1067/2	750	1054
750	1059						
750	1060						
750	1072/2						
750	1325						
750	1078						

Procjena vrijednosti Investicionih nekretnina je izvršena sa stanjem na dan 31. decembar 2021. godine od strane Instituta sertifikovanih računovođa Crne Gore, koji je u svom Izvještaju o procjeni vrijednosti Investicionih nekretnina iskazao vrijednost navedene imovine u ukupnom iznosu od EUR 61,079,180.

U Izvještaju o procjeni vrijednosti imovine se navodi da je prilikom procjene korišćen prinosni pristup kao najprecizniji i najrelevantniji pristup u konkretnom slučaju. Prinosni pristup procjene vrijednosti utvrđuje vrijednost imovine Društva na osnovu budućih novčanih tokova koji će ona donijeti vlasniku. Osnovna pretpostavka pristupa je da dugoročno poslovanje kompanije nije ugroženo iz razloga što je najveći dio imovine Društva pod dugoročnim zakupom. Najpoznatiji metod unutar ovog pristupa je metod diskontovanih novčanih tokova (DNT metod).

NAPOMENE UZ FINANSIJSKE ISKAZE

Za godinu završenu 31. decembra 2021. godine

Iznosi su iskazani u EUR, osim ukoliko nije drugačije naznačeno

13. INVESTICIONE NEKRETNINE (Nastavak)

U skladu sa navedenim, prilikom izrade procjene vrijednosti imovine pricjenitelj je koristio sledeće elemente: diskontnu stopu od 5.9%, stopu rasta zakupnine nakon isteka perioda zakupa od 3.1%, godišnju stopu inflacije 2%. Takođe, u Izveštaju o procjeni vrijednosti je naglašeno da zbog situacije izazvane izbijanjem pandemije virusa COVID 19, trenutne situacije sa zakupcem i globalnim dešavanjima koja će uticati na turizam, u obračunu se obrtna renta uvećava počevši od 2026. godine i to u visini stope inflacije. Obrtna renta zavisi od prometa zakupca u vezi poslovanja koje se obavlja na zakupljenoj imovini.

14. ZALIHE

	<u>31.12.2021.</u>	<u>31.12.2020.</u>
Sitan inventar	149	233
Ukupno	<u>149</u>	<u>233</u>

15. POTRAŽIVANJA OD KUPACA

	<u>31.12.2021.</u>	<u>31.12.2020.</u>
Potraživanja od kupaca u zemlji	115,689	115,689
Stanje na dan	<u>115,689</u>	<u>115,689</u>

Potraživanja od kupaca u zemlji se odnose na potraživanje od Hotelske grupe "Budvanska rivijera" AD, Budva po osnovu ispostavljene i naplaćene fakture zakupcu "Adriatic properties" d.o.o., Budva po osnovu zakupa hotela "Sveti Stefan" i "Miločer" za treći kvartal 2019. godine. Fakturu je u ukupnom iznosu naplatila Hotelska grupa "Budvanska rivijera" AD, Budva, iako je u međuvremenu osnovano Društvo i imovina koja je predmet zakupa je pripala Društvu. Naknadno, Društvo je Hotelskoj grupi "Budvanska rivijera" AD, Budva ispostavilo račun na ime zakupnine dijela trećeg kvartala 2019. godine, ali račun nije pravovremeno naplaćen. U toku je sudski postupak po ovom osnovu gdje se očekuje presuda u korist Društva (*Napomena 21*).

16. POTRAŽIVANJA PO OSNOVU POREZA NA DODATU VRIJEDNOST (PDV)

Potraživanja po osnovu poreza na dodatu vrijednost na dan 31. decembar 2021. godine iznose EUR 1,449 (31. decembar 2020. godine: EUR 925) i čini ga akontativni porez na dodatu vrijednost (*Napomena 22*).

NAPOMENE UZ FINANSIJSKE ISKAZE

Za godinu završenu 31. decembra 2021. godine

Iznosi su iskazani u EUR, osim ukoliko nije drugačije naznačeno

17. GOTOVINSKI EKVIVALENTI I GOTOVINA

U iskazu o tokovima gotovine, gotovinske ekvivalente i gotovinu čine:

	<u>31.12.2021.</u>	<u>31.12.2020.</u>
Žiro računi	652,385	700,361
Stanje na dan	<u>652,385</u>	<u>700,361</u>

18. OSNOVNI KAPITAL

Osnovni kapital Društva na dan 31. decembar 2021. godine iznosi EUR 25,880,010 (na dan 31. decembar 2020. godine: EUR 25,880,010) i čine ga akcijski kapital u iznosu od EUR 25,855,010 i osnivački kapital uplaćen u novcu u iznosu od EUR 25,000, koji je prilikom osnivanja na račun Društva uplatila Hotelska grupa "Budvanska rivijera" AD, Budva.

Prema izvodu CDA akcijski kapital Društva na dan 31. decembar 2021. godine iznosi EUR 25,855,010, odnosno 8,110,763 običnih akcija čija nominalna vrijednost iznosi EUR 3.1877 po akciji. Promjene na kapitalu prikazane su u Iskazu o promjenama na kapitalu. Vlasnička struktura kapitala na dan 31. decembar 2021. godine prikazana je sledećom tabelom:

Vlasnici	Stanje jedinstvenog spiska akcionara		
	Vrijednost EUR	Broj akcija	% učešća
Vlada Crne Gore	10,764,806	3,376,939	41.6353
AIK Banka	5,165,839	1,620,533	19.9800
Republički Fond penzijskog i invalidskog osiguranja Crne Gore	3,315,547	1,040,093	12.8236
Hipotekarna banka -kastodni računi	2,476,938	777,020	9.5801
Zavod za zapošljavanje Crne Gore	1,105,183	346,698	4.2745
Ostali: fizička i pravna lica	3,026,696	949,480	11.7064
Ukupno:	<u>25,855,010</u>	<u>8,110,763</u>	<u>100.00%</u>

U toku 2021. godine donijeta je Odluka o isplati dividende akcionarima (fizičkim i pravnim licima) u iznosu od EUR 506,601 na tekuće račune fizičkih lica i žiro račune pravnih lica. Na dan 31. decembar 2021. godine Društvo iskazuje obavezu po osnovu neisplaćene dividende za EUR 391 kada su pravna lica u pitanju.

19. REVALORIZACIONE REZERVE

Revalorizacione rezerve na dan 31. decembar 2021. godine iznose EUR 34,908,990 (na dan 31. decembar 2020. godine: EUR 34,908,990) i čine ih revalorizacione rezerve prenijete sa društva Hotelska grupa "Budvanka rivijera" AD, Budva u momentu restrukturiranja uz osnivanje novog Društva. Navedene revalorizacione rezerve su nastale kao posledica ranije izvršenih procjena vrijednosti nepokretnosti u momentu kada su hoteli "Sveti Stefan" i "Miločer" služili za obavljanje osnovne djelatnosti društva Hotelska grupa "Budvanka rivijera" AD, Budva i bili iskazani na bilansnoj poziciji Nekretnine, postrojenja i oprema.

NAPOMENE UZ FINANSIJSKE ISKAZE

Za godinu završenu 31. decembra 2021. godine

Iznosi su iskazani u EUR, osim ukoliko nije drugačije naznačeno

20. OBAVEZE IZ POSLOVANJA

	<u>31.12.2021.</u>	<u>31.12.2020.</u>
Obaveze prema dobavljačima	<u>869</u>	<u>419</u>
Ukupno	<u>869</u>	<u>419</u>

21. SUDSKI SPOROVI

Na dan 31. decembar 2021. godine Društvo vodi dva sudska spora pred Privrednim sudom Crne Gore u kome se javlja kao tužilac, tj. Izvršni povjerilac, dok su Izvršni dužnici u navedenim sporovima Hotelska grupa "Budvanska rivijera" AD, Budva (*Napomena 15*) i Skupština Opštine Budva protiv koje je Društvo pokrenulo upravni spor pred Upravnim sudom Crne Gore radi poništaja Odluke o utvrđivanju javnog interesa.

Dana 10. novembra 2021. godine Privredni sud Crne Gore je donio presudu u korist Društva po osnovu sudskog spora sa Hotelskom grupom "Budvanska rivijera" AD, Budva. Protiv presude je moguće izjaviti žalbu pred Apelacionim sudom (*Napomena 22*).

Pored navedenog, pred Privrednim sudom Crne Gore je fizičko lice podnijelo tužbu protiv Društva po osnovu naknade štete zbog nepriznavanja statusa glavnog umještača u prethodno navedeni sudski spor sa Hotelskom grupom "Budvanska rivijera" AD, Budva. Pravni zastupnici Društva očekuju pozitivan ishod u ovom sudskom sporu.

Osim sudskih sporova koje Društvo vodi pred sudovima u Crnoj Gori, na dan 31. decembra 2021. godine Društvo je stranka u dva arbitražna postupka koji se vode pred London Court of International Arbitration (LCIA). U jednom od navedenih sporova Društvo se javlja kao tužena strana u kome je zakupac hotela, Adriatic Properties d.o.o. Budva, tužio Društvo radi kršenja Ugovora o zakupu i u tužbi zahtjeva od zakupodavca da mu omogući mirno uživanje imovine i da mu nadoknadi štetu koju trpi uslijed kršenja odredaba Ugovora o zakupu ili da se utvrdi raskidanje predmetnog Ugovora o zakupu.

U drugom arbitražnom postupku Društvo tuži zakupca hotela, Adriatic Properties d.o.o. Budva, Aidway Investments Limited i Amanresorts Management B. V. radi kršenja Ugovora o zakupu i zahtjeva utvrđivanje da tužene strane nisu nosioci bilo kakvih ekskluzivnih prava. Tužbom se zahtjeva da se tuženi obavežu da poštuju Ugovor o zakupu i da nadoknade tužiocu štetu koju trpi uslijed nepoštovanja ugovorenih odredaba.

U oba navedena arbitražna postupka vrijednosti sporova nisu definisane i u toku su preliminarna saslušanja.

NAPOMENE UZ FINANSIJSKE ISKAZE

Za godinu završenu 31. decembra 2021. godine

Iznosi su iskazani u EUR, osim ukoliko nije drugačije naznačeno

22. DOGAĐAJI NAKON DATUMA IZVJEŠTAJNOG PERIODA

U januaru 2022. godine Društvo je bilo predmet inspekcijskog nadzora od strane Uprave prihoda i carina Crne Gore. Inspekcijskim nadzorom je vršena kontrola poreza na dodatu vrijednost, poreza na dobit, poreza i doprinosa iz i na lična primanja od osnivanja Društva do dana vršenja kontrole.

Dana 21. februara 2022. godine Uprava prihoda i carina Crne Gore je izdala Rješenje kojim se Društvo obavezuje da izmijeni PDV prijave iz 2019, 2020. i 2021. godine, kao i prijave poreza na dobit iz 2019. i 2020. godine zbog pogrešnog obračuna iznosa na izlaznim fakturama po osnovu davanja u zakup hotela "Sveti Stefan" i "Miločer". Društvo je po nalogu inspektora izmijenilo sporne prijave i izmirilo obavezu prema Upravi prihoda i carina Crne Gore po navedenom osnovu u ukupnom iznosu od EUR 124,896. Društvo će u budućem periodu nastojati da navedeni iznos naplati od zakupca hotela.

Dana 31. marta 2022. godine Apelacioni sud Crne Gore je donio rješenje kojim potvrđuje presudu Privrednog suda Crne Gore u korist Društva po osnovu sudskog spora koji Društvo vodi protiv Hotelska grupa "Budvanska rivijera" AD, Budva i odbija žalbu tuženog kao neosnovanu (*Napomena 15 i 21*).

Društvo je dana 25. maja 2022. godine obavješteno od strane Centralnog klirinškog depozitarnog društva dopisom broj 02-376 da je u skladu sa članom 7 stav 13 Zakona o preuzimanju akcionarskih društava ("Službeni list Crne Gore" broj 018/11 i 052/16) akcionar MKG Properties Ltd. Limassol, Kipar, dana 24. maja 2022. godine, stekao 2,534,562 akcija Društva saldiranjem na dan T+0 berzanskih transakcija sklopljenih na Montenegroberzi dana 24. maja 2022. godine. Navedene akcije Društva su na dan 31. decembra 2021. godine pripadale sledećim pravnim licima: AIK banka AD Beograd 1,620,533 akcija tj. 19.98% i BDD M&V Investments AD Beograd 791,737 akcija tj. 9.76%.

Nakon navedene transakcije MKG Properties Ltd. Limassol posjeduje 2,534,562 akcija Društva simbola SSHO što čini 31.24936581% ukupnog broja akcija Društva, čime je za MKG Properties Ltd. Limassol nastala obaveza da sprovede postupak preuzimanja emitenta preko javne ponude za preuzimanje u skladu sa odredbama Zakona o preuzimanju akcionarskih društava.

Osim navednog, nakon datuma izvještajnog perioda nije bilo drugih značajnih događaja koji bi zahtijevali korekcije ili objelodanjivanje u napomenama uz priložene finansijske iskaze Društva.

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA

„SVETI STEFAN HOTELI“ AD Budva

2021

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

SADRŽAJ

1. KRATAK OPIS POSLOVNIH AKTIVNOSTI I ORGANIZACIONE STRUKTURE ...3	
2. ISTINIT PRIKAZ RAZVOJA, ANALIZE FINANSIJSKOG POLOŽAJA I REZULTATA POSLOVANJA PRAVNOG LICA I INFORMACIJE O ČLANOVIMA UPRAVNIH I NADZORNIH TIJELA	9
3. MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE	14
4. PLANIRANI BUDUĆI RAZVOJ	14
5. PODACI O AKTIVNOSTIMA ISTRAŽIVANJA I RAZVOJA	15
6. INFORMACIJE O OTKUPU SOPSTVENIH AKCIJA, ODNOSNO UDJELA	15
7. POSLOVNE JEDINICE	15
8. PODACI O FINANSIJSKIM INSTRUMENTIMA OD ZNAČAJA ZA PROCJENU FINANSIJSKOG POLOŽAJA I USPJEŠNOSTI POSLOVANJA	15
9. CILJEVI I METODE ZA UPRAVLJANJE FINANSIJSKIM RIZIKOM	15
10. INFORMACIJE O IZLOŽENOSTI RIZICIMA CIJENA, KREDITNIM RIZICIMA, RIZICIMA LIKVIDNOSTI I RIZICIMA NOVČANOG TOKA	16
11. CILJEVI I POLITIKE U UPRAVLJANJU FINANSIJSKIM RIZICIMA, RIZICIMA I NEIZVJESNOSTIMA POSLOVANJA	16
12. IZJAVA O KORPORATIVNOM UPRAVLJANJU	16
13. OSTALO	17

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

1. KRATAK OPIS POSLOVNIH AKTIVNOSTI I ORGANIZACIONE STRUKTURE

OPŠTE INFORMACIJE

Društvo "Sveti Stefan hoteli" AD, Budva (u daljem tekstu „Društvo“) osnovano je 26.06.2019. godine. U skladu sa Zakonom o privrednim društvima, Društvo je upisano 05.08.2019. godine u Centralni registar Privrednog suda u Podgorici pod registarskim brojem 4-0009672/001.

Hotelska grupa „Budvanka rivijera“ AD, Budva je na jedanaestoj vanrednoj sjednici Skupštine akcionara održanoj 26. juna 2019. godine donijela Odluku o odvajanju uz osnivanje novog društva br. 03-2717/3. Navedenom Odlukom reguliše se restrukturiranje HG „Budvanska rivijera“ AD, Budva putem odvajanja uz osnivanje novog pravnog lica „Sveti Stefan hoteli“ AD, Budva i to uz proporcionalnu podjelu akcija novog društva akcionarima HG „Budvanka rivijera“ AD, Budva.

Osnovni kapital Društva na dan 31. decembar 2021. godine iznosi EUR 25,880,010 (na dan 31. decembar 2020. godine EUR 25,880,010).

Na dan 31. decembar 2021. godine Društvo raspolaže sa hotelima „Sveti Stefan,, i „Miločer,, sa pripadajućim zemljištem.

Osnovna djelatnost Društva je Hoteli i sličan smještaj, a Društvo je obavlja u svom sjedištu u Budvi, u ulici Žrtava fašizma, zgrada „Akademije znanja“ III/D6. Prema Statutu, djelatnosti društva su:

USLUGE SMJEŠTAJA I ISHRANE

55.10 Hoteli i sličan smještaj

55.20 Odmarališta i slični objekti za kraći boravak

55.30 Djelatnost kampova, auto-kampova i kampova za turističke prikolice

55.90 Ostali smještaj

56 Djelatnost pripremanja i posluživanja hrane i pića

56.10 Djelatnost restorana i pokretnih ugostiteljskih objekata

56.21 Katering (dostava pripremljene hrane)

56.29 Ostale usluge pripremanja i posluživanja hrane

56.30 Usluge pripremanja i posluživanja pića

TRGOVINA NA VELIKO I TRGOVINA NA MALO; POPRAVKA MOTORNIH VOZILA I MOTOCIKALA

45.11 Trgovina automobilima i lakim motornim vozilima

45.19 Trgovina ostalim motornim vozilima

45.20 Održavanje i popravka motornih vozila

45.31 Trgovina na veliko djelovima i opremom za motorna vozila

45.32 Trgovina na malo djelovima i opremom za motorna vozila

45.40 Trgovina motociklima, djelovima i priborom, održavanje i popravka motocikala

46.11 Posredovanje u prodaji poljoprivrednih sirovina, životinja, tekstilnih sirovina i poluproizvoda

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

- 46.12 Posredovanje u prodaji goriva, ruda, metala i industrijskih hemikalija
- 46.13 Posredovanje u prodaji drvene građe i građevinskog materijala
- 46.14 Posredovanje u prodaji mašina, industrijske opreme, brodova i aviona
- 46.15 Posredovanje u prodaji namještaja, predmeta za domaćinstvo i metalne robe
- 46.16 Posredovanje u prodaji tekstila, odjeće, krzna, obuće i predmeta od kože
- 46.17 Posredovanje u prodaji hrane, pića i duvana
- 46.19 Posredovanje u prodaji raznovrsnih proizvoda
- 46.22 Trgovina na veliko cvijećem i sadnicama
- 46.31 Trgovina na veliko voćem i povrćem
- 46.32 Trgovina na veliko mesom i proizvodima od mesa
- 46.33 Trgovina na veliko mlječnim proizvodima, jajima i jestivim uljima i mastima
- 46.34 Trgovina na veliko pićem .
- 46.35 Trgovina na veliko duvanskim proizvodima.
- 46.36 Trgovina na veliko šećerom, čokoladom i slatkišima.
- 46.37 Trgovina na veliko kafom, čajevima, kakaom i začinima.
- 46.38 Trgovina na veliko ostalom hranom, uključujući ribe, ljuskare i mekušce
- 46.39 Nespecijalizovana trgovina na veliko hranom, pićem i duvanom
- 46.43 Trgovina na veliko električnim aparatima za domaćinstvo
- 46.44 Trgovina na veliko porculanom, staklenom robom i sredstvima za čišćenje
- 46.45 Trgovina na veliko parfimerijskim i kozmetičkim proizvodima
- 46.48 Trgovina na veliko satovima i nakitom
- 46.49 Trgovina na veliko ostalim proizvodima za domaćinstvo
- 46.51 Trgovina na veliko kompjuterima, kompjuterskom opremom i softverima
- 46.52 Trgovina na veliko elektronskim i telekomunikacionim djelovima i opremom
- 46.66 Trgovina na veliko ostalim kancelarijskim mašinama i opremom
- 46.90 Nespecijalizovana trgovina na veliko
- 47.11 Trgovina na malo u nespecijalizovanim prodavnicama, pretežno hranom, pićem i duvanom
- 47.19 Ostala trgovina na malo u nespecijalizovanim prodavnicama
- 47.21 Trgovina na malo voćem i povrćem u specijalizovanim prodavnicama
- 47.22 Trgovina na malo mesom i proizvodima od mesa u specijalizovanim prodavnicama
- 47.23 Trgovina na malo ribom, ljuskarima i mekušcima u specijalizovanim prodavnicama
- 47.24 Trgovina na malo hljebom, tjesteninama, kolačima i slatkišima u specijalizovanim prodavnicama
- 47.25 Trgovina na malo pićima u specijalizovanim prodavnicama
- 47.26 Trgovina na malo proizvodima od duvana u specijalizovanim prodavnicama
- 47.29 Ostala trgovina na malo hranom u specijalizovanim prodavnicama
- 47.41 Trgovina na malo kompjuterima, perifernim jedinicama i softverom u specijalizovanim prodavnicama
- 47.42 Trgovina na malo telekomunikacionom opremom u specijalizovanim prodavnicama
- 47.43 Trgovina na malo audio i video opremom u specijalizovanim prodavnicama
- 47.51 Trgovina na malo tekstilom u specijalizovanim prodavnicama
- 47.61 Trgovina na malo knjigama u specijalizovanim prodavnicama
- 47.62 Trgovina na malo novinama i kancelarijskim materijalom u specijalizovanim prodavnicama
- 47.63 Trgovina na malo muzičkim i video zapisima u specijalizovanim prodavnicama
- 47.64 Trgovina na malo sportskom opremom u specijalizovanim prodavnicama
- 47.65 Trgovina na malo igrama i gračkama u specijalizovanim prodavnicama

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

- 47.71 Trgovina na malo odjećom u u specijalizovanim prodavnicama
- 47.72 Trgovina na malo obućom i predmetima od kože u specijalizovanim prodavnicama
- 47.75 Trgovina na malo kozmetičkim i toaletnim proizvodima u specijalizovanim prodavnicama
- 47.76 Trgovina na malo cvijećem, sadnicama, sjemenjem, đubrivima, kućnim ljubimcima i hranom za kućne ljubimce u specijalizovanim prodavnicama
- 47.77 Trgovina na malo satovima i nakitom u specijalizovanim prodavnicama
- 47.78 Ostala trgovina na malo novim proizvodima u specijalizovanim prodavnicama
- 47.91 Trgovina na malo posredstvom pošte ili preko interneta

SAOBRAĆAJ I SKLADIŠTENJE

- 49.31 Gradski i prigradski kopneni prevoz putnika
- 49.32 Taksi prevoz
- 49.39 Ostali prevoz putnika u kopnenom saobraćaju

OSTALE USLUŽNE DJELATNOSTI

- 94.11 Djelatnost poslovnih udruženja i udruženja poslodavaca
- 94.12 Djelatnost strukovnih udruženja
- 95.11 Popravka kompjutera i periferne opreme
- 96.01 Pranje i hemijsko čišćenje tekstilnih i krznenih proizvoda
- 96.02 Djelatnost frizerskih i kozmetičkih salona
- 96.04 Djelatnost njege i održavanje tijela
- 96.09 Ostale lične uslužne djelatnosti, na drugom mjestu nepomenute

POSLOVANJE NEKRETNINAMA

- 68.10 Kupovina i prodaja vlastitih nekretnina
- 68.20 Iznajmljivanje vlastitih ili iznajmljenih nekretnina i upravljanje njima
- 68.31 Djelatnost agencija za nekretnine
- 68.32 Upravljanje nekretninama uz naknadu

STRUČNE, NAUČNE I TEHNIČKE DJELATNOSTI

- 69.10 Pravni poslovi
- 69.20 Računovodstveni, knjigovodstveni, revizorski poslovi i poresko savjetovanje
- 70.10 Upravljanje privrednim subjektom
- 70.21 Djelatnost komunikacija i odnosa sa javnošću
- 70.22 Konsultantske aktivnosti u vezi sa poslovanjem i ostalim upravljanjem.
- 71.11 Arhitektonska djelatnost
- 71.12 Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje
- 73.11 Djelatnost reklamnih agencija
- 74.20 Fotografiske usluge
- 74.30 Prevođenje i usluge tumača
- 74.90 Ostale stručne, naučne i tehničke djelatnosti
- 77.11 Iznajmljivanje i lizing automobila i lakih motornih vozila
- 77.21 Iznajmljivanje i lizing opreme za rekreaciju i sport
- 77.22 Iznajmljivanje video-kaseta i kompakt-diskova
- 77.29 Iznajmljivanje i lizing ostalih predmeta za ličnu upotrebu i upotrebu u domaćinstvu
- 77.34 Iznajmljivanje i lizing opreme za vodeni transport
- 77.40 Lizing intelektualne svojine i sličnih proizvoda, izuzev autorskih prava

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

78.10 Djelatnost agencija za zapošljavanje
78.20 Djelatnost agencija za privremeno zapošljavanje
78.30 Ostalo ustupanje ljudskih resursa
79.11 Djelatnost putničkih agencija
79.12 Djelatnost tur-operatora
79.90 Ostale usluge rezervacije i djelatnosti povezane s njima
80.20 Usluge sistema obezbjeđenja
82.11 Kombinovane kancelarijsko-administrativne usluge
82.19 Fotokopiranje, pripremanje dokumenata i druga specijalizovana kancelarijska podrška
82.30 Organizovanje sastanaka i sajmova
82.99 Ostale uslužne aktivnosti podrške poslovanju

FINANSIJSKE DJELATNOSTI I DJELATNOST OSIGURANJA

64.20 Djelatnost holding kompanija
64.91 Finansijski lizing

UMJETNOST ZABAVA I REKREACIJA

90.01 Izvođačka umjetnost
90.02 Pomoćne djelatnosti u okviru izvođačke umjetnosti
92.00 Kockanje i klađenje
93.12 Djelatnost sportskih klubova
93.13 Djelatnost fitness klubova
93.19 Ostale sportske djelatnosti
93.29 Ostale zabavne i rekreativne djelatnosti.

VLASNIŠTVO I STRUKTURA KAPITALA

- Vlada Crne Gore: 41.6353
- AIK Banka: 19.980
- Republički Fond penzijskog i invalidskog osiguranja Crne Gore: 12.8236
- Hipotekarna banka – kastodi račun: 9.4446
- Zavod za zapošljavanje Crne Gore: 4.2745
- Ostalo: fizička i pravna lica

Ukupna količina prema podacima Centralnog klirinško depozitarnog društva na dan 31.12.2021.godine iznosi: 8.110.763 EUR

Odlukom Skupštine akcionara Hotelske grupe „Budvanska rivijera“ a.d. Budva broj 03-2717/3 od 26.06.2019.godine o odvajanju uz osnivanje novog Društva, uređuje se restrukturiranje privrednog društva Hotelska grupa „Budvanska rivijera“ a.d. Budva putem odvajanja uz osnivanje novog Društva i to uz proporcionalnu podjelu akcija Novog Društva. Nakon svih usvojenih akata na Skupštini akcionara koja je održana 26.06.2019.godine pristupilo se postupku registracije novog Društva u Centralnom registru privrednih subjekata Crne Gore u skladu sa Zakonom o privrednim društvima.

Odlukom o osnivanju „Sveti Stefan hoteli“ a.d Budva uređuje se restrukturiranje privrednog društva Hotelska grupa „Budvanska rivijera” a.d. Budva (u daljem tekstu: Društvo) putem

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

odvajanja uz osnivanje novog društva (u daljem tekstu: Novo društvo) i to uz proporcionalnu podjelu akcija Novog društva akcionarima Društva.

