

2018



# Izvještaj o poslovanju za 2018. godinu

PODGORICA, APRIL 2019. GODINE  
PRIPREMIO: BALŠA ČAVLOVIĆ, IZVRŠNI DIREKTOR

## Sadržaj

1. ISKAZ O REZULTATU - BILANS USPJEHA.....	2
2. PRODAJA I PRIHODI .....	3
2.1. Pregled raspoloživih površina za izdavanje .....	3
2.2. Mjesečni pregled izdatih kapaciteta .....	4
2.3. Analiza prihoda.....	4
3. RASHODI .....	5
3.1. Trošak materijala .....	5
3.2. Trošak zarada.....	5
3.3. Ostali poslovni rashodi .....	6
3.4. Ostali rashodi.....	6
4. PRELOMNA TAČKA RENTABILNOSTI .....	7
5. POTRAŽIVANJA I OBAVEZE .....	8
5.1. Potraživanja: .....	8
5.2. Obaveze: .....	8
6. REVALORIZACIONE REZERVE I NEREALIZOVANI DOBICI.....	9
7. PREGLED SUDSKIH SPOROVA NA DAN 31.12.2018. GODINE .....	9
7.1. Parnični postupci .....	9
7.2. Prekršajni postupci .....	10
7.3. Izvršni postupci .....	10
7.4. Upravni postupci.....	11

## 1. ISKAZ O REZULTATU - BILANS USPJEHA

POZICIJA	Redni broj	Napomena broj	Iznos	
			Tekuća godina	Prethodna godina
1	2	3	4	5
I POSLOVNI PRIHODI (202 do 206)	201		<b>1.105.966</b>	<b>1.021.128</b>
1. Prihodi od prodaje	202		3.890	754
2. Prihodi od aktiviranja učinaka i robe	203		0	0
3. Povećanje vrijednosti zaliha učinaka	204		0	0
4. Smanjenje vrijednosti zaliha učinaka	205		0	0
5. Ostali poslovni prihodi	206		1.102.076	1.020.374
II POSLOVNI RASHODI (208 do 212)	207		<b>615.534</b>	<b>578.727</b>
1. Nabavna vrijednost prodate robe	208		1.812	754
2. Troškovi materijala	209		108.029	122.872
3. Troškovi zarada, naknada zarada i ostali lični rashodi	210		221.060	241.396
4. Troškovi amortizacije i rezervisanja	211		138.766	98.404
5. Ostali poslovni rashodi	212		145.867	115.301
<b>A) POSLOVNI REZULTAT (201-207)</b>	213		<b>490.432</b>	<b>442.401</b>
I FINANSIJSKI PRIHODI	214		56.297	1.777
II FINANSIJSKI RASHODI	215		15.579	23.925
<b>B) FINANSIJSKI REZULTAT (214-215)</b>	216		<b>40.718</b>	<b>(22.148)</b>
I OSTALI PRIHODI	217		130.310	634.699
II OSTALI RASHODI	218		32.650	202.821
<b>C) REZULTAT IZ OSTALIH AKTIVNOSTI (217-218)</b>	219		<b>97.660</b>	<b>431.878</b>
<b>D) REZULTAT IZ REDOVNOG POSLOVANJA PRIJE OPOREZIVANJA (213+216+219)</b>	220		<b>628.810</b>	<b>852.131</b>
<b>E) NETO REZULTAT POSLOVANJA KOJE JE OBUSTAVLJENO</b>	221		0	0
<b>F) REZULTAT PRIJE OPOREZIVANJA (220+221)</b>	222		<b>628.810</b>	<b>852.131</b>
<b>H) PORESKE RASHOD PERIODA (230+231)</b>	229		9.458	49.212
<b>I) NETO REZULTAT (222+223-229)</b>	232		<b>619.352</b>	<b>802.919</b>

## 2. PRODAJA I PRIHODI

### 2.1. Pregled raspoloživih površina za izdavanje

PLC Morača AD Podgorica raspolaže sa 34.835 m<sup>2</sup> objekata namijenjenih izdavanju za skladišne prostore. Najveći dio hala su visine 4 do 9 metara i izuzetno pogodne za ove namjene zbog mogućnosti slaganja i skladištenja robe u visinu na paletnim regalima. Manji dio ima plafone visine 3-4m. Do svake hale postoji putna infrastruktura i kompletan kompleks je pokriven video nadzorom.

