

IZVJEŠTAJ O POSLOVANJU

za 2025. godinu

**Društvo za menadžment poslove i upravljanje nekretninama
MIG AD Podgorica**

Podgorica, april 2026. godine

1 Opšte informacije

Naziv društva: Društvo za menadžment poslove i upravljanje nekretninama MIG AD Podgorica

Skraćeni naziv: MIG AD Podgorica

Sjedište: Bulevar Džordža Vašingtona 3/19 Podgorica

Organi Društva su Skupština kao najviši organ odlučivanja Društva i Odbor direktora. Skupštinu Društva čine akcionari Društva.

Predsjednik i članovi Odbora odbora na kraju 2025. godine bili su:

Žiga Peljko	Predsjednik
Mladen Sekulić	Član
Mojca Burkelca	Član

Izvršni direktor je Dragan Radusinović

1.1 Informacija o pravnom statusu

Na osnovu Odluke skupštine akcionara broj 52/11 od 29.04.2011. godine Fond zajedničkog ulaganja MIG a.d. Podgorica se transformisao u Društvo za menadžment poslove i upravljanje nekretninama MIG AD Podgorica, a ova promjena je registrovana u CRPS dana 14.02.2014. godine.

1.2 Informacije o akcionarima

Prvih 10 vlasnika	Broj akcija 31.12.2025.	Učešće %
EK - NLB d.d. Ljubljana za klijente 2	6.609.163	23,68
EK - Zbirni kastodi racun 1	6.605.786	23,67
EK - Zbirni kastodi racun 3	6.593.031	23,63
Đukić Zoran	27.985	0,10
Lukinović Jožef	22.913	0,08
Đurišić Petar	20.761	0,07
Golubović Predrag	20.557	0,07
HB-Zbirni kastodi račun 1	17.810	0,06
Petrović Dušanka	16.720	0,06
Ćetković Ratko	15.010	0,05
	19.949.736	71,47
Ostali	7.955.369	28,53
Ukupno	27.905.105	100,00

1.3 Informacije o akcijama

Osnovni kapital Društva iznosi EUR 386.168 i podijeljen je na 27.905.105 običnih akcija koje glase na ime, nominalne vrijednosti EUR 0,0138 po akciji.

Akcijama se trguje na Montenegroberzi, segment MTP ME SUSTAINABLE, simbol MIGF. Cijena akcije ostvarena na berzi, najviša i najniža cijena, službeni kurs posljednjeg dana trgovanja, ostvareni promet i prometovana količina akcija u periodu na koji se izvještaj odnosi su u tabeli ispod.

Službeni kurs posljednjeg dana trgovanja	0,0092 €
Najniža ostvarena cijena	0,0092 €
Najviša ostvarena cijena	0,0092 €
Ostvareni promet	0,00 €
Prometovana količina akcija	0

1.4 Sopstvene akcije

Društvo u 2025. godini nije sticalo sopstvene akcije.

2 Finansijski rezultat

POZICIJA	RB	2025.	2024.
1. Prihod od prodaje-neto prihod	201		
2. Promjena vrijednosti zaliha gotovih proizvoda i nedovršene proizvodnje	202		
3. Prihodi od aktiviranja učinaka i robe	203		
4. Ostali prihodi iz poslovanja (205 do 207)	204	17.168	11.808
a) Ostali prihodi iz redovnog poslovanja	205	12.168	11.808
b) Ostali prihodi iz poslovanja	206		
c) Prihodi po osnovu vrijednosnog usklađivanja imovine	207	5.000	-
5. Troškovi poslovanja (209+210)	208	84.595	66.671
a) Nabavna vrijednost prodane robe i troškovi materijala	209	5.604	4.893
b) Ostali troškovi poslovanja (amortizacija, rezervisanja i ostali poslovni rashodi)	210	72.750	58.161
c) Amortizacija	210a	6.241	3.617
6. Troškovi zarada, naknada zarada i ostali lični rashodi (212+213)	211	65.948	61.591
a) Neto troškovi zarada, naknada zarada i lični rashodi	212	53.579	47.423
b) Troškovi poreza i doprinosa (214 do 216)	213	12.369	14.168
1/ Troškovi poreza	214	6.713	4.476
2/ Troškovi doprinosa za penzije	215	5.066	9.132
3/ Troškovi doprinosa	216	590	560
7. Rashodi po osnovu vrijednosnog usklađivanja imovine (osim finansijske) (218+219)	217		
a) Rashodi po osnovu vrijednosnog usklađivanja stalne imovine (osim finansijske)	218		
b) Rashodi po osnovu vrijednosnog usklađivanja obrtne imovine (osim finansijske)	219		

