



SVETI STEFAN HOTELI AD, BUDVA

**Finansijski iskazi za 2023. 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 - 7
Iskaz o finansijskoj poziciji (Bilans stanja)	8 - 9
Iskaz o promjenama na kapitalu	10
Iskaz o novčanim tokovima	11
Napomene uz finansijske iskaze	12 - 26
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 2023. 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 2023. 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.

Materijalno značajna neizvjesnost koja se odnosi na stalnost poslovanja

Skrećemo pažnju na Napomenu 20. uz finansijske iskaze u kojima je objelodanjena činjenica da Društvo na dan 31. decembra 2023. godine vodi više sudskih sporove u kojima se javlja i kao tužena strana i kao tužilac. Rukovodstvo Društva procjenjuje da neće nastati materijalno značajni gubici po osnovu ishoda sudskih sporova koji su u toku. Osim sudskih sporova koje Društvo vodi pred sudovima u Crnoj Gori, na dan 31. decembra 2023. godine Društvo je stranka u arbitražnom postupku koji se vodi pred London Court of International Arbitration (LCIA), a nastao je spajanjem ranije pokrenuta dva postupka. Društvo se javlja kao tužilac uz Ministarstvo turizma, ekologije, održivog razvoja i razvoja sjevera i HTP Miločer. 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 arbitražnom postupku vrijednost spora nije definisana i u toku je iznošenja „statement of the case“.

U vezi sa navedenim, takođe skrećemo pažnju na Napomenu 21. uz finansijske iskaze u kojoj je objelodanjena činjenica da do dana sastavljanja finansijskih iskaza nisu naplaćena potraživanja po osnovu zakupa (Napomena 14.) za period od 1. jula 2023. do 30. juna 2024. godine. Društvo nema drugih priliva gotovine iz poslovnih aktivnosti.

IZVJEŠTAJ NEZAVISNOG REVIZORA

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

Materijalno značajna neizvjesnost koja se odnosi na stalnost poslovanja (Nastavak)

Ovi događaji i uslovi, ukazuju na postojanje materijalno značajne neizvjesnosti koja izaziva značajnu sumnju u vezi sa sposobnošću Društva da nastavi poslovanje u skladu sa načelom stalnosti. Naše mišljenje nije modifikovano u pogledu ovog pitanja.

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.

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

Ključna pitanja revizije	Primijenjene revizorske procedure
<p>1. Investicione nekretnine (vrijednovanje investicionih nekretnina), Napomena 13. uz finansijske iskaze</p> <p>Investicione nekretnine u ukupnom iznosu od EUR 61,135,105 čine 96% ukupne aktive Društva na dan 31. decembra 2023. 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 2023. godine od strane nezavisnog procjenitelja.</p> <p>Procijenjena fer vrijednost investicionih nekretnina izvršena je primjenom prinostnog 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>Obezbijedili smo adekvatnu dokumentaciju kojom potkrepljujemo vlasništvo Društva nad hotelima “Sveti Stefan” i “Miločer”, kao i pripadajućem zemljištu.</p> <p>Usmjerali 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 2023. godine. Naše mišljenje o finansijskim iskazima se ne odnosi na ostale informacije i ne izražavamo bilo koji oblik zaključka kojim se pruža uvjeravanje 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 2023. godinu, su po svim materijalno značajnim aspektima, usklađene sa finansijskim iskazima Društva za 2023. godinu;
- godišnji Izvještaj menadžmenta za 2023. 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. 145/2021), 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.

Odgovornosti revizora za reviziju finansijskih iskaza

Naš cilj je sticanje uvjeravanja 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 uvjeravanja, 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.

IZVJEŠTAJ NEZAVISNOG REVIZORA

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

Odgovornosti revizora za reviziju finansijskih iskaza (Nastavak)

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. Uvjerenje 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.

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.

IZVJEŠTAJ NEZAVISNOG REVIZORA

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

Odgovornosti revizora za reviziju finansijskih iskaza (Nastavak)

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 izvještaj nezavisnog revizora je Vesko Knežević.

Podgorica, 27. jun 2024. godine



Vesko Knežević
Ovlašćeni revizor

ISKAZ O UKUPNOM REZULTATU (BILANS USPJEHA)
U periodu od 1. januara do 31. decembra 2023. godine
U EUR

	<u>Napomena</u>	<u>2023.</u>	<u>2022.</u>
Prihodi od prodaje - neto prihod	4	1,285,517	1,285,517
Ostali prihodi iz poslovanja		78,874	36,693
Ostali prihodi iz redovnog poslovanja		160	-
Ostali prihodi iz poslovanja		59,480	-
Prihodi po osnovu vrijednosnog uskladjivanja imovine	5	19,233	36,693
Troškovi poslovanja		276,933	683,552
Nabavna vrijednost prodate robe i troškovi materijala	6	1,693	2,289
Ostali troškovi poslovanja (rezervisanja i ostali poslovni rashodi)	7	271,342	677,384
Amortizacija	8	3,897	3,879
Troškovi zarada, naknada zarada i ostali lični rashodi	9	167,174	162,023
Neto troškovi zarada, naknada zarada i ostali lični rashodi		85,509	82,267
Troškovi poreza i doprinosa		81,665	79,756
Troškovi poreza		81,665	79,756
Troškovi doprinosa		-	-
Ostali rashodi iz poslovanja	10	1,621	18,276
POSLOVNI REZULTAT		918,663	458,359
Prihodi od ostalih finansijskih ulaganja i zajmova (kamate, kursne razlike i efekti ugovorene zaštite)		33,831	6,000
Prihodi od ostalih finansijskih ulaganja i zajmova od ostalih nepovezanih pravnih lica		33,831	6,000
Rashodi po osnovu kamata, kursnih razlika i drugih efekata ugovorene zaštite		2,986	10,693
Rashodi po osnovu kamata, kursnih razlika i drugih efekata ugovorene zaštite po osnovu odnosa sa nepovezanim licima		2,986	10,693
FINANSIJSKI REZULTAT		30,844	(4,693)


ISKAZ O UKUPNOM REZULTATU (BILANS USPJEHA)
 U periodu od 1. januara do 31. decembra 2023. godine
 U EUR

REZULTAT IZ REDOVNOG POSLOVANJA PRIJE OPOREZIVANJA	949,508	453,666
PORESKI RASHOD PERIODA	(110,941)	(51,440)
Tekući porez na dobit	(110,941)	(51,440)
Odloženi poreski prihodi ili rashodi	.	.
DOBITAK ILI GUBITAK NAKON OPOREZIVANJA	83,8567	402,226

Napomene na stranama od 12 do 26
 čine sastavni dio ovih finansijskih iskaza


Priloženi finansijski iskazi su odobreni za izdavanje od strane Odbora direktora Društva dana 31. marta 2024. godine i potpisani su u ime rukovodstva Društva od strane:

Lice odgovorno za sastavljanje
 Finansijskih iskaza


 Alena Knežević



Izvršni direktor


 Nikola Plamenac

ISKAZ O FINANSIJSKOJ POZICIJI (BILANS STANJA)
Na dan 31. decembra 2023. godine
U EUR