U skladu sa članom 22g stav 1 Zakona o privrednim društvima, restrukturiranjem akcionarskog društva putem odvajanja uz osnivanje novog društva postojeće društvo prenosi dio svoje imovine i obaveza na novo društvo, a ono u zamjenu emituje akcije akcionarima postojećeg društva čiji se kapital smanjuje kao posljedica sprovedenog postupka restrukturiranja.

U konkretnom slučaju, Društvo odvaja dio svoje imovine koju čine hoteli „Sveti Stefan“ i „Miločer“ sa pripadajućim zemljištem ukupne vrijednosti 60.764.000,00 eura kao i novčana sredstva u iznosu od 25.000,00 eura iz gotovine Društva (a budući da Novo društvo u skladu sa Zakonom o privrednim društvima mora imati i osnivački kapital u iznosu od najmanje 25.000,00 eura u novcu) i istu prenosi na Novo Društvo. U konkretnom slučaju, Društvo ne prenosi nikakve svoje obaveze na Novo društvo.

Restrukturiranje Društva vrši se odvajanjem uz osnivanje Novog društva uz proporcionalnu podjelu akcija Novog društva akcionarima Društva, i to tako da broj akcija u Društvu i Novom društvu nakon odvajanja ostane fiksna, odnosno da nakon odvajanja oba društva imaju pojedinačno isti ukupan broj akcija kao i Društvo prije odvajanja (odnosno svako društvo po 8.110.763 akcija). Nakon odvajanja, ukupna vrijednost akcijskog kapitala akcionara iz oba društva ostaje ista kao i u slučaju kod Društva prije odvajanja (odnosno 80.897.156,00 eura), pri čemu vrijednost akcijskog kapitala Društva iznosi 55.042.146,00 eura, a vrijednost akcijskog kapitala Novog društva iznosi 25.855.010,00 eura. Ključna razlika je da se nominalna vrijednost akcija smanjuje kako bi reflektovala proporcionalnu vrijednost akcijskog kapitala svakog društva nakon odvajanja, tako da nominalna vrijednost akcija nakon odvajanja iznosi 3,1877 eura po akciji za Novo društvo i 6,7863 eura po akciji za Društvo.

Polazeći od prethodno navedenog, Društvo obezbjeđuje osnovni kapital za osnivanje Novog društva u vrijednosti od 25.855.010,00 eura koje akcionarima Društva u zamjenu emituje 8.110.763 običnih akcija pojedinačne nominalne vrednosti 3,1877 eura i to proporcionalno vlasničkoj strukturi u Društvu na dan donošenja ove odluke.

Polazeći od vrijednosti osnovnog kapitala koji Društvo obezbjeđuje za osnivanje Novog društva, uz uvažavanje činjenice da Društvo ne prenosi nikakve svoje obaveze na Novo društvo, Društvo smanjuje svoj osnovni kapital za vrijednost osnovnog kapitala koji obezbjeđuje za osnivanje Novog društva (odnosno za iznos od 25.855.010,00 eura) tako da osnovni kapital Društva nakon smanjenja iznosi 55.042.146,00 eura.

Smanjenje osnovnog kapitala Društva iz prethodne tačke vrši se smanjenjem nominalne vrijednosti akcija Društva sa 9,97 eura na 6,7863 eura.

• OSNIVANJE NOVOG DRUŠTVA

U skladu sa članom 22g stav 7 Zakona o privrednim društvima, Odluka o odvajanju uz osnivanje novog Društva predstavlja i Odluku o osnivanju Novog društva, pri čemu će se Novo društvo smatrati osnovanim danom registracije u Centralnom registru privrednih subjekata.

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

Datum osnivanja Novog društva će se smatrati kao datum od kojeg za potrebe računovodstva nastaju poslovne transakcije Novog društva, odnosno od kojeg vlasnici akcija u Novom društvu imaju pravo da učestvuju u dobiti Novog društva.

Novo društvo se osniva na neodređeno vrijeme.

Novo društvo „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva nakon naprijed navedenog sprovedenog postupka registrovano je dana 05.08.2019.godine u Centralnom registru privrednih subjekata Crne Gore.

STRUKTURA ZAPOSLENIH

U radnom odnosu u Društvu angažovana su četiri zaposlena u skladu sa Pravilnikom o sistematizaciji radnih mjesta:

- Predsjednik Odbora direktora koji funkciju vrši profesionalno
- Izvršni direktor
- Sekretar društva
- Saradnik

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

2. ISTINIT PRIKAZ RAZVOJA, ANALIZE FINANSIJSKOG POLOŽAJA I REZULTATA POSLOVANJA PRAVNOG LICA I INFORMACIJE O ČLANOVIMA UPRAVNIH I NADZORNIH TIJELA

2.1. Analiza finansijskog položaja i rezultata poslovanja

ISKAZ O FINANSIJSKOJ POZICIJI/BILANS STANJA		
	2020	2021
AKTIVA		
A. NEUPLAĆENI UPISANI KAPITAL		
B. STALNA IMOVINA (003+008+016)	60.783.815	61.094.901
I NEMATERIJALNA ULAGANJA (004 do 007)	0	0
1. Ulaganja u razvoj		
2. Koncesije, patenti, licence i slična prava i ostala nematerijalna ulaganja		
3. Goodwill		
4. Avansi za nematerijalna ulaganja i nematerijalna ulaganja u pripremi		
II NEKRETNINE, POSTROJENJA, OPREMA I BILOŠKA SREDSTVA (009+010+011+015)	60.783.815	61.094.901
1. Zemljište i objekti		
2. Postrojenja i oprema	19.815	15.721
3. Ostala ugrađena oprema, alati i oprema (012+013+014)	60.764.000	61.079.180
3.1. Investicione nekretnine	60.764.000	61079180
3.2. Biološka sredstva		
3.3. Ostala nepomenuta materijalna stalna sredstva		
4. Avansi za nekretnine, postrojenja, opremu i biološka sredstva i nekretnine, postrojenja, oprema i biološka sredstva u pripremi		
III DUGOROČNI FINANSIJSKI PLASMANI I DUGOROČNA POTRAŽIVANJA (017 do 023)	0	0
1. Učešća u kapitalu zavisnih pravnih lica		
2. Dugoročni krediti matičnom i zavisnim pravnim licima		
3. Učešća u kapitalu kod pravnih lica (sem zavisnih pravnih lica)		
4. Dugoročni krediti pravnim licima kod kojih postoji učešće u kapitalu (sem zavisnih pravnih lica)		
5. Učešća u kapitalu koja se vrednuju metodom učešća		
6. Dugoročna finansijska ulaganja (dati krediti i hartije od vrednosti)		
7. Ostali dugoročni finansijski plasmani i potraživanja		
C. ODLOŽENA PORESKA SREDSTVA		
D. OBRтна SREDSTVA (026+031+039+043+044)	817.222	769.672
I. ZALIHE (027 do 030)	223	149
1. Zalihe materijala (materijal za izradu, rezervni delovi, sitan inventar i auto gume)	223	149
2. Nedovršena proizvodnja		
3. Gotovi proizvodi i roba		
4. Dati avansi		
II. KRATKOROČNA POTRAŽIVANJA (032 do 035)	116.638	117.138
1. Potraživanja od kupaca	115.689	115.689
2. Potraživanja od matičnog i zavisnih pravnih lica		
3. Potraživanja od ostalih povezanih lica		
4. Ostala potraživanja (036+037+038)	949	1.449
4.1. Potraživanja za više plaćen porez na dobit		
4.2. Potraživanja po osnovu poreza na dodatu vrijednost	925	1.449
4.3. Ostala nepomenuta potraživanja	24	0
III. KRATKOROČNI FINANSIJSKI PLASMANI (040 do 042)	0	0
1. Učešće u kapitalu zavisnih pravnih lica namenjeno trgovanju		
2. Otkupljene sopstvene akcije i otkupljeni sopstveni udjeli		
3. Ostali kratkoročni finansijski plasmani		
IV. GOTOVINA NA RAČUNIMA I U BLAGAJNI	700.361	652.385
V. STALNA SREDSTVA NAMJENJENA PRODAJI I SREDSTVA POSLOVANJA KOJE JE OBUSTAVLJENO		
E. AKTIVNA VREMENSKA RAZGRANIČENJA		
F. UKUPNA AKTIVA (001+002+024+025+045)	61.601.037	61.864.573

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

PASIVA		
A. KAPITAL (102+103+104+105+111+116)	61.550.700	61.788.319
I. OSNOVNI KAPITAL	25.880.010	25.880.010
II. NEUPLAĆENI UPISANI KAPITAL		
III. EMISIONA PREMIJA		
IV. REZERVE (106+107+108+109-110)	34.908.990	34.908.990
1. Zakonske rezerve		
2. Statutarne rezerve		
3. Druge rezerve		
4. Pozitivne revalorizacione rezerve i nerealizovani dobitci po osn. fin. sredstava i drugih komponenti ostalog sveobuhvatnog rezultata	34.908.990	34.908.990
5. Negativne revalorizacione rezerve i nerealizovani gubici po osn. fin. sredstava i drugih komponenti ostalog sveobuhvatnog rezultata		
VI. NERASPOREDJENI DOBITAK ILI GUBITAK (112+113-114-115)	761.700	999.319
1. Neraspoređeni dobitak ranijih godina	254.708	254.708
2. Neraspoređeni dobitak tekuće godine	506.992	744.611
3. Gubitak ranijih godina		
4. Gubitak tekuće godine		
VIII. UČEŠĆE KOJE NE OBEZBJEĐUJE KONTROLU		
B. DUGOROČNA REZERVISANJA I DUGOROČNE OBAVEZE (118+122)	0	0
I. DUGOROČNA REZERVISANJA (119 do 121)	0	0
1. Rezervisanja za naknade i druge beneficije zaposlenih		
2. Rezervisanja za troškove u garantnom roku		
3. Ostala dugoročna rezervisanja		
II. DUGOROČNE OBAVEZE (123+124)	0	0
1. Dugoročni krediti		
2. Ostale dugoročne obaveze		
C. ODLOŽENE PORESKE OBAVEZE		
D. DUGOROČNI ODLOŽENI PRIHODI I PRIMLJENE DONACIJE		
E. KRATKOROČNA REZERVISANJA I KRATKOROČNE OBAVEZE (128+129)	50.337	76.254
I KRATKOROČNA REZERVISANJA		
II KRATKOROČNE OBAVEZE 130 do 137)	50.337	76.254
1. Obaveze po osnovu kredita i zajmova od lica koja nisu kreditne institucije		
2. Obaveze po osnovu kredita od kreditnih institucija		
3. Primljeni avansi, depoziti i kaucije		
4. Obaveze prema dobavljačima	419	869
5. Obaveze po menicama		
6. Obaveze prema matičnom i zavisnim pravnim licima		
7. Obaveze prema ostalim povezanim licima		
8. Ostale obaveze iz poslovanja i ostale kratkoročne obaveze (138 do 142)	49.918	75.385
8.1. Ostale obaveze iz poslovanja		
8.2. Ostale kratkoročne obaveze		391
8.3. Obaveze po osnovu poreza na dodatu vrijednost i ostalih javnih prihoda		1.172
8.4. Obaveze po osnovu poreza na dobit	49.918	73.822
8.5. Obaveze po osnovu sredstava namjenjenih prodaji i sredstava poslovanja koje je obustavljeno		
F. PASIVNA VREMENSKA RAZGRANIČENJA		
G. UKUPNA PASIVA (101+117+125+126+127+143)	61.601.037	61.864.573

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

ISKAZ O UKUPNOM REZULTATU/BILANS USPIJEHA		
	2020	2021
1. Prihodi od prodaje - neto prihod	977.955	977.355
2. Promjena vrijednosti zaliha gotovih proizvoda i nedovršene proizvodnje		
3. Prihodi od aktiviranja učinaka i robe		
4. Ostali prihodi iz poslovanja	1.825	318.198
a) Ostali prihodi iz redovnog poslovanja		
b) Ostali prihodi iz poslovanja	1.825	3.018
c) Prihodi po osnovu vrijednosnog usklađivanja imovine		315.180
5. Troškovi poslovanja (209+210)	293.769	237.735
a) Nabavna vrijednost prodate robe i troškovi materijala	2.917	3.532
b) Ostali troškovi poslovanja (rezervisanja i ostali poslovni rashodi)	286.243	229.590
Amortizacija	4.609	4.613
6. Troškovi zarada, naknada zarada i ostali lični rashodi	128.800	212.826
a) Neto troškovi zarada, naknada zarada i lični rashodi	74.719	187.210
b) Troškovi poreza i doprinosa (214 do 216)	54.081	16.640
1/ Troškovi poreza	15.230	16.640
2/ Troškovi doprinosa za penzije		
3/ Troškovi doprinosa	38.851	8.976
7. Rashodi po osnovu vrijednosnog usklađivanja imovine (osim finansijske)		
a) Rashodi po osnovu vrijednosnog usklađivanja stalne imovine (osim finansijske)		
b) Rashodi po osnovu vrijednosnog usklađivanja obrtne imovine (osim finansijske)		
8. Ostali rashodi iz poslovanja		26.559
I. Poslovni rezultat (201+202+203+204-208-211-217-220)	557.211	818.433
9. Prihodi po osnovu učešća u kapitalu (223 do 225)		
a) Prihodi po osnovu učešća u kapitalu zavisnih pravnih lica		
b) Prihodi po osnovu učešća u kapitalu ostalih povezanih pravnih lica		
c) Prihodi po osnovu učešća u kapitalu nepovezanih pravnih lica		
10. Prihodi od ostalih finansijskih ulaganja i zajmova (kamate, kursne raz. i efekti ugovor. zaštite) (227 do 229)		
a) Prihodi od ostalih finansijskih ulaganja i zajmova od matičnog i zavisnih pravnih lica		
b) Prihodi od ostalih finansijskih ulaganja i zajmova od ostalih povezanih pravnih lica		
c) Prihodi od ostalih finansijskih ulaganja i zajmova od nepovezanih pravnih lica		
11. Ostali prihodi po osnovu kamata, kursnih razlika i drugih efekata ugovorene zaštite (231 do 233)		
a) Finansijski prihodi po osnovu tekućih potraživanja od matičnog i zavisnih pravnih lica		
b) Finansijski prihodi po osnovu tekućih potraživanja od ostalih povezanih pravnih lica		
c) Finansijski prihodi po osnovu tekućih potraživanja od nepovezanih pravnih lica		
12. Vrijednosno usklađivanje kratkoročnih fin. sredstava i fin. ulaganja koji su dio obrtne imovine (235-236)		
a) Prihodi po osnovu vrijednosnog usklađivanja kratk. fin. sredstava i fin. ulaganja koji su dio obrtne imovine		
b) Rashodi po osnovu vrijednosnog usklađivanja kratk. fin. sredstava i fin. ulaganja koji su dio obrtne imovine		
13. Rashodi po osnovu kamata, kursnih razlika i drugih efekata ugovorene zaštite (238 do 240)		
a) Rashodi po osnovu kamata, kursnih razlika i drugih efekata ugovorene zaštite po osnovu odnosa sa matičnim i zavisnim pravnim licima		
b) Rashodi po osnovu kamata, kursnih razlika i drugih efekata ugovorene zaštite po osnovu odnosa sa drugim povezanim licima		
c) Rashodi po osnovu kamata, kursnih razlika i drugih efekata ugovorene zaštite po osnovu odnosa sa nepovezanim licima		
II. Finansijski rezultat (222+226+230+234-237)		
III. Rezultat iz redovnog poslovanja prije oporezivanja (221+241)	557.211	818.433
IV. Neto rezultat poslovanja koje je obustavljeno		
V. Rezultat prije oporezivanja (242+243)	557.211	744.611

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

14. Poreski rashod perioda (246+247)	50.219	73.822
1. Tekući porez na dobit	50.219	73.822
2. Odloženi poreski rashodi ili prihodi perioda		
15. Dobitak ili gubitak nakon oporezivanja (244-245)	506.992	744.611
VI. BRUTO REZULTAT DRUGIH STAVKI REZULTATA /POVEZANIH SA KAPITALOM		
1. Promjene revalorizacionih rezervi po osnovu nekretnina, postrojenja, opreme, nematerijalnih ulaganja i bioloških sredstava		
2. Promjene nerealizovanih dobitaka i gubitaka po osnovu preračuna finansijskih izvještaja inostranog poslovanja		
3. Promjene nerealizovanih dobitaka i gubitaka po osnovu ulaganja u vlasničke instrumente kapitala		
4. Promjene aktuarskih dobitaka i gubitaka po osnovu planova def. naknada aktuarskih dobitaka (ili gubitaka) u vezi sa def. planovima penz. naknada		
5. Promjene učešća u ostalom sveobuhvatnom rezultatu pridruženog društva		
6. Promjene nerealizovanih dobitaka i gubitaka po osnovu instrumenata zaštite neto ulaganja u inostrano poslovanje		
7. Promjene revalorizacionih rezervi po osnovu hedžinga tokova gotovine		
8. Ostale promjene nerealizovanih dobitaka i gubitaka		
VII. ODLOŽENI PORESKI RASHODI ILI PRIHODI PERIODA U VEZI SA DRUGIM STAVKAMA REZULTATA /POVEZANIM SA KAPITALOM/		
VIII. NETO REZULTAT DRUGIH STAVKI REZULTATA /POVEZANIH SA KAPITALOM/ (249-258)		
IX. NETO SVEOBUHVAJNI REZULTAT (248-259)	506.992	744.611
X. ZARADA PO AKCIJI		
1. Osnovna zarada po akciji		
2. Umanjena (razvodnjena) zarada po akciji		
XI. NETO REZULTAT KOJI PRIPADA VLASNICIMA MATIČNOG PRAVNOG LICA		
XII. NETO REZULTAT KOJI PRIPADA UČEŠĆIMA KOJI NE OBEZBJEĐUJU KONTROLU		

Racio analiza

POKAZATELJI	2020	2021
<i>Ekonomičnost ukupnog poslovanja</i>	2,32	2,72
<i>Ekonomičnost redovnog poslovanja</i>	2,32	2,88
<i>Koeficijent tekuće likvidnosti</i>	16,24	10,09
<i>Koeficijent trenutne likvidnosti</i>	13,91	8,56
<i>Koeficijent ubrzane likvidnosti</i>	16,23	10,09
<i>Koeficijent finansijske stabilnosti</i>	0,99	0,99
<i>Neto profitna marža (A)</i>	0,52	0,76
<i>Neto profitna marža (B)</i>	0,52	0,57
<i>Faktor zaduženosti</i>	0,05	0,06
EBIT	557.211 €	744.611 €
EBITDA	843.454 €	974.201 €
<i>Stopa prinosa na kapital (ROE)</i>	0,01	0,01
<i>Stopa prinosa na sredstva (ROA)</i>	0,01	0,01
<i>Obrt potraživanja</i>	8,45	8,45
<i>Dani vezivanja potraživanja</i>	43,18	43,20
<i>Obrt zaliha</i>	26,16	18,99
<i>Obrt vezivanja zaliha</i>	13,95	19,22

2.2. Informacije o članovima upravnih i nadzornih tijela

Organi upravljanja Društvom su:

Skupština akcionara

Skupština akcionara je najviši organ Društva. Skupštinu akcionara čine svi akcionari Društva. Svi akcionari Društva, nezavisno od broja i klase akcija koje posjeduju imaju pravo da prisustvuju Skupštini akcionara Društva. Pravo da glasaju na Skupštini imaju oni akcionari koji posjeduju akcije sa pravom glasa. Glasanje na Skupštini vrši se neposrednim prisustvom akcionara ili njihovih punomoćnika, putem glasačkih listića ili elektronskim putem, a u skladu sa Zakonom.

Odbor direktora

Odbor direktora je organ upravljanja i rukovođenja Društvom. Odbor direktora je kolektivno tijelo kojim rukovodi predsjednik. Mandat članova Odbora direktora i način izbora regulisan je Zakonom. Odbor direktora ima pet članova i to su:

Ime i prezime	Pozicija
G-dja Dragana Kazanegra	Predsjednik
G-din Milovan Milošević	Član
G-dja Milica Kazanegra	Član
G-dja Jelena Brkovic	Član
G-din Vladimir Sekulić	Član

Izvršni direktor

Izvršni direktor predsjedava Skupštinom akcionara. Prava, obaveze i odgovornosti Izvršnog direktora utvrđene su zakonom i ugovorom. Za Izvršnog direktora može biti imenovano lice koje ima VSS, radno iskustvo od 3 godine na rukovodećim poslovima i poznavanje najmanje jednog svjetskog jezika. Izvršnog direktora imenuje i razriješava Odbor direktora. Mandat Izvršnog direktora traje četiri godine. Isto lice može biti birano više puta za Izvršnog direktora. Prestankom mandata Odbora direktora ne prestaje mandat Izvršnom direktoru ukoliko mu nije istekao Statutom predviđeni mandat.

Sekretar

Sekretar Društva organizuje Skupštinu akcionara u skladu sa Zakonom i Sekretar je sjednice Skupštine akcionara. Sekretar Društva obavlja poslove utvrđene Zakonom, Odlukama Odbora direktora, Predsjednik Odbora direktora i Ugovorom. Za Sekretara Društva može biti imenovano lice koje ima VSS – pravni fakultet i radno iskustvo od 5 godina. Mandat Sekretara Društva traje 4 godine i broj mandata nije ograničen.

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

3. MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Životna sredina je prostor, odnosno prirodno okruženje, vazduh, zemljište, voda i more, biljni i životinjski svijet, pojave i djelovanja: klima, jonizujuća i nejonizujuća zračenja, buka i vibracije, kao i okruženje koje je stvorio čovjek: gradovi i druga naselja, kulturno-istorijska baština, infrastrukturni, industrijski i drugi objekti. Objelodanjujemo informacije o:

- ✓ Zaštiti životne sredine;
- ✓ Klimatskim promjenama (izolacija objekata, izgradnja prečistača otpadnih voda);
- ✓ Upravljanje otpadom (predaja ovlašćenim operaterima, uništavanje);
- ✓ Upravljanje vodom (potrošnja);
- ✓ Upravljanje energijom (kontrola emisije gasova);
- ✓ Industrijska bezbjednost (zaštita od požara).

Akcionarsko društvo „Sveti Stefan hoteli“ Budva vodi svoju politiku ekološki svjesno i angažovano, u skladu sa Zakonom o životnoj sredini ("Službeni list Crne Gore", br. 052/16 od 09.08.2016) i Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 080/05 od 28.12.2005, Službeni list Crne Gore", br. 040/10 od 22.07.2010, 073/10 od 10.12.2010, 040/11 od 08.08.2011, 027/13 od 11.06.2013, 052/16 od 09.08.2016). U skladu sa članom 9. Zakona o životnoj sredini, predlažemo i zalažemo se za

- ✓ Održivo korišćenje prirodnih resursa, dobara i energije;
- ✓ Uvođenje energetski efikasnijih tehnologija i korišćenje obnovljivih prirodnih resursa;
- ✓ Upotrebu proizvoda, procesa, tehnologija koji manje ugrožavaju životnu sredinu;
- ✓ Preduzimanje mjera prevencije i otklanjanja posljedica ugrožavanja i štete po životnu sredinu;
- ✓ Kontrolu aktivnosti i rada postrojenja koja mogu predstavljati rizik ili prouzrokovati opasnost po životnu sredinu i zdravlje ljudi;
- ✓ Druge mjere u skladu sa zakonom.

U skladu sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu, ukoliko smatramo da određeni projekat ili poslovna aktivnost može ili će imati uticaj na životnu sredinu, tražićemo saglasnosti nadležnog organa na elaborat o procjeni uticaja ili odluke da nije potrebna procjena uticaja na životnu sredinu. Kao nosilac projekta podnijeli bi zahtjev za odlučivanje o potrebi procjene uticaja nadležnom organu.

4. PLANIRANI BUDUĆI RAZVOJ

Preduzeće je osnovano i posluje u skladu sa **Going Concern** principom, odnosno Principom kontinuiranog poslovanja. Planirani budući razvoj odvijaće se prema smjernicama nadležnog Ministarstva ekonomskog razvoja, kao i odlukama Skupštine akcionara.

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

Društvo je u periodu od 1. januara do 31. decembra 2021. godine ostvarilo neto dobitak u iznosu od EUR 744,611 euro. Na dan 31. decembar 2021. godine obrtna imovina Društva je veća od njegovih kratkoročnih obaveza za EUR 693,418.

Rukovodstvo smatra da Društvo ima adekvatne resurse da nastavi sa poslovanjem u doglednoj budućnosti. Shodno tome, finansijski iskazi Društva su sastavljeni u skladu sa načelom stalnosti poslovanja, koje podrazumijeva da će Društvo nastaviti sa poslovanjem u doglednoj budućnosti, koja obuhvata period od najmanje dvanaest mjeseci od datuma finansijskih iskaza.

5. PODACI O AKTIVNOSTIMA ISTRAŽIVANJA I RAZVOJA

Programom i planom rada predviđeno je kontinuirano stručno osposobljavanje zaposlenih, učešće na seminarima i obukama i praćenje svih izmjena zakonskih propisa. Ulažemo u obrazovanje zaposlenih kroz:

- ✓ Profesionalni razvoj zaposlenih;
- ✓ Inicijalna profesionalna edukacija;
- ✓ Kontinuirana profesionalna edukacija;
- ✓ Selekcija novozaposlenih;
- ✓ Saradnje sa obrazovnim institucijama;
- ✓ Stručno osposobljavanje;
- ✓ Obuke za zaposlene.

6. INFORMACIJE O OTKUPU SOPSTVENIH AKCIJA, ODNOSNO UDJELA

Pravno lice „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva u toku 2021. Godine nije otkupljivalo sopstvene akcije.

7. POSLOVNE JEDINICE

Pravno lice „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva u svom organizacionom sastavu nema poslovne jedinice.

8. PODACI O FINANSIJSKIM INSTRUMENTIMA OD ZNAČAJA ZA PROCJENU FINANSIJSKOG POLOŽAJA I USPJEŠNOSTI POSLOVANJA

Finansijski podatci o poslovanju prduzeća se mogu vidjeti u: Bilansu uspjeha, bilansu stanja, promjenama na kapitalu i tokovima gotovine.

9. CILJEVI I METODE ZA UPRAVLJANJE FINANSIJSKIM RIZIKOM

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

Sistem upravljanja rizicima je process kojim organizacije metodoloski vode racuna o rizicima povezanim s njihovim aktivnostim a radi postizanja kontinuirane dobiti, kako unutar svake aktivnosti, tako I cjelokupnom portfoliju aktivnosti. Cilj sistema upravljanja rizicima u preduzecima je stvaranje vrijednostii smanjenje posledica rizika. Rizik likvidnosti predstavlja rizik da li će Društvo uspjeti da ispuni svoje finansijske obaveze.