Od februara 2018. godine, kompletan kompleks je pokriven optičkom infrastrukturom Crnogorskog Telekomu.

Upravna zgrada od 990 m<sup>2</sup> kancelarijskog prostora je najvećim dijelom predviđena za izdavanje. Uprava PLC Morača zauzima 280 m<sup>2</sup> dok ostatak od 710 m<sup>2</sup> je spremljen za rentiranje.

Prizemna zgrada uz ulicu 8. marta je površine 1.100 m<sup>2</sup> i zbog dobre pozicije a niskih plafona pogodna je za ugostiteljski ili maloprodajni objekat, i druge uslužne djelatnosti.

Zemljište koje nije u službi pomenutih objekata je površine 17.000 m<sup>2</sup> i najvećim dijelom je neiskorišteno. Od toga je 16.000 m<sup>2</sup> u dijelu nekadašnjeg fudbalskog stadiona Titex. Dio od oko 1.100 m<sup>2</sup> se rentira kao parking preduzećima iz kruga koji imaju potrebu za istim.

Osim pomenutih površina, na krovovima objekata imamo i repetitore mobilnih operatera kojima pozicija odgovara za emitovanje signala a PLC Morača ima dodatnu vrijednost iz rentiranja krova.

## 2.2. Mjesečni pregled izdatih kapaciteta

Izdato kvadrata po mjesecima i procenat zauzetosti - <b>Upravna zgrada</b>												
Jan	Feb	Mart	April	Maj	Jun	Jul	Avg	Sep	Okt	Nov	Dec	Ukupno
351	420	420	420	455	449	157	157	157	811	858	204	5.459
35%	42%	42%	42%	46%	45%	16%	16%	16%	82%	87%	81%	46%

Izdato kvadrata po mjesecima i procenat zauzetosti - <b>Restoran</b>												
Jan	Feb	Mart	April	Maj	Jun	Jul	Avg	Sep	Okt	Nov	Dec	Ukupno
700	700	700	700	700	700	700	700	1.100	1.100	1.100	1.100	10.000
64%	64%	64%	64%	64%	64%	64%	64%	100%	100%	100%	100%	76%

Izdato kvadrata po mjesecima i procenat zauzetosti - <b>Zemljište</b>												
Jan	Feb	Mart	April	Maj	Jun	Jul	Avg	Sep	Okt	Nov	Dec	Ukupno
809	809	809	809	809	809	809	809	809	809	809	809	9.708
5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%

Izdato kvadrata po mjesecima i procenat zauzetosti - <b>Skladišni prostor</b>												
Jan	Feb	Mart	April	Maj	Jun	Jul	Avg	Sep	Okt	Nov	Dec	Ukupno
25.359	25.544	25.672	25.832	25.832	25.842	26.282	26.722	26.770	26.770	26.912	26.912	314.443
73%	73%	74%	74%	74%	74%	75%	77%	77%	77%	77%	77%	75%

## 2.3. Analiza prihoda

Prihod	Ostvareno 2018	Planirano 2018	Index	Ostvareno 2017	Index
Prihod od Zakupa	991.033	961.744	103%	918.750	108%
Struja	94.491	97.431	97%	89.590	105%
Voda	11.304	13.468	84%	12.034	94%
Dobit od prodaje HOV	125.022	0	0%	615.235	20%
Ostalo	70.723	45.025	157%	21.996	322%
<b>Ukupno</b>	<b>1.292.572</b>	<b>1.117.668</b>	<b>116%</b>	<b>1.657.604</b>	<b>78%</b>

Najveće stavke kategorije **Ostalo** pod **Ostalim prihodima** se odnose na:

- Prihod po osnovu kamata i dividendi: 56.297 EUR

### 3. RASHODI

#### 3.1. Trošak materijala

Opis troška	Ostvareno 2018	Planirano 2018	Index	Ostvareno 2017	Index 18/17
Električna energija	95,128	115,684	82%	115.515	82%
Gorivo za vozila	2,864	2,368	121%	2.197	130%
Ostalo	11,849	5,855	202%	5.915	200%
<b>Ukupno</b>	<b>109,841</b>	<b>123,908</b>	<b>89%</b>	<b>123.627</b>	<b>89%</b>

Trošak električne energije se odnosi na potrošnju električne energije od strane svih zakupaca. Na mjesečnom nivou trošak električne energije se fakturiše svim zakupcima u skladu sa njihovom potrošnjom. Fakturisani trošak se pojavljuje kao prihod Društva po osnovu električne energije. Manji dio troška se odnosi na potrošnju pumpe za vodu, upravnu zgradu, tehničku službu, kao i osvjetljenje kruga, video nadzor i dr.