	<u>Napomena</u>	<u>31.12.2023.</u>	<u>31.12.2022.</u>
AKTIVA			
STALNA IMOVINA		61,143,489	61,127,714
Nekretnine, postrojenja i oprema		<u>61,143,489</u>	<u>61,127,714</u>
Postrojenja i oprema	12	8,384	11,842
<i>Ostala ugrađena oprema, alati i oprema</i>		<u>61,135,105</u>	<u>61,115,872</u>
Investicione nekretnine	13	61,135,105	61,115,872
OBRтна SREDSTVA		2,386,140	1,503,864
Zalihe		605	754
Zalihe (materijal za izradu, rezervni dijelovi, sitan inventar i auto gume)	14	-	149
Dati avansi		605	605
Kratkoročna potraživanja		1,681,696	813,521
Potraživanja od kupaca	15	1,679,367	810,873
<i>Ostala potraživanja</i>		<u>2,329</u>	<u>2,648</u>
Potraživanja za više plaćen porez na dobit		-	114
Potraživanja po osnovu poreza na dodatu vrijednost	16	2,198	2,534
Ostala nepomenuta potraživanja		131	
Gotovina na računima i u blagajni	17	703,839	689,589
UKUPNA AKTIVA		63,529,629	62,631,578

ISKAZ O FINANSIJSKOJ POZICIJI (BILANS STANJA)
Na dan 31. decembra 2023. godine
U EUR

	<u>Napomena</u>	<u>31.12.2023.</u>	<u>31.12.2022.</u>
PASIVA			
KAPITAL		63,418,118	62,579,552
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		2,629,118	1,790,552
Neraspoređeni dobitak ranijih godina		1,790,552	1,388,327
Neraspoređeni dobitak tekuće godine		838,566	402,225
KRATKOROCNE OBAVEZE		111,511	52,026
Obaveze prema dobavljačima	20	-	389
<i>Ostale obaveze iz poslovanja i ostale kratkoročne obaveze</i>		111,511	51,637
Ostale kratkoročne obaveze		570	197
Obaveze po osnovu poreza na dodatu vrijednost i ostalih javnih prihoda		-	-
Obaveze po osnovu poreza na dobit	11	110,941	51,440
UKUPNA PASIVA		63,529,629	62,631,578

Napomene na stranama od 12 do 26
čine sastavni dio ovih finansijskih iskaza

ISKAZ O PROMJENAMA NA KAPITALU
U periodu od 1. januara do 31. decembra 2023. godine
U EUR

Opis	Osnivački kapital	Aksijski kapital	Rev. rezerve	Neraspoređena dobit	Ukupno
Stanje na dan 1. januar 2022. godine	25,000	25,855,010	34,908,990	999,319	61,788,319
Neto promjene u 2022. godini	-	-	-	791,233	791,233
Stanje na dan 31. decembar 2022. godine	25,000	25,855,010	34,908,990	1,790,552	62,579,552
Stanje na dan 1. januar 2023. godine	25,000	25,855,010	34,908,990	1,790,552	62,579,552
Neto promjene u 2023. godini	-	-	-	838,566	838,566
Stanje na dan 31. decembar 2023. godine	25,000	25,855,010	34,908,990	2,629,118	63,418,118

Napomene na stranama od 12 do 26
čine sastavni dio ovih finansijskih iskaza

ISKAZ O NOVČANIM TOKOVIMA

U periodu od 1. januara do 31. decembra 2023. godine

U EUR

	<u>2023.</u>	<u>2022.</u>
TOKOVI GOTOVINE IZ POSLOVNIH AKTIVNOSTI		
Prilivi gotovine iz poslovnih aktivnosti	775,982	1,362,983
Prodaja i primljeni avansi	686,981	1,356,983
Primljene kamate iz poslovnih aktivnosti	29,788	6,000
Ostali prilivi iz redovnog poslovanja	59,213	-
Odlivi gotovine iz poslovnih aktivnosti	761,731	941,753
Isplate dobavljačima i dati avansi	64,202	90,002
Zarade, naknade zarada i ostali lični rashodi	167,396	162,939
Plaćene kamate	4,538	10,693
Porez na dobit	52,952	95,404
Plaćanja po osnovu ostalih javnih prihoda	472,643	582,715
Neto tok gotovine iz poslovnih aktivnosti	14,251	421,230
TOKOVI GOTOVINE IZ AKTIVNOSTI INVESTIRANJA		
Prilivi gotovine iz aktivnosti investiranja	-	-
Odlivi gotovine iz aktivnosti investiranja	-	384,027
Isplaćene dividende	-	-
Dugoročni i kratkoročni krediti i ostale obaveze	-	384,027
Neto tok gotovine iz aktivnosti investiranja	-	(384,027)
NETO TOK GOTOVINE	14,251	37,203
GOTOVINA NA POČETKU IZVJEŠTAJNOG PERIODA	689,588	652,385
GOTOVINA NA KRAJU IZVJEŠTAJNOG PERIODA	703,839	689,588

Napomene na stranama od 12 do 26
čine sastavni dio ovih finansijskih iskaza

NAPOMENE UZ FINANSIJSKE ISKAZE

Za godinu završenu 31. decembra 2023. 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. juna 2019. godine. U skladu sa Zakonom o privrednim društvima, Društvo je upisano 5. avgusta 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 Milica Kažanegra

Predsjednik

G-đa Jelena Brković

Član

G-đa Vladimir Sekulić

Član

G-đa Miomir Vulić

Član

G-din Zdravko Vuković

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 2023. 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 2023. godine iznosio je 5 (2022. godine: 4).

Osnovni kapital Društva na dan 31. decembar 2023. godine iznosi EUR 25,880,010 (na dan 31. decembar 2022. godine EUR 25,880,010).

Na dan 31. decembar 2023. 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. 145/2021, 152/22).

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 i MSFI 14 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 2023. 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 objelodanjivanje 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 2023. godine ostvarilo neto dobitak u iznosu od EUR 838,567. Na dan 31. decembar 2023. godine obrtna imovina Društva je veća od njegovih kratkoročnih obaveza za EUR 2,274,630.

U toku su sudski sporovi sa zakupcem i na osnovu informacija kojima raspolažemo, i izvještaja advokatske kancelarije kojima smo obavješteni da su donešeni samo preliminarni zaključci, iz kojih proizilazi da isti neće imati negativni uticaj na buduće poslovanje Društva.

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 2022. godinu sastavljeni u skladu sa Zakonom o računovodstvu ("Službeni list CG", br. 145/2021,152/22), 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 2023. 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 2023. 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. 40/08, 86/09, 40/11, 14/12, 61/13, 55/16 i 146/21, 152/22, 28/23, 125/23). Stopa poreza na dobit je progresivna i iznosi:

- do EUR 100,000.00 iznosi 9%;
- od EUR 100,000.01 do EUR 1,500,000.00 EUR: 9,000.00 eura +12% na iznos preko EUR 100,000.01;
- preko EUR 1,500,000.01: EUR 177,000.00 +15% na iznos preko EUR 1,500,000.01.

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 umanjeње 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).

NAPOMENE UZ FINANSIJSKE ISKAZE

Za godinu završenu 31. decembra 2023. godine

Iznosi su iskazani u EUR, osim ukoliko nije drugačije naznačeno

3. PREGLED ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (Nastavak)**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 2023. godine nema nematerijalnih ulaganja.

U skladu sa Zakonom o porezu na dobit pravnih lica ("Službeni list CG", br. 40/08, 86/09, 40/11, 14/12, 61/13, 55/16 i 146/21, 152/22, 28/23, 125/23) obračun amortizacije za poreske svrhe se razlikuje od obračuna amortizacije za računovodstvene svrhe. Naime, amortizacija kupljenih softvera se za poreske svrhe obračunava primjenom regresivnog 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.