Da bi upravljanje rizicima bilo održivo usled trenutne nepredvidivosti tržišta, potencijalni negativni uticaji na finansijsko poslovanje Društva se moraju dovesti na minimum. Najveći rizik po Društvo se odražava u nestabilnom turističkom tržištu u Crnoj Gori i svijetu usled smanjene platežne mogućnosti Zakupca kapaciteta Društva, izazvane pandemijom.

10. INFORMACIJE O IZLOŽENOSTI RIZICIMA CIJENA, KREDITNIM RIZICIMA, RIZICIMA LIKVIDNOSTI I RIZICIMA NOVČANOG TOKA

Poslovanje Društva je izloženo različitim finansijskim rizicima kao što su: tržišni rizik (koji obuhvata valutni rizik, rizik kamatne stope, rizik tokova gotovine i rizik cijena), rizik likvidnosti, rizik tokova gotovine i rizik cijena.

11. CILJEVI I POLITIKE U UPRAVLJANJU FINANSIJSKIM RIZICIMA, RIZICIMA I NEIZVJESNOSTIMA POSLOVANJA

Ciljevi i politike upravljanje rizicima su sastavni dio upravljanja sa kojim se susreće Društvo. Predstallaju vezu između planiranja i donošenja odluka. Sastoje se od niza unutrašnjih kontrola poslovanja i predviđanja mogućnosti nastanka događaja koji bi na neki način doveli Društvo u nepovoljan položaj i ugrozili zacrtane ciljeve i ostvarivanje poslovnih rezultata.

12. IZJAVA O KORPORATIVNOM UPRAVLJANJU

Društvo, imajući u vidu da Kodeks koporativnog uravljanja po važećim propisima Crne Gore ne predstavlja zakonsku obavezu, nije donosilo opšta akta iz te oblasti ali je u svom poslovanju sprovedilo dobru praksu koporativnog uravljanja. To se ogleda prije svega kroz

- transparentnost rada najvišeg organa Skupštine akcionara,
- ravnopravan tretman akcionara;
- pravo akcionara da biraju i smjenjuju članove upravnog odbora;
- pravo akcionara da u svoje ime, a za račun društva tuži odgovorno lice u društvu koje je odgovorno za nepravilnosti u upravljanju ili poslovanju društva;
- redovno održavanje godišnje skupštine na predlog nadležnog organa uz predhodno pribavljanje spiska akcionara iz Centralnog klirinško depozitarnog društva (CKDD),
- najranije dva radna dana prije održavanja skupštine i uz blagovremeno oglašavanje u sredstvima javnog informisanja;
- kroz poštovanje kvoruma akcionara za održavanje i donošenje odluka;
- kroz vjerodostojno i blagovremeno konstatovanje čitavog toka skupštine u zapisniku uz koji se prilažu isprave kojima se dokazuje pravilnost sazivanja i održavanja skupštine,

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

- spisak prisutnih i zastupanih akcionara,
- predlozi pojedinih odluka, izdvojena mišljenja i protivljenja akcionara ako su podnijeta pismeno i sl.

Kod izbora revizora, uz predhodno dobijanje preporuke od strane Revizorskog odbora, vodi se računa o tome da revizor nije u konfliktu interesa sa društvom, da zadovoljava kriterijume u pogledu nezavisnosti, da se vršenje revizije odvija blagovremeno i u skladu sa zakonskom regulativom i profesionalnim i etičkim standardima koji se primjenjuju u Crnoj Gori.

13. OSTALO

POSLOVNE AKTIVNOSTI TOKOM 2021.GODINE

IZVJEŠTAJ POPISNIH KOMISIJA O POPISU SREDSTAVA I IZVORA SREDSTAVA SA STANJEM NA DAN 31.12.2020.GODINE

ŽIzvršen je popis radi usklađivanja stvarnog stanja imovine, obaveza i potraživanja i usklađivanja stvarnog stanja sa knjigovodstvenim stanjem na dan 31.12.2020.godine i isti je usvojen na VI (šestoj) sjednici drugog saziva Odbora direktora održanoj elektronskim putem dana 01.03.2021.godine.

POSTUPAK REVIZIJE

Revizoru Društva - „BDO“ DOO Podgorica dostavljena je kompletna dokumentacija za reviziju finansijskih iskaza za 2020.godinu, Izvještaj o popisu kao i zahtjevi za usaglašavanje potraživanja i obaveza sa stanjem na dan 31.12.2020.godine.

Revizoru Društva - „BDO“ DOO Podgorica je tokom mjeseca aprila dostavio konačan Izvještaj o izvršenoj reviziji.

Skupština akcionara Društva upoznata sa Izvještajem revizora - doo „BDO” Podgorica o finansijskim iskazima Društva za 2020.godinu broj 04-159/1 od 15.04.2021.godine. Skupština je usvojila Zaključak broj 03-261/1 od 14.06.2021.godine o upoznavanju sa Izvještajem revizora - doo „BDO” Podgorica o finansijskim iskazima Društva za 2020.godinu broj 04-159/1 od 15.04.2021.godine.

Izvještaj obuhvata reviziju priloženih finansijskih iskaza Društva, koji obuhvataju iskaz o finansijskoj poziciji (Bilans stanja) na dan 31.decembra 2020. godine i odgovarajući iskaz o ukupnom rezultatu (Bilans uspjeha), iskaz o novčanim tokovima i iskaz o promjenama na kapitalu za godinu koja se završava na taj dan, kao i napomene uz finansijske iskaze koje uključuju sumarni pregled značajnih računovodstvenih politika.

IZRADA PREDLOGA STATUTA U SKLADU SA ZAKONOM O PRIVREDNIM DRUŠTVIMA (USKLAĐIVANJE SA ZAKONOM)

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

Članom 133 stav 1 tačka 1 Zakona o privrednim društvima („Službeni list Crne Gore" broj 65/2020) propisano je da Skupština akcionara donosi Statut Društva. Članom 329 Zakona o privrednim društvima („Službeni list Crne Gore" broj 65/2020) propisano je da:

„(1) Akcionarska društva i društva sa ograničenom odgovornošću iz člana 297 stav 3 i 4 ovog zakona koja su registrovana u CRPS do stupanja na snagu ovog zakona, dužna su da usklade organizaciju (statut, organe društva i druge akte) sa ovim zakonom i izvrše registraciju promjena u roku od devet mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

(2) Ostala privredna društva koja su registrovana u CRPS do stupanja na snagu ovog zakona radi usklađivanja sa odredbama ovog zakona, dužna su da usklade organizaciju sa ovim zakonom i izvrše registraciju promjena u CRPS u roku od 18 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

(3) Ortačka društva i preduzetnici koji do stupanja na snagu ovog zakona nijesu registrovani u CRPS, dužni su izvrše upis u CRPS u skladu sa ovim zakonom, u roku od devet mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

(4) Preduzetnici koji su do stupanja na snagu ovog zakona registrovani u CRPS dužni su da usklade poslovanje i podnesu registracionu prijavu za registraciju u CRPS u skladu sa ovim zakonom, u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

(5) Nadležni organ za registraciju će u roku od 30 dana po isteku rokova iz st. 1 i 2 ovog člana, pred nadležnim sudom, pokrenuti postupak sudske likvidacije društava koja nijesu ispunila obavezu registracije u ostavljenom roku i brisati ih nakon sprovedenog postupka sudske likvidacije.

(6) Akcionarska društva u kojima su na dan stupanja na snagu ovog zakona postojale obične akcije različite nominalne vrijednosti, dužna su da izvrše homogenizaciju akcija radi ujednačavanja nominalne vrijednosti, u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu ovog zakona, na način da se održi proporcionalno učešće u ukupnom broju akcija.“

Na Nacrt Statuta pravno mišljenje dala je advokatska kancelarija Antunović & Milošević iz Podgorice, koja je izvršila pregled Statuta i dostavila određene dopune u skladu sa Zakonom.

SARADNJA SA „MONTENEGROBERZA“ AD PODGORICA

Odlukom Odbora direktora odobren je prelazak na segment „Slobodno tržište i uspostavljanje kontinuiranog metoda trgovanja“ na „Montenegroberza“ a.d. Podgorica i data saglasnost Izvršnom direktoru Društva da zaključi Ugovor o poslovno tehničkoj saradnji sa „Montenegroberza“ a.d. Podgorica.

Pravni osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u članu 39. Statuta „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva kojim je između ostalog propisano da Odbor direktora upravlja i vodi poslove Društva, vrši nadzor nad tekućim poslovanjem, utvrđuje prijedlog Godišnjeg finansijskog izvještaja i daje smjernice za vođenje poslova utvrđivanja organizacije Društva, organizacije računovodstva i finansijske kontrole, stara se o sprovođenju poslovne politike i obavlja i druge poslove utvrđene zakonom i Statutom.

Od strane „Montenegroberza“ a.d. Podgorica Društvo je obavješteno da su akcije „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva, uvrštene na MTP ME tržište „Montenegroberza“ a.d. Podgorica. Na ovom segmentu tržišta uvrštene su akcije kompanija koje nisu prepoznale značaj kontinuiranog metoda

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

trgovanja njihovim akcijama, kao i akcije onih kompanija nad kojima je pokrenut stečajni postupak ili postupak likvidacije. Akcijama kompanija listiranih na MTP ME tržištu trguje se aukcijskom metodom koja se ujedno smatra i destimulacionom. Ovaj segment tržišta nema ograničenje u dijelu osciliranja cijene, pa cijena može na dnevnom nivou neograničeno da raste i da pada.

Prelazak na segment Slobodno tržište i uspostavljanje kontinuiranog metoda trgovanja donosi višestruke benefite Društvu i šalje pozitivnu poruku akcionarima i investicionoj javnosti.

Povećanje „vidljivosti“ Društva kroz uspostavljanje saradnje sa „Montenegroberza“ a.d. Podgorica ističe važnost akcionara i posvećenost potencijalnim investitorima. Kroz mehanizam dnevno dozvoljene oscilacije cijene u intervalu + / - 20 %, pruža se zaštita od nekontrolisanog osciliranja cijene akcija. Prezentacija poslovanja Društva na web sajtu, objavljivanje relevantnih podataka i medijskih saopštenja su značajno sredstvo komunikacije sa akcionarima i potencijalnim investitorima. Statistički podaci o trgovanju sastavni su dio mjesečnog izvještaja, koji se od strane „Montenegroberza“ a.d. Podgorica dostavlja Društvu elektronskim putem.

Cijeneci da je Akcionarskom društvu „Sveti Stefan hoteli“ Budva mjesto na visokoj poziciji, među reprezentativnim crnogorskim kompanijama, a time i na naprednijem berzanskom segmentu, odlučeno je da se donese odluka o prelasku na slobodno tržište.

U skladu sa Odlukom Odbora direktora dostavljen je Zahtjev „Montenegroberza“ a.d Podgorica sa kompletnom dokumentacijom za prelazak na Slobodno tržište i uspostavljanje kontinuiranog metoda trgovanja.

Obaviješteni smo da je zahtjev Društva za uključenje akcija na Slobodno tržište uspostavljanja kontinuiranog metoda trgovanja razmotren i pozitivno riješen. Utvrđeno je da Društvo ispunjava sve uslove propisane članom 73. Pravila „Montenegroberze“ A.D. Podgorica.

Kako su ispunjeni svi obavezni uslovi za uključenje Izvršni direktor „Montenegroberza“ a.d. Podgorica je, u skladu sa odredbama člana 56. i 66. Pravila „Montenegroberza“ a.d. Podgorica, donio Odluku o uključanju akcija „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva, tržišni simbol „SSH0“, na segment Slobodno tržište, i nakon sprovedenog postupka zaključen je Ugovor o saradnji sa „Montenegroberza“ a.d. Podgorica.

Trgovanje hartijama na Slobodnom tržištu počelo **03.02.2020. godine.**

Takođe smo obaviješteni da emitent čije su akcije uključene na Slobodno tržište ima obavezu da „Montenegroberza“ a.d. Podgorica dostavlja sljedeće:

- Finansijske izvještaje (godišnji, polugodišnji i kvartalni) – u rokovima određenim ZTK-om za dostavljanje Komisiji;
- Izvještaj menadžmenta – kvalitativno mišljenje i analiza ostvarenih rezultata emitenta u izvještajnom periodu, te viđenje budućeg kretanja njegovog poslovanja – uz godišnji izvještaj;
- Revizorski izvještaj – u roku određenom ZTK-om za dostavljanje Komisiji;
- Obavještenje o dodjeli i isplati dividende – u roku od tri dana od dana donošenja odluke;

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

- Obavještenje o promjenama u pravima iz emitovanih akcija u roku od tri dana od dana donošenja odluke;
- Obavještenje o transakcijama menadžera – u skladu sa odredbama ZTK, u roku od tri radna dana od dana zaključenja transakcije;
- Cjenovno osjetljive i insajderske informacije, shodno odredbama ZTK, bez odlaganja;
- Obavještenje o sazivu Skupštine akcionara, kao i zapisnik sa održane sjednice Skupštine akcionara – u roku od osam dana od dana održavanja sjednice;
- Dodatne izvještaje i informacije na zahtjev Berze, za koje Berza procijeni da su od značaja za zaštitu investitora i obezbjeđenje efikasnog i transparentnog trgovanja.

Uz Ugovor o kotaciji na Slobodno tržište dostavljena je Odluka o uvrštenju i polugodišnja faktura za trgovanje. Nakon sprovedenog postupka zaključen je Ugovor sa „Montenegroberza” a.d. Podgorica.

Tokom 2021.godine Društvo je ispunilo sve obaveze prema „Montenegroberza” a.d. Podgorica i u zakonskim rokovima dostavilo:

- Finansijske izvještaje (godišnji, polugodišnji i kvartalni) – u rokovima određenim ZTK-om za dostavljanje Komisiji;
- Izvještaj menadžmenta – kvalitativno mišljenje i analiza ostvarenih rezultata emitenta u izvještajnom periodu, te viđenje budućeg kretanja njegovog poslovanja – uz godišnji izvještaj;
- Revizorski izvještaj – u roku određenom ZTK-om za dostavljanje Komisiji
- Obavještenje o sazivu Skupštine akcionara, kao i zapisnik sa održanih sjednica Skupštine akcionara – u roku od osam dana od dana održavanja sjednice.

SARADNJA SA ZAKUPCEM – DOO „ADRIATIC PROPERTIES“ BUDVA, KOMPLETNA KORESPODENCIJA I PREDUZETE AKTIVNOSTI

Nakon saznanja o zakazivanju sjednice Skupštine Opštine Budva sa predlogom o usvajanju Odluke o utvrđivanju javnog interesa za eksproprijaciju nepokretnosti u katastarskoj evidenciji označene kao dio katastarske parcele broj 986 KO Sveti Stefan, površine 2536 m², upisane u list nepokretnosti broj 1250 KO Sveti Stefan, a čiji je nosilac prava svojine društvo „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva, Društvo se obavještenjem obratilo Ministarstvu finansija - Direktoratu za imovinske i normativne poslove i Ministarstvu održivog razvoja i turizma - Zahtjevom za dostavu Izvoda iz Prostornog plana posebne namjene za obalno područje.

Društvo je o dostavljenom upozorenju DOO „Adriatic Properties” Budva obavjestilo predsjednika opštine Budva, predsjednika Skupštine opštine Budva i Ministarstvo ekonomskog razvoja.

Nakon navedenog upozorenja Društvo je dostavljeno upozorenje od strane GT Greenberg Traurig iz Londona (zastupnika DOO „Adriatic Properties“ Budva) broj 04-351 od 18. 12. 2020. godine, sa prevodom broj 04-351/2 od 21. 12. 2020. godine.

O upozorenju GT Greenberg Traurig iz Londona obavješteno je Ministarstvo ekonomskog razvoja.

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

Skupština opštine Budva je na šestoj sjednici održanoj dana 15. 12. 2020. godine usvojila Odluku o utvrđivanju javnog interesa za eksproprijaciju nepokretnosti u katastarskoj evidenciji označene kao dio katastarske parcele broj 986 KO Sveti Stefan, površine 2536 m², upisane u list nepokretnosti broj 1250 KO Sveti Stefan, a čiji je nosilac prava svojine društvo „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva. Predmetna Odluka donešena je na osnovu DUP-a „Pržno – Kamenovo I“ za dio „Pržno -Podličak“ shodno izvodu iz DUP-a, koji predstavlja plan nižeg reda, a po kojem katastarska parcela broj 986 KO Sveti Stefan čini UP43 čija je namjena zelene površine i parkiranje, dok manji dio iste ulazi u trasu planirane saobraćajnice. Planom višeg reda - Prostornim planom posebne namjene za obalno područje Crne Gore („Službeni list Crne Gore“ broj 56/18) predmetna katastarska parcela nalazi se u obuhvatu usvojenog urbanističko-arhitektonskog konkursnog rješenja hotelskog rizorta - Miločer opština Budva - ("Službeni list Crne Gore", br. 077/15 od 30. 12. 2015, 074/16 od 01. 12. 2016), koje je sastavni dio Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore i na osnovu kojeg se mogu izdavati UT uslovi. Uvidom u tekstualni dio i grafičke priloge urbanističko-arhitektonskog konkursnog rješenja konstatuje se da je dio katastarske parcele broj 986 KO Sveti Stefan, sastavni dio UP 4, koja predstavlja lokaciju broj 4 i I fazu realizacije plana, čija je planirana namjena T3 – površina za turizam – vile. Na lokaciji broj 4 odnosno na UP4, predviđena je rekonstrukcija i izgradnja turističke vile spratnosti Su+P+1. Pored navedenog, a cijeneći javni interes da je predmetna nepokretnost u vlasništvu akcionarskog društva „Sveti Stefan hoteli“ Budva data u dugoročni zakup (42 godine) privrednom društvu „Adriatic Properties“ Budva, Ugovorom koji je zaključen između Hotelske grupe „Budvanska rivijera“, Vlade Crne Gore – Ministarstva turizma i „Adriatic Properties“ doo Budva, na koji je saglasnost dala i Skupština Crne Gore, Društvo kao odgovoran zakupodavac mora postupati u skladu sa Zakonom i štititi svoju imovinu, posebno imajući u vidu obavezujuće odredbe Ugovora o dugoročnom zakupu.

Na osnovu odluke Odbora direktora, „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva pokrenuo je upravni spor pred Upravnim sudom Crne Gore radi poništaja Odluke Skupštine opštine Budva o utvrđivanju javnog interesa broj 10-040/20-1067/1 od 15. 12. 2020. godine. Postupak se vodi pod brojem U 5417/2020 od 29. 12. 2020. godine.

U cilju pribavljanja relevantnih dokaza Društvo se obratilo Sekretarijatu za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva zahtjevom za dostavu Izvoda iz DUP-a „Pržno - Kamenovo I“ za dio „Pržno – Podličak“.

Postupajući po zahtjevu Društva broj 01-327/1 od 03. 12. 2020. godine Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma dostavilo je tekstualno tumačenje br 04-462/29 od 11. 01. 2021. godine koje je od strane advokatske kancelarije dostavljeno Upravnom sudu Crne Gore.

O pokrenutom upravnom sporu broj U 5417/2020 od 29. 12. 2020. godine obaviješteni su Ministarstvo ekonomskog razvoja i DOO „Adriatic Properties“ Budva.

Advokatska kancelarija „Antunović & Milošević“ Podgorica o predmetnom sporu obavijestila je Zaštitnika imovinsko pravnih interesa Crne Gore koji je dostavio obavještenje.

Upravnom sudu Crne Gore dostavljen je podnesak od strane Advokatske kancelarije „Antunović & Milošević“ iz Podgorice sa izrađenim nalazom i mišljenjem vještaka.

DOO „Adriatic Properties“ Budva obratilo se Obavještenjem broj 119/21 od 07. 05. 2021. godine „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva, HTP „Miločer“, Ministarstvu ekonomskog razvoja i Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma u kojem naslovljene strane obavještava o okolnostima koje su se dogodile posljednjih nedjelja, a koje u bitnom mogu uticati na buduće realizacije prava i obaveza predviđenih Ugovorom o zakupu hotela „Sveti Stefan“ i „Miločer“.

Imajući u vidu sadržaj dostavljenog obavještenja kao i sve naprijed navedene aktivnosti Skupština akcionara Društva na sjednici održanoj dana 14.06.2021.godine usvojila je Zaključak

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

koji je dostavljen Vladi Crne Gore, Ministarstvu ekonomskog razvoja i Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma.

DOO „Adriatic Properties” Budva dostavio je Dopis broj 173/21 od 07.07.2021.godine na koje je „Sveti Stefan hoteli” a.d. Budva dostavilo temeljan odgovor sa posebnim osvrtom na pitanja više sile i sve hronološki preduzete aktivnosti. U izradi odgovora na pomenuti dopi nagažovana je advokatica Ksenija Franović iz Podgorice.

U najkraćem smo ukazali na:

- Društvo je u periodu od decembra 2020.godine do danas preduzelo sve radnje na koje je obavezano po osnovu Ugovora o zakupu i pozitivnih propisa Crne Gore, a u cilju nesmetane realizacije Ugovora o zakupu i zaštite interesa Zakupca, u mjeri u kojoj je to u skladu sa pozitivnim propisima Crne Gore moguće, a o kojima ste redovno i usmeno i pismeno obavještavani.
- Dalje, ukazali smo da smo vezano za postupak eksproprijacije i donošenja Odluke Skupštine opštine Budva o utvrđivanju javnog interesa br. 10-040/20-1067/1 od 15.12.2020.g. podnošenjem Upravnom sudu tužbe za poništaj te odluke, preduzeli sve obavezne radnje predviđene pozitivnim propisima. Fakultativne radnje koje se pominju u dopisu od 07.07.2021.godine, a vezano za eventualno podnošenje zahtjeva za odlaganje primjene navedene odluke do okončanja upravnog spora i svrsishodnost preduzimanja tih fakultativnih radnji još jednom ukazali da predmetna odluka nije niti može proizvesti bilo kakvu pravnu posljedicu, te se samim tim ne može ni tražiti odlaganje primjene iste.
- Da ovaj postupak ni u kom slučaju ne ugrožava planiranu rekonstrukciju vile
- Dalje, podsjetili smo zakupca da se na prava i obaveze ugovornih strana iz Ugovora o zakupu primjenjuje zakon Crne Gore. Viša sila je definisana Zakonom o obligacionim odnosima Crne Gore u kojem je u čl. 128 st.1 propisano da se radi o okolnostima koje se nisu mogle predvidjeti, a koje otežavaju ispunjenje obaveze jedne strane u toj mjeri da bi joj ispunjenje obaveze postalo pretjerano otežano ili bi joj takvo ispunjenje obaveze nanijelo pretjerano veliki gubitak. Pitanje koje se ovdje postavlja je koji je to događaj koji se može smatrati „višom silom”, odnosno okolnošću koja se nije mogla predvidjeti i koja otežava ispunjenje obaveze jedne strane na način ako to definiše Zakon o obligacionim odnosima. Ukazali smo još jednom da izolovani incident koji se desio 30.03.2021.g. i čiji akteri su od strane nadležnih organa identifikovani i procesuirani ne predstavlja događaj koji ispunjava uslove predviđene Zakonom o obligacionim odnosima i samim Ugovorom o zakupu, a da bi se mogao smatrati događajem „više sile”. Naime, incident koji je trajao oko 30 minuta, u kojem je učestvovalo 5-10 lica, koja su identifikovana i procesuirana od strane nadležnih organa, koji se nije ponovio niti proizveo bilo kakve posljedice po imovinu ili lica koja su u nadležnosti zakupca, ne predstavlja okolnost koja na bilo koji način otežava ispunjenje ugovornih obaveza. Takođe smo ukazali da je definicija građanskih nemira data kroz sudsku praksu i ista podrazumijeva prije svega masovnost događaja, duže trajanje, sukobe, ozbiljnu imovinsku štetu, tjelesne povrede i gubitak

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

ljudskih života i slično. Nesporno je da se ništa od navedenog nije desilo dana 30.03.2021.g., niti prije ili nakon tog datuma.

- Posebno smo apostrofirali i ukazali da se iz cjelokupnog ponašanja zakupca u periodu nakon decembra 2020.g. može indirektno izvući zaključak da je pitanje da li je njihova namjera uopšte i bila da hotele Sveti Stefan i Miločer otvorite u ovoj turističkoj sezoni. Naime, objekti kao što su hoteli Sveti Stefan i Miločer sa pripadajućim površinama koje su predmet zakupa, uz obavezu poštovanja Aman standarda u skladu sa ugovorom, zahtijevaju opsežnu i dugotrajnu pripremu. Po našim saznanjima u potrebnom pripremnom periodu nisu preduzimate bilo kakve radnje u cilju pripreme za aktuelnu turističku sezonu, a ni radnje na održavanju imovine u skladu sa odredbama Ugovora o zakupu. Još jednom podsjetili zakupca da su u čl. 7 Ugovora o zakupu jasno propisane obaveze Zakupca, a posebno u dijelu koji se odnosi na održavanje imovine, koja uključuje i eksterijere koji u svako doba moraju biti uređeni u skladu sa Aman standardima.
- Takođe smo ukazali da je ovakvo postupanje direktno suprotno odredbama Ugovora o zakupu koji nameće obavezu redovnog održavanja imovine. Naime, u trenutku sačinjavanja ovog dopisa imovina se ne održava u skladu sa standardima, pogotovo Amana, na koje se u više navrata u Vašem dopisu od 07.07.2021 pozivate.
- Vezano za pitanje crkava koje se nalaze na ostrvu Sveti Stefan ovim putem smo podsjetili na odredbe Ugovora o zakupu, u kojem je jasno propisano da se postojeće crkve na ostrvu ne smiju koristiti u bilo koje druge svrhe osim u svrhe održavanja vjerskih obreda i uz odobrenje crkvenih vlasti. Tom prilikom iskazali smo spremnost da onoga momenta kada se ispune zakonski uslovi definišemo vlasništvo nad četiri crkve u korsit Mitropolije crnogorsko – primorske.

Nakon ovog odgovora Društvo je preduzelo određene aktivnosti nakon čega je pozvalo zakupca – doo „Adriatic Properties“ Budva na održavanje zajedničkog sastanka. Razlozi zbog kojih smo dana 12.08.2021.godine putem e - maila dostavili zahtjev za održavanje sastanka odnosi se na tekuće probleme, kao i aktivnosti koje su započete u prethodnom periodu, a koje nisu finalizovane a odnose se na:

- Dopis broj 01-158/1 od 15.04.2021.godine koji je doo „Adriatic Properties“ Budva dostavljen preporučenom pošiljkom,
- Dopis broj 01-235/1 od 25.05.2021.godine koji je doo „Adriatic Properties“ Budva dostavljen preporučenom pošiljkom sa Zaključkom Odbora direktora Društva broj 02-206/1 od 12.05.2021.godine,
- Urgencija broj 01-348/1 od 21.07.2021.godine za odgovor na dopis broj 01-235/1 od 25.05.2021.godine koja je doo „Adriatic Properties“ Budva dostavljena preporučenom pošiljkom,
- Dopis broj 04-371/1 od 23.07.2021.godine koji je doo „Adriatic Properties“ Budva dostavljen preporučenom pošiljkom.