POZICIJA	RB	2025.	2024.
8. Ostali rashodi iz poslovanja	220		
I. Poslovni rezultat (201+202+203+204-208-211-217-220)	221	(133.375)	(116.454)
9. Prihodi po osnovu učešća u kapitalu (223 do 225)	222	5.857	5.857
a) Prihodi po osnovu učešća u kapitalu zavisnih pravnih lica	223		
b) Prihodi po osnovu učešća u kapitalu ostalih povezanih pravnih lica	224		
c) Prihodi po osnovu učešća u kapitalu nepovezanih pravnih lica	225	5.857	5.857
10. Prihodi od ostalih finansijskih ulaganja i zajmova (kamate, kursne razlike i efekti ugovorene zaštite) (227 do 229)	226	193.320	192.391
a) Prihodi od ostalih finansijskih ulaganja i zajmova od matičnog i zavisnih pravnih lica	227		
b) Prihodi od ostalih finansijskih ulaganja i zajmova od ostalih povezanih pravnih lica	228		
c) Prihodi od ostalih finansijskih ulaganja i zajmova od ostalih nepovezanih pravnih lica	229	193.320	192.391
11. Ostali prihodi po osnovu kamata, kursnih razlika i efekata ugovorene zaštite (231 do 233)	230		
a) Finansijski prihodi po osnovu tekućih potraživanja od matičnog i zavisnih pravnih lica	231		
b) Finansijski prihodi po osnovu tekućih potraživanja od ostalih povezanih pravnih lica	232		
c) Finansijski prihodi po osnovu tekućih potraživanja od ostalih nepovezanih pravnih lica	233		
12. Vrijednosno usklađivanje kratkoročnih finansijskih sredstava i finansijskih ulaganja koji su dio obrtne imovine (235-236)	234	38.073	(5.094)
a) Prihodi po osnovu vrijednosnog usklađivanja kratkoročnih finansijskih sredstava i finansijskih ulaganja koji su dio obrtne imovine	235	50.544	40.835
b) Rashodi po osnovu vrijednosnog usklađivanja kratkoročnih finansijskih sredstava i finansijskih ulaganja koji su dio obrtne imovine	236	12.471	45.929
13. Rashodi po osnovu kamata, kursnih razlika i drugih efekata ugovorene zaštite (238 do 240)	237		
a) Rashodi po osnovu kamata, kursnih razlika i drugih efekata ugovorene zaštite po osnovu odnosa sa matičnim i zavisnim pravnim licima	238		
b) Rashodi po osnovu kamata, kursnih razlika i drugih efekata ugovorene zaštite po osnovu odnosa sa drugim povezanim licima	239		
c) Rashodi po osnovu kamata, kursnih razlika i drugih efekata ugovorene zaštite po osnovu odnosa sa nepovezanim licima	240		
II. Finansijski rezultat (222+226+230+234-237)	241	237.250	193.154
III. Rezultat iz redovnog poslovanja prije oporezivanja (221+241)	242	103.875	76.700
IV. Neto rezultat poslovanja koje je obustavljeno	243		
V. Rezultat prije oporezivanja (242+243)	244	103.875	76.700
14. Poreski rashod perioda (246+247)	245	6.807	-
1. Tekući porez na dobit	246	6.807	-
2. Odloženi poreski rashodi ili prihodi perioda	247		
15. Dobitak ili gubitak nakon oporezivanja (244-245)	248	97.068	76.700
VI. Bruto rezultat drugih stavki rezultata /povezanih sa kapitalom/ (250 do 257)	249		
1. Promjene revalorizacionih rezervi po osnovu nekretnina, postrojenja, opreme, nematerijalnih ulaganja i bioloških sredstava	250		
2. Promjene nerealizovanih dobitaka i gubitaka po osnovu preračuna finansijskih izvještaja inostranog poslovanja	251		
3. Promjene nerealizovanih dobitaka i gubitaka po osnovu ulaganja u vlasničke instrumente kapitala	252		
4. Promjene aktuarskih dobitaka i gubitaka po osnovu planova definisanih naknada aktuarskih dobitaka (ili gubitaka) u vezi sa definisanim planovima penzionih naknada	253		
5. Promjene učešća u ostalom sveobuhvatnom rezultatu pridruženog društva	254		
6. Promjene nerealizovanih dobitaka i gubitaka po osnovu instrumenata zaštite neto ulaganja u inostrano poslovanje	255		
7. Promjene revalorizacionih rezervi po osnovu hedžinga tokova gotovine	256		
8. Ostale promjene nerealizovanih dobitaka i gubitaka	257		
3VII. Odloženi poreski rashodi ili prihodi perioda u vezi sa drugim stavkama rezultata /povezanim sa kapitalom/	258		