NAPOMENE UZ FINANSIJSKE ISKAZE

Za godinu završenu 31. decembra 2023. godine

Iznosi su iskazani u EUR, osim ukoliko nije drugačije naznačeno

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

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 2023. 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 fakturnu 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 "ostalnih 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 2023. 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 budući 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 2023. 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 2023. godine

Iznosi su iskazani u EUR, osim ukoliko nije drugačije naznačeno

4. PRIHODI OD PRODAJE - neto prihod

	01.01- 31.12.2023.	01.01- 31.12.2022.
Prihodi od izdavanja investicionih nekretnina	1,285,517	1,285,517
Ukupno	1,285,517	1,285,517

5. PRIHODI PO OSNOVU VRIJEDNOSNOG USKLAĐIVANJA IMOVINE

Prihodi po osnovu vrijednosnog usklađivanja imovine u 2023. godini iznose EUR 19,233 (u 2022. godini: EUR 36,693) 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 2023. godine (Napomena 13).

6. NABAVNA VRIJEDNOST PRODATE ROBE I TROŠKOVI MATERIJALA

	01.01- 31.12.2023.	01.01- 31.12.2022.
Troškovi goriva, lož ulja i plin	104	290
Troškovi kancelarijskog i materijala za održavanje	1,440	1,943
Troškovi ostalog materijala	149	56
Ukupno	1,693	2,289

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

	01.01- 31.12.2023.	01.01- 31.12.2022.
Troškovi arbitraže i advokatskih usluga	-	384,027
Troškovi poreza na imovinu	201,417	201,664
Troškovi računovodstvenih i revizorskih usluga	11,600	11,250
Troškovi zakupa	10,015	10,017
Troškovi članarina	529	7,234
Troškovi CDA i registracije kapitala	2,446	2,072
Troškovi advokatskih usluga	8,600	12,351
Troškovi PTT usluga	2,553	2,235
Ostali poslovni rashodi	34,524	46,534
Ukupno	271,683	677,384

8. AMORTIZACIJA

Trošak amortizacije u 2023. godini iznosi EUR 3,897 (u 2022. godini: EUR 3,879) i odnosi se na amortizaciju osnovnih sredstava.

NAPOMENE UZ FINANSIJSKE ISKAZE

Za godinu završenu 31. decembra 2023. godine

Iznosi su iskazani u EUR, osim ukoliko nije drugačije naznačeno

9. TROŠKOVI ZARADA, NAKNADA ZARADA
I OSTALI LIČNI RASHODI

	<u>01.01- 31.12.2023.</u>	<u>01.01- 31.12.2022.</u>
Troškovi bruto zarada	112,416	89,301
Troškovi doprinosa na zarade na teret poslodavca	12,227	24,237
Troškovi autorskih honorara i ugovora o djelu	32,132	41,494
Ostalo	<u>10,059</u>	<u>6,992</u>
Ukupno	<u>166,833</u>	<u>162,023</u>

10. OSTALI RASHODI IZ POSLOVANJA

Ostali rashodi iz poslovanja u 2023. godini iznose EUR 1,621 i najvećom dijelom se odnose na troškove donacije.

11. NEKRETNINE, POSTROJENJA I OPREMA

	<u>Oprema</u>	<u>Ukupno</u>
Nabavna vrijednost		
Saldo 31. decembar 2022. godine	<u>25,120</u>	<u>25,120</u>
Povećanja	<u>439</u>	<u>439</u>
Saldo 31. decembra 2023. godine	<u>25,559</u>	<u>25,559</u>
Ispravka vrijednosti		
Saldo 31. decembar 2022. godine	<u>13,278</u>	<u>13,278</u>
Amortizacija 2023. Godine	<u>3,897</u>	<u>3,897</u>
Saldo 31. decembra 2023. godine	<u>17,175</u>	<u>17,175</u>
Sadašnja vrijednost na dan 31. decembar 2023. godine	<u>8,384</u>	<u>8,384</u>

NAPOMENE UZ FINANSIJSKE ISKAZE

Za godinu završenu 31. decembra 2023. godine

Iznosi su iskazani u EUR, osim ukoliko nije drugačije naznačeno

12. INVESTICIONE NEKRETNINE

Investicione nekretnine na dan 31. decembar 2023. godine iznose EUR 61,135,105 (na dan 31. decembar 2022. godine: EUR 61,115,872) 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 2023. godine od strane Audit standard doo, koji je u svom Izvještaju o procjeni vrijednosti Investicionih nekretnina iskazao vrijednost navedene imovine u ukupnom iznosu od EUR 61,135,105.

U Izvještaju o procjeni vrijednosti imovine se navodi da je prilikom procjene korišćen prinostni pristup kao najprecizniji i najrelevantniji pristup u konkretnom slučaju. Prinostni 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 2023. godine

Iznosi su iskazani u EUR, osim ukoliko nije drugačije naznačeno

12. INVESTICIONE NEKRETNINE (Nastavak)

U skladu sa navedenim, prilikom izrade procjene vrijednosti imovine pricjenitelj je koristio sledeće elemente: diskontnu stopu od 5.85%, stopu rasta zakupnine nakon isteka perioda zakupa od 3%, godišnju stopu inflacije 8.6%. Takođe, u Izveštaju o procjeni vrijednosti je naglašeno da zbog situacije izazvane globalnim dešavanjima koje će uticati na turizam, kao što je rat u Ukrajini, obrtna renta se tek uvećava počevši od 2027. godine i to u visini stope inflacije. Obrtna renta zavisi od prometa zakupca u vezi poslovanja koje se obavlja na zakupljenoj imovini.

13. ZALIHE

	<u>31.12.2023.</u>	<u>31.12.2022.</u>
Sitan inventar	605	754
Stanje na dan	<u>605</u>	<u>754</u>

14. POTRAŽIVANJA OD KUPACA

	<u>31.12.2023.</u>	<u>31.12.2022.</u>
Potraživanja od kupaca u zemlji	1,679,367	810,873
Stanje na dan	<u>1,679,367</u>	<u>810,873</u>

Potraživanja od kupaca u zemlji se u iznosu od EUR 1,679,367 odnose na zakupca hotela Adriatic properties doo.

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

Potraživanja po osnovu poreza na dodatu vrijednost na dan 31. decembar 2023. godine iznose EUR 2,198 (31. decembar 2022. godine: EUR 2,534) i čini ga akontativni porez na dodatu vrijednost (*Napomena 22*).

16. GOTOVINSKI EKVIVALENTI I GOTOVINA

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

	<u>31.12.2023.</u>	<u>31.12.2022.</u>
Žiro računi	703,839	689,589
Stanje na dan	<u>703,839</u>	<u>689,589</u>

NAPOMENE UZ FINANSIJSKE ISKAZE

Za godinu završenu 31. decembra 2023. godine

Iznosi su iskazani u EUR, osim ukoliko nije drugačije naznačeno

17. OSNOVNI KAPITAL

Osnovni kapital Društva na dan 31. decembar 2023. godine iznosi EUR 25,880,010 (na dan 31. decembar 2022. 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 2023. 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 2023. 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
MKG Properties LTD	8,630,208	2,707,312	33.3793
Republički Fond penzijskog i invalidskog osiguranja Crne Gore	3,315,547	1,040,093	12.8236
Zavod za zapošljavanje Crne Gore	1,105,183	346,698	4.2745
Ostali: fizicka i pravna lica	2,039,264	639,721	7.8873
Ukupno:	25,855,010	8,110,763	100.00%

Tokom 2023. godine donijeta je Odluka o raspodijeli dobiti, kojim je dobit raspoređena u fond rezervi Društva.

18. REVALORIZACIONE REZERVE

Revalorizacione rezerve na dan 31. decembar 2023. godine iznose EUR 34,908,990 (na dan 31. decembar 2022. godine: EUR 34,908,990) i čine ih revalorizacione rezerve prenete 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.