Imajući u vidu da do 12.08.2021.godine zakupac nije odgovorio na tri dostavljena dopisa i jednu urgenciju smatrali smo da je neophodno zakazati sastanak i razgovarati o otvorenim pitanjima,

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

kao što smo to uvijek i radili u prethodnom periodu. Ukazali smo da su pitanja navedena u naprijed navedenim dopisima od izuzetne važnosti za pravilan i zakonit rad kako zakupca, tako i zakupodavca, a sve u cilju međusobog uvažavanja i poštovanja ugovornih odredbi.

DOO „Adriatic Properties” Budva dostavio je Dopis broj 183/21 od 11.08.2021.godine na koje je u ime „Sveti Stefan hoteli” a.d. Budva dostavila temeljan odgovor advokatica Ksenija Franović iz Podgorice.

Ministarstvu ekonomskog razvoja (Ministru i Državnoj sekretarki) dostavili smo odgovor DOO „Adriatic Properties“ Budva broj 183/21 od 11.08.2021.godine koji se odnosi na dopise „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva broj 04-368/1 i 04-371/1 od 23.07.2021.godine sa 18 priloga (na maternjem i engleskom jeziku).

Dana 30.08.2021.godine održali smo sastanak sa izvršnim direktorom doo „Adriatic Properties“ Budva g-dinom Bencunom na kojem smo razgovarali o svim naprijed navedenim temama i načelno dogovorili da se održi novi sastanak uz prisustvo svih ugovornih strana, Vlade Crne Gore i Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore.

Obaveze plaćanja i obračun PDV-a (obaveze plaćanja po osnovu PDV-a i za zakupca i za zakupodavca) u skladu sa Zakonom o porezu na dodatu vrijednost i Ugovorom o zakupu hotela „Sveti Stefan” i „Miločer” kao i Aneksa I Ugovora o zakupu.

Izvršni direktor Društva obratio se Zahtjevom broj 01-300/1 od 28.10.2020.godine Advokatskoj kancelariji „Antunović & Milošević“ iz Podgorice za tumačenje odredbi Ugovora o zakupu i Aneksa I Ugovora o zakupu

Zatraženo je od advokatske kancelarije tumačenja Ugovora o zakupu hotela „Sveti Stefan” i „Miločer” kao i Aneksa I Ugovora o zakupu i to:

- Tumačenje obračuna obrtne rente;
- Tumačenje obaveze plaćanja i obračuna PDV- a;
- Obaveze zakupca po osnovu plaćanja PDV-a na zakupninu, te prava zakupodavca po osnovu obračuna i naplate prometne rente;
- Tumačenje osiguranih rizika kao i obaveze dostavljanja polisa osiguranja zakupodavcu;
- Tumačenje obaveze dostavljanja činidbene garancije kao i bankarske garancije (član 43.1 i 43.2);
- Kao i drugih obaveza po osnovu Ugovora i Aneksa I Ugovora koji su od značaja za zakupodavca, kao i potencijalnih eventualnih rizika za zakupodavca.

U prilogu su dostavljeni svi relevantni dokumenti u posjedu Društva i to:

- Ugovor o zakupu (prevod i engleska verzija);
- Aneksa I Ugovora o zakupu (prevod i engleska verzija);
- Izvještaj o obavljanju ugovorenih procedura - CROWE MNE DOO;

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

- Korespodenciju između HG „Budvanska rivijera” a.d. Budva i „Adriatic Prperties” doo Budva.
- Protokol o rješavanju spornih pitanja u vezi obračuna obrtne rente;
- Posljedice prenosa predmeta zakupa na prava i obaveze iz važećeg Ugovora o zakupu PWC;
- Obaveze zakupca po osnovu plaćanja PDV-a na zakupninu, te prava zakupodavca po osnovu obračuna i naplate prometne rente – PWC.

Nakon dostavljenog mišljenja advokatske kancelariji „Antunović – Milošević” iz Podgorice, izvršni direktor Društva upoznao je Odbor direktora koji je usvojio zaključak broj 02-407/1 od 28.12.2020.godine da se upozna Revizorski odbor Društva i da isti da stručno mišljenje.

Zadužen je Revizorski odbor Društva da izvrši analizu:

- Pravnog mišljenja advokatske kancelariji „Antunović – Milošević” iz Podgorice zavedeno pod brojem 04-322/1 od 01.12.2020.godine;
- Izvještaja o obavljanju ugovorenih procedura - CROWE MNE DOO;
- Korespodencije između HG „Budvanska rivijera” a.d. Budva i „Adriatic Properties” d.o.o. Budva;
- Protokola o rješavanju spornih pitanja u vezi obračuna obrtne rente;
- Posljedica prenosa predmeta zakupa na prava i obaveze iz važećeg Ugovora o zakupu PWC;
- Obaveza zakupca po osnovu plaćanja PDV-a na zakupninu, te prava zakupodavca po osnovu obračuna i naplate prometne rente – PWC.

Istim Zaključkom obavezan je Revizorski odbor Društva da nakon izvršene analize naprijed navedene dokumentacije upozna Odbor direktora o izvršenoj analizi i aktivnostima koje je eventualno potrebno preduzeti.

Revizorski odbor Društva dostavio je Mišljenje i preporuke Odboru direktora povodom analize dostavljene dokumentacije broj 04-126/1 od 29.03.2021.godine.

Odbor direktora „Sveti Stefan hoteli” a.d. Budva na sjednici održanoj 12.05.2021.godine donio je Zaključak broj 02-203/1 kojim se zadužuje izvršni direktor Društva da u skladu sa mišljenjem i preporukama Revizorskog odbora dostavi Ministarstvu finansija zahtjev za stručno mišljenje – tumačenje odredbi Ugovora o zakupu broj 04/1-311 od 31.01.2007.godine, kao i Aneksa broj 1 Ugovora o zakupu broj 04/1-9 od 05.01.2013.godine.

Izvršni direktor društva dana 25.05.2021.godine dostavio je Ministarstvu finansija i socijalnog staranja Zahtjev da na osnovu dostavljene dokumentacije Ministarstvo da stručno mišljenje koje se odnosi na:

- Tumačenje obračuna obrtne rente;
- Tumačenje obaveze plaćanja i obračuna PDV- a;
- Obaveze zakupca po osnovu plaćanja PDV-a na zakupninu, te prava zakupodavca po osnovu obračuna i naplate prometne rente;

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

- Tumačenje obaveze dostavljanja činidbene garancije kao i bankarske garancije (član 43.1 i 43.2);

U prilogu Zahtjeva dostavljena je sljedeća dokumentacija:

- Ugovor o zakupu 04/1-311 od 31.01.2007.godine (prevod);
- Aneksa broj 1 Ugovora o zakupu broj 04/1-9 od 05.01.2013.godine (prevod);
- Protokol o rješavanju spornih pitanja u vezi obračuna obrtne rente;
- Korespondenciju između HG „Budvanska rivijera” a.d. Budva i „Adriatic Prperties” doo Budva.
- Obaveze zakupca po osnovu plaćanja PDV-a na zakupninu, te prava zakupodavca po osnovu obračuna i naplate prometne rente – PWC.
- Posljedice prenosa predmeta zakupa na prava i obaveze iz važećeg Ugovora o zakupu PWC;
- Izvještaj o obavljanju ugovorenih procedura - CROWE MNE DOO;
- Pravno mišljenje advokatske kancelariji „Antunović – Milošević” iz Podgorice zavedeno pod brojem 04-322/1 od 01.12.2020.godine;
- Zaključak Odbora direktora broj 02-407/1 od 28.12.2020.godine;
- Mišljenje Revizorskog odbora i preporuke Odboru direktora povodom analize dostavljene dokumentacije broj 04-126/1 od 29.03.2021.godine;
- Zaključak odbora direktora broj 02-203/1 od 12.05.2021.godine.

Društvo se obratilo Zahtjevom za stručno mišljenje broj 01-403/2 od 10.08.2021.godine advokatu Petru Mrdaku iz Podgorice, advokatu koji je specijalizovan za oblast poreskog prava, koji je bio dugogodišnji pomoćnik Ministara finansija, direktor Poreske uprave, profesor na Univerzitetu i što je najvažnije koji je u Crnoj Gori sproveo dvije poreske reforme i učestvovao u izradi i pripremi Zakona o PDV-u.

Od advokata Petra Mrdaka je zatraženo da dostavi stručno mišljenje - tumačenje obaveze plaćanja i obračun PDV-a (obaveze plaćanja po osnovu PDV-a i za zakupca i za zakupodavca) u skladu sa Zakonom o porezu na dodatu vrijednost i Ugovorom o zakupu hotela „Sveti Stefan” i „Miločer” kao i Aneksa I Ugovora o zakupu.

U prilogu je dostavljeno:

- Ugovor o zakupu hotela „Sveti Stefan” i „Miločer” (prevod);
- Aneksa I Ugovora o zakupu hotela „Sveti Stefan” i „Miločer” (prevod).

Odbor direktora „Sveti Stefan hoteli” a.d. Budva na sjednici održanoj 27.08.2021.godine donio je Zaključak kojim se konstatuje se da je Odbor direktora upoznat sa pravnim mišljenjem advokata Petra Mrdaka iz Podgorice broj 04-424/2 od 19.08.2021.godine koje se odnosi na tumačenje obaveze plaćanja i obračuna PDV-a (obaveza plaćanja po osnovu PDV-a i za zakupca i za zakupodavca) u skladu sa Zakonom o porezu na dodatu vrijednost i Ugovorom o zakupu hotela „Sveti Stefan“ i „Miločer“ kao i Aneksa I Ugovora o zakupu hotela „Sveti Stefan“ i „Miločer“, kao i Zaključak da se dostavi kompletna informacija Vladi Crne Gore i Ministarstvu ekonomskog razvoja na dalji postupak i odlučivanje.

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

Takođe Ministarstva finansija i socijalnog staranja dostavilo je Odgovor broj 04-11462/1 od 24.08.2021.godine koji je dostavljen „Sveti Stefan hoteli” a.d. Budva dana 26.08.2021.godine i zaveden pod brojem 04-431/1.

Iz pravnog mišljenja kao i dopisa – odgovora Ministarstva finansija i socijalnog staranja u najkraćem proističe:

TUMAČENJE OBAVEZE OBRACUNA I PLAĆANJA PDV NA RENTU-ZAKUPNINU

Odredbom člana 1.22 Ugovora, definisana je zagarantovana renta (zakupnina) u iznosu od 1.600.000,00 eura, koja odredba je izmijenjena odredbom člana 1.4.Aneksa I ,tako da zagarantovana renta od 01.01. 2013.godine iznosi 1.120.000,00 eura. Odredbom člana 2.2.1.Ugovora određeno je, da je zagarantovana renta plativa u jednakim mjesečnim ratama, dok je odredbom člana 6.1.Aneksa ta odredba izmijenjena, tako da je određeno da preliminarna (zagarantovana) renta je plativa u jednakim kvartalnim ratama u iznosu od 280.000,00 eura unaprijed.

Odredbom člana 6.1 Ugovora o zakupu određeno je, da će zakupac platiti i nadoknaditi zakupodavcu sve naknade i poreze, pri čemu je isključena obaveza plaćanja onih poreza koji proizilaze iz zakupodavčevih vlasničkih prava nad imovinom ili rentom. Odredbom člana 6.2 Ugovora o zakupu ugovoreno je, da je zagarantovana zakupnina NETO iznos za zakupodavca tokom roka zakupa. Odredbom člana 25.2 Ugovora, određeno je da je obaveza Zakupodavca da plaća PDV na Preliminarnu rentu, Zagarantovanu rentu i Obrtnu rentu .

Članom 13 stav 1. Zakona o PDV-u propisano je da je „poreski obveznik svako lice koje na bilo kojem mjestu obavlja bilo koju poslovnu djelatnost iz stava 2 ovog člana, bez obzira na namjenu ili ishod te djelatnosti”. Stavom 2. istog člana između ostalog propisano je da „ Pod poslovnom djelatnošću u smislu stava 1. ovog člana, podrazumijeva se i korištenje materijalne i nematerijalne imovine (imovinskih prava) u svrhu trajnog ostvarivanja prihoda” . Iz citiranih odredbi člana 13. Zakona o PDV jasno se vidi, da privredno društvo „SVETI STEFAN HOTELI” a.d. Budva u (u daljem tekstu:Zakupodavac), ostvaruje trajne prihode od izdavanja u zakup hotela privrednom drustvu „ADRIATIC PROPERTIES” DOO iz Budve (u daljem tekstu :Zakupac) za vrijeme roka zakupa, a koje vrijeme prema članu 1.3.Aneksa je 42 godine, računajući od dana stupanja na snagu Aneksa,tj.od 01.01.2013.godine, te da je po tom osnovu Zakupodavac OBVEZNIK PDV-a.

Članom 18.stavom 1 i 2. Zakona o PDV propisano je da” PDV se obračunava u trenutku isporuke proizvoda ,odnosno izvršenih usluga, a da se smatra da proizvod isporučen odnosno usluga izvršena u trenutku izdavanja računa (fakture)”, dok je članom 20.stav 1.istog zakona propisano da „Osnovica PDV je sve što predstavlja plaćanje koje je poreski obveznik primio ili će primiti od kupca, naručioca ili trećeg lica za izvršeni promet proizvoda, odnosno usluga, uključujući i subvencije koje su neposredno povezane sa cijenom tog prometa, osim PDV, ako ovim zakonom nije drukčije određeno”. Znači ovako utvrđena osnovica predstavlja NETO osnovicu na koju se primjenom opšte poreske stope (član 24.Zakona o PDV),vazeće u momentu izdavanja računa, obračunava PDV. Jedino se obračun PDV na plaćeni avans (bruto naknadu) obračunava preračunatom stopom (član 18.stav 4.Zakona o PDV i član 76.Pravilnika o primjeni Zakona o PDV).

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

Iz citiranih odredbi Ugovora i Aneksa I, može se zapaziti određena kolizija između odredbe 6.1.i 25.2.Ugovora, kojima se isključuje Zakupac od obaveze plaćanja PDV na rentu i odredbe člana 6.2.kojom je određeno da zakupnina predstavlja NETO iznos za Zakupodavca za rok trajanja zakupa. Takođe se može zapaziti da su sve odredbe Ugovora i Aneksa I, a koje tretiraju PDV , u koliziji sa citiranim odredbama Zakona o PDV i kao takve ne mogu imati nikakv uticaj na određivanje poreskog činjenicnog stanja i to: poreskog obveznika, nastanka poreske obaveze, poreske osnovice, poreske stope, poreskih oslobođanja, izdavanje PDV računa i načina obračuna i plaćanja PDV, jer je su ove činjenice propisane zakonom i one se ne mogu pravnim poslom (Ugovorom) mijenjati. Stoga, prava i obaveze Zakupodavca i Zakupca po osnovu PDV su sledeća:

PRAVA I OBAVEZE ZAKUPODAVCA

- 1.Pravo i obaveza je Zakupodavca da u skladu sa Ugovorom i Aneksom I, Zakupcu kvartalno izdaje PDV racun unaprijed , (na početku a ne na kraju kvartala) sa obračunatim PDV, primjenom opšte poreske stope , na osnovicu koju čini iznos od ¼ Zagarantovane zakupnine.
- 2.Zakupodavac je dužan da u svoju poslovnu evidenciju, izdati PDV račun evidentira i to u knjigu izlaznih faktura (KIF).
- 3.Zakupadavac je dužan da na osnovu knjige ulaznih faktura (KUF) i knjige izlaznih faktura (KIF) sačini PDV prijavu i istu dostavi poreskom organu do 15-og u mjesecu za predhodni mjesec.
- 4.Zakupodavac je dužan, da istovremeno sa predajom poreske prijave, obračunati PDV iz prijave plati, na odgovarajući račun poreskog organa.

PRAVA I OBAVEZE ZAKUPCA

- 1.Zakupac je dužan, da u svoju poslovnu evidenciju, primljeni PDV račun evidentira i to u knjigu ulaznih faktura (KUF) i račun u cjelosti plati Zakupodavcu u zakonskom roku (8 dana od dana prijema računa);
2. Zakupac je dužan, da na osnovu knjige ulaznih faktura (KUF) i knjige izlaznih faktura (KIF) sačini PDV prijavu i istu dostavi poreskom organu do 15-og u mjesecu za predhodni mjesec.
- 3.Ako Zakupac, koji je u sistemu PDV, a zakupljenu imovinu koristi u svrhu obavljanja registrovane djelatnosti, primi račun od Zakupodavca koji je takođe u sistemu PDV, tada Zakupac ostvaruje pravo na odbitak predporeza. Znači Zakupac ima pravo na povraćaj plaćenog PDV pod uslovima propisanim članom 37.stav 1.Zakona o PDV.

ANALIZA DOSADASNJEG NAČINA OBRAČUNA PDV

Na osnovu kazivanja odgovornih lica klijenta, obračun i plaćanje PDV se vrši na isti način od početka primjene Ugovora. Tako sadašnji obračun i plaćanje PDV čini kontinuitet, koji je preuzet od pravnog predhodnika klijenta HTP Budvanske rivijere, a to je period od 01.10.2019.godine do danas. Uvidom u fakture-racune izdate u 2019 i 2020.godini od strane klijenta zaključuje se:

-da je cijelo vrijeme primjene Ugovora i Aneksa I, poreski obveznik PDV bio Zakupodavac sto je u skladu sa Zakonom o PDV.

da je Zakupodavac kvartalno Zakupcu izdavao PDV račun, u kojem je osnovicu za obracun PDV činila ¼ garantovane zakupnine u bruto iznosu, što nije u skladu sa Zakonom o PDV, a ni sa članom 6.2.Ugovora.

-kako je u bruto osnovici sadržan i PDV, to je njegov obračun vršen preračunatom stopom, tako da su finasijski efekti i po državu i po Zakupodavca vrlo negativni, radi smanjenja osnovice, odnosno manje obračunatog PDV, te podcijenjenih prihoda zakupodavca i manje obracunatog poreza na dobit pravnih lica.

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

-Znači, PDV je plaćao Zakupodavac što je u skladu sa Zakonom, ali usled nepravilno vršenog obračuna i pogrešno izdavanog računa Zakupcu, izdati računi za Zakupodavca su izlazni i on nije imao pravo na odbitak predporeza.

Detaljni efekti sadašnjeg obračuna PDV i obračuna u skladu sa zakonom prikazani su u tabeli koja je sastavni dio ovog mišljenja.

Na osnovu svega navedenog dato je sledeće:

MIŠLJENJE

1.Odredbe Ugovora i Aneksa I koje se odnose na PDV, nijesu smetnja da se obracun PDV-a u konkretnom slučaju vrši po Zakonu o PDV, te da Zakupodavac i Zakupac u cjelosti ostvaruju svoja prava i izvorsavaju svoje obaveze propisane zakonom.

2.Sadašnji obračun poreza je pogrešan u dijelu poreske osnovice, stoga sadašnju praksu treba napustiti, tako sto ce poreska osnovica propisana Aneksom I predstavljati neto naknadu, na koju primjenom opšte poreske stope treba obracunati PDV u računu koji se dostavlja Zakupcu.

3.Treba preispitati sve efekte dosadasnjeg načina obračuna PDV na stanje poslovne evidencije i ukupno poslovanje Zakupodavca i Zakupca, a posebno u odnosu na bilansno stanje i obračun Poreza na dobit, kao i druge efekte date u napomenama u tabeli.

4.Zakupac može, pod uslovima iz clana 37.stav 1.Zakona o PDV, da koristi pravo na odbitak PDV kao ulaznog, a koji je platio Zakupodavcu po dostavljenom računu. Dosada to pravo nije koristio niko.

Građevinske intervencije na ostrvu Sveti Stefan i na njegovoj okolini (potencijalne devastacije na samom ostrvu, objektima na zemljištu u vlasništvu Društva koje je dato u dugoročni zakup kao i preduzetim aktivnostima u predhodnom periodu.

Uvodni dio

Zaključkom Odbora direktora odlučeno je da se informiše Vlada Crne Gore o svim uočenim intervencijama na imovini Društva, postupku legalizacije, kao i da se od nadležnih organa pribavi kompletna raspoloživa dokumentacija koja se odnosi na sve vrste građevinskih intervencija u posjedu zakupca – doo „Adriatic Properties“ Budva.

ELABORAT O REVALORIZACIJI KULTURNOG DOBRA

Rješenjem o utvrđivanju statusa nepokretnog kulturnog dobra od nacionalnog značaja "Svetom Stefanu" ("Službeni list Crne Gore", br. 067/17 od 19.10.2017. godine) su definisane granice kulturnog dobra i granice zaštićene okoline kulturnog dobra. Kategorija: kulturno dobro od nacionalnog značaja Rješenju je prethodila izrada Elaborata o revalorizaciji nepokretnog kulturnog dobra, koji je izrađen od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, Ministarstva kulture. Studija zaštite kulturnih dobara iz koje su preuzete mjere i stanje ni do danas nije usvojena.

U dijelu Elaborata o revalorizaciji, pod 6./Stanje kulturnog dobra, navodi se sledeće:

1-Očuvane su karakteristike lokacije, primarni i originalni oblici kao i osnovni gradivni materijal;

2-Evidentno je da su uneseni i savremeni materijali kao i pojedini neadekvatni detalji i elementi na objektima;

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

3-Bedemski segmenti su očuvani i konstruktivno stabilni. Segmentalno su obrasli u sitno rastinje, a u većem dijelu su sa slojem patine, prljavštine i kalcifikata. Bedemi, obodni zidovi i pristanište nijesu sanirani u potpunosti;

4-Kompletne instalacije vodovoda i kanalizacije, jake i slabe struje, grijanja i hlađenja su promijenjene i modernizovane,

5-U strukturu bedema mjestimično su instalirani elementi rasvjete i reflektori koji ugrožavaju strukturu,

6-Jedan dio objekata u sklopu cjeline je saniran i adaptiran za novu namjenu,

7-Sa desne strane nasipa, ispod istočne fasade sklopa 16, evidentno je popločavanje prirodne stijene neadekvatnom kamenom oblogom;

8-Izražena je zamjena autentične drvene stolarije i upotreba eloksirane i pvc bravarije različitih podjela i vrsta, što umnogome degradira kulturne vrijednosti Starog grada;

9-Neke fasade su nestručno tretirane sa neadekvatnim fugama, a neke i dalje sa prisutnom patinom i kalcifikacijama;

10-Pojedinačno zaštićena kulturna dobra u Starom gradu su u dobrom stanju očuvanosti,

11-U dijelu zaštićene okoline koji pripada hotelskom kompleksu nalazi se šest objekata: spratna garaža, prostor amfiteatra, dva prizemna objekta različitih namjena (prodavnice, agencije, kancelarije, tehnička služba i sl.) i jednim prizemnim ugostiteljskim objektom-restoranom koji se nalazi uz šetnu stazu ka Miločer. Ovi objekti okruženi su kultivisanom niskom vegetacijom i raznim biljnim formacijama – masline, borovina, palme.

GRAĐENJE PRIJE PRIBAVLJANJA GRAĐEVINSKE DOZVOLE

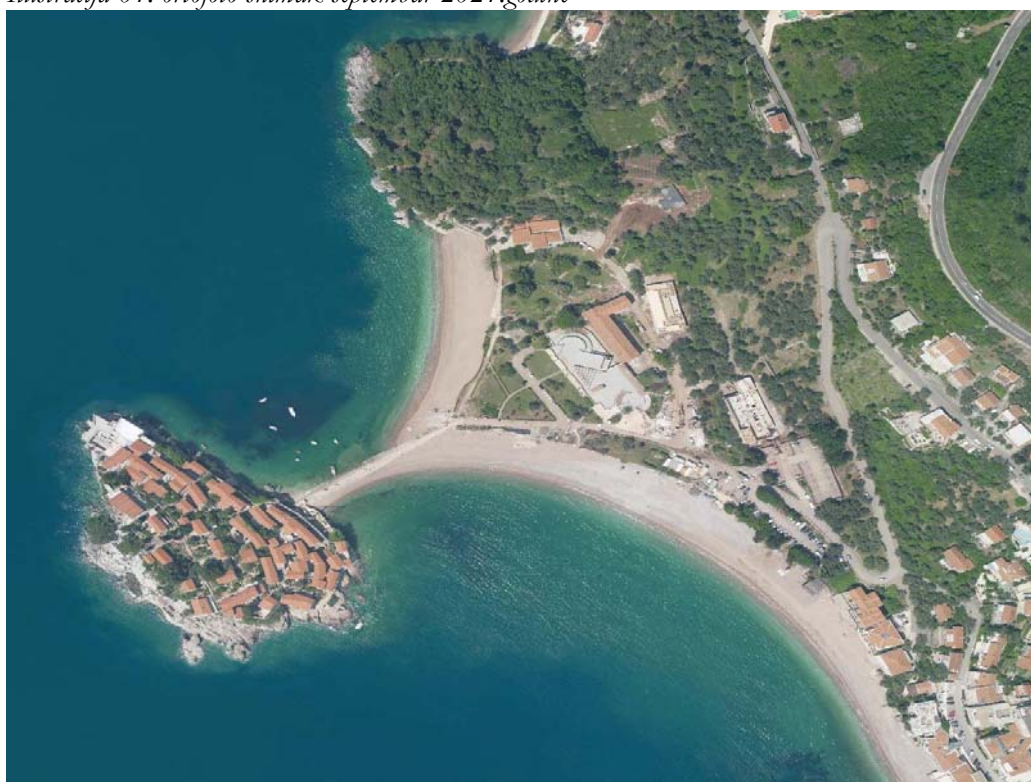
Prema Studiji slučaja Sveti Stefan, Mreže za afirmaciju nevladinog sektora (MANS), kompanija “Adriatic properties” je već krajem 2009. godine izvodila građevinske radove na poluostrvu Sv.Stefan. Mediji su u novembru 2009. godine objavili da se na Svetom Stefanu intezivno izvode građevinski radovi na rekonstrukciji pri čemu su oni bili nelegalni do maja 2010. godine. Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine je 04.05.2010. godine izdalo Hotelskoj grupi “Budvanska rivijera”, kao vlasniku hotela, građevinsku dozvolu za rekonstrukciju.



IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021



Ilustracija 01: ortofoto snimak septembar 2021.godine



Ilustracija 02: ortofoto snimak 2010. godine

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021



Ilustracija 03: granice kulturnog dobra i zaštićene okoline, 2017. godine

Poluotrovrvo Sv. Stefan unutar granica kulturnog dobra

Objekat u sklopu 22 nije evidentiran na geoportalu, postoji u UP Svetog Stefana iz 1987.;



Objekat u sklopu 23 nije evidentiran na geoportalu, postoji u UP Svetog Stefana iz 1987.;



IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

Objekti u sjeverozapadnom dijelu sklopa 25 takođe nisu evidentirani na geoportalu:



ortofoto 2021

ortofoto 2010

Betoniran i ozidan plato koji je bio slobodna površina-zelenilo na jugoistočnom dijelu u odnosu na crkve uz sklop 10 (objekat 31, na k.p. 1325, KO Sveti Stefan);



ortofoto 2021

ortofoto 2010

Zaštitna zona kulturnog dobra grad hotela “Sveti Stefan”

Kompletna zona zaštite je ugrožena nelegalnom gradnjom objekata.