#### 3.2. Trošak zarada

Opis troška	Ostvareno 2018	Planirano 2018	Index	Ostvareno 2017	Index 18/17
Zarade	173.743	185.507	94%	201.739	86%
Ugovor o djelu	2.586	2.586	100%	5.254	49%
Naknade čl odbora	26.746	26.746	100%	27.753	96%
Solidarna pomoć	10.275	0	0%	0	0%
Jubilarna nagrada	900	0	0%	0	0%
Ostalo	6.811	6.412	106%	6.650	102%
<b>Ukupno</b>	<b>221.060</b>	<b>221.250</b>	<b>100%</b>	<b>241.396</b>	<b>92%</b>

Prosječan broj zaposlenih u 2018. godini bio je 13.

U kategoriji Ostali troškovi zarada su troškovi stanarine prema sudskoj odluci za Miletić Milušu.

### 3.3. Ostali poslovni rashodi

Opis troška	Ostvareno 2018	Planirano 2018	Index	Ostvareno 2017	Index 18/17
Advokatske usluge	6,774	5,407	125%	7,531	90%
Zaštita objekata	24,000	24,000	100%	20,500	117%
Oglasi i publikacije	922	780	118%	760	121%
Održavanje registra CDA	1,730	1,740	99%	1,740	99%
Javni izvrš, notari, vještaci	1,574	145	1086%	1,938	81%
Reprezentacije	13,151	6,297	209%	7,905	166%
Osiguranje imovine	9,112	8,106	112%	7,852	116%
Platni promet i bank. proviz.	2,335	1,819	128%	2,832	82%
Porez na imovinu	43,907	43,277	101%	43,277	101%
Ostalo	70,890	75,529	94%	233,813	30%
<b>Ukupno</b>	<b>174,393</b>	<b>167,100</b>	<b>104%</b>	<b>328,147</b>	<b>53%</b>

### 3.4. Ostali rashodi

Najveći dio ostalih rashoda odnosi se na:

- Titex marketing i Vode Montenegro:	21.707 EUR
- Kamate za kredite:	13.418 EUR
- Održavanje i čistoća	5.516 EUR
- Ostale neproizvodne usluge:	5.360 EUR
- Rashodi po osnovu uskl. vrijednosti:	4.582 EUR

Najveći iznos ostalih rashoda odnosi se na troškove Vode Montenegro i Titex marketing, posebne firme u 100% vlasništvu PLC Morača AD Podgorica, koje trenutno nemaju poslovnih aktivnosti pa se trošak odnosi na plate izvršnom direktoru, kao i otpremninu koju je Izvršni direktor dobio prilikom raskida radnog odnosa.

## 4. PRELOMNA TAČKA RENTABILNOSTI

% sadašnjeg ostvarenja	Prihod EUR	Fiksni trošak	Varijabilni trošak	Neto dobit EUR
0%	0	423,333	0	-423,333
5%	64,629	423,333	12,021	-370,726
10%	129,257	423,333	24,043	-318,119
15%	193,886	423,333	36,064	-265,512
20%	258,514	423,333	48,086	-212,904
25%	323,143	423,333	60,107	-160,297
30%	387,772	423,333	72,129	-107,690
32%	413,623	423,333	76,938	-86,647
35%	452,400	423,333	84,150	-55,083
<b>40%</b>	<b>517,029</b>	<b>423,333</b>	<b>96,172</b>	<b>-2,476</b>
45%	581,658	423,333	108,193	50,131
50%	646,286	423,333	120,215	102,738
55%	710,915	423,333	132,236	155,345
60%	775,543	423,333	144,258	207,952
65%	840,172	423,333	156,279	260,560
70%	904,801	423,333	168,301	313,167
75%	969,429	423,333	180,322	365,774
80%	1,034,058	423,333	192,344	418,381
85%	1,098,687	423,333	204,365	470,988
90%	1,163,315	423,333	216,387	523,595
95%	1,227,944	423,333	228,408	576,202
<b>100%</b>	<b>1,292,572</b>	<b>423,333</b>	<b>240,430</b>	<b>628,809</b>
105%	1,357,201	423,333	252,451	681,417
110%	1,421,830	423,333	264,473	734,024
115%	1,486,458	423,333	276,494	786,631
120%	1,551,087	423,333	288,516	839,238
125%	1,615,715	423,333	300,537	891,845
130%	1,680,344	423,333	312,559	944,452
135%	1,744,973	423,333	324,580	997,059
140%	1,809,601	423,333	336,602	1,049,666
145%	1,874,230	423,333	348,623	1,102,274
150%	1,938,859	423,333	360,645	1,154,881