19. OBAVEZE IZ POSLOVANJA

	<u>31.12.2023.</u>	<u>31.12.2022.</u>
Obaveze prema dobavljačima	-	389
Stanje na dan	-	389

NAPOMENE UZ FINANSIJSKE ISKAZE

Za godinu završenu 31. decembra 2023. godine

Iznosi su iskazani u EUR, osim ukoliko nije drugačije naznačeno

20. SUDSKI SPOROVI

Tokom 2022. godine Društvo je sa uspjehom okončalo dva sudska spora, jedan pred Privrednim sudom Crne Gore kao tužilac, tj. Izvršni povjerilac, dok je Izvršni dužnik u navedenom sporu Hotelska grupa "Budvanska rivijera" a.d. Budva (*Napomena 15*) i protiv Skupštine Opštine Budva protiv koje je Društvo pokrenulo upravni spor pred Upravnim sudom Crne Gore radi poništaja Odluke o utvrđivanju javnog interesa.

Presudom Apelacionog suda PŽ br 37/22 odbijena je žalba i potvrđena presuda Privrednog suda P.br.100/20. Zaključen je Sporazum o izmirenju duga sa HG „Budvanska rivijera“ a.d. Budva, kojim je ugovoreno da se isplata duga izvrši u 12 mjesečnih rata, i da prva rata bude uplaćena dana 1. jula 2022. godine, a svaka naredna prvog u mjesecu do konačne isplate. Tokom 2023. godine naplaćen je ostatak u cjelosti.

Takođe, Društvo je protiv zakupca u 2022. godini pokrenulo izvršni postupak naplate razlike iz faktura za zakup. Zakupac je izjavio prigovor na Rješenje o izvršenju, pa je postupak prešao u parnični pred Privrednim sudom Crne Gore. Zakupac je istakao prigovor nadležnosti domaćih sudova, čeka se odluka Vrhovnog suda po izjavljenoj reviziji Društva.

Pored navedenog, pred Privrednim sudom Crne Gore je fizičko lice podnijelo tužbu protiv Društva po osnovu naknade štete zbog nepriznavanja statusa glavnog umješača u prethodno navedeni sudski spor sa Hotelskom grupom "Budvanska rivijera" a.d. 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 2023. godine Društvo je stranka u arbitražnom postupku koji se vodi pred London Court of International Arbitration (LCIA), a nastao je spajanjem ranije pokrenuta dva postupka. Društvo se javlja kao tužilac uz Ministarstvo turizma, ekologije, održivog razvoja i razvoja sjevera i HTP Miločer.

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 arbitražnom postupku vrijednost spora nije definisana i u toku je iznošenja „statement of the case“.

21. DOGAĐAJI NAKON DATUMA IZVJEŠTAJNOG PERIODA

„Adriatic Properties“ doo je dostavilo Društvu Prigovore na izdate račune/fakture za zakup I kvartala 2024. godine i zahtjev za ispravku, koji se odnosi na novi način obračuna PDV-a, dok je Društvo njima dostavilo Opomenu pred utuženje zbog kašnjenja u izmirivanju obaveze iz Ugovora. Nisu dostavili prigovor na fakturu za zakup II kvartala 2024. godine.

Do dana sastavljanja ovog izvještaja nisu izmirene obaveze po osnovu zakupa za period od 1. jula 2023. do 30. juna 2024. godine.

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

2023

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2023

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	13
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 2023

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 2023

- 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 2023

- 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 Fotografske 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 2023

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
- MKG Properties LTD: 33.3793
- Republički Fond penzijskog i invalidskog osiguranja Crne Gore: 12.8236
- Zavod za zapošljavanje Crne Gore: 4.2745
- Ostalo: fizička i pravna lica

Ukupna količina prema podacima Centralnog klirinško depozitarnog društva na dan 31.12.2023.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 2023

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 2023

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
- Rukovodilac Sektora za opšte i pravne poslove
- Saradnik

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2023

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			
AKTIVA	2021	2022	2023
A. NEUPLAĆENI UPISANI KAPITAL			
B. STALNA IMOVINA (003+008+016)	61.094.901	61.127.714	61.143.489
I NEMATERIJALNA ULAGANJA (004 do 007)	0	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 BIOLOŠKA SREDSTVA (009+010+011+015)	61.094.901	61.127.714	61.143.489
1. Zemljište i objekti			
2. Postrojenja i oprema	15.721	11.842	8.384
3. Ostala ugrađena oprema, alati i oprema (012+013+014)	61.079.180	61.115.872	61.135.105
3.1. Investicione nekretnine	61079180	61.115.872	61.135.105
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	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)	769.672	1.503.864	2.386.140
I. ZALIHE (027 do 030)	149	754	605
1. Zalihe materijala (materijal za izradu, rezervni delovi, sitan inventar i auto gume)	149	149	
2. Nedovršena proizvodnja			
3. Gotovi proizvodi i roba			
4. Dati avansi		605	605
II. KRATKOROČNA POTRAŽIVANJA (032 do 035)	117.138	813.521	1.681.696
1. Potraživanja od kupaca	115.689	810.873	1.679.367
2. Potraživanja od matičnog i zavisnih pravnih lica			
3. Potraživanja od ostalih povezanih lica			
4. Ostala potraživanja (036+037+038)	1.449	2.648	2.329
4.1. Potraživanja za više plaćen porez na dobit		114	
4.2. Potraživanja po osnovu poreza na dodatu vrijednost	1.449	2.534	2.198
4.3. Ostala nepomenuta potraživanja	0		131
III. KRATKOROČNI FINANSIJSKI PLASMANI (040 do 042)	0	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	652.385	689.589	703.839
V. STALNA SREDSTVA NAMJENJENA PRODAJI I SREDSTVA POSLOVANJA KOJE JE OBUSTAVLJENO			
E. AKTIVNA VREMENSKA RAZGRANIČENJA			
F. UKUPNA AKTIVA (001+002+024+025+045)	61.864.573	62.631.578	63.529.629

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2023

ISKAZ O FINANSIJSKOJ POZICIJI/BILANS STANJA			
PASIVA	2021	2022	2023
A. KAPITAL (102+103+104+105+111+116)	61.788.319	62.579.552	63.418.118
I. OSNOVNI KAPITAL	25.880.010	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	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	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)	999.319	1.790.552	2.629.118
1. Neraspoređeni dobitak ranijih godina	254.708	1.388.327	1.790.552
2. Neraspoređeni dobitak tekuće godine	744.611	402.225	838.566
3. Gubitak ranijih godina			
4. Gubitak tekuće godine			
VIII. UČEŠĆE KOJE NE OBEZBJEĐUJE KONTROLU			
B. DUGOROČNA REZERVISANJA I DUGOROČNE OBAVEZE (118+122)	0	0	0
I. DUGOROČNA REZERVISANJA (119 do 121)	0	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	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)	76.254	52.026	111.511
I KRATKOROČNA REZERVISANJA			
II KRATKOROČNE OBAVEZE 130 do 137)	76.254	52.026	111.511
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	869	389	-136
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)	75.385	51.637	111.647
8.1. Ostale obaveze iz poslovanja			
8.2. Ostale kratkoročne obaveze	391	197	706
8.3. Obaveze po osnovu poreza na dodatu vrijednost i ostalih javnih prihoda	1.172		
8.4. Obaveze po osnovu poreza na dobit	73.822	51.440	110.941
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)	61.864.573	62.631.578	63.529.629