Privremeni objekat na lokaciji 10.23 (k.p. 1074/1, KO Sveti Stefan) prema programu privremenih objekata za teritoriju opštine budva za period 2019-2023. godine predviđen je prema tabeli u nastavku:

10.23	montažno demontažni privremeni objekat	1074/1 KO Sveti Stefan	ugostiteljski objekat	ugostiteljska djelatnost	950,0 m ²	Montažno-demontažni objekat, P=460m ² sa ugosit. terasom, P= 490 m ²
-------	--	------------------------	-----------------------	--------------------------	----------------------	--

Zelene površine na području kulturnog dobra i zaštićene okoline, starih gradova, kulturnoistorijskih i ambijentalnih cjelina, ka oi površine u neposrednoj blizini ili zaštićenoj

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

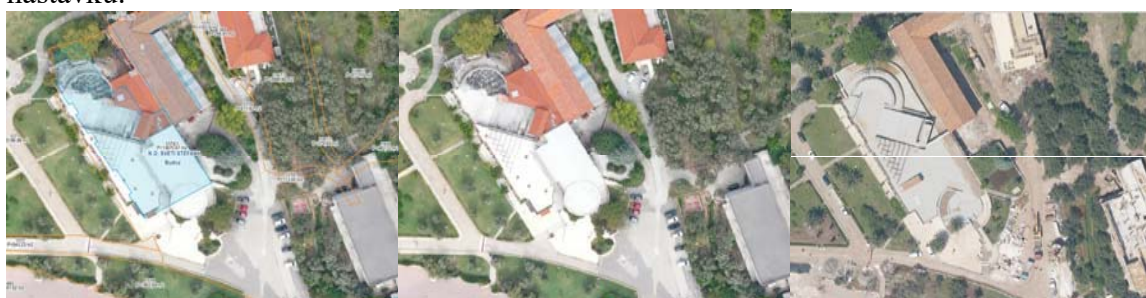
okolini nepokretnih kulturnih dobara ne mogu se betonirati za potrebe postavljanja privremenog ugostiteljskog objekta.



ortofoto 2021

ortofoto 2010

Objekat 3 je promijenjen u svojim gabaritima u odnosu na zatečeno stanje, uporedni prikazi u nastavku:



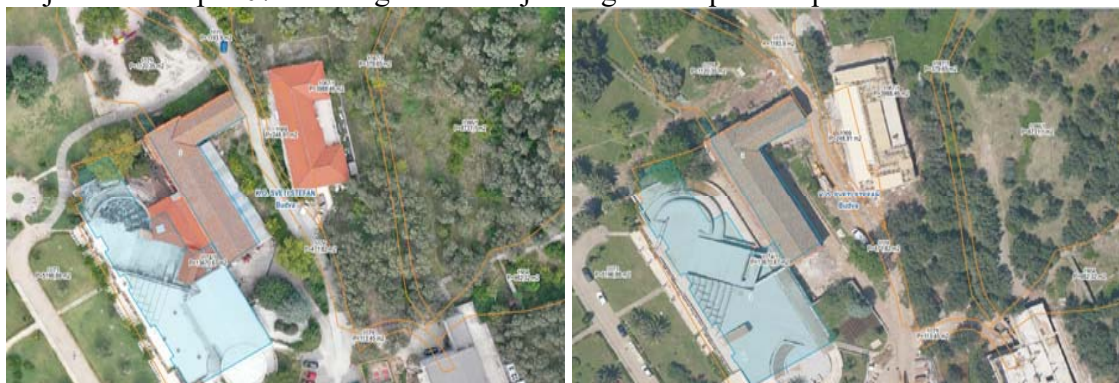
ortofoto 2021

ortofoto 2021

ortofoto 2010

(sa preklopom goportala)

Objekat 2 na k.p. 1074/1 nelegalno značajno dograđen uporedni prikazi u nastavku:



ortofoto 2021

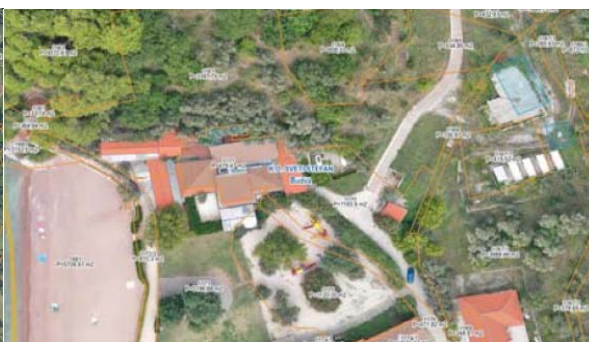
ortofoto 2010

Objekat 1 na k.p. 1071 nelegalo značajno dograđen uporedni prikazi u nastavku:

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

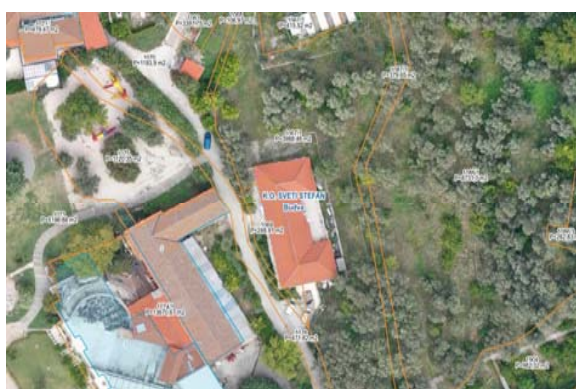


ortofoto 2021



ortofoto 2010

Objekat koji nije upisan u katastar nepokretnosti niti je evidentiran na geoportalu – nelegalan objekat na dijelu k.p. 1067/1 i dijelu k.p. 1069, uporedni prikazi u nastavku:



ortofoto 2021



ortofoto 2010

Objekat na parceli k.p. 1074/1 nije upisan u katastar nepokretnosti niti je evidentiran na geoportalu – nelegalan objekat, uporedni prikazi u nastavku:



ortofoto 2021



ortofoto 2010

Objekti 1 i 2 na k.p. 1067/1, takođe nelegalni objekti, pri čemu objekat 1 ima drugačiju

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

geometriju-veći je nego što je to evidentirano na geoportalu, objekat 2 ne postoji u gabaritu na terenu kako je evidentiran na geoportalu dok u uz južnu ivicu gabarita objekta 2 postoji 5 tehničkih objekata, uporedni prikazi u nastavku:



ortofoto 2021



ortofoto 2010

Heliodrom na k.p. 1057 nelegalan objekat koji je izgrađen neposredno izvan zone zaštite (plava linija) i staza ka heliodromu k.p. 1066, 1065, 1063, 1070, uporedni prikazi u nastavku:

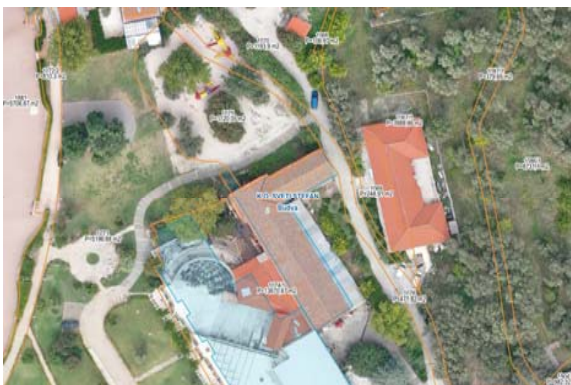


ortofoto 2021



ortofoto 2010

Nelegalna staza izgrađena na dijelu k.parcela 1075 i 1073, uporedni prikazi u nastavku:



ortofoto 2021



ortofoto 2010

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

Privremeni objekat lokacija 13.1, na geoportalu objekat 1 na k.p. 1078, KO Sveti Stefan ne posjeduje saglasnost u skladu sa važećim zakonom, objekat je nelegalan i pri tome je premašio dozvoljenu površinu. Predmetni objekat je u zoni zaštite a njegov dodatak je na plaži neposredno uz zonu zaštite i isti takođe ne posjeduje saglasnost, uporedni prikazi u nastavku:



ortofoto 2021



ortofoto 2010

Objekat – uređenje terena – parking u krajnjem jugoistočnom dijelu granice zaštićene zone sagrađen bez neophodne dokumentacije i sprovedene zakonske procedure, uporedni prikazi u nastavku:



ortofoto 2021



ortofoto 2010

IZRADA ELABORATA REVALORIZACIJE

U toku je pokretanje procedure (od strane Zavoda za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore) koja podrazumijeva izradu elaborata revalorizacije kulturnih dobara. Revalorizacija je stručna ili naučna ocjena svojstava, osobenosti i značaja kulturnog dobra, radi provjere njegove kulturne vrijednosti. Elaborat je jedini relevantan i referentan dokument kojim može da se stručno konstatuje svaki stepen povrede, nedostatak u odnosu na autentičnost kulturnog dobra, svako nestručno postupanje, intervencija koja narušava prethodno prepoznatu vrijednost kulturnog dobra u cjelini ili posebnim djelovima koja treba biti precizno konstatovana, praćena odgovarajućom ilustracijom i stručnim opisom.

Uzimajući u obzir sve gore navedeno i činjenicu da postoji veliki broj intervencija u granicama nepokretnog kulturnog dobra i njegovoj zaštićenoj okolini, prema obimu i sadržini suprotno pravilima struke, koje narušavaju vrijednost kulturnog dobra pojedinačno i u cjelini.

Preduzete aktivnosti u postupku legalizacije

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

Hotelska grupa „Budvanska rivijera“ a.d. Budva je u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, Sekretarijatu za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, podnijela pet zahtjeva za legalizaciju bespravno izgrađenih objekata u Svetom Stefanu, a čiji je bila vlasnik u periodu podnošenja zahtjeva. U pitanju su sljedeći zahtjevi:

1. Zahtjev, broj 06-062-U-2098/1, od 10.07.2018. godine, za legalizaciju bespravnog objekta broj 4, izgrađenog na kat.parceli broj 1074/1 KO Sveti Stefan („Vešeraj“);
2. Zahtjev, broj 06-062-U-2108/1, od 10.07.2018. godine, za legalizaciju bespravnog objekta broj 3, izgrađenog na kat.parceli broj 1067/1 KO Sveti Stefan (zgrada iza „Šoping centra“);
3. Zahtjev, broj 06-062-U-2109/1, od 10.07.2018. godine, za legalizaciju bespravnog objekta izgrađenog na kat.parceli broj 1078 KO Sveti Stefan (objekat „Pod murvom“);
4. Zahtjev, broj 06-062-U-2110/1, od 10.07.2018. godine, za legalizaciju bespravnog objekta broj 3, izgrađenog na kat.parceli broj 1074/1 KO Sveti Stefan (objekat „Šoping centar“) i
5. Zahtjev, broj 06-062-U-2114/1, od 10.07.2018. godine, za legalizaciju bespravnog objekta izgrađenog na kat.parceli broj 1071 KO Sveti Stefan (objekat „Oliva“).

Pored zahtjeva, Sekretarijatu za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva dostavljena je i sljedeća dokumentacija:

1. Uz Zahtjev, broj 06-062-U-2098/1, od 10.07.2018. godine, za legalizaciju bespravnog objekta broj 4, izgrađenog na kat.parceli broj 1074/1 KO Sveti Stefan („Vešeraj“), dostavljena je i fotokopija zahtjeva za ovjeru Elaborata originalnih terenskih podataka – snimanje i etažna razrada izvedenog stanja objekta, koji je predat u Upravu za nekretnine, PJ Budva, pod brojem 953-104-2835 od 04.07.2018. godine, na osnovu čega je i upisana je zabilježba postojanja objekta na navedenoj parceli. Elaboarat je sačinio „Ekvidistanca“ d.o.o. Bar, kojeg je angažovao „Adriatic Properties“ d.o.o. Budva.
Dana 22.01.2021. godine Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj dostavio je Poziv za dopunu zahtjeva za legalizaciju broj 06-062-U-2098/2-2018 od 31.12.2020. godine, kojim se traži da se radi odlučivanja u postupku dostavi nedostajuća dokumentacija.
2. Uz Zahtjev, broj 06-062-U-2108/1, od 10.07.2018. godine, za legalizaciju bespravnog objekta broj 3, izgrađenog na kat.parceli broj 1067/1 KO Sveti Stefan (zgrada iza „Šoping centra“); dostavljena je i fotokopija zahtjeva za ovjeru Elaborata originalnih terenskih podataka – snimanje i etažna razrada izvedenog stanja objekta, koji je predat u Upravu za nekretnine, PJ Budva, pod brojem 953-104-2834 od 04.07.2018. godine, na osnovu čega je i upisana je zabilježba postojanja objekta na navedenoj parceli. Elaboarat je sačinio „Ekvidistanca“ d.o.o. Bar, kojeg je angažovao „Adriatic Properties“ d.o.o. Budva.
Dana 22.01.2021. godine, Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj dostavio je Poziv za dopunu zahtjeva za legalizaciju broj 06-062-U-2108/2-2018 od 31.12.2020. godine, kojim se traži da se, radi odlučivanja u postupku, dostavi nedostajuća dokumentacija.
3. Uz Zahtjev, broj 06-062-U-2109/1, od 10.07.2018. godine, za legalizaciju bespravnog objekta izgrađenog na kat.parceli broj 1078 KO Sveti Stefan (objekat „Pod murvom“), dostavljen je List nepokretnosti 750 KO Sveti Stefan. Nakon uvida u dostavljenu dokumentaciju, Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj je uputio Poziv za dopunu zahtjeva, broj 06-062-U-2109/3 od 21.01.2019. godine, pa je Hotelska grupa „Budvanska rivijera“ a.d., dostavila akt o dopuni zahtjeva, broj 06-062-U-2109/4 od 18.03.2019. godine, sa sljedećom dokumentacijom: Potvrdom da je Elaborat originalnih terenskih podataka – snimanje i etažna razrada objekta, urađen od strane „GeoMišo“ d.o.o. Budva, predat na ovjeru Upravi za nekretnine, PJ Budva, zavodni broj 953-104-419 od 28.02.2019. godine, List nepokretnosti 750 KO Sveti Stefan od 31.01.2019. godine,

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

Elaborat oriiginalnih terenskih podataka – obračun bruto površina objekta, urađen od strane „GeoMišo“ d.o.o. Budva, broj 306/18B od 26.09.2018. godine. Geodetsku organizaciju „GeoMišo“ d.o.o. Budva je angažovala Hotelska grupa „Budvanska rivijera“ a.d. Budva.

Dana 22.01.2021. godine, Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj dostavio je Poziv za dopunu zahtjeva za legalizaciju broj 06-062-U-2109/5-2018 od 31.12.2020. godine, kojim se traži da se, radi odlučivanja u postupku, dostavi nedostajuća dokumentacija.

4. Uz Zahtjev, broj 06-062-U-2110/1, od 10.07.2018. godine, za legalizaciju bespravnog objekta broj 3, izgrađenog na kat.parceli broj 1074/1 KO Sveti Stefan (objekat „Šoping centar“), dostavljen je List nepokretnosti 803 KO Sveti Stefan.

Dana 22.01.2021. godine, Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj dostavio je Poziv za dopunu zahtjeva za legalizaciju broj 06-062-U-2110/2-2018 od 31.12.2020. godine, kojim se traži da se, radi odlučivanja u postupku, dostavi nedostajuća dokumentacija.

5. Uz Zahtjev, broj 06-062-U-2114/1, od 10.07.2018. godine, za legalizaciju bespravnog objekta izgrađenog na kat.parceli broj 1071 KO Sveti Stefan (objekat „Oliva“), dostavljen je List nepokretnosti 61 KO Sveti Stefan. Nakon uvida u dostavljenu dokumentaciju, Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj je uputio Poziv za dopunu zahtjeva, broj 06-062-U-2114/3 od 21.01.2019. godine, pa je Hotelska grupa „Budvanska rivijera“ a.d., dostavila akt o dopuni zahtjeva, broj 06-062-U-2114/4 od 18.03.2019. godine, sa sljedećom dokumentacijom: Potvrdom da je Elaborat originalnih terenskih podataka – snimanje i etažna razrada objekta, urađen od strane „GeoMišo“ d.o.o. Budva, predat na ovjeru Upravi za nekretnine, PJ Budva, zavodni broj 953-104-420 od 28.02.2019. godine, List nepokretnosti 61 KO Sveti Stefan od 31.01.2019. godine, Elaborat oriiginalnih terenskih podataka – obračun bruto površina objekta, urađen od strane „GeoMišo“ d.o.o. Budva, broj 307/18B od 26.09.2018. godine. Geodetsku organizaciju „GeoMišo“ d.o.o. Budva je angažovala Hotelska grupa „Budvanska rivijera“ a.d. Budva.

Dana 22.01.2021. godine, Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj dostavio je Poziv za dopunu zahtjeva za legalizaciju broj 06-062-U-2114/5-2018 od 31.12.2020. godine, kojim se traži da se, radi odlučivanja u postupku, dostavi nedostajuća dokumentacija.

U pozivima za dopunu zahtjeva za legalizaciju koji su dostavljeni 22.01.2021. godine Hotelskoj grupi „Budvanska rivijera“ a.d. Budva, Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj podsjeća da je izvršena izmjena Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, koja je objavljena u „Sl.list Crne Gore“, broj 82/20 od 06.08.2020. godine, prema kojem je, u stavu 2, člana 235a propisano da će se započeti postupci legalizacije, za koje nije donijeto rješenje o legalizaciji, okončati u skladu sa novim Zakonom. Takođe, u skladu sa stavom 1, člana 235a, iste izmjene Zakona, propisano je da se za objekte koji su evidentirani na orto foto snimku i dalje mogu podnositi zahtjevi za legalizaciju. U pozivima se ostavlja rok od 30 dana od prijema istih za dostavljanje tražene dokumentacije, u suprotnom će zahtjevi biti odbijeni rješenjem, saglasno odredbama člana 60, stav 3, Zakona o upravnom postupku („Sl.list CG“, broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17).

Kako je Hotelska grupa „Budvanska rivijera“ a.d. Budva, u vrijeme podnošenja zahtjeva za legalizaciju bila vlasnik predmetnog zemljišta i objekata na zemljištu, to je i troškove za izradu elaborata i ostale potrebne dokumentacije snosila lično, izuzev troškova za izradu elaborata „Ekvidistanca“ d.o.o. Bar, kojeg je angažovao „Adriatic Properties“ d.o.o. Budva.

Odlukom Skupštine akcionara Hotelske grupe „Budvanska rivijera“ a.d. Budva, od 26.06.2019. godine o odvajanju i osnivanju novog društva, predmetne parcele i objekti koji se nalaze na

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

njima, postaju svojina „Sveti Stefan Hoteli“ a.d. Budva, čime se sva prava i obaveze po osnovu započetih postupaka po zahtjevima za legalizaciju prenose na novog vlasnika.

Na osnovu naprijed navedenog upućena su 3 zahtjeva za dostavljanje ponuda za:

- izradu Elaborata premjera izvedenog stanja bespravnog objekta u kojem su upisani podaci o neto površini bespravnog objekta, položaj i kordinate objekta na kp- Elaborat etažne razrade objekta koji je ovjeren u Upravi za nekretnine (za svih 5 objekat),
- izradu Elaborata premjera izvedenog stanja bespravnog objekta u kojem su upisani podaci o bruto površini bespravnog objekta, položaj i kordinate objekta na kp- Elaborat etažne razrade objekta koji je ovjeren u Upravi za nekretnine (za 3 objekata).

Nakon dostavljanja naprijed navedenih elaborata Društvo je uputilo zahteve za dostavljanje ponuda za Izvještaj revidenta sljedećim licenciranim Društvima:

- Zahtjev 01- 175/1 od 23.04.2021.godine „ GEO & ARH PROJEKT “ DOO

Podgorica;

- Zahtjev 01- 176/1 od 23.04.2021.godine „ GEO - DISTANCA“ DOO

Budva;

- Zahtjev 01- 177/1 od 23.04.2021.godine „ MEDMEX ARCHITECTS“ DOO

Rožaje

- Zahtjev 01- 178/1 od 23.04.2021.godine „ STUDIO K “ DOO Podgorica

Izvjetaji revidenta su završeni i dostavljeni Društvu, a Društvo je u cijelosti dounilo navedene zahtjeve i kompletnu dokumentaciju dostavilo Sekretarijatu za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva. Postpak je u toku.

Ostale preduzete aktivnosti

Upućen je Zahtjev Hotelskoj grupi „Budvanska rivijera“ a.d. Budva za dostavljanje svih zahtjeva i saglasnosti/odobrenja koja su izdata doo „Adriatic Properties“ Budva za rekonstrukciju/dogradnju/nadogradnju/adaptaciju.

Upućeni su Zahtjevi za dostavljanje svih zahtjeva i saglasnosti/odobrenja koja su izdata doo „Adriatic Properties“ Budva za rekonstrukciju/dogradnju/nadogradnju/adaptaciju i to:

- Sekretarijatu za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva,
 - Zavodu za zaštitu kulturnih dobara – Kotor,
 - Zavodu za zaštitu kulturnih dobara – Cetinje,
 - Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i rbanizma;
 - Ministarstvu kulture;
 - Upravi za inspekcijske poslove
-
- *Zahtjev Hotelskoj grupi „Budvanska rivijera“ a.d. Budva broj 01-413/2 od 16.08.2021.godine,*
 - *Zahtev Sekretarijatu za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, 01-418/1 od 18.08.2021.godine,*
 - *Zahtjev Zavodu za zaštitu kulturnih dobara – Kotor, 01-419/1 od 18.08.2021.godine,*
 - *Zahtjev Zavodu za zaštitu kulturnih dobara – Cetinje, 01-420/1 od 18.08.2021.godine,*

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

- *Zahjev Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i rbanizma broj 01-421/1 od 18.08.2021.godine,*
- *Zahjev Upravi za inspeksijske poslove broj 01-426/1 od 23.08.2021.godine,*

Dostavljen je Dopis broj 04-371/1 od 23.07.2021.godine DOO „Adriatic Properties” Budva u kojem je navedeno da je Društvo posredstvom sredstava javnog informisanja u saznanju da su se u okviru grad hotela Sveti Stefan u prethodnom periodu vršile građevinske intervencije, pa je tim povodom ovim dopisom zataženo da se DOO „Adriatic Properties” Budva uz dostavljanje prateće dokumentacije ukoliko su intervencije vršene.

Na sjednici Odbora direktora razmatrana je mogućnost imenovanja stručne komisije imenovane od strane „Sveti Stefan hoteli” a.d. Budva za praćenje imovine Društva koja je data u zakup doo „Adriatic Prioperties” Budva.

U dopisu broj 04-368/1 od 23.07.2021.godine posebno smo doo „Adriatic Properties” Budva ukazali na sljedeće:

- da se iz cjelokupnog ponašanja u periodu nakon decembra 2020.g. može indirektno izvući zaključak da je pitanje da li je namjera uopšte i bila da hotele “Sveti Stefan” i “Miločer” otvore u ovoj turističkoj sezoni. Naime, objekti kao što su hoteli “Sveti Stefan” i “Miločer” sa pripadajućim površinama koje su predmet zakupa, uz obavezu poštovanja “Aman” standarda u skladu sa ugovorom, zahtijevaju opsežnu i dugotrajnu pripremu. Po našim saznanjima u potrebnom pripremnom periodu nisu preduzimate bilo kakve radnje u cilju pripreme za aktuelnu turističku sezonu, a ni radnje na održavanju imovine u skladu sa odredbama Ugovora o zakupu. Još jednom smo ukazali da su u čl. 7 Ugovora o zakupu jasno propisane obaveze Zakupca, a posebno u dijelu koji se odnosi na održavanje imovine, koja uključuje i eksterijere koji u svako doba moraju biti uređeni u skladu sa Aman standardima.
- „Aman“ standarde imamo samo kao kratku definiciju iz ugovora, a kao dokument sa opsežnim opisima standarda nemamo, niti smo ih po upitu za iste dobili od doo „Adriatic Properties“ Budva, jer i oni ih nemaju, odnosno ne posjeduju. Stoga jako je teško precizno utvrditi gdje su oni ispoštovani, a gdje nisu. Međutim jedno je evidentno oni u predhodnom periodu svakako nisu zadovoljeni, dakle površine u okolini hotela i samog parka su neuredne i zasute suvim granama, travom sprženom od sunca i ne treteirane vodom, međe na omeđenim površinama su u jako lošem stanju itd. Sama slika svih površina, objekata i plaža kojima i u ovom trenutku upravljaju narušava imidž kojim već decenijama odiše ovaj kompleks i podriava njegov renome.
- Ukazali smo da smo u saznanju da sa osobljem, koje je nesporno nosilac hotelske djelatnosti, ugovori nisu zaključeni, odnosno nisu produženi, a sa jednim dijelom potpisani su zahtjevi za sporazumnim raskidom ugovora i u pripremi je donošenje rješenja o proglašavanju tehnoloških viškova. Ne ulazeći u sposobnost i organizaciju “Amana”, a imajući u vidu potrebu obuke osoblja za pružanje usluga u skladu sa “Aman” standardima za koje je, sigurni smo, potrebna višemjesečna i čak višegodišnja obuka (trening), shodno gore navedenom, opravdano se može sumnjati u

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

namjeru otvaranja hotela "Sveti Stefan" i "Miločer" sa pratećim sadržajima tokom aktuelne turističke sezone.

- U vezi sa predhodno navedenim u saznanju smo da je stalno zaposlenim radnicima predložen nacrt izmjene sistematizacije gdje njih tridesetdvoje ostaju bez radnih mjesta. Zbog javno iznešenih sumnji medijima povodim neizvjesne sudbine njihovih radnih mjesta u ranijem periodu zaposleni su bili upozoravani i disciplinski sankcionisani, što negdje govori i o nimalo jednostavnom njihovom položaju iako su godinama unazad bili nosioci usluge koju su naši partneri pružali svojim gostima.
- Takođe smo ukazali da je ovakvo postupanje direktno suprotno odredbama Ugovora o zakupu koji nameće obavezu redovnog održavanja imovine. Naime, imovina se ne održava u skladu sa standardima, pogotovo "Amana", na koje se u više navrata u Vašem dopisu od 07.07.2021 pozivate.

Moramo napomenuti da nemamo nikakvo zapisnički ili bilo kako evidentirano stanje nakon njihove prvobitne velike rekonstrukcije, kao ni finansijski izvještaj u vezi sa tim.

Posebno važnim ističemo činjenicu da doo „Adriatic Properties“ Budva nije otvorio hotel i na taj način je prekršio ugovorne obaveze, na šta smo im ukazali i opomenuli ih u našem dopisu broj 04-368/1 od 23.07.2021.godine.