POZICIJA	RB	2025.	2024.
VIII. Neto rezultat drugih stavki rezultata /povezanim sa kapitalom/ (249-258)	259		
VIII. Neto sveobuhvatni rezultat (248+259)	260	97.068	76.700
X. ZARADA PO AKCIJI	261	0,0035	0,0027
1. Osnovna zarada po akciji	262		
2. Umanjena (razdvojena) zarada po akciji	263		
XI. Neto rezultat koji pripada vlasnicima matičnog pravnog lica	264		
XII. Neto rezultat koji pripada učešćima koji ne obezbjeđuju kontrolu	265		

Društvo je u 2025. godini ostvarilo neto rezultat u iznosu od 97.068 EUR i u donosu na prethodnu godinu veći je za 26,56%.

Ukupni prihodi u 2025. godini iznosili su 266.889 EUR i veći su za 6,38% u odnosu na prošlu godinu. Ukupni troškovi u 2025. godini iznosili su 169.821 EUR i manji su za 2,51% u odnosu na prethodnu godinu.

Troškovi zarada, naknada zarada i ostali lični rashodi su iznosili 65.948 EUR i za 7,07% su veći u odnosu na 2024. godinu.

3 Informacije o imovini i obavezama

POZICIJA	RB	2025.	2024.
AKTIVA			
A. NEUPLAĆENI UPISANI KAPITAL	001		
B. STALNA IMOVINA (003+008+016)	002	3.657.701	3.485.759
I. NEMATERIJALNA ULAGANJA (004 do 007)	003		
1. Ulaganja u razvoj	004		
2. Koncesije, patenti, licence i slična prava i ostala nematerijalna ulaganja	005		
3. Goodwill	006		
4. Avansi za nematerijalna ulaganja i nematerijalna ulaganja u pripremi	007		
II. NEKRETNINE POSTROJENJA, OPREMA I BIOLOŠKA SREDSTVA (009+010+011+015)	008	288.894	288.915
1. Zemljište i objekti	009	39.834	42.489
2. Postrojenja i oprema	010	39.060	41.426
3. Ostala ugrađena oprema, alati i oprema (012+013+014)	011	210.000	205.000
3.1. Investicione nekretnine	012	210.000	205.000
3.2. Biološka sredstva	013		
3.3. Ostala nepomenuta materijalna stalna sredstva	014		
4. Avansi za nekretnine, postrojenja, opremu i biološka sredstva i nekretnine, postrojenja i biološka sredstva u pripremi	015		
III. DUGOROČNI FINANSIJSKI PLASMANI I DUGOROČNA POTRAŽIVANJA (017 do 023)	016	3.368.807	3.196.844
1. Učešća u kapitalu zavisnih pravnih lica	017		
2. Dugoročni krediti matičnom i zavisnim pravnim licima	018		
3. Učešća u kapitalu kod pravnih lica (sem zavisnih pravnih lica)	019	203.105	213.213
4. Dugoročni krediti pravnim licima kod kojih postoji učešće u kapitalu (sem zavisnih pravnih lica)	020		
5. Učešća u kapitalu koja se vrednuju metodom učešća	021		
6. Dugoročna finansijska ulaganja (dati krediti i hartije od vrijednosti)	022	3.165.702	2.983.631
7. Ostali dugoročni finansijski plasmani i potraživanja	023		