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2023

ISKAZ O UKUPNOM REZULTATU/BILANS USPJEHA	2021	2022	2023
1. Prihodi od prodaje - neto prihod	977.355	1.285.517	1.285.517
2. Promjena vrijednosti zaliha gotovih proizvoda i nedovršene proizvodnje			
3. Prihodi od aktiviranja učinaka i robe			
4. Ostali prihodi iz poslovanja	318.198	36.693	78.873
a) Ostali prihodi iz redovnog poslovanja			160
b) Ostali prihodi iz poslovanja	3.018		59.480
c) Prihodi po osnovu vrijednosnog usklađivanja imovine	315.180	36.693	19.233
5. Troškovi poslovanja (209+210)	237.735	683.552	276.932
a) Nabavna vrijednost prodate robe i troškovi materijala	3.532	2.289	1.693
b) Ostali troškovi poslovanja (rezerviranja i ostali poslovni rashodi)	229.590	677.384	271.342
c) Amortizacija	4.613	3.879	3.897
6. Troškovi zarada, naknada zarada i ostali lični rashodi	212.826	162.023	167.174
a) Neto troškovi zarada, naknada zarada i lični rashodi	187.210	82.267	85.509
b) Troškovi poreza i doprinosa (214 do 216)	16.640	79.756	81.665
1/ Troškovi poreza	16.640	79.756	81.665
2/ Troškovi doprinosa za penzije			
3/ Troškovi doprinosa	8.976		
7. Rashodi po osnovu vrijednosnog usklađivanja imovine (osim finansijske)		0	0
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	18.276	1.621
I. Poslovni rezultat (201+202+203+204-208-211-217-220)	818.433	458.359	918.663
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)		6.000	33.831
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		6.000	33.831
11. Ostali prihodi po osnovu kamata, kursnih razlika i drugih efekata ugovorene zaštite (231 do 233)			0
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)			0
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)		10.693	2.986
a) Rashodi po osnovu kamata, kursnih razlika i drugih efekata ugovorene zaštite po osnovu odnosa sa matičnim i zav. 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		10.693	2.986
II. Finansijski rezultat (222+226+230+234-237)		-4.693	30.845
III. Rezultat iz redovnog poslovanja prije oporezivanja (221+241)	818.433	453.666	949.508
IV. Neto rezultat poslovanja koje je obustavljeno			
V. Rezultat prije oporezivanja (242+243)	744.611	453.666	949.508

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2023

14. Poreski rashod perioda (246+247)	73.822	51.440	110.941
1. Tekući porez na dobit	73.822	51.440	110.941
2. Odloženi poreski rashodi ili prihodi perioda			
15. Dobitak ili gubitak nakon oporezivanja (244-245)	744.611	402.226	838.567
VI. BRUTO REZULTAT DRUGIH STAVKI REZULTATA /POVEZANIH SA KAPITALOM		0	0
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)		0	0
IX. NETO SVEOBUH VATNI REZULTAT (248-259)	744.611	402.226	838.567
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	2021	2022	2023
Ekonomičnost ukupnog poslovanja	2,72	1,52	1,94
Ekonomičnost redovnog poslovanja	2,88	1,56	3,07
Koeficijent tekuće likvidnosti	10,09	28,91	21,40
Koeficijent trenutne likvidnosti	8,56	13,25	6,31
Koeficijent ubrzane likvidnosti	10,09	28,89	21,39
Koeficijent finansijske stabilnosti	0,99	0,98	0,96
Neto profitna marža (A)	0,76	0,31	0,65
Neto profitna marža (B)	0,57	0,30	0,32
Participacija troškova kamate u ukupnim rashodima	0,00	0,01	0,01
Participacija troškova kamate u ukupnim приходima	0,00	0,01	0,01
Koeficijent zaduženosti	0,00	0,00	0,00
Koeficijent finansijskog leveridža	0,00	0,00	0,00
Faktor zaduženosti	0,06	0,02	0,04
EBIT	744.611 €	464.359 €	952.494 €
EBITDA	974.201 €	1.141.743 €	1.223.836 €
Stopa prinosa na kapital (ROE)	0,01	0,01	0,01
Stopa prinosa na sredstva (ROA)	0,01	0,01	0,01
Obrt potraživanja	2,11	2,77	2,03
Dani vezivanja potraživanja	173,02	131,54	135,53
Obrt zaliha	18,99	5,07	2,49
Obrt vezivanja zaliha	19,22	72,00	146,5

2.2. Informacije o članovima upravnih i nadzornih tijela

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2023

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-đa Milica Kažanegra	Predsjednik
G-din Miomir Vulić	Član
G-din Zdravko Vuković	Član
G-đa 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.

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 prečištača otpadnih voda);

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2023

- ✓ Upravljanje otpadom (predaja ovlaštenim 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 odvijace se prema smjernicama nadležnog Ministarstva ekonomskog razvoja, kao i odlukama Skupštine akcionara.

Društvo je u periodu od 1. januara do 31. decembra 2023. godine ostvarilo neto dobitak u iznosu od 838.567 euro. Na dan 31. decembar 2023. godine obrtna imovina Društva je veća od njegovih kratkoročnih obaveza za 592.163,75 eura.

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.

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2023

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 2023. 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

Sistem upravljanja rizicima je proces kojim organizacije metodološki vode računa 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 preduzećima je stvaranje vrijednosti i 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

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2023

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 upravljanja rizicima su sastavni dio upravljanja sa kojim se susreće Društvo. Predstavljaju 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 korporativnog upravljanja po važećim propisima Crne Gore ne predstavlja zakonsku obavezu, nije donosilo opšta akta iz te oblasti, ali je u svom poslovanju sprovodilo dobru praksu korporativnog upravljanja. 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,
- 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

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2023

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 2023.GODINE

IZVJEŠTAJ POPISNIH KOMISIJA O POPISU SREDSTAVA I IZVORA SREDSTAVA SA STANJEM NA DAN 31.12.2021.GODINE

Izvršen je popis radi usklađivanja stvarnog stanja imovine, obaveza i potraživanja i usklađivanja stvarnog stanja sa knjigovodstvenim stanjem na dan 31.12.2022.godine.

POSTUPAK REVIZIJE

Revizoru Društva - „BDO“ DOO Podgorica dostavljena je kompletna dokumentacija za reviziju finansijskih iskaza za 2022.godinu, Izvještaj o popisu kao i zahtjevi za usaglašavanje potraživanja i obaveza sa stanjem na dan 31.12.2022.godine.

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

Skupština je usvojila Zaključak broj 03-271/1 od 30.06.2023.godine o upoznavanju sa Izvještajem revizora - doo „BDO“ Podgorica o finansijskim iskazima Društva za 2022.godinu.

Izvještaj obuhvata reviziju priloženih finansijskih iskaza Društva, koji obuhvataju iskaz o finansijskoj poziciji (Bilans stanja) na dan 31.decembra 2022. 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.

SARADNJA SA „MONTENEGROBERZA“ AD PODGORICA

Tokom 2023.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.

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2023

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

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.

Tokom 2023 godine fakture su izdate u skladu sa novousvojenim načinom obračuna PDVa, međutim zakupac je uz prigovor vršio uplate na manji iznos za prva 2 kvartala, odnosno po starom obračunu kao po fakturama dostavljenim tokom 2021.godine, u toku je sudski postupak za naplatu razlike.

IZBOR NEZAVISNOG REVIZORA ZA 2023.GODINU

Društvo je uputilo zahtjeve za dostavljanje ponuda za reviziju finansijskih iskaza za 2023.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 2022.godinu broj 03-276/1 od 30.06.2023.godine.