Prelomna tačka rentabilnosti ukazuje da bi neto dobit PLC Morača AD Podgorica u 2018. godini bila jednaka 0, da je ostvaren ukupni prihod od cca 520.000 EUR, a ostvareno je preko 145% više.



## 5. POTRAŽIVANJA I OBAVEZE

### 5.1. Potraživanja:

- Potraživanja po osnovu prodaje:	160.670 EUR
- Kratkoročni finansijski plasmani:	2.378.177 EUR
- AVR:	28.911 EUR
- Druga potraživanja:	1.883 EUR
- Gotovina i gotovinski ekvivalenti:	195.148 EUR

Aktivna vremenska razgraničenja se odnose na potraživanja PDV-a od spornih potraživanja kupaca koja su otpisana. PDV će biti iskorišten kada sudski postupci protiv kupaca budu okončani.

Kratkoročni finansijski plasmani se odnose zajam ZIF Trend u iznosu 1.215.000 EUR, na vlasništvo nad hartijama emitenta (Crnogorski Telekom - simbol: TEGG i Jugopetrol – simbol: JGPK) jer se hartijama aktivno trgovalo u iznosu 280.220 EUR kao i otkupljene sopstvene akcije u iznosu 882.957 EUR.

Potraživanja po osnovu prodaje se odnose na redovna potraživanja od kupaca.

### 5.2. Obaveze:

- Dugoročne finansijske obaveze:	257.563 EUR
- Kratkoročne finansijske obaveze	355.320 EUR
- Avansi kupaca:	2.710 EUR
- Dobavljači u zemlji:	26.985 EUR
- Obaveze po osnovu zarada i naknada zarada:	6.029 EUR
- Ostale obaveze:	2.329 EUR
- Obaveze za poreze i doprinose:	10.271 EUR
- PVR:	11.782 EUR

U 2018. godini društvo se zadužilo u iznosu od 590.000 EUR kod Komercijalne banke AD Budva na 2 godine (kratkoročni dio koji dospijeva do godinu dana 355k EUR), koji je iskorišten za ulaganja u rekonstrukciju Upravne zgrade i izgradnju Izložbenog prostora.

Obaveze za poreze i doprinose odnose se na obaveze za porez iz rezultata u iznosu 9.458 EUR.

## 6. REVALORIZACIONE REZERVE I NEREALIZOVANI DOBICI

- Revalorizacije rezerve:	863.562 EUR
- Nerealizovani dobiti po osnovu HoV	38.184 EUR

Revalorizacije rezerve su nastale procjenom vrijednosti zemljišta u prethodnom periodu. Za slučaj smanjenja vrijednosti zemljišta novom procjenom imovine, u odnosu na trenutnu vrijednost, koriste se za pokriće razlike do pomenutog iznosa.

Nerealizovani dobiti po osnovu HoV nastali su usklađivanjem tržišne vrijednosti HoV.

- Emisiona premija:	579.234 EUR
---------------------	-------------

Emisiona premija predstavlja pozitivnu razliku između postignute kupovne vrijednosti sopstvenih akcija i njihove nominalne vrijednosti.