POZICIJA	RB	2025.	2024.
C. ODLOŽENA PORESKA SREDSTVA	024		
D. OBRTNA SREDSTVA (026+031+039+043+044)	025	579.682	673.585
I. ZALIHE (027 do 030)	026		
1. Zalihe materijala (materijal za izradu, rezervni djelovi, sitan inventar i auto gume)	027		
2. Nedovršena proizvodnja	028		
3. Gotovi proizvodi i roba	029		
4. Dati avansi	030		
II. KRATKOROČNA POTRAŽIVANJA (032 do 035)	031	58.794	70.505
1. Potraživanja od kupaca	032		
2. Potraživanja od matičnog i zavisnih pravnih lica	033		
3. Potraživanja od ostalih povezanih lica	034		
4. Ostala potraživanja	035	58.794	70.505
4.1. Potraživanja za više plaćen porez na dobit	036	979	979
4.2. Potraživanja po osnovu poreza na dodatu vrijednost	037		
4.3. Ostala nepomenuta potraživanja	038	57.815	69.526
III. KRATKOROČNI FINANSIJSKI PLASMANI (040 do 042)	039	307.200	386.498
1. Učešće u kapitalu zavisnih pravnih lica namijenjeno trgovanju	040		
2. Otkupljene sopstvene akcije i otkupljeni sopstveni udjeli	041		
3. Ostali kratkoročni finansiski plasmani	042	307.200	386.498
IV. GOTOVINA NA RAČUNIMA I U BLAGAJNI	043	213.688	216.582
V. STALNA SREDSTVA NAMIJENJENA PRODAJI I SREDSTVA POSLOVANJA KOJE JE OBUSTAVLJENO	044		
E. AKTIVNA VREMENSKA RAZGRANIČENJA	045	-	581
F. UKUPNA AKTIVA (001+002+024+025+045)	046	4.237.383	4.159.926
PASIVA			
A. KAPITAL (102+103+104+105+111+116)	101	778.110	681.042
I. OSNOVNI KAPITAL	102	386.168	386.168
II. NEUPLAĆENI UPISANI KAPITAL	103		
III. EMISIONA PREMIJA	104		
IV. REZERVE (106+107+108+109-110)	105		
1. Zakonske rezerve	106		
2. Statutarne rezerve	107		
3. Druge rezerve	108		
4. Pozitivne revalorizacione rezerve i nerealizovani dobiti po osnovu finansijskih sredstava i drugih komponenti ostalog sveobuhvatnog rezultata	109		
5. Negativne revalorizacione rezerve i nerealizovani gubici po osnovu finansijskih sredstava i drugih komponenti ostalog sveobuhvatnog rezultata	110		
V. NERASPOREĐENI DOBITAK ILI GUBITAK (112+113-114-115)	111	391.942	294.874
1. Neraspoređeni dobitak ranijih godina	112	294.874	218.174
2. Neraspoređeni dobitak tekuće godine	113	97.068	76.700
3. Gubitak ranijih godina	114		
4. Gubitak tekuće godine	115		
VI. UČEŠĆE KOJE NE OBEZBJEĐUJE KONTROLU	116		
B. DUGOROČNA REZERVISANJA I DUGOROČNE OBAVEZE (118+122)	117		
I. DUGOROČNA REZERVISANJA (119 do 121)	118		

POZICIJA	RB	2025.	2024.
1. Rezervisanja za naknade i druge beneficije zaposlenih	119		
2. Rezervisanja za troškove u garantnom roku	120		
3. Ostala dugoročna rezervisanja	121		
II. DUGOROČNE OBAVEZE (123+124)	122		
1. Dugoročni krediti	123		
2. Ostale dugoročne obaveze	124		
C. ODLOŽENE PORESKE OBAVEZE	125		
D. DUGOROČNI ODLOŽENI PRIHODI I PRIMLJENE DONACIJE	126		
E. KRATKOROČNA REZERVISANJA I KRATKOROČNE OBAVEZE (128+129)	127	3.456.606	3.477.136
I. KRATKOROČNA REZERVISANJA	128		
II. KRATKOROČNE OBAVEZE (130 do 137)	129	3.456.606	3.477.136
1. Obaveze po osnovu kredita i zajmova od lica koja nijesu kreditne institucije	130		
2. Obaveze po osnovu kredita od kreditnih institucija	131		
3. Primljeni avansi, depoziti i kaucije	132		
4. Obaveze prema dobavljačima	133	712	1.703
5. Obaveze prema mjenicama	134		
6. Obaveze prema matičnom i povezanim pravnim licima	135		
7. Obaveze prema ostalim povezanim licima	136		
8. Ostale obaveze iz poslovanja i ostale kratkoročne obaveze (138 do 142)	137	3.455.894	3.475.433
8.1. Ostale obaveze iz poslovanja	138		
8.2. Ostale kratkoročne obaveze	139	3.449.087	3.475.431
8.3. Obaveze po osnovu poreza na dodatu vrijednost i ostalih javnih prihoda	140		2
8.4. Obaveze po osnovu poreza na dobit	141	6.807	-
8.5. Obaveze po osnovu sredstava namijenjenih prodaji i sredstava poslovanja koje je obustavljeno	142		
F. PASIVNA VREMENSKA RAZGRANIČENJA	143	2.667	1.748
G. UKUPNA PASIVA (101+117+125+126+127+143)	144	4.237.383	4.159.926