UČEŠĆE CRNE GORE NA SVJETSKOJ IZLOŽBI „EXPO 2020 DUBAI“

Odlukom Odbora direktora odobrena su novčana sredstva u iznosu od 50.000,00 € (pedesethiljada eura) za realizaciju **Državnog projekta – učešća Crne Gore na Svjetskoj izložbi Expo 2020 Dubai**. Akcionarskom društvu „Sveti Stefan hoteli“ Budva dostavljen je dana 23.12.2019.godine dopis od strane mr Milutina Simovića, potpredsjednika Vlade za ekonomsku politiku i finansijski sistem i predsjednika Organizacionog odbora za učešće Crne Gore na Svjetskoj izložbi Expo 2020 Dubai Dušanke Jeknić, ambasadora Crne Gore u Ujedinjenim Arapskim Emiratima i generalnog komesara Nacionalnog paviljona Crne Gore na Svjetskoj izložbi Expo 2020 Dubai. U dopisu se između ostalog navodi da je cilj učešća Crne Gore na Svjetskoj izložbi Expo 2020 Dubai maksimalna valorizacija ekonomskih, turističkih i investicionih potencijala naše zemlje, nacionalnog prirodnog blaga, uspješnih projekata, inovativnih praksi, istorije i kulture. Paviljon Crne Gore odlikovaće reprezentativni galerijski prostor u kojem će biti postavljena izložba sa arhitektonskim elementima i multimedijalnim sadržajem koji valorizuju vrijednosti crnogorskog podneblja. Radi pospješivanja poslovnih mogućnosti za zemlje učesnice, Vladi Crne Gore i privrednim subjektima iz naše zemlje omogućen je pristup poslovnom servisu koji okuplja zainteresovane strane iz privatnog i javnog sektora Ujedinjenih Arapskih Emirata. Tokom 173 dana trajanja izložbe crnogorski paviljon posjetit će više od milion posjetilaca od kojih će oko 250.000 hiljada biti direktni predstavnici biznis sektora. Takođe, prezentacija crnogorskog paviljona i partnera na projektu biće realizovana i putem široke Expo marketing i komunikacione mreže. Cijeneći navedeno paviljon Crne Gore otvara brojne mogućnosti za promociju crnogorske privrede. U skladu sa ciljevima učešća Crne Gore na Expo-u 2020 Dubai, Vlada Crne Gore je na sjednici održanoj 28.11.2019.godine donijela sljedeći zaključak: „Vlada Crne Gore preporučuje predstavnicima države u organima upravljanja javnih preduzeća i privrednih društava u kojima država ima vlasništvo da promovišu učešće Crne Gore i preduzeća i društava kojim upravljaju, na Expo 2020 Dubai i predlože model sponzorstva i

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

podrške nastupu Crne Gore na ovom događaju.

Imajući u vidu sve naprijed navedeno, kao i činjenicu da se radi o Državnom projektu od izuzetnog značaja, odlučeno je da se opredijele novčana sredstva u iznosu od 50.000,00 eura.

Dana 01.11.2021.godine delegacija u sastavu: Milovan Milošević Član odbora direktora, Miško Rađenović izvršni direktor Društva i Saša Samardžić Sekretar Društva boravila je u posjeti sajmu Dubai Expo (Ujedinjeni Arapski Emirati). Expo 2020 je Svetska izložba, čiji je domaćin Dubai u Ujedinjenim Arapskim Emiratima koja se traje od 1. oktobra 2021. do 31. marta 2022.godine. Prvobitno zakazan za 20. oktobar 2020. do 10. aprila 2021.godine, odložen je zbog COVID-a 19. pandemija. Uprkos odlaganju, organizatori su zadržali naziv Ekpo 2020 u svrhe marketinga i brendiranja. Generalna skupština Bureau International des Ekpositions (BIE) u Parizu imenovala je Dubai za domaćina 27. novembra 2013. Glavna lokacija Expo 2020 Dubai je na površini od 438 hektara (1083 hektara) i preko 200 izlagača iz skoro svih zemalja svijeta. Tema sajma je "Povezivanje umova, stvaranje budućnosti". Sajam će takođe imati tri podteme: mogućnosti, mobilnost i održivost. Crna Gora je imala veoma zapažen, savremeno uređen i posjećen paviljon u okviru podteme održivosti. U toku posjete sajmu smo imali ne samo paviljonu Crne Gore nego i velike većine prijateljskih i partnerskih zemalja kao što su SAD, Njemačka, Italija, Rusija, Francuska, UAE... kao i niz drugih bilateralnih koji se u potpunosti uklapaju u plan odlaska i razvoja kako Društva tako i svih zaposlenih.

IZBOR NEZAVISNOG REVIZORA ZA 2021.GODINU

Društvo je uputilo zahtjeve za dostavljanje ponuda za reviziju finansijskih iskaza za 2021.godinu na adrese četiri revizorska društva i to: „Ernst & Young“ d.o.o. Podgorica, „Deloitte“ d.o.o. Podgorica, „Pricewaterhouse Copers“ d.o.o. Podgorica i „BDO“ d.o.o. Podgorica, od kojih je samo „BDO“ d.o.o. Podgorica dostavila ponudu.

Na osnovu predloga akcionara Društva i odredbi Zakona o privrednim društvima, Skupština akcionara donijela je Odluku o imenovanju Revizora Društva za 2021.godinu broj 03-266/1 od 14.06.2021.godine.

Za Revizora Društva za 2021.godinu imenovano je „BDO“ d.o.o. iz Podgorice.

Sa „BDO“ doo Podgorica zaključen je Ugovor o obavljanju revizije pojedinačnih finansijskih iskaza za 2021.godinu broj 04-286/1 od 18.06.2021.godine.

AKTIVNOSTI VEZANE ZA IMENOVANJE REVIZORSKOG ODBORA DRUŠTVA

Odbor direktora na VIII (osmoj) sjednici trećeg saziva donio je Odluku o imenovanju Revizorskog odbora Društva i utvrđivanju naknade za rad.

U Revizorski odbor „Sveti Stefan hoteli“ a.d Budva imenovani su:

- Zorica Vojinović, predsjednica;
- Svetlana Boreta, članica;
- Ivana Đurašević Landsmeer, članica;

Mandat članova Revizorskog odbora traje jednu godinu. Broj mandata za člana Revizorskog odbora nije ograničen. Revizorski odbor je u radu dužan da postupa u skladu sa Zakonom o

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

reviziji, kao i da podnosi izvještaj Odboru direktora Društva najmanje dva puta godišnje.

Članovima Revizorskog odbora utvrđuje se mjesečna naknada za rad i to:

- predsjedniku 150,00 €;
- članovima po 100,00 €.

PLAN INTEGRITETA

Priprema Plana integriteta podrazumijeva obavezu starješine organa vlasti da odredi **menadžera integriteta i članove radne grupe**. Za menadžera integriteta određuje se neko od već zaposlenih službenika ko raspolaže dovoljnim iskustvom u pogledu funkcionisanja organa. Menadžer integriteta je odgovoran starješini organa vlasti za stalno praćenje i periodične kontrole rizika i ažuriranje mjera plana integriteta. Zaposleni u organu vlasti dužni su da menadžeru integriteta, na njegov zahtjev, dostave potrebne podatke i informacije od značaja za izradu i sprovođenje plana integriteta.

Društvo je u skladu sa Zakonom donijelo sljedeća akta:

- Rješenje o određivanju odgovornog lica za izradu i sprovođenje plana integriteta, br. 01- 264 od 09.09.2020. godine;
- Rješenje o formiranju radne grupe za pripremu i izradu plana integriteta, 01-265 od 09.09.2020. godine;
- Izrađen je Plan integriteta „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva koji je elektronskim putem unijet kroz web aplikaciju, br. 01-278/1 od 29.09.2020. godine i dostavljen u zakonskom roku Agenciji za sprječavanje korupcije;
- Donešena je Odluka o usvajanju plana integriteta „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva , 01- 278/1 od 09.09.2020. godine;
- Kompletna dokumentacija dostavljena Agenciji za sprječavanje korupcije.

Agenciji za sprječavanje korupcije Crne Gore dostavljen je Izvještaj o sprovođenju Plana integriteta za 2020.godinu broj 04-155/1 od 12.04.2021.godine.

DOSTAVLJANJE KVARTALNIH IZVJEŠTAJA O UPRAVLJANJU

Društvo je u skladu sa članom 99. i članom 100. Zakona o tržištu kapitala u zakonskim rokovima dostavilo sve kvartalne izvještaje o upravljanju Komisiji za tržište kapitala Crne Gore i „Montenegroberza“ a.d. Podgorica.

Svi kvartalni izvještaji kao i izvještaj o reviziji za 2020.godinu objavljeni su na web stranici „Montenegroberza“ a.d. Podgorica.

SLOBODAN PRISTUP INFORMACIJAMA

Društvo je u izvještajnom periodu dobilo od strane Instituta alternativa iz Podgorice tri zahtjeva za slobodan pristup informacijama.

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

Društvo je u zakonskom roku postupajući po zahtjevima, odobrilo pristup informacijama i dostavilo kompletnu traženu dokumentaciju i to:

1. **Usvojilo** Zahtjev Instituta alternativa iz Podgorice broj 04-122/1 od 19.03.2021.godine i donjelo Rješenje dana 01.04.2021.godine;
2. **Usvojilo** Zahtjev „Nova Zona“ iz Podgorice broj 04-296/1 od 22.06.2021.godine i donjelo Rješenje dana 22.007.2022.godine;

Na naprijed navedena Rješenja u zakonskom roku nisu izjavljene žalbe. Rješenja su objavljena na web stranici Društva.

UPUĆENI ZAHTJEVI ZA SLOBODAN PRISTUP INFORMACIJMA

Zahtjevi za slobodan pristup informacijama upućeni su:

- Sekretarijatu za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva,
- Zavodu za zaštitu kulturnih dobara – Kotor,
- Zavodu za zaštitu kulturnih dobara – Cetinje,
- Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma;
- Ministarstvu kulture;
- Upravi za inspekcijske poslove;
- Javnom preduzeću za upravljanje morskim dobrom Crne Gore;
- Opštini Budva – Sekretarijatu za privredu;
- Upućen Zahtjev Hotelskoj grupi „Budvanska rivijera“ a.d. Budva za dostavljanje svih zahtjeva i saglasnosti/odobrenja koja su izdata doo „Adriatic Properties“ Budva za rekonstrukciju/dogradnju/nadogradnju/adaptaciju.

REVIZORSKI ODBOR

Održana prva sjednica Revizorskog odbora društva koji je upoznat sa Zaključkom Odbora direktora broj 02-407/1 od 28.12.2020.godine i kojem je dostavljena kompletna dokumentacija u vezi tumačenja određenih odredbi iz Ugovora o zakupu i aneksa Ugovora

Zadužen je Revizorski odbor Društva da izvrši analizu:

- Pravnog mišljenja advokatske kancelariji „Antunović – Milošević“ iz Podgorice zavedeno pod brojem 04-322/1 od 01.12.2020.godine;
- Izvještaja o obavljanju ugovorenih procedura - CROWE MNE DOO;
- Korespondencije između HG „Budvanska rivijera“ a.d. Budva i „Adriatic Properties“ d.o.o. Budva;
- Protokola o rješavanju spornih pitanja u vezi obračuna obrtne rente;
- Posljedica prenosa predmeta zakupa na prava i obaveze iz važećeg Ugovora o zakupu PWC;
- Obaveza zakupca po osnovu plaćanja PDV-a na zakupninu, te prava zakupodavca po osnovu obračuna i naplate prometne rente – PWC.

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

Obavezuje se Revizorski odbor Društva da nakon izvršene analize naprijed navedene dokumentacije upozna Odbor direktora o izvršenoj analizi i aktivnostima koje je eventualno potrebno preduzeti.

Revizorski odbor Društva je dostavio mišljenje i preporuke Odboru direktora povodom analize dostavljen dokumentacije broj 04-126/1 od 29.03.2021.godine.

Revizorskom odboru Društva dostavljen je Izvještaj o radu Društva za 2020.godinu, kao i Izvještaj nezavisnog revizora „BDO“ doo Podgorica.

Revizorski odbor Društva je dostavio mišljenje na dostavljenu dokumentaciju i Izvještaj o radu Revizorskog odbora Društva broj 04-183/1 od 26.04.2021.godine.

Odbor direktora je usvojio mišljenje Revizorskog odbora na dostavljenu dokumentaciju i Izvještaj o radu Revizorskog odbora Društva broj 04-183/1 od 26.04.2021.godine.

Revizorskom odboru dostavljeni su:

- Zaključak Odbora direktora broj 02-203/1 od 12.05.2021.godine;
- Zaključak Odbora direktora broj 02-204/1 od 12.05.2021.godine.

WEB SAJT DRUŠTVA

- Objavljene sve odluke i svi akti u skladu sa Zakonom sa I (prve) vanredne Skupštine akcionara održane elektronskim putem dana 05.04.2021.godine, II (druge) redovne Skupštine akcionara održane elektronskim putem dana 14.06.2021.godine; II (druge) vanredne Skupštine akcionara održane elektronskim putem dana 09.08.2021.godine i III vanredne Skupštine akcionara održane elektronskim putem dana 04.12.2021.godine;
- Objavljen je Izvještaj o sprovođenju Plana integriteta za 2020.godinu;
- Ostala obavještenja u skladu sa Zakonom.

PRIJAVA ZA UTVRĐIVANJE POREZA NA NEPOKRETNOSTI ZA 2021.GODINU

Opštini Budva – Upravi lokalnih javnih prihoda dostavljena je prijava za utvrđivanje poreza na nepokretnosti za 2021.godinu u zakonskom roku.

Opština Budva - Uprava lokalnih javnih prihoda je dostavila dana 29.06.2021.godine četiri rješenja kojim se utvrđujem porez na nepokretnosti u vlasništvu Društva za 2021.godinu.

ČLANSKI DOPRINOS

Opština Budva - Uprava lokalnih javnih prihoda dostavila je dana 26.04.2021.godine Rješenje kojim se obračunava članski doprinos Društvu za 2020.godinu

Društvo je po osnovu dostavljenog Rješenja izvršilo uplatu članskog doprinosa u iznosu od 7.020,00 eura.

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

POLISE OSIGURANJA

Društvo se obratilo zakupcu doo „Adriatic Properties“ Budva dopisom broj 01-119/1 od 17.03.2021.godine za dostavu svih polisa osiguranja za 2021.godinu koje su zaključene na osnovu ugovora o osiguranju, a koje se odnose na osiguranje svih objekata u vlasništvu „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva.

Društvo se nakon dostavljanja polisa obratilo zakupcu doo „Adriatic Properties“ Budva zahtjevom broj 01-171/1 od 20.04.2021.godine za dostavljanje uslova koji se odnose na dostavljene polise osiguranja za 2021.godinu (opšte i posebne).

Društvo se dana 22.04.2021.godine obratilo Zahtjevom broj 01-172/1 aktuaru Biljani Radulović za dostavljanje tumačenja polisa osiguranja.

Uz Zahtjev za tumačenje polisa osiguranja dostavljeni su:

1. Polise osiguranja zaključene između doo „Adriatic Properties“ Budva i AD „Lovćen osiguranje“;
2. Uslove osiguranja;
3. Ugovor o zakupu hotele „Sveti Stefan“ i „Miločer“;
4. Pravno mišljenje advokatske kancelarije „Antunović & Milošević“ iz Podgorice;
5. Pravno mišljenje advokaticice Slađane Kavarić.

Izvršilac posla aktuar Biljana Radulović se po osnovu Ugovora o djelu obavezala da za potrebe Naručioca posla izvrši konsultantske usluge tumačenja dostavljenih polisa osiguranja - članova 18.2 i 18.3 Ugovora o zakupu broj 04/1-311 od 31.01.2007.godine.

Izvršilac posla aktuar Biljana Radulović dostavila dana 04.05.2021.godine tumačenje dostavljenih polisa osiguranja - članova 18.2 i 18.3 Ugovora o zakupu broj 04/1-311 od 31.01.2007.godine.

DOSTAVA ZAKLJUČKA SKUPŠTINE AKCIONARA

Zaključak Skupštine akcionara broj 03-267/1 od 14.06.2021.godine dostavljen je Vladi Crne Gore, Ministarstvu ekonomskog razvoja i Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma i doo „Adriatic Properties« Budva.

ISPLATA DIVIDENDE

Dostavljeno je obavještenje velikim akcionarima da je usvojena Odluka Skupštine akcionara „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva broj 03-262/1 o raspodjeli dobiti Društva za 2020.godinu. Odluka je usvojena na II (drugoj) redovnoj elektronskoj sjednici održanoj dana 14.06.2021.godine.

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

Isplata dividende izvršena je : Vladi Crne Gore, Fondu PIO, Zavodu za zapošljavanje Crne Gore, AIK banci, Hipotekarnoj banci i Crnogorskoj komercijalnoj banci, kao i fizičkim licima i ostalim manjinskim akcionarima. Određenom manjem broju pravnih i fizičkih lica nije izvršena isplata dividende iz razloga što Društvo nije u mogućnosti pronaći odgovarajuće račune za isplatu dividendi.

KORESPODENCIJA SA „ADRIATIC PROPERTIES“ DOO BUDVA

- Društvo se obratilo dopisom broj 01-158/1 od 15.04.2021.godine doo „Adriatic Properties“ Budva u vezi usmenog dogovora koji je postignut sa Hotelskom grupom „Budvanska rivijera“ a.d. Budva u vezi plaćanja troškova legalizacije za nelegalne objekte koji su izgrađeni od strane „Adriatic Properties“ doo Budva. Troškovi legalizacije odnose se na plaćanje komunalnog opremanja zemljišta, naknadu za JP „Regionalni vodovod“ i ostale administrativne troškove.
- U vezi dopisa doo „Adriatic Properties“ doo Budva broj 151/21 i 152/21 od 18.06.2021.godine, koji su istog dana dostavljeni „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva i zavedeni pod brojem 04-287/1 i 04-287/2, od strane Društva dostavljen je odgovor broj 01-298/1 dana 22.06.2021.godine.
- Korespodencija sa doo „Adriatic Properties“ Budva (odgovor na dopise od 18.06.2021.godine, angažovana stručna pomoć adv.Ksenije Franović iz Podgorica);
- Dostavljeni svi dopisi doo „Adriatic Properties“ Budva resornom ministarstvu – Ministarstvu ekonomskog razvoja.
- Održan sastanak sa izvršnim direktorom doo „Adriatic Properties“ Budva g-dinom Goranom Bencunom dana 30.08.2021.godine.

ARBITRAŽNI POSTUPCI

- Na osnovu Odluke Odbora direktora pokrenut postupak zaštite prava zakupodavca u skladu sa Ugovorom o dugoročnom zakupu hotela „Sveti Stefan“ i „Miločer“ broj 04/1-311 od 31.01.2007.godine i Aneksom I Ugovora broj 04/1-9 od 05.01.2013.godine zaključenog sa doo „Adriatic Properties“ Budva i Amanresorts Managent BV, kao i davanju ovlašćenja advokatu za vođenje postupka, postupak se void pod oznakom LCIA Arbitration No: 215352 - Sveti Stefan Hoteli AD v Adriatic Properties d.o.o.; Aidway Investments Limited; and Amanresorts Management B.V.
- Od strane doo „Adriatic Properties“ Budva pokrenuta 2 postupka, LCIA Arbitrations No: 215354 and No: 215355, koji su naknadno spojeni pod brojem No: 215354 - Adriatic Properties d.o.o. v HTP Budvanska Rivijera; HTP Milocer A.D.; Ministry of Economic Development of Republic of Montenegro; and Sveti Stefan Hoteli AD
- Od strane Arbitražnog suda kao i GTLaw Greenberg Traurig LLP London dostavljen je veći broj dopisa.
- Upućeno je putem e-maila direktoru doo „Adriatic Properties“ Budva Goranu Bencunu više poziva za organizovanje sastanka, nije dobijen odgovor.

UČEŠĆE U PROGRAMU EKONOMSKOG OPORAVKA CRNE GORE

Izvršni direktor društva na poziv Ministarstva ekonomskog razvoja učestvovao je na prvom sastanku održanom u hotelu „Hilton“ dana 18.06.2021.godine, a koji se odnosi na učešće u programu ekonomskog oporavka Crne Gore.

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

Menadžment Društva je dana 12.05.2021.godine i 13.05.2021.godine sa predstavnicima Odbora direktora obišao imovinu Društva.

SASTANCI U MINISTARSTVU EKONOMSKOG RAZVOJA

Na inicijativu Izvršnog direktora Društva održana su dva sastanka sa Državnom sekretarkom za turizam Ivanom Đurović u vezi sudskog postupka koji se vodi pred Upravnim sudom, zakazivanja i održavanja I (prve) vanredne Skupštine akcionara i tekućeg poslovanja.

Tokom 2021.godine Predsjednica Odbora direktora održala je više sastanaka povodom arbitražnih postupaka u Ministarstvu ekonomskog razvoja.

ZAHTJEV PORESKOJ UPRAVI ZA DODJELI JEDINSTVENOG BROJA

Postupajući po Zahtjevu „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva broj 04-384/1 od 03.08.2021.godine Poreska uprava Crne Gore dodjela je jedinstveni broj (akt broj 03/1-16357/2-2)

DOSTAVA INFORMACIJE MINISTARSTVU EKONOMSKOG RAZVOJA

U skladu sa dogovorom sa sastanka održanog dana 03.09.2021.godine u Ministarstvu ekonomskog razvoja dostavljena je informacija broj 04-463/1 od 09.09.2021.godine o poslovanju Društva koja se sastoji iz dva segmenta:

- **I dio** se odnosi na obaveze plaćanja i obračun PDV-a (obaveze plaćanja po osnovu PDV-a i za zakupca i za zakupodavca) u skladu sa Zakonom o porezu na dodatu vrijednost i Ugovorom o zakupu hotela „Sveti Stefan“ i „Miločer“ kao i Aneksa I Ugovora o zakupu.
- **II dio** se odnosi na građevinske intervencije na ostrvu Sveti Stefan i na njegovoj okolini (potencijalne devastacije na samom ostrvu, objektima na zemljištu u vlasništvu Društva koje je dato u dugoročni zakup kao i preduzetim aktivnostima u predhodnom periodu).

PRIKUPLJANJE PONUDA OD KOMERCIJALNIH BANAKA ZA OROČAVANJE NOVČANIH SREDSTAVA DRUŠTVA

Odbor direktora „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva na sjednici održanoj dana 27.08.2021.godine usvojio je Odluku broj 02-436/1 kojom se odobrava oročavanje novačnih sredstava Društva u iznosu od 300.000,00 (tristotinehiljada) eura na period od 12 (dvanaest) mjeseci, ili kraći period ako je to povoljnije za Društvo, i zadužio izvršnog direktora Društva da od strane poslovnih – komercijalnih banaka koje posluju u Crnoj Gori prikupi ponude i zaključi Ugovor o oročavanju sredstava iz ove Odluke sa bankom koja ponudi najpovoljnije uslove za Društvo.

Imajući u vidu naprijed navedeno izvršni direktor Društva je uputio zahtjeve bankama u Crnoj Gori da dostave ponude za oročavanje novčanih sredstava u iznosu od 300.000,00 (tristotinehiljada) eura posebno za period od 12 mjeseci, 9 mjeseci i 6 mjeseci.

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

ZAKLJUČIVANJE ANEKSA UGOVORA ZA ZAKUP POSLOVNIH PROSTORIJA – KANCELARIJE I PARKING PROSTORA

Društvo je zaključilo aneks Ugovora o zakupu kancelarije aneks Ugovora o zakupu parking prostora, kao i Ugovor o zakupu još jednog poslovnog prostora sa „Akademija znanja“ d.o.o. Budva na period od godinu dana pod istim uslovima iz Ugovora zaključenih 2019. i 2020.godine.

TEKUĆE FINANSIJSKO POSLOVANJE

Kompanija „Adriatic Properties“ d.o.o. Budva ispunila je sve fakturisane obaveze u skladu sa Ugovorom za 2021.godinu u iznosu od **1.183.325,88 eura**.

Takođe Društvo je izvršilo sve obaveze prema kupcima i dobavljačima u ovom izvještajnom periodu i ostvarilo uštedu, kumulativno po svim stavkama iz Finansijskog plana.

PREGLED SUDSKIH SPOROVA

– SPOROVI PRED PRIVREDNIM SUDOM CRNE GORE

TUŽILAC: „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva

TUŽENI: Hotelska grupa „Budvanska rivijera“ a.d. Budva

- Izvršni povjerilac dostavio Prijedlog za izvršenje Javnom izvršitelju Darku Rajkoviću iz Budve.
- Javni izvršitelj Darko Rajković iz Budve donio Rješenje o izvršenju poslovni broj Iv.br.1547/2019 od 20.11.2019.godine
- Izvršni dužnik u zakonskom roku dostavio prigovor na Rješenje o izvršenju poslovni broj Iv.br.1547/2019 od 20.11.2019.godine
- Izvršni povjerilac u zakonskom roku dostavio izjašnjenje na prigovor Izvršnog dužnika
- Privredni sud Crne Gore Rješenjem IP 32/2020 usvojio prigovor Izvršnog dužnika i Rješenje Javnog izvršitelja Darka Rajkovića iz Budve poslovni broj Iv.br.1547/2019 od 20.11.2019.godine stavio van snage u dijelu u kojem je određeno izvršenje i postupak nastavlja kao povodom prigovora protiv platnog naloga. Predlog za izvršenje se ima smatrati tužbom.
- Spisi predmeta su zavedeni u upisnik „P“ i pokrenut je parnični postupak.
- Postupajuća sudija Radmila Perović je dana 10.12.2021.god. donijela presudu Privrednog suda P.br.100/20 kojom usvaja postavljeni tužbeni zahtjev u cjelosti i obavezuje tuženog na isplatu troškova postupka u iznosu od 4.043,00 eura. Na ovako donijetu odluku tuženi je pisao žalbu, a mi odgovor na istu.

Hronološki prikaz aktivnosti Izvršnog povjerioca prije dostavljanja Prijedloga za izvršenje:

1. „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva obratio se Izvršnom dužniku – Hotelskoj grupi „Budvanska rivijera“ a.d. Budva dopisom broj **04-38 od 03.09.2019.godine** koji je u Hotelskoj grupi „Budvanska rivijera“ a.d. Budva zaveden pod brojem **04/1-5288 od 04.09.2019.godine**. U navedenom dopisu Izvršni dužnik je upoznat sa svojom obavezom i

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

upućen je poziv na dogovor i zaključivanje Sporazuma/Ugovora kojim će biti utvrđen iznos novčanih sredstava od zakupnine koju će Hotelska grupa „Budvanska rivijera“ a.d. Budva prenijeti na račun „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva za period od 26.08.2019.godine do 30.09.2019.godine, kao i ostala međusobna prava i obaveze.

- **Dokaz:** Dopis broj **04-38 od 03.09.2019.godine** koji je u Hotelskoj grupi „Budvanska rivijera“ a.d. Budva zaveden pod brojem **04/1-5288 od 04.09.2019.godine**.