Za Revizora Društva za 2023.godinu imenovano je „BDO” d.o.o. iz Podgorice. Sa „BDO” doo Podgorica zaključen je Ugovor o obavljanju revizije pojedinačnih finansijskih iskaza za 2023.godinu.

AKTIVNOSTI VEZANE ZA IMENOVANJE REVIZORSKOG ODBORA DRUŠTVA

Odbor direktora na VII (sedmoj) sjednici četvrtog 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;
- Darija Medin, 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 reviziji, kao i da podnosi izvještaj Odboru direktora Društva najmanje dva puta godišnje.

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2023

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 2022.godinu.

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 2022.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 jedan zahtjev za slobodan pristup informacijama.

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2023

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 **04-76/1** od **24.02.2023.godine** i donjelo **Rješenje dana 10.03.2023.godine;**

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

REVIZORSKI ODBOR

Revizorski odbor Društva je obavljao svoje nadležnosti u skladu sa zakonom, a sa svim zapisnicima o radu Revizorskog odbora i sa dva polugodišnja izvještaja upoznat je Odbor direktora Društva.

WEB SAJT DRUŠTVA

- Objavljene sve odluke i svi akti u skladu sa Zakonom sa IV (četvrte) redovne Skupštine akcionara održane elektronskim putem dana 30.06.2023.godine;
- Objavljen je Izvještaj o sprovođenju Plana integriteta za 2022.godinu;
- Ostala obavještenja u skladu sa Zakonom.

PRIJAVA ZA UTVRĐIVANJE POREZA NA NEPOKRETNOSTI ZA 2023.GODINU

Opštini Budva – Upravi lokalnih javnih prihoda dostavljena je prijava za utvrđivanje poreza na nepokretnosti za 2023.godinu u zakonskom roku.

Porez je plaćen u cjelosti

ČLANSKI DOPRINOS

Opština Budva - Uprava lokalnih javnih prihoda dostavila je Rješenje kojim se obračunava članski doprinos Društvu za 2023.godinu

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

ISPLATA DIVIDENDE

Nije bilo isplate dividende akcionarima, dobit je rapoređena u rezervni fond Društva.

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2023

KORESPODENCIJA SA „ADRIATIC PROPERTIES“ DOO BUDVA

Od strane Arbitražnog suda, zastupnika zakupca “Adriatic properties” GTLaw Greenberg Traurig LLP, zastupnika našeg Društva McDermot Will&Emery LLP i zastupnika HG “Budvanska Rivijera” King & Spalding International LLP dostavljen je veći broj dopisa. Upućeno je putem e-maila direktoru doo „Adriatic Properties“ Budva Goranu Bencunu više poziva za organizovanje sastanka i obilazak imovine, nije dobijen odgovor.

Adriatic Properties je (imajući po pravilima londonskog Suda za Arbitražu pravo na to) tražio isplatu troškova za fazu postupka u kojoj je društvo „Sveti Stefan hoteli“ kao tužilac tražilo od Suda izjašnjenje o privremenim mjerama. Kako je Sud odbio da se u toj fazi postupka izjasni, Adriatic je tražio isplatu odštete kao tužena strana. Na ovu Odluku Arbitražnog suda nemamo pravo žalbe, međutim imamo pravo na sva pravna sredstva u postupku priznanja pred domaćim sudom i tu je uloženo izjašnjenje od strane našeg advokata Ksenije Franović.

Prema Ministarstvu ekonomskog razvoja istupili smo sa molbom da zbog teške situacije u kojoj se Društvo nalazi preuzma na sebe cjelokupan iznos sudskih troškova u ovoj fazi postupka.

Dana 06.10.2023.godine uputili smo zahtjev za obilazak i inspekciju. Zakupac se složio sa obilaskom, međutim i dalje čekamo da resorno ministarstvo odredi svog predstavnika koji bi učestvovao u obilasku, nakon kadrovskih promjena i novog rasporeda zaduženja a s obzirom da je promijenjeno rukovodstvo u ministarstvu.

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 zastupnika „Adriatic Properties“ 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.
- Svi arbitražni postupci su u toku.

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2023

SASTANCI U MINISTARSTVU EKONOMSKOG RAZVOJA

- Dana 21.04.2023.godine u prostorijama Ministarstva ekonomskog razvoja održan je sastanak sa ministrom Goranom Đurovićem, na kojem smo ministra i saradnike upoznali sa stanjem u Društvu.

Dana 03.05.2023.godine održan je sastanak održan u kabinetu premijera Dritana Abazovića. Sastanku su prisustvovali: Premijer Crne Gore Dritan Abazović, Ministar ekonomskog razvoja Goran Đurović, predstavnici JP Morsko Dobro Blažo Rađenović i Mladen Mikijelj, kao i predsjednik Skupštine opštine Budva Nikola Jovanović. Na strani „Adriatic Properties“- a Petros Stathis i Goran Bencun, kao i predstavnici „Aman“- a Sven Van Den Broeck (Managing Director, Aman Group) i Alfredo Longo (CEO Monterock International).

Kao predstavnici „Sveti Stefan hoteli AD“- predsjednica Odbora direktora i izvršni direktor. Tema je bila otvaranje Hotela Sveti Stefan i Vila Miločer i pronalaženje optimalnog rješenja za postizanje dogovora i što bržu realizaciju navedenog.

Kako je sastanak održavan u duhu „dobrih namjera i želje za postizanjem dogovora“ svih prisutnih strana, tako problemi naše kompanije nisu imali prioritet u smislu da nismo dobili konkretan odgovor kada Zakupac (Adriatic properties) planira da izmiri svoja dugovanja po fakturama izdatim za dva poslednja kvartala. Arbitaže koje su u toku nisu bile teme ovog sastanka.

- Dana 03.08.2023.godine, održan je sastanak u Vladi Crne Gore. Zbog popunjenosti agende Premijera i kolektivnih godišnjih odmora koji počinju danas, sastanku su prisustvovali Gđa Marija Krgović (savjetnica za investicije) i Gdin Andrej Bracanović (takođe savjetnik u Kabinetu premijera).

Sastanku su ispred Društva prisustvovali predsjednica Odbora direktora i izvršni direktor.

Nakon našeg izlaganja i objašnjenja nužnosti informisanja Predsjednika države i Vlade, a ne samo resornog Ministarstva o problemima sa kojima se Društvo suočava, savjetnici Premijera obavještavaju nas da će se o svemu dodatno informisati u resornom Ministarstvu.

Savjetuju intenziviranje komunikacije sa “Adriatic Properties” DOO Budva sa naše strane (u smislu češćih opomena i pozivanja na poštovanje Ugovora o zakupu, jer bi na to- smatra Bracanović (tokom Arbitražnog postupka) arbitri gledali blagonaklono, kao stalno zalaganje “Sveti Stefan hoteli” DOO za uspostavljanje zdrave poslovne saradnje, kojom Društvo i teži).

Zaduženi smo da im dostavimo kompletnu dokumentaciju od prve fakture plaćene “po starom načinu obračuna PDV”, cjelokupnu komunikaciju sa Adriatic- om (opomene pred utuženje i opomene o neplaćanju fakture u cjelosti), zatim cjelokupnu dokumentaciju o postupku koji se zbog navedenog vodi pred Privrednim sudom.

Dio dokumentacije (koju već posjeduje i Ministarstvo finansija i resorno ministarstvo) a koje se tiče mišljenja i zaključaka o novom načinu obračuna zakupnine i odluku novog načina obračuna usvojenu na Skupštini akcionara, savjetnici Premijera će proučiti uz asistenciju nadležnih iz pomenutih ministarstava.