3.1 Učešća u kapitalu kod pravnih lica (sem zavisnih pravnih lica)

Portfelj Društva na dan 31.12.2025. godine

Naziv društva	Simbol	Broj akcija 31.12.2025.	Tržišna vrijednost 31.12.2025.	Broj akcija 31.12.2024.	Tržišna vrijednost 31.12.2024.
Crnogorski telekom a.d.	TECG	57.387	131.990	57.387	124.180
13 Jul – Plantaže a.d.	PLAP	290.488	57.807	290.488	55.193
Institut Simo Milošević	INSM	-	-	730	21.389
Opšte građevinsko Gorica u stečaju a.d.	OPGO	394.841	9.871	394.841	9.871
OIF HLT-FOND	HLTA-O	269.459	2.129	269.459	1.752
ZIF HLT-FOND	HLTA	269.459	108	269.459	108
UTIP "Crna Gora" a.d.	CRNA	2.400	1.200	2.400	720

Naziv društva	Simbol	Broj akcija 31.12.2025.	Tržišna vrijednost 31.12.2025.	Broj akcija 31.12.2024.	Tržišna vrijednost 31.12.2024.
"Magnat osiguranje" u sudskoj likvidaciji	MAOS	11.300	-	11.300	-
OIF Eurofond	EURF-O	619.692	-	619.692	-
Ukupno:			203.105		213.213

3.2 Dugoročna finansijska ulaganja (hartije od vrijednosti)

	<u>31.12.2025.</u>	<u>31.12.2024.</u>
Obveznice društva HIPOTEKARNA BANKA AD, simbol HB03	-	2.000.000
Obveznice društva HIPOTEKARNA BANKA AD, simbol HB05	2.000.000	-
Euro obveznice MNE 27	440.089	417.625
Euro obveznice MACEDO 26	-	301.007
Euro obveznice SRB 27	271.072	265.000
Euro obveznice RUM 28	102.739	-
Euro obveznice RUM 32	248.602	-
Euro obveznice ALB 28	103.200	-
	<u>3.165.702</u>	<u>2.983.631</u>

3.3 Ostali kratkoročni finansijski plasmani

	<u>31.12.2025.</u>	<u>(u Eur)</u> <u>31.12.2024.</u>
Euro obveznice MNE 25	-	236.665
Euro obveznice MACEDO 25	-	149.833
Euro obveznice MACEDO 26	307.200	-
	<u>307.200</u>	<u>386.498</u>

3.4 Zemljište i objekti

	<u>31.12.2025.</u>	<u>(u Eur)</u> <u>31.12.2024.</u>
Građevinski objekti (poslovni prostor kancelarije 45 m ²)	39.834	42.489
Oprema	39.060	41.426
	<u>78.894</u>	<u>83.915</u>

3.5 Investicione nekretnine

	31.12.2025.	(u Eur) 31.12.2024.
Poslovni prostor 101 m2, Podgorica	210.000	205.000
	210.000	205.000

Procjena vrijednosti investicione nekretnine, od strane ovlaštenog procjenitelja, izvršena je sa stanjem na dan 31. decembar 2025. godine.

3.6 Ostala nepomenuta potraživanja

	31.12.2025.	(u Eur) 31.12.2024.
Potraživanja za kamatu	56.764	68.412
Ostala potraživanja	1.051	1.114
	57.815	69.526

Potraživanja za kamatu:

	31.12.2025.	(u Eur) 31.12.2024.
Obveznice HBO3	-	46.175
Obveznice HBO5	28.219	-
Euro obveznice MACEDO 26	6.586	6.586
Euro obveznice MNE 25	-	5.637
Euro obveznice SRB 27	5.514	5.514
Euro obveznice MACEDO 25	-	3.922
Euro obveznice MNE 27	579	578
Euro obveznice RUM 28	1.567	-
Euro obveznice RUM 32	10.985	-
Euro obveznice ALB 28	3.314	-
	56.764	68.412

3.7 Gotovina i gotovinski ekvivalenti

	31.12.2025.	(u Eur) 31.12.2024.
Rezidentni račun		
Hipotekarna banka AD Podgorica	98.123	94.695
Hipotekarna Banka-račun za isplatu akcionara	34.920	40.768
NLB Montenegrobanka AD Podgorica	60.778	54.938
	193.821	190.401
Devizni račun		
BKS Bank AG	9.287	17.679
NLB Montenegrobanka AD Podgorica	3.042	3.206
Hipotekarna banka AD Podgorica	3.332	3.332
NLB Komercijalna banka Beograd	339	339
	16.000	24.556
Blagajna	31	31
Ostala novčana sredstva-kartica	3.836	1.594
	3.867	1.625
	213.688	216.582