Imajući u vidu da Izvršni dužnik – Hotelska grupa „Budvanska rivijera“ a.d. Budva nije ni na koji način osporila navedeni dopis broj **04-38 od 03.09.2019.godine**, niti dostavili bilo kakav prigovor, uz Dopis broj **04-74 od 21.10.2019.godine** koji je zaveden u HG „Budvanska rivijera“ a.d. Budva pod brojem 04/1-6412 od 21.10.2019.godine dostavljen je **Račun broj 01/08-19 na iznos od 115.689,04 eura**, koji se odnosi na dio sredstava od zakupa po osnovu Ugovora o zakupu koji je zaključen sa „Adriatic properties“ d.o.o Budva, a koji se odnosi na III kvartal (period od 26.08.2019.godine zaključno sa 30.09.2019.godine).

- **Dokaz:** Dopis – dostava fakture računa broj **01/08-19** zaveden pod brojem **04-74 od 21.10.2019.godine** koji je u Hotelskoj grupi „Budvanska rivijera“ a.d. Budva zaveden pod brojem **04/6412 od 21.10.2019.godine**.

2. Hotelska grupa „Budvanska rivijera“ a.d Budva kao Izvršni dužnik dopisom broj **04/1-6462 od 23.10.2019.godine** izvršila je povraćaj fakture koja je dostavljena uz Dopis broj **04-74 od 21.10.2019.godine** koji je u Hotelskoj grupi „Budvanska rivijera“ a.d. Budva zaveden pod brojem **04/6412 od 21.10.2019.godine**.

Na dostavljeni dopis tj „povraćaj fakture“ broj **04/1-6462 od 23.10.2019.godine**, Izvršni povjerilac je Izvršnom dužniku ponovo dostavio Račun broj **01/08-19** na iznos od **115.689,04 eura**, koji se odnosi na dio sredstava od zakupa po osnovu Ugovora o zakupu koji je zaključen sa „Adriatic properties“ d.o.o Budva, a koji se odnosi na III kvartal (period od 26.08.2019.godine zaključno sa 30.09.2019.godine), uz dopis broj **04-81/2 od 31.10.2019.godine** koji je kod Izvršnog dužnika zaveden pod brojem **04/1-6742 od 04.11.2019.godine**. U tom dopisu Izvršni povjerilac pozvao se na sve ranije dopise i to: **04-38 od 03.09.2019.godine**, **04-74 od 21.10.2019.godine** i dopis br **04/1-6462 od 23.10.2019.godine**. U samom dopisu je nesporno navedeno između ostalog sljedeće, citira se „Na osnovu svih zakonskih razloga u prilogu Vam ponovo dostavljamo navedeni Račun i molimo Vas da isti platite u roku od 8 (osam) dana. U suprotnom bićemo prinuđeni da pokrenemo postupak naplate potraživanja putem Javnog izvršitelja.“

- **Dokaz:** Dopis broj **04-81/2 od 31.10.2019.godine** koji je u Hotelskoj grupi „Budvanska rivijera“ a.d. Budva zaveden pod brojem **04/6742 od 04.11.2019.godine**.

Nakon dopisa broj broj **04-81/2 od 31.10.2019.godine** koji je u Hotelskoj grupi „Budvanska rivijera“ a.d. Budva zaveden pod brojem **04/6742 od 04.11.2019.godine**, Izvršni dužnik – HG „Budvanska rivijera“ a.d. Budva **nije dostavila nikakav prigovor/obavještenje niti je vratila primjeni račun - broj 01/08-19** na iznos od 115.689,04 eura, koji se odnosi na dio sredstava od

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

zakupa po osnovu Ugovora o zakupu koji je zaključen sa „Adriatic properties“ d.o.o Budva, a koji se odnosi na III kvartal (period od 26.08.2019.godine zaključno sa 30.09.2019.godine).

Dakle, nakon što je protekao ostavljeni rok Javnom izvršitelju je dostavljen Predlog za izvršenje.

Pored naprijed navedenog važno je naglasiti da je dana 26.06.2019.godine održana 11 vanredna Skupština akcionara na kojoj je usvojena Odluka o odvajanju uz osnivanje novog Društva broj 03-2717/3. Dakle nesporno je da je Izvršni dužnik u ovom slučaju HG „Budvanska rivijera“ a.d. Budva znao da se dana 26.06.2019.godine osnovalo novo Društvo „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva, i pored te činjenice ispostavilo je zakupcu doo „Adriatic properties“ doo Budva fakturu za kompletan III kvartal 2019.godine i naplatila kompletan III kvartal.

U konkretnom slučaju Društvo ne prenosi nikakve svoje obaveze na Novo Društvo niti zadržava pravo da naplati cjelokupan prihod od zakupa koji se odnosi na IIIkvartal 2019.godine

Dokaz: Odluka o odvajanju uz osnivanje novog Društva broj 03-2717/3 od 26.06.2019.godine

Rješenjem Uprave za nekretnine PJ Budva broj 654-104-U-4842/19 od 26.08.2019.godine dozvoljena je promjena upisa i kompletno zemljište koje je predmet zakupa od strane „Adriatic properties“ doo Budva je uknjiženo na izvršnog povjerioca - „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva. Tom prilikom Izvršni dužnik Hotelska grupa „Budvanska rivijera“ a.d. Budva odrekla se prava na žalbu.

Dokaz: Rješenje Uprave za nekretnine PJ Budva broj 654-104-U-4842/19 od 26.08.2019.godine.

Dakle, nesporno je da je izvršni dužnik Hotelska grupa „Budvanska rivijera“ a.d. Budva od samog početka bila upoznata i svjesna svoje obaveze. Važno je i naglasiti da su razgovori o povraćaju navedenih sredstava vođeni između menadžmenta Izvršnog dužnika i Izvršnog povjerioca čak i prije 03.09.2019.godine kada se Izvršni povjerilac obratio Izvršnom dužniku sa namjerom da se sporno potraživanje prije svega riješi na miran način, što se i dokazuje u samom dopisu.

Činjenica je da je Izvršni dužnik bio upoznat sa obavezom jer se obraćao svojoj advokatskoj kancelariji za mišljenje i o tome izvjestio Izvršnog povjerioca, kao i da je obavjestio „Adriatic properties“ doo Budva o novom zakupodavcu - „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva.

Na pripremnom ročištu koje je održano 11.03.2020.godine u Privrednom sudu Crne Gore predloženi se sljedeći dokazi:

1. **Dokaz: Dopis broj 04-38 od 03.09.2019.godine koji je u Hotelskoj grupi „Budvanska rivijera“ a.d. Budva zaveden pod brojem 04/1-5288 od 04.09.2019.godine.**
2. **Dokaz: Dopis – dostava fakture računa broj 01/08-19 zaveden pod brojem 04-74 od 21.10.2019.godine koji je u Hotelskoj grupi „Budvanska rivijera“ a.d. Budva zaveden pod brojem 04/6412 od 21.10.2019.godine. (sastavni dio ovog dokaza je račun broj 01/08-19 zaveden pod brojem 04-74 od 21.10.2019.godine koji je u Hotelskoj grupi**

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

- „Budvanska rivijera“ a.d. Budva zaveden pod brojem **04/6412 od 21.10.2019.godine**).
3. **Dokaz:** Dopis broj **04-81/2 od 31.10.2019.godine** koji je u Hotelskoj grupi „Budvanska rivijera“ a.d. Budva zaveden pod brojem **04/6742 od 04.11.2019.godine**.
 4. **Dokaz:** Odluka o odvajanju uz osnivanje novog Društva broj **03-2717/3 od 26.06.2019.godine**
 5. **Dokaz:** Rješenje Uprave za nekretnine PJ Budva broj **654-104-U-4842/19 od 26.08.2019.godine**.
 6. **Dokaz: Obavještenje broj 04/1-5738 od 25.09.2019.godine** koje je Hotelska grupa „Budvanska rivijera“ a.d. Budva dostavila „Adriatic properties“ d.o.o Budva, kojim ih obavještavaju da je osnovano novo Društvo „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva koje postaje novi zakupodavac.
 7. Dokaz: Statut „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva
 8. Saslušanje svjedoka.

U nastavku postupka saslušani su parnične stanke . U ime Tužioca saslušani su u svojstvu svjedoka Predsjednik Odbora direktora i Izvršni direktor Društva. Po nalogu Privrednog suda određeno je vještačenje vještaka finansijske struke kako bi se utvrdio tačan iznos potraživanja.

Nakon izrade nalaza vještaka održano je ročište dana 26.01.2021.godine, na kojem je tuženi tražio dopunu nalaza vještaka.

Privredni sud Crne Gore usvojio je tužbeni zahtjev „SVETI Stefan hoteli“ a.d. Budva dana 10.12.2021.godine

Apelacioni sud Crne Gore potvrdio je Presudu Privrednog suda Crne Gore P.br 100/20 kojom se

„USVAJA tužbeni zahtjev, pa se obavezuje tuženi da tužiocu, na ime duga, za period od 26.08.2019 do 30.09.2019.godine, isplati novdani iznos od 115.689,04 € sa zakonskom zateznom kamatom od 29.10.2019.godine, pa do konadne isplate, a sve u roku od 8 dana po pravosnažnosti presude, pod prijetnjom prinudnog izvršenja. DUŽAN je tuženi da plati tužiocu, na ime troškova postupka, iznos od 4.043,00 €, u roku od 8 dana po pravosnažnosti presude, pod prijetnjom prinudnog izvršenja.“

– SPOROVI PRED UPRAVNIM SUDOM CRNE GORE

TUŽILAC: „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva

TUŽENI: Skupština Opštine Budva

„Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva pokrenuo upravni spor pred Upravnim sudom Crne Gore radi poništaja Odluke Skupštine Opštine Budva o utvrđivanju javnog interesa broj 10-040/20-1067/1 od 15.12.2020.godine. Postupak se vodi pod brojem U 5417/2020 od 29.12.2020.godine.

Tokom januara 2021.godine dostaljena Upravnom sudu dokumentacija koje je dobijena od Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i uređenja prostora i dokumentacija od Sekretarijata za urbanizam Opštine Budva.

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

Postupak je u toku.

• *OSTALE AKTIVNOSTI DRUŠTVA*

Sva utrošena sredstva od dana osnivanja Društva trošila su se isključivo na tekuće poslovanje i na minimalne troškove uz saglasnost Odbora direktora Društva. Stanje novčanih sredstava na poslovnim bankama Društva na dan 31.12.2021.godine iskazani su u Bilansima stanja i uspjeha.

Društvo nema trenutnih teškoća u poslovanju.

- *TEKUĆE AKTIVNOSTI*

- Tokom izvještajnog perioda održavali smo redovne konsultacije sa odgovornima u Ministarstvu ekonomskog razvoja po svim pitanjima bitnim za funkcionisanje Društva.
- Održan je i sastanak u Zavodu za zaštitu kulturnih dobara i zatražena je kompletna dokumentacija koje se odnosi na ostvoro Sveti Stefan.
- Izvršeno je plaćanje poreza na nepokretnost Opštini Budva – Upravi za lokalne javne prihode za 2021.godinu u potpunosti.
- Donešena je Odluka o tri novčane pomoći.

• **ORGANIZACIONA STRUKTURA**

Izvršni direktor

- Izvršava naloge Odbora direktora i sprovodi njegove odluke u vezi sa: poslovanjem Društva, zastupanjem interesa Društva, upravljanje imovinom Društva, zaključivanjem Ugovora, otvaranjem računa u bankama.
- Izvršava Odluke Skupštine akcionara.
- Odlučuje o pitanjima koja je na njega prenio Odbor direktora.
- Izriče disciplinske mjere za koje je ovlašćen po Zakonu.
- Odlučuje o zapošljavanju i prestanku radnog odnosa i zaključuje Ugovore o radu sa zaposlenima.
- Odlučuje o raspoređivanju zaposlenih na random mjestu.
- Odlučuje o izdacima za reklamu i propagandu.
- Odlučuje o odobravanju novčane pomoći zaposlenima, Društvima, organizacijama i građanima u okviru planiranih sredstava.
- Predlaže biznis plan i druge planove i programe rada, kao i mjere za njihovo sprovođenje.
- Predlaže imenovanje i razrješenje Sekretara, Zamjenika izvršnog direktora, rukovodioce organizacionih cjelina i revizorskog odbora.
- Odlučuje o službenim putovanjima u zemlji i inostranstvu.
- Pojedine poslove iz svog djelokruga prenosi na Zamjenika izvršnog direktora, Sekretara i rukovodioce organizacionih cjelina.
- Vršiti i druge poslove predviđene zakonom, Statutom i kolektivnim ugovorom.

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

Za Izvršnog direktora može biti imenovano lice koje ima Visoko obrazovanje u obimu od 240 kredita CSPK-a; radno iskustvo od 3 godine na rukovodećim poslovima i poznavanje najmanje jednog svjetskog jezika.

Mandat Izvršnog direktora traje 4 godine i broj mandata nije ograničen.

Sekretar Društva

- Organizuje Skupštinu akcionara u skladu sa Zakonom.
- Sekretar je sjednice Skupštine akcionara.
- Obavlja poslove utvrđene Zakonom, Odlukama Odbora direktora i Odlukama Skupštine akcionara.
- Obavlja i sve ostale opšte pravne i kadrovske poslove.

Za sekretara Društva može biti imenovano lice koje ima Visoko obrazovanje u obimu od 240 kredita CSPK-a; – Pravni fakultet i radno iskustvo od 5 godina.

Mandat Sekretara Društva traje 4 godine i broj mandata nije ograničen.

• **ODBOR DIREKTORA**

Odbor direktora je organ upravljanja i rukovođenja Društvom. Odbor direktora je kolektivno tijelo kojim rukovodi predsjednik.

Odbor direktora ima 5 članova.

Mandat članova Odbora direktora i način izbora regulisan je Statutom i isti će se neposredno primjenjivati. Za člana Odbora direktora može biti birano lice koje posjeduje radne stručne i organizatorske sposobnosti.

Za člana Odbora direktora može biti izabrano lice koje ispunjava uslove propisane Zakonom o privrednim društvima i da ima VII nivo kvalifikacije obrazovanja.

Članove Odbora direktora bira Skupština akcionara.

Mandat izabranih članova Odbora direktora ističe na prvoj narednoj redovnoj godišnjoj Skupštini akcionara.

Po isteku mandata, član Odbora direktora može biti ponovo imenovan.

Članove Odbora direktora mogu predlagati akcionari koji imaju najmanje 5% akcija.

Odbor direktora:

1. upravlja Društvom i daje smjernice izvršnom direktoru u pogledu vođenja poslova Društva;
2. donosi odluku o unutrašnjoj organizaciji društva i akt o sistematizaciji;
3. bira predsjednika Odbora direktora iz svojih redova;
4. imenuje i razrješava izvršnog direktora, sekretara Društva, Revizorski odbor i direktore organizacionih cjelina na predlog izvršnog direktora;
5. utvrđuje poslovnu strategiju u skladu sa smjernicama Skupštine;
6. vrši nadzor nad poslovanjem Društva;
7. utvrđuje računovodstvene politike Društva i politike upravljanja rizicima;

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

8. utvrđuje predlog Godišnjeg finansijskog izvještaja;
9. imenuje lica zadužena za sprovođenje interne revizije u društvu, na predlog Revizorskog odbora;
10. saziva sjednice Skupštine i utvrđuje predlog dnevnog reda sa predlozima odluka;
11. utvrđuje iznose dividendi koji u skladu sa Zakonom o privrednim društvima, Statutom i odlukom Skupštine pripadaju pojedinim klasama akcionara, kao i način i postupak njihove isplate;
12. izvršava odluke Skupštine;
13. predlaže politiku naknada članovima organa upravljanja;
14. daje i opoziva prokuru;
15. usvaja tromjesečne izvještaje izvršnog direktora o poslovanju Društva;
16. odgovoran je za zakonitost rada Društva;
17. odlučuje kao drugostepeni organ po prigovorima zaposlenih;
18. odlučuje o trajnoj poslovnoj saradnji i povezivanju sa drugim privrednim društvima;
19. donosi odluku o raspolaganju imovinom Društva (kupovini, prodaji, zakupu, zamjeni, sticanju ili na drugi način raspolaganju) čija je vrijednost manja od 20% knjigovodstvene vrijednosti imovine Društva;
20. donosi investicione odluke;
21. na predlog izvršnog direktora donosi odluku o formiranju operativnog tijela Društva i utvrđuje strukturu, sastav i djelokrug rada;
22. donosi Poslovnik o svom radu;
23. na redovnoj sjednici Skupštine podnosi izvještaje propisane Zakonom;
24. donosi opšta akta koje ne donosi Skupština;
25. vrši i druge poslove u skladu sa Zakonom, Statutom Društva i Kolektivnim ugovorom Društva.

Odbor direktora ne može prenositi poslove iz svoje nadležnosti na druga lica, osim dodatnih ovlašćenja koja su mu prenijeta Statutom Društva.

Odbor direktora ne može prenositi poslove iz svoje nadležnosti na druga lica, osim dodatnih ovlašćenja koja su mu prenijeta Statutom Društva.

Odbor direktora radi na sjednicama. Sjednicu Odbora direktora imaju pravo da zakažu predsjednik Odbora direktora, kao i drugi članovi Odbora, pod uslovom da se sa tim saglasilo više od polovine članova.

Odbor direktora može da radi i odlučuje ako sjednici prisustvuje više od polovine ukupnog broja članova. Odbor direktora donosi odluke ako za odluku glasa najmanje polovina prisutnih članova Odbora. U slučaju jednakog broja glasova, glas predsjednika Odbora direktora je odlučujući. an Odbora direktora nema pravo glasa kada Odbor odlučuje o pitanju njegove materijalne odgovornosti ili njegovog rada u Društvu.

Odluke Odbora direktora mogu se donositi i telefonski, korišćenjem fax-a i drugih tehničkih sredstava.

Potvrda glasanja članova Odbora direktora iz prethodnog stava, obezbijediće se u pisanom obliku (e-mail, pismo ili fax), najdalje u roku od 7 dana od dana donošenja odluke.

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

Na prvoj narednoj sjednici Odbora direktora, zapisnički se konstatuju odluke donijete na naprijed navedeni način.

Predsjednik i članovi Odbora direktora mogu biti profesionalno angažovani.

Ukoliko članovi nijesu profesionalno angažovani imaju pravo na novčanu naknadu za svoj rad. Visina naknade utvrđuje se odlukom Skupštine.

Skupština Društva može opozvati člana Odbora direktora prije isteka mandata:

- ako ne obavlja dužnosti utvrđene Statutom;
- ako podnese zahtjev za razrješenje i
- u drugim slučajevima predviđenim Zakonom.

Radom Odbora direktora rukovodi predsjednik Odbora.

Predsjednika biraju iz svojih redova članovi Odbora direktora na prvoj sjednici poslije njihovog izbora, putem javnog glasanja.

Za predsjednika Odbora direktora može biti izabrano lice koje ispunjava sledeće uslove:

- 1) da ima VII nivo kvalifikacije obrazovanja;
- 2) da ima radno iskustvo od najmanje tri godine na rukovodećim poslovima;
- 3) da ima organizacione sposobnosti.

Članovi i sastav Odbora direktora kao i aktivnosti Odbora direktora

- Dragana Kažanegra Stanišić - Predsjednik
- Milovan Milošević
- Milica Kažanegra - član
- Vladimir Sekulić- član
- Jelena Brković - član

Članovima Odbora direktora mandat ističe na prvoj narednoj redovnoj sjednici Skupštine akcionara. Broj mandata nije ograničen.

Ukupno je održano 11 (jedanaest) sjednica Odbora direktora u periodu od 01.01.2021.godine do 31.12.2021.godine – II i III saziv Odbora direktora.

Sjednice Odbora direktora:

II (drugi) saziv Odbora direktora

VI (šesta) sjednica drugog saziva Odbora direktora održana je elektronskim putem dana 01.03.2021.godine na kojoj su donešene sljedeće odluke:

- Odluka o sazivanju I (prve) vanredne Skupštine akcionara Društva i utvrđivanju dnevnog reda.

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

- Odluka o utvrđivanju prijedloga Odluka za I (prvu) vanrednu Skupštinu akcionara Društva:
 - a. Prijedlog Odluke o usklađivanju organizacije i registracije „Sveti Stefan hoteli” a.d. Budva sa Zakonom o privrednim društvima;
 - b. Prijedlog Odluke o donošenju Statuta „Sveti Stefan hoteli” a.d. Budva.
- Odluka o usvajanju Izvještaja o popisu sredstava i izvora sredstava na dan 31.12.2020.godine.
- Odluka o dodjeli novčane pomoći JU „Dom zdravlja Budva“.

VII (sedma) sjednica drugog saziva Odbora direktora održana je dana 12.05.2021.godine (srijeda) sa početkom u 12.00 časova u hotelu „Vila Miločer“ na kojoj su usvojene sljedeće odluke:

1. Usvajanje Zapisnika sa V (pete) sjednice Odbora direktora održane dana 28.12.2020.godine.
2. Usvajanje Zapisnika sa VI (šeste) sjednice Odbora direktora održane elektronskim putem dana 01.03.2021.godine.
3. Konstatovanje i verifikacija odluka usvojenih na VI (šestoj) sjednici Odbora direktora održanoj elektronskim putem dana 01.03.2021.godine.
4. Upoznavanje Odbora direktora sa Izvještajem revizora Društva za 2020.godinu.
5. Upoznavanje Odbora direktora sa mišljenjem Revizorskog odbora Društva.
6. Upoznavanje Odbora direktora sa Izvještajem o radu Revizorskog odbora Društva.
7. Odluka o izmjenama i dopunama Finansijskog plana Društva za 2021.godinu.
8. Informacija izvršnog direktora o preduzetim aktivnostima u postupcima legalizacije objekata.
9. Odluka o sazivanju II (druge) redovne elektronske Skupštine akcionara Društva i utvrđivanju dnevnog reda.
10. Utvrđivanje prijedloga Odluka za II (drugu) redovnu elektronsku Skupštinu akcionara Društva:
 - a. Prijedlog Odluke o usvajanju izmjena i dopuna Poslovnika o radu Skupštine akcionara Društva;
 - b. Prijedlog Odluke o usvajanju Godišnjih finansijskih iskaza i Izvještaja menadžmenta za 2020.godinu;
 - c. Upoznavanje sa Izvještajem revizora Društva za 2020. godinu;
 - d. Prijedlog Odluke o raspodjeli dobiti Društva za 2020.godinu;
 - e. Prijedlog Odluke o opredjeljivanju sredstava iz Fonda rezervi Društva;
 - f. Prijedlog Odluke o prestanku mandata članova Odbora direktora;
 - g. Prijedlog Odluke o izboru članova Odbora direktora;
 - h. Prijedlog Odluke o imenovanju revizora Društva za 2021.godinu;
 - i. Prijedlog Zaključka na zaštiti prava i obaveza iz Ugovora o dugoročnom zakupu hotela „Sveti Stefan“ i „Miločer“.

VIII (osma) sjednica drugog saziva Odbora direktora održana je elektronskim putem dana 09.06.2021.godine (srijeda) na kojoj su usvojene sljedeće odluke:

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

1. Usvajanje Zapisnika sa VII (sedme) sjednice Odbora direktora;
2. Usvajanje tromjesečnog Izvještaja izvršnog direktora o poslovanju Društva za period 01.01. - 31.03.2021. godine;
3. Konstatacija ostavke predsjednika Odbora direktora;
4. Odluka o davanju ovlaštenja članu Odbora direktora za potpisivanje odluka, zaključaka i Zapisnika sa VIII (osme) sjednice Odbora direktora i određivanju ovjerivača zapisnika;
5. Odluka o imenovanju zamjenika izvršnog direktora Društva.

III (treći) saziv Odbora direktora

I (prva) konstitutivna sjednica trećeg saziva Odbora direktora održana je elektronskim putem dana 21.06.2021.godine (ponedjeljak) na kojoj su usvojene sljedeće odluke:

1. Odluka o konstituisanju Odbora direktora izabranog na II (drugo)j redovnoj elektronskoj Skupštini akcionara održanoj dana 14.06.2021.godine.
2. Odluka o izboru predsjednika Odbora direktora.

II (druga) sjednica trećeg saziva Odbora direktora održana je elektronskim putem dana 09.07.2021.godine (ponedjeljak) na kojoj su usvojene sljedeće odluke:

1. Usvajanje tromjesečnog Izvještaja izvršnog direktora o poslovanju Društva za period 01.04. – 30.06.2021. godine.
2. Odluka o sazivanju II (druge) vanredne Skupštine akcionara Društva i utvrđivanju dnevnog reda.
3. Utvrđivanje predloga Odluka za II (drugu) vanrednu Skupštinu akcionara Društva:
 - a. Predlog Odluke o utvrđivanju visine naknade članovima i predsjedniku Odbora direktora;
 - b. Predlog Odluke o izmjeni Statuta „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva.

III (treća) sjednica trećeg saziva Odbora direktora održana dana 27.08.2021.godine (petak) na kojoj su usvojene sljedeće odluke:

1. Odluka o izmjenama i dopunama Pravilnika o sistematizaciji radnih mjesta Društva broj 02-127/2 od 23.12.2019.godine.
2. Odluka o oročavanju novčanih sredstava Društva.
3. Upoznavanje sa Dopisom doo „Adriatic Properties“ Budva broj 183/21 od 11.08.2021.godine.
4. Upoznavanje sa pravnim mišljenjem advokata Petra Mrdaka iz Podgorice.
5. Razno.

IV (četvrta) sjednica trećeg saziva Odbora direktora održana dana 05.10.2021.godine (utorak) na kojoj su usvojene sljedeće odluke:

1. Odluka o razrješenju izvršnog direktora Društva.
2. Odluka o raspisivanju javnog oglasa za izbor izvršnog direktora Društva.
3. Odluka o imenovanju Komisije za interviju – provjeru sposobnosti kandidata koji su dostavili prijave po javnom oglasu za imenovanje izvršnog direktora Društva.
4. Odluka o nastavljanju sa radom izvršnog direktora društva u skladu sa Zakonom o privrednim društvima.