Kao zaključak sastanka, savjetnici Premijera obećali su o svemu izvijestiti nadležne koji mogu imati i najmanji uticaj na povoljno i blagovremeno rješavanje svih problema sa kojima se Društvo suočava.

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2023

- Tokom perioda 02.10.- 06.10.2023. (kao unaprijed najavljene radne posjete) imali smo priliku da se sastanemo sa advokatima iz Londona- Romilly Holland i Jannika Glendon.
Prvi radni sastanak održan je u Vladi CG 02.10.2023. godine.
Sastanku su prisustvovali: Premijer Dritan Abazović, Ministar Goran Đurović, g. Srđan Brajović- savjetnik za pitanja arbitraže u Ministarstvu ekonomskog razvoja, savjetnici Premijera- gđa. Marija Krgović i g. Andrej Bracanović, g. Ivo Šoć- savjetnik za pravna pitanja; predstavnici Morskog dobra- gđa. Ivana Franeta i g. Nikola Rađenović, zatim izvršni direktor HTP „Miločer“ g. Igor Đurašević, Milena Raičković- direktorica Sektora pravnih poslova AD „Budvanska Rivijera“, a kao predstavnici Društva predsjednik Odbora direktora Milica Kažanegra i izvršni direktor Nikola Plamenac.
Premijer Abazović od advokata je zahtijevao konkretnije izlaganje pred Tribunalom i agresivniji pristup, u smislu iznošenja konkretnih činjenica: neplaćanje zakupnine, zatim djelimično plaćanje (s obzirom na probleme koje izaziva obračunat (a neizmiren) PDV na ugovoreni iznos), zatim nedozvoljavanje uvida u stanje imovine tokom dužeg vremenskog perioda, neotvaranje kompletnih hotelskih kapaciteta u skladu sa Ugovorom o zakupu- iako su za to, nakon prethodnog sastanka održanom u maju, postojali optimalni uslovi, itd.
Cilj njihove posjete bio je priprema dokaznih materijala za izlaganje pred Tribunalom koje je zakazano za novembar ove godine. Takođe, utvrđivanje dalje strategije koja bi diktirala dalji tok procesa.

DOSTAVA INFORMACIJE MINISTARSTVU EKONOMSKOG RAZVOJA

Društvo je tokom 2023.godine dostavilo Ministarstvu ekonomskog razvoja i turizma zahtjeve, informacije i obavještenja o poslovanju.

PRIKUPLJANJE PONUDA OD KOMERCIJALNIH BANAKA I OROČAVANJE NOVČANIH SREDSTAVA DRUŠTVA

Zbog nagomilavanja dospjelih poreskih obaveza, a što je direktna posljedica neizmirivanja zakupnine od strane zakupca, na osnovu odluke Odbora direktora izvršeno je prijevremeno razročavanje sredstava oročenih u Addiko banci, po Ugovoru o oročenom depozitu broj 9003729513 od 17.10.2022.godine.

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

Društvo je zaključilo aneks Ugovora o zakupu kancelarije i aneks Ugovora o zakupu parking prostora.

TEKUĆE FINANSIJSKO POSLOVANJE

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2023

Kompanija „Adriatic Properties“ d.o.o. Budva je djelimično ispunila fakturisane obaveze za 2023.godinu u iznosu od **642,758.38 eura**.

Takođe Društvo je izvršilo sve obaveze prema kupcima i dobavljačima u ovom izvještajnom periodu i ostvarilo uštedu, kumulativno po 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

- 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.
- Presudom Apelacionog suda Pž br 37/22 odbijena je žalba i potvrđena presuda Privrednog suda P.br.100/20
- Zaključen je Sporazum o izmirenju duga sa HG „Budvanska rivijera“ a.d. Budva, kojim je ugovoreno da se isplata duga izvrši u 12 mjesečnih rata, i da prva rata bude uplaćena dana 01.jula 2022 godine, a svaka naredna prvog u mjesecu do konačne isplate.

• 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 31.12.2023.godine iskazana su u Bilansima stanja i uspjeha.

Društvo ima teškoća u poslovanju, a vezano za neplaćanje izdatih faktura za zakup i neizvjesnost arbitražnih postupaka.

- TEKUĆE AKTIVNOSTI

- Tokom izvještajnog perioda održavali smo redovne konsultacije sa odgovornima u Ministarstvu ekonomskog razvoja i turizma po svim pitanjima bitnim za funkcionisanje Društva.

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2023

• 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 radnom 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.

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.

• ***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.

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2023

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. Vršiti nadzor nad poslovanjem Društva;
7. Utvrđuje računovodstvene politike Društva i politike upravljanja rizicima;
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. Vršiti 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 ovlaštenja 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.

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2023

Član 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.

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

- Milica Kažanegra Predsjednik
- Miomir Vulić Član
- Zoran Vuković Član
- Jelena Brkovic Član
- Vladimir Sekulić Član

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

Ukupno je održano 8 (osam) sjednica Odbora direktora u periodu od 01.01.2023.godine do 31.12.2023.godine – IV i V saziv Odbora direktora.

SJEDNICE ODBORA DIREKTORA:

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2023

IV (četvrti) saziv Odbora direktora

VIII (osma) sjednica četvrtog saziva Odbora direktora održana u poslovnim prostorijama Društva dana 25.04.2023.godine na kojoj su usvojene sljedeće odluke:

1. Usvajanje Zapisnika VII (sedme) sjednice četvrtog saziva Odbora direktora održane dana 15.12.2022.godine.
2. Usvajanje tromjesečnog Izvještaja izvršnog direktora o poslovanju Društva za period od 01.10.2022.godine do 31.12.2022.godine (IV kvartal 2022.godine).
3. Usvajanje tromjesečnog Izvještaja izvršnog direktora o poslovanju Društva za period od 01.01.2023.godine do 31.03.2023.godine (I kvartal 2023.godine).
4. Predlog Odluke o odobravanju postupka nezavisne procjene vrijednosti investicionih nekretnina Društva (hoteli „Sveti Stefan“ i „Miločer“ sa pripadajućim zemljištem) sa stanjem na dan 31.12.2022.godine i izboru procjenitelja.
5. Prijedlog Odluke o usvajanju Plana i program rada i Finansijskog plana Društva za 2023.godinu.
6. Predlog Odluke o davanju saglasnosti kojom se preostala donatorska sredstva koja nisu utrošena tokom pripreme i realizacije učešća Crne Gore na Svjetskoj izložbi u Dubaiju preusmjere na pripremu predstavljanja Crne Gore na narednoj Svjetskoj izložbi u Osaki.
7. Upoznavanje sa zapisnikom Revizorskog odbora Društva (I konstitutivna sjednica).
8. Upoznavanje sa zahtjevom Borislava i Nevenke Damjanović.
9. Upoznavanje Odbora direktora sa tekućim poslovanjem i održanim sastancima (usmena informacija Predsjednice Odbora direktora i izvršnog direktora Društva).

IX (deveta) sjednica četvrtog saziva Odbora direktora održana elektronskim putem dana 28.04.2023.godine na kojoj su usvojene sljedeće odluke:

1. Odluka o odobravanju postupka nezavisne procjene vrijednosti investicionih nekretnina Društva (hoteli „Sveti Stefan“ i „Miločer“ sa pripadajućim zemljištem) sa stanjem na dan 31.12.2022.godine i izboru procjenitelja.