## 7. PREGLED SUDSKIH SPOROVA NA DAN 31.12.2018. GODINE

### 7.1. Parnični postupci

1. P.br.950/16 – Privredni sud CG  
 Tužilac: Stečajna masa Akрил Plast  
 Tuženi: PLC Morača AD Podgorica  
 Radi: Naknade štete u iznosu od 14.052,96 sa kamatom od juna 2006. godine  
 Faza: u toku  
 Očekivanja: Spor će biti okončan u našu korist sa velikim stepenom izvjesnosti.
2. P.br.586/17 – Osnovni sud Kotor  
 Tužilac: PLC Morača AD  
 Tuženi: Prva banka Crne Gore i Mihailo Kažić iz Podgorice  
 Radi: Proglašenja da je izvršenje na nepokretnostima nedopušteno  
 Faza: Kod drugostepenog (Višeg) suda  
 Očekivanja: Spor će biti okončan u našu korist sa velikim stepenom izvjesnosti.
3. P.br.710/15 – Privredni sud Podgorica  
 Tužilac PLC Morača AD (Madžarovići)  
 Tuženi: ZIF Trend AD Podgorica  
 Radi: Poništaja odluka skupštine akcionara  
 Faza: U toku  
 Očekivanja: Spor će biti okončan u našu korist sa velikim stepenom izvjesnosti.
4. P.br.1345/18 – Privredni sud CG  
 Tužilac: PLC Morača AD  
 Tuženi: Semum Lighting doo Podgorica  
 Radi: isplate duga u iznosu od 7.658,60€  
 Faza: U toku  
 Očekivanja: Spor će biti okončan u našu korist sa velikim stepenom izvjesnosti.

5. P.br. 1472/18 – Privredni sud CG  
Tužilac: Semum Lighting doo Podgorica  
Tuženi: PLC Morača AD  
Radi: naknade štete u iznosu od 6.560,80€  
Faza: U toku  
Očekivanja: **50/50**

## 7.2. Prekršajni postupci

1. PP.br.1485/17-18 Sud za prekršaje Podgorica  
Podnosilac predloga: MUP CG  
Okrivljeni: PLC Morača AD i Balša Čavlović, izv. direktor  
Radi: Prekršaj iz oblasti Zakona o zaštiti lica i imovine  
Faza: U toku  
Očekivanja: Spor će biti okončan u našu korist (**100%**)

## 7.3. Izvršni postupci

1. I.br.3745/17 – JI Dejan Keković Podgorica  
Izv. povjericilac: PLC Morača AD  
Izv. dužnik: Spartanac Crna Gora doo Podgorica  
Radi: duga u iznosu od 10.770,27€  
Faza: U toku
2. I.br.747/13 – Osnovni sud Kotor  
Izv. povjericilac: Prva banka AD  
Izv. dužnik: Mihailo Kažić iz Podgorice  
Umješlač: PLC Morača AD  
Radi: prodaje nekretnina u vlasništvu PLC Morača za dug Kažić Mihaila  
Faza: U toku
3. IP.br.253/17 – Osnovni sud Kotor  
Izv. povjericilac: Prva banka AD  
Izv. dužnik: Mihailo Kažić iz Podgorice  
Umješlač: PLC Morača AD  
Radi: Poništaja rješenja kojim se umješlač upućuje na parnicu  
Faza: U toku
4. I.br.5456/18 JI Snežana Pavličić  
Izv. povjericilac: PLC Morača AD  
Izv. dužnik: Termoinžinering d.o.o. Podgorica,  
Radi: duga od 7.104,69€ - u toku;  
Faza: U toku

5. I.br.580/18 JI Snežana Pavličić  
Izv. povjericilac: PLC Morača AD  
Izv. dužnik: Termoinžinjering d.o.o. Podgorica,  
Radi: duga od 13.905,67€ -;  
Faza: U toku

#### 7.4. Upravni postupci

1. 03/2-1-5500 /1-18 CRPS/Ministarstvo finansija/Upravni sud  
Žalilac/tužilac: Predrag Madžarović  
Radi: poništaja upisa kod CRPS-a  
Faza: U toku  
Očekivanja: Spor će biti okončan u našu korist sa velikim stepenom izvjesnosti.
2. 03/2-1-5644 /1-18 CRPS/Ministarstvo finansija/Upravni sud  
Žalilac/tužilac: Mihailo Madžarović  
Radi: poništaja upisa kod CRPS-a  
Faza: U toku  
Očekivanja: Spor će biti okončan u našu korist sa velikim stepenom izvjesnosti.
3. 03/2-1-5434 /1-18 CRPS/Ministarstvo finansija/Upravni sud  
Žalilac/tužilac: Roman Amrož  
Radi: poništaja upisa kod CRPS-a  
Faza: U toku  
Očekivanja: Spor će biti okončan u našu korist sa velikim stepenom izvjesnosti.