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

V (peta) sjednica trećeg saziva Odbora direktora održana je u hotelu Splendid dana 01.11.2021.godine na kojoj su usvojene slijedeće odluke:

1. Usvajanje Zapisnika sa I (prve) konstitutivne sjednice trećeg saziva Odbora direktora održane elektronskim putem dana 21.06.2021.godine, II (druge) sjednice trećeg saziva Odbora direktora održane elektronskim putem dana 09.07.2021.godine, III (treće) sjednice trećeg saziva Odbora direktora održane dana 27.08.2021.godine i IV (četvrte) sjednice trećeg saziva Odbora direktora održane dana 05.10.2021.godine.
2. Konstatovanje i verifikacija odluka usvojenih na I (prvoj) konstitutivnoj sjednici trećeg saziva Odbora direktora održanoj elektronskim putem dana 21.06.2021.godine i II (drugoj) sjednici trećeg saziva Odbora direktora održanoj elektronskim putem dana 09.07.2021.godine.
3. Odluka o sazivanju III (treće) vanredne Skupštine akcionara Društva i utvrđivanju dnevnog reda.
4. Utvrđivanje predloga Odluka za III (treću) vanrednu Skupštinu akcionara Društva:
 - a.) Predlog Odluke o načinu plaćanja i obračun PDV-a (obaveze plaćanja po osnovu PDV-a i za zakupca i za zakupodavca) u skladu sa Zakonom o porezu na dodatu vrijednost, mišljenjem Ministarstva finansija i socijalnog staranja, pravnim mišljenjima advokatskih kancelarija i Ugovorom o zakupu hotela „Sveti Stefan” i „Miločer” kao i Aneksa I Ugovora o zakupu.
5. Odluka o usvajanju Pravilnika o poslovnoj tajni „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva.
6. Odluka o usvajanju Pravilnika o nabavci i korišćenju mobilnih telefona i odobravanju plaćanja troškova službenih brojeva.
7. Odluka o odobravanju novčanih sredstva za troškove goriva zaposlenih u Društvu.
8. Razmatranje zahtjeva izvršnog direktora Društva Dr Miška Rađenovića broj 01-512/1 od 11.10.2021.godine i usvajanje predloga Odluke o isplati otpremnine.
9. Usvajanje tromjesečnog Izvještaja izvršnog direktora o poslovanju Društva za period 01.07. – 30.09.2021. godine.
10. Usvajanje Informacije izvršnog direktora Društva o prikupljenim ponudama od strane komercijalnih banaka i zaključenom Ugovoru o oročenom depozitu sa Addico bankom a.d. Podgorica broj 90003414776 od 01.10.2021.godine.
11. Upoznavanje Odbora direktora sa održanim sastankom (26.10.2021.godine) sa predstavnicima doo „Adriatic Properties“ Budva, Amana, Ministarstva ekonomskog razvoja i ostalim.
12. Razno.

VI (šesta) sjednica trećeg saziva Odbora direktora održana dana 12.11.2021.godine elektronskim putem na kojoj je usvojena slijedeća odluka:

1. Odluka o pokretanju postupka zaštite prava zakupodavca u skadu sa Ugovorom o dugoročnom zakupu hotela „Sveti Stefan” i „Miločer” broj 04/1-311 od 31.01.2007.godine i Aneksom I Ugovora broj 04/1-9 od 05.01.2013.godine zaključenog sa doo „Adriatic Properties“ Budva i Amanresorts Managent BV, kao i davanju ovlašćenja advokatu za vođenje postupka.

VII (sedma) sjednica trećeg saziva Odbora direktora održana dana 16.11.2021.godine u prostorijama Društva na kojoj su usvojene slijedeće odluke:

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

1. Odluka o imenovanju izvršnog direktora Društva.
2. Odluka o izmjenama Finansijskog plana Društva za 2021. godinu broj 01-403/3 od 28.12.2020.godine i izmjenjenog Finansijskog plana Društva za 2021.godinu, broj 01-205/2 od 12.05.2021.godine - druga izmjena.
3. Odluka o sponzorstvu Dušanu Medinu.

VIII (osma) sjednica trećeg saziva Odbora direktora održana dana 27.12.2021.godine u prostorijama Društva na kojoj su usvojene slijedeće odluke

1. Usvajanje Zapisnika sa V (pete) sjednice trećeg saziva Odbora direktora održane dana 01.11.2021.godine, VI (šeste) sjednice trećeg saziva Odbora direktora održane elektronskim putem dana 12.11.2021.godine i VII (sedme) sjednice trećeg saziva Odbora direktora održane dana 16.11.2021.godine.
2. Konstatovanje i verifikacija odluka usvojenih na VI (šestoj) sjednice trećeg saziva Odbora direktora održane elektronskim putem dana 12.11.2021.godine.
3. Odluka o imenovanju Revizorskog odbora Društva i utvrđivanju naknade za rad.
4. Odluka o popisu i obrazovanju komisije za popis sa stanjem na dan 31.12.2021.godine.
5. Odluka o opredjeljivanju novčanih sredstava za Mjesnu zajednicu Sveti Stefan.
6. Odluka o odobravanju novčanih sredstava – sponzorsvo troškova organizacije Akademije povodom 80 godina od smrti Vukice Mitrović Šunje u organizaciji UBNOR Budva.
7. Zaključak o usvajanju Informacija Predsjednice Odbora direktora broj 01-622/3 od 19.11.2021.godine i 04-689/1 od 02.12.2021.godine.
8. Zaključak - Upoznavanje sa zapisnicima Revizorskog odbora (Zapisnik sa konstitutivne sjednice od 11.02.2021.godine broj 04-651/1, Zapisnik sa druge sjednice održane 23.03.2021.godine broj 04-652/1, Zapisnik sa treće sjednice održane 23.04.2021.godine broj 04-653/1 i Zapisnik sa četvrte sjednice održane 11.11.2021.godine broj 04-662/1.
9. Upoznavanje Odbora direktora sa Izvještajem o radu Revizorskog odbora Društva.
10. Usmena Informacija o usvajanju Programa rada i finansijskog plana Društva za 2022.godinu krajem januara/početkom februara 2022.godine.

• **SKUPŠTINA AKCIONARA**

Skupština akcionara je najviši organ Društva. Skupštinu akcionara čine svi akcionari Društva. Svi akcionari Društva, nezavisno od broja i klase akcija koje posjeduju, imaju pravo da prisustvuju Skupštini akcionara Društva.

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

Pravo da glasaju na Skupštini imaju oni akcionari koji posjeduju akcije sa pravom glasa.

Glasanje na Skupštini vrši se neposrednim prisustvom akcionara ili njihovih punomoćnika, putem glasačkih listića ili elektronskim putem, a u skladu sa Zakonom.

Članovi Odbora direktora po pravilu prisustvuju Skupštini akcionara. Izvršni direktor i Sekretar Društva obavezno prisustvuju Skupštini akcionara.

Skupština akcionara:

1. donosi Statut Društva i vrši njegove izmjene i dopune;
2. bira članove Odbora direktora i imenuje revizora;
3. razrješava članove Odbora direktora i revizora;
4. imenuje i razrješava likvidatora;
5. odlučuje o politici naknada, kao i o visini naknada članovima Odbora direktora, na svakoj redovnoj godišnjoj sjednici;
6. usvaja godišnje finansijske iskaze i izvještaj o poslovanju Društva;
7. donosi odluku o raspolaganju imovinom Društva (kupovini, prodaji, zakupu, zamjeni, sticanju ili na drugi način raspolaganju) čija je vrijednost veća od 20% knjigovodstvene vrijednosti imovine Društva (imovina velike vrijednosti);
8. donosi odluku o raspodjeli dobiti;
9. povećava ili smanjuje kapital Društva utvrđen Statutom, zamjenjuje akcije jedne klase akcijama druge;
10. donosi odluku o dobrovoljnoj likvidaciji Društva, restrukturiranju ili podnošenju predloga za pokretanje stečajnog postupka;
11. odobrava procjenu nenovčanih uloga;
12. razmatra pitanja iz nadležnosti Odbora direktora koja se odnose na poslovanje Društva;
13. odobrava zaključivanje ugovora o kupovini imovine od osnivača ili većinskog akcionara Društva kada isplata prelazii jednu desetinu osnovnog kapitala Društva utvrđenog Statutom i kada ugovor treba zaključiti u roku od dvije godine od registracije Društva;
14. donosi odluke o emisiji obveznica, odnosno zamjenjivih obveznica ili drugih zamjenjivih hartija od vrijednosti;
15. ograničava ili ukida prioritarno pravo akcionara da upišu akcije ili steknu zamjenjive obveznice, uz saglasnost dvotrećinske većine glasova akcionara na koje se ta odluka odnosi.
16. donosi odluku o samostalnom ili zajedničkom osnivanju drugog društva ili odluku kojom ovlašćuje organe upravljanja u društvu da donesu odluku o samostalnom ili zajedničkom osnivanju jednog, više ili neodređenog broja društava;
17. donosi Poslovnik o svom radu;
18. donosi i druge odluke u skladu sa Statutom Društva

Skupština akcionara saziva se najmanje jednom godišnje (redovna skupština).

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

Skupština akcionara može se sazvati i održati i u toku godine, prema potrebama Društva, u slučajevima utvrđenim Zakona o privrednim društvima (vanredna skupština).

Skupštinom akcionara predsjedava Izvršni direktor ukoliko drugačije ne odluči većina prisutnih ili zastupanih akcionara.

Način sazivanja Skupštine akcionara, postupanja na Skupštini i donošenja odluka, obavlja se u skladu sa Zakonom i Poslovníkom o radu Skupštine.

I (PRVA) VANREDNA SKUPŠTINU AKCIONARA DRUŠTVA ODRŽANA ELEKTRONSKIM PUTEM DANA 05.04.2021.GODINE

Na osnovu člana 136 i člana 149 Zakona o privrednim društvima („Službeni list Crne Gore", broj 065/20 od 03.07.2020), člana 35 stav 2 Statuta „Sveti Stefan hoteli" a.d. Budva i Odluke Odbora direktora broj: 02-69/1 od 01.03.2021.godine sazvana je I (prva) vanredna Skupština akcionara Društva.

Predloženi Dnevni red, shodno Zakonu, objavljen je u štampanom mediju „Pobjeda“ dana 02.03. i 03.03.2021.godine, kao i na internet stranici Društva, a svim zainteresovanim akcionarima i punomoćnicima akcionara omogućeno da izvrše uvid u pripremljeni materijal u periodu od 02.03.2021. godine do dana održavanja sjednice.

I (vanredna) Skupština akcionara održana je elektronskim putem 05.04.2021.godine sa početkom u 11.00 časova. U radu sjednice su učestvovali: akcionari i punomoćnici akcionara, Izvršni direktor Društva Dr Miško Rađenović, Sekretar Društva mr Saša Samardžić, ovjerivač Zapisnika Darinka Nedović i zapisničar Dejan Andrić. I (prvu) vanrednu sjednicu Skupštine akcionara „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva otvorio je Izvršni direktor Društva Dr Miško Rađenović, koji je predsjedavajući Skupštine akcionara. Sekretar sjednice Skupštine akcionara je mr Saša Samardžić, Sekretar Društva. Kontrolu ispravnosti punomoćja i prava za odlučivanje na sjednici, kao i postojanje potrebnog kvoruma za održavanje sjednice, shodno Rješenju broj: 04/1-131/1 od 01.04.2021.godine, utvrdilo je radno tijelo (stručna služba) u sastavu: Darinka Nedović, Dejan Andrić i Sonja Jovović. Radom službe je rukovodio Sekretar Društva.

Predsjedavajući je, shodno dostavljenom izvještaju nadležne službe, konstatovao da u radu sjednice Skupštine učestvuje 6 (šest) akcionara i punomoćnika akcionara koji raspolažu sa 7.150.588 akcija, od ukupno 8.110.763 akcija, što čini 88,16 % akcija sa pravom glasa, te da shodno navedenom i zakonskoj regulativi, postoji kvorum za odlučivanje na Skupštini. Predsjedavajući je konstatovao da će Zapisnik sa sjednice voditi Dejan Andrić, a da će isti pored Predsjedavajućeg i Sekretara potpisati i akcionar gospođa Darinka Nedović, kao ovjerivač.

Predloženi Dnevni red, shodno Zakonu, objavljen je u štampanom mediju „Pobjeda“ dana 02.03. i 03.03.2021.godine, kao i na internet stranici Društva, te da je svim zainteresovanim akcionarima i punomoćnicima akcionara omogućeno da izvrše uvid u pripremljeni materijal, u periodu od 02.03.2021. godine do dana održavanja ove sjednice.

Spisak akcionara utvrđen je 02.04.2021.godine tj. 2 dana prije održavanja Skupštine akcionara saglasno odredbama Zakona o privrednim društvima.

Na I (vanrednoj) Skupštini akcionara usvojene su sljedeće odluke:

1. Odluka o usklađivanju organizacije i registracije „Sveti Stefan hoteli" a.d. Budva sa Zakonom o privrednim društvima;

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

2. Odluka o donošenju Statuta „Sveti Stefan hoteli” a.d. Budva.

Nakon završetka sjednice Skupštine akcionara na web sajtu Društva objavljen je Zapisnik sa rezultatima glasanja, i isti je dostavljen elektronskim putem svim akcionarima koji su učestvovali u radu Skupštine.

Usvojene odluke i Statut dostavljeni su Centralnom registru privrednih subjekata Crne Gore u zakonskom roku.

Centralni registar privrednih subjekata Crne Gore dana 13.04.2021.godine je donio Rješenje broj 4-0009672/005 o usklađivanju Statuta sa Zakonom o privrednim društvima.

II (DRUGA) REDOVNA SKUPŠTINU AKCIONARA DRUŠTVA ODRŽANA ELEKTRONSKIM PUTEM DANA 14.06.2021.GODINE

II (druga) redovna Skupština akcionara održana je elektronskim putem dana 14.06.2021.godine sa početkom u 11.00 časova.

U radu sjednice su učestvovali: akcionari i punomoćnici akcionara, Izvršni direktor Društva Dr Miško Rađenović, Sekretar Društva mr Saša Samardžić, ovjerivač Zapisnika Darinka Nedović i zapisničar Sonja Jovović.

II (drugu) redovnu sjednicu Skupštine akcionara „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva otvorio je Izvršni direktor Društva Dr Miško Rađenović, koji je predsjedavajući Skupštine akcionara. Sekretar sjednice Skupštine akcionara je mr Saša Samardžić, Sekretar Društva. Kontrolu ispravnosti punomoćja i prava za odlučivanje na sjednici, kao i postojanje potrebnog kvoruma za održavanje sjednice, shodno Rješenju broj: 04-254/1 od 11.06.2021.godine, utvrdilo je radno tijelo (stručna služba) u sastavu: Darinka Nedović, Vladimir Janjušević i Sonja Jovović. Radom službe je rukovodio Sekretar Društva. Predsjedavajući je, shodno dostavljenom izvještaju nadležne službe, konstatovao da u radu sjednice Skupštine učestvuje 11 (jedanaest) akcionara, od čega 4 punomoćnika koji zastupaju 7 (sedam) akcionara i 4 (četiri) akcionara, koji raspolažu sa 7.294.832 akcija, od ukupno 8.110.763 akcija, što čini 89,94% akcija sa pravom glasa, te da shodno navedenom i zakonskoj regulativi, postoji kvorum za odlučivanje na Skupštini. Predsjedavajući je konstatovao da će Zapisnik sa sjednice voditi Sonja Jovović, a da će isti pored Predsjedavajućeg i Sekretara potpisati i akcionar gospođa Darinka Nedović, kao ovjerivač.

Predloženi Dnevni red, shodno Zakonu, objavljen je u štampanom mediju „Pobjeda“ dana 14.05. i 15.05.2021.godine, kao i na internet stranici Društva, te da je svim zainteresovanim akcionarima i punomoćnicima akcionara omogućeno da izvrše uvid u pripremljeni materijal na internet stranici Društva, u periodu od 13.05.2021. godine do dana održavanja ove sjednice.

Spisak akcionara utvrđen je 11.06.2021.godine tj. 2 dana prije održavanja Skupštine akcionara saglasno odredbama Zakona o privrednim društvima.

Na II (drugoj) redovnoj elektronskoj Skupštini akcionara usvojene su sljedeće odluke:

- j. Odluka o usvajanju izmjena i dopuna Poslovnika o radu Skupštine akcionara Društva;
- k. Odluka o usvajanju Godišnjih finansijskih iskaza i Izvještaja menadžmenta za 2020.godinu;
- l. Zaključak o upoznavanju sa Izvještajem revizora Društva za 2020. godinu;
- m. Odluka o raspodjeli dobiti Društva za 2020.godinu;
- n. Odluka o opredjeljivanju sredstava iz Fonda rezervi Društva;
- o. Odluka o prestanku mandata članova Odbora direktora;
- p. Odluka o izboru članova Odbora direktora;

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

- q. Odluka o imenovanju revizora Društva za 2021.godinu.
- r. Zaključak na zaštiti prava i obaveza iz Ugovora o dugoročnom zakupu hotela „Sveti Stefan“ i „Miločer“.

Nakon završetka sjednice Skupštine akcinara na web sajtu Društva objavljen je Zapisnik sa rezultatima glasanja, i isti je dostavljen elektronskim putem svim akcionarima koji su učestvovali u radu Skupštine.

Usvojene odluke i Statut dostavljeni su Centralnom registru privrednih subjekata Crne Gore u zakonskom roku.

Centralni registar privrednih subjekata Crne Gore dana 30.06.2021.godine donio Rješenje broj 4-0009672/006 o registrovanim promjenama.

II (DRUGA) VANREDNA SKUPŠTINU AKCIONARA DRUŠTVA ODRŽANA ELEKTRONSKIM PUTEM DANA 09.08.2021.GODINE

U radu sjednice su učestvovali: akcionari i punomoćnici akcionara, Izvršni direktor Društva Dr Miško Rađenović, predsjednica Odbora direktora Dragana Kažanegra – Stanišić, Sekretar Društva mr Saša Samardžić, ovjerivač Zapisnika Radomir Milić i zapisničar Sonja Jovović.

II (drugu) vanrednu sjednicu Skupštine akcionara „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva otvorio je Izvršni direktor Društva Dr Miško Rađenović, koji je predsjedavajući Skupštine akcionara.

Sekretar sjednice Skupštine akcionara je mr Saša Samardžić, Sekretar Društva.

Kontrolu ispravnosti punomoćja i prava za odlučivanje na sjednici, kao i postojanje potrebnog kvoruma za održavanje sjednice, shodno Rješenju broj: 01-390/1 od 06.08.2021.godine, utvrdilo je radno tijelo (stručna služba) u sastavu: Radomir Milić, Jovana Šaranović i Sonja Jovović. Radom službe je rukovodio Sekretar Društva.

Predsjedavajući je, shodno dostavljenom izvještaju nadležne službe, konstatovao da se za II (drugu) vanrednu elektronsku Skupštinu akcionara prijavilo 6 (šest) akcionara, od čega 3 (tri) punomoćnika koji zastupaju 4 (četiri) akcionara i 2 (dva) akcionara, koji raspolažu sa 6.384.949 akcija, od ukupno 8.110.763 akcija, što čini 78,7219% akcija sa pravom glasa, te da shodno navedenom i zakonskoj regulativi, postoji kvorum za odlučivanje na Skupštini.

Pravo glasa na II (drugoj) vanrednoj elektronskoj Skupštini akcionara ostvarilo je 5 (pet) akcionara, od čega 3 (tri) punomoćnika koji zastupaju 4 (četiri) akcionara i 1 (jedan) akcionara, koji raspolažu sa 6.384.519 akcija, od ukupno 8.110.763 akcija, što čini 78,7166 % akcija sa pravom glasa.

Konstatuje se da akcionar koji se prijavio i ostvario pravo za učešće na Skupštini, a koji posjeduje 430 akcija, u naznačenom roku shodno Obavještenju broj 02-335/1 od 09.07.2021.godine nije glasao.

Predsjedavajući konstatuje da će Zapisnik sa sjednice voditi Sonja Jovović, a da će isti pored Predsjedavajućeg i Sekretara potpisati i akcionar gospodin Radomir Milić, kao ovjerivač.

Predloženi Dnevni red, shodno Zakonu, objavljen je u štampanom mediju „Pobjeda“ dana 10.07. i 11.07.2021.godine, kao i na internet stranici Društva, te da je svim zainteresovanim akcionarima i punomoćnicima akcionara omogućeno da izvrše uvid u pripremljeni materijal na internet stranici Društva, u periodu od 19.07.2021. godine do dana održavanja ove sjednice. Spisak akcionara utvrđen je 06.08.2021.godine tj. 2 dana prije održavanja Skupštine akcionara saglasno odredbama Zakona o privrednim društvima.

Predsjedavajući je konstatovao da će Skupština na današnjoj sjednici odlučivati o sledećem:

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

1. Predlog Odluke o utvrđivanju visine naknade članovima i predsjedniku Odbora direktora;
2. Predlog Odluke o izmjeni Statuta „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva.

Na II (drugoj) vanrednoj elektronskoj Skupštini akcionara usvojene su sljedeće odluke:

1. Odluka o utvrđivanju visine naknade članovima i predsjedniku Odbora direktora.
2. Odluka o izmjeni Statuta „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva.

Nakon završetka sjednice Skupštine akcionara na web sajtu Društva objavljen je Zapisnik sa rezultatima glasanja, i isti je dostavljen elektronskim putem svim akcionarima koji su učestvovali u radu Skupštine.

Usvojene odluke i Statut dostavljeni su Centralnom registru privrednih subjekata Crne Gore u zakonskom roku.

Centralni registar privrednih subjekata Crne Gore dana 16.08.2021.godine donio Rješenje broj 4-0009672/007 o registrovanim promjenama.

III (TREĆA) VANREDNA SKUPŠTINA AKCIONARA DRUŠTVA ODRŽANA ELEKTRONSKIM PUTEM DANA 03.12.2021.GODINE

U radu sjednice su učestvovali: akcionari i punomoćnici akcionara, Izvršni direktor Društva Nikola Plamenac, predsjednica Odbora direktora Dragana Kažanegra – Stanišić, Sekretar Društva mr Saša Samardžić, ovjerivač Zapisnika Radomir Milić i zapisničar Sonja Jovović.

III (treću) vanrednu sjednicu Skupštine akcionara „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva otvorio je Izvršni direktor Društva Nikola Plamenac, koji je predsjedavajući Skupštine akcionara.

Sekretar sjednice Skupštine akcionara je mr Saša Samardžić, Sekretar Društva.

Kontrolu ispravnosti punomoćja i prava za odlučivanje na sjednici, kao i postojanje potrebnog kvoruma za održavanje sjednice, shodno Rješenju broj: 01-690/1 od 02.12.2021.godine, utvrdilo je radno tijelo (stručna služba) u sastavu: Radomir Milić, Jovana Šaranović i Sonja Jovović. Radom službe je rukovodio Sekretar Društva.

Predsjedavajući je, shodno dostavljenom izvještaju nadležne službe, konstatovao da se za III (treću) vanrednu elektronsku Skupštinu akcionara prijavilo 5 (pet) akcionara, od čega 3 (tri) punomoćnika koji zastupaju 4 (četiri) akcionara i 1 (jedan) akcionar, koji raspolažu sa 6.384.519 akcija, od ukupno 8.110.763 akcija, što čini 78,70% akcija sa pravom glasa, te da shodno navedenom i zakonskoj regulativi, postoji kvorum za odlučivanje na Skupštini.

Pravo glasa na III (trećoj) vanrednoj elektronskoj Skupštini akcionara ostvarilo je 5 (pet) akcionara, od čega 3 (tri) punomoćnika koji zastupaju 4 (četiri) akcionara i 1 (jedan) akcionara, koji raspolažu sa 6.384.519 akcija, od ukupno 8.110.763 akcija, što čini 78,70 % akcija sa pravom glasa.

Predsjedavajući konstatuje da će Zapisnik sa sjednice voditi Sonja Jovović, a da će isti pored Predsjedavajućeg i Sekretara potpisati i akcionar gospodin Radomir Milić, kao ovjerivač.

Predloženi Dnevni red, shodno Zakonu, objavljen je u štampanom mediju „Pobjeda“ dana 02.11. i 03.11.2021.godine, kao i na internet stranici Društva, te da je svim zainteresovanim akcionarima i punomoćnicima akcionara omogućeno da izvrše uvid u pripremljeni materijal na internet stranici Društva, u periodu od 12.11.2021. godine do dana održavanja ove sjednice.

Obavještenje o proširenju Dnevnog reda III (treće) vanredne elektronske Skupštine akcionara „Sveti Stefan hoteli“ a.d. Budva broj 02-621/1 od 17.11.2021.godine objavljeno je u štampanom mediju „Pobjeda“ dana 20.11. i 20.11.2021.godine, kao i na internet stranici Društva shodno Odluci Odbora direktora o proširenju dnevnog reda III (treće) vanredne elektronske Skupštine

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2021

akcionara broj 02-613/1 od 16.11.2021.godine i Odluka Odbora direktora broj 02-614/1 od 16.11.2021.godine i broj 02-615/1 od 16.11.2021.godine. Spisak akcionara utvrđen je 01.12.2021.godine tj. 2 dana prije održavanja Skupštine akcionara saglasno odredbama Zakona o privrednim društvima.

Predsjedavajući je konstatovao da će Skupština na današnjoj sjednici odlučivati o sledećem:

1. Predlog Odluke o načinu plaćanja i obračun PDV-a (obaveze plaćanja po osnovu PDV-a i za zakupca i za zakupodavca) u skladu sa Zakonom o porezu na dodatu vrijednost, mišljenjem Ministarstva finansija i socijalnog staranja, pravnim mišljenjima advokatskih kancelarija i Ugovorom o zakupu hotela „Sveti Stefan” i „Miločer” kao i Aneksa I Ugovora o zakupu;
2. Predlog Zaključaka o usvajanju Informacije o Odluci o pokretanju postupka zaštite prava zakupodavca u skladu sa Ugovorom o dugoročnom zakupu hotela „Sveti Stefan” i „Miločer” broj 04/1-311 od 31.01.2007.godine i Aneksom I Ugovora broj 04/1-9 od 05.01.2013.godine zaključenog sa doo „Adriatic Properties“ Budva i Amanresorts Managent BV, kao i davanju ovlašćenja advokatu za vođenje postupka.

Na III (trećoj) vanrednoj elektronskoj Skupštini akcionara usvojene su slijedeće odluke:

1. Odluka o načinu plaćanja i obračun PDV-a.
2. Zaključak o usvajanju Informacije o Odluci o pokretanju postupka zaštite prava zakupodavca.

Nakon završetka sjednice Skupštine akcinara na web sajtu Društva objavljen je Zapisnik sa rezultatima glasanja, i isti je dostavljen elektronskim putem svim akcionarima koji su učestvovali u radu Skupštine.

Izveštaj Menadžmenta odnosi se na period od 01.01.2021. godine zaključno sa 31.12.2021. godine.

Napomena:

U periodu od 01.01.2021.godine zaključno sa 16.11.2021.godine funkciju izvršnog direktora Društva obavljao je Dr Miško Rađenović.

U periodu od 17.11.2021.godine do 31.12.2021.godine funkciju izvršnog direktora Društva obavljao je Nikola Plamenac.

Ovo je korigovani Izveštaj Izveštaja broj 01-248/1 od 31.03.2022.godine

Broj: 01-439/1

Budva, 08.06.2022.godine

Izvršni direktor
Nikola Plamenac



"SVETI STEFAN
HOTEL"
BUDVA



BDO d.o.o. Podgorica

Bulevar Svetog Petra Cetinjskog 149

81000 Podgorica

Montenegro

Tel: +382 20 228 449

Fax: +382 20 228 449

www.bdo.co.me

BDO d.o.o. Podgorica, privredno društvo osnovano u Crnoj Gori, je članica BDO International Limited, kompanije sa ograničenom odgovornošću sa sjedištem u Velikoj Britaniji i dio je međunarodne BDO mreže firmi članica.

BDO je brend ime za BDO mrežu i za svaku BDO firmu članicu.

BDO d.o.o. Podgorica, a limited liability company incorporated in Montenegro, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO member firms.