X (deseta) sjednica četvrtog saziva Odbora direktora održana u hotelu „Budva“ u Budvi dana 18.05.2023.godine na kojoj su usvojene sljedeće odluke:

1. Usvajanje Zapisnika XIII (osme) sjednice četvrtog saziva Odbora direktora održane dana 25.04.2023.godine.

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2023

2. Usvajanje Zapisnika IX (devete) elektronske sjednice četvrtog saziva Odbora direktora održane dana 28.04.2023.godine.
3. Konstatovanje i verifikacija odluka usvojenih na IX (devetoj) sjednici četvrtog saziva Odbora direktora održanoj elektronskim putem dana 28.04.2023.godine.
4. Upoznavanje sa Izvještajem o procjeni vrijednosti investicionih nekretnina Društva (hoteli „Sveti Stefan“ i „Miločer“ sa pripadajućim zemljištem) sa stanjem na dan 31.12.2022.godine, izvršenom od strane Društva sa ograničenom odgovornošću „Računovođa“ Podgorica broj 04-169/2 od 12.05.2023.godine.
5. Predlog Odluke o sazivanju IV (četvrte) redovne elektronske Skupštine akcionara i utvrđivanju dnevnog reda.
6. Utvrđivanje prijedloga Odluka za IV (četvrtu) redovnu elektronsku Skupštinu akcionara Društva:
 - a. Prijedlog Odluke o usvajanju Godišnjih finansijskih iskaza i Izvještaja menadžmenta za 2022.godinu;
 - b. Upoznavanje sa Izvještajem revizora Društva za 2022. godinu;
 - c. Prijedlog Odluke o raspodjeli dobiti Društva za 2022.godinu;
 - d. Prijedlog Odluke o prestanku mandata članova Odbora direktora;
 - e. Prijedlog Odluke o izboru članova Odbora direktora;
 - f. Predlog Odluke o utvrđivanju visine naknade članovima i predsjedniku Odbora direktora
 - g. Prijedlog Odluke o imenovanju revizora Društva za 2023.godinu;

XI (jedanaesta) sjednica četvrtog saziva Odbora direktora održana u poslovnim prostorijama Društva dana 29.06.2023.godine na kojoj su usvojene sljedeće odluke:

1. Usvajanje Zapisnika X (desete) sjednice četvrtog saziva Odbora direktora održane dana 18.05.2023.godine.
2. Odluka o razročavanju novčanih sredstava oročenih po Ugovoru o oročenom depozitu broj 9003729513 od 17.10.2022.godine u iznosu od 200.000,00 eura.
3. Odluka o određivanju ovjerivača Zapsinika sa XI (jedanaeste) sjednice IV (četvrtog) saziva Odbora direktora održane 29.06.2023.godine.

V (peti) saziv Odbora direktora

I (prva) konstitutivna sjednica petog saziva Odbora direktora održana elektronskim putem dana 05.07.2023.godine na kojoj su usvojene slijedeće odluke:

1. Konstituisanje Odbora direktora izabranog na IV (četvrtoj) redovnoj elektronskoj Skupštini akcionara održanoj dana 30.06.2023.godine.
2. Predlog Odluke o izboru predsjednika Odbora direktora.

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2023

II (druga) sjednica petog saziva Odbora direktora održana elektronskim putem dana 20.07.2023.godine na kojoj su usvojene slijedeće odluke:

1. Zaključak o razmatranju aktuelne situacije u vezi otvaranja hotela Sveti Stefan i Vile Miločer, kao i neizmirivanja obaveza od strane zakupca po osnovu Ugovora o zakupu počev od 01.01.2023.godine.

III (treća) sjednica petog saziva Odbora direktora održana u poslovnim prostorijama Društva dana 04.12.2023.godine na kojoj su razmatrane slijedeće odluke:

3. Razmatranje aktuelne situacije u vezi Rješenja Privrednog suda Crne Gore P.br. 97/23 od 15.11.2023.godine i pravnog stava iznešenog u istom.

IV (četvrta) sjednica petog saziva Odbora direktora održana elektronskim putem dana 27.12.2023.godine na kojoj su usvojene slijedeće odluke:

10. Zapisnik I (prve) konstitutivne sjednice V (petog) saziva Odbora direktora održane dana 05.07.2023.godine, II (druge) sjednice V (petog) saziva Odbora direktora održane dana 20.07.2023.godine i III (treće) sjednice V (petog) saziva Odbora direktora održane dana 04.12.2023.godine.
11. Tromjesečni Izvještaj izvršnog direktora o poslovanju Društva za period od 01.04.2023.godine do 30.06.2023.godine.
12. Tromjesečni Izvještaj izvršnog direktora o poslovanju Društva za period od 01.07.2023.godine do 30.09.2023.godine.
13. Odluka o imenovanju Revizorskog odbora Društva i utvrđivanju naknade za rad.
14. Odluka o popisu i obrazovanju komisije za popis sa stanjem na dan 31.12.2023.godine.
15. Upoznavanje sa zapisnicima Revizorskog odbora Društva (II, III, IV i V sjednice Revizorskog odbora).
16. Upoznavanje Odbora direktora sa Izvještajem o radu Revizorskog odbora Društva.
17. Usmena Informacija o usvajanju Programa rada i finansijskog plana Društva za 2024.godinu krajem januara/početakom februara 2024.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 2023

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).

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.

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2023

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

IV (ČETVRTA) REDOVNA SKUPŠTINA AKCIONARA DRUŠTVA ODRŽANA JE ELEKTRONSKIM PUTEM DANA 30.06.2023.GODINE

U radu sjednice su učestvovali: akcionari i punomoćnici akcionara, Izvršni direktor Društva Nikola Plamenac, predsjednica Odbora direktora Milica Kažanegra, Sekretar Društva mr Saša Samardžić, ovjerivač Zapisnika Milena Raičković i zapisničar Sonja Jovović.

III (treću) redovnu 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: 04-266/1 od 29.06.2023.godine, utvrdilo je radno tijelo (stručna služba) u sastavu: Milena Raičković, 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 5 (pet) akcionara, koji raspolažu sa 7.484.052 akcija, od ukupno 8.110.763 akcija, što čini 92,27 % akcija sa pravom glasa, te da shodno navedenom i zakonskoj regulativi, postoji kvorum za odlučivanje na Skupštini.

Predsjedavajući konstatuje da će Zapisnik sa sjednice voditi Sonja Jovović, a da će isti pored Predsjedavajućeg i Sekretara potpisati i akcionar gospođa Milena Raičković, kao ovjerivač.

Predloženi Dnevni red, shodno Zakonu, objavljen je u štampanom mediju „Pobjeda“ dana 25.05. i 26.05.2023.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 10.06.2023. godine do dana održavanja ove sjednice.

Spisak akcionara utvrđen je 27.06.2023.godine tj. 3 dana prije održavanja Skupštine akcionara saglasno odredbama Zakona o privrednim društvima.

Na IV (četvrtoj) redovnoj elektronskoj Skupštini akcionara usvojene su odnosno razmatrane slijedeće odluke:

1. Odluka o usvajanju Godišnjih finansijskih iskaza i Izvještaja menadžmenta za 2022.godinu;
2. Upoznavanje sa Izvještajem revizora Društva za 2022. godinu;
3. Odluka o raspodjeli dobiti Društva za 2022.godinu;
4. Odluka o prestanku mandata članova Odbora direktora;
5. Odluka o izboru članova Odbora direktora;
6. Odluka o utvrđivanju visine naknade članovima i predsjedniku Odbora direktora;
7. Odluka o imenovanju revizora Društva za 2023.godinu.

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.

IZVJEŠTAJ MENADŽMENTA 2023

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

Izveštaj Menadžmenta odnosi se na period od 01.01.2023. godine zaključno sa 31.12.2023. godine.

Broj: 01-126/2
Budva, 23.05.2024.godine

Izvršni direktor
Nikola Plamenac



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.

