

**PRIJEDLOG
PLANA RESTRUKTURIRANJA
društva ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. Krnica
("Dužnik")**

za potrebe postupka predstečajne nagodbe nad Dužnikom

u Krnici, 2. srpnja 2017. godine

1. IZJAVA UPRAVE

U skladu sa saznanjima i podacima kojima raspolazem, izjavljujem da podaci iz ovog Plana restrukturiranja čine cjelovit i istinit prikaz poslovanja, imovine i obveza, gubitka i dobitka odnosno financijskog položaja Dužnika te da činjenice koji bi mogle utjecati na potpunost i istinitost ovog Plana restrukturiranja nisu izostavljene.

U Krnici, 2. srpnja 2018. godine

Josip Galinec, direktor
ISTO Industrogradnja d.o.o.

ISTO Industrogradnja



2. UVOD

Osnovne informacije o Dužniku:

Dužnik je osnovan Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, pod posl. brojem Tt-17/5133-2 od 3. veljače 2017. godine. Dužnik je tada upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, pod matičnim brojem subjekta (MBS): 081077126

* * *

Dužniku je pripojeno društvo KAŠTANJER ISTRA d.o.o. za usluge, sa sjedištem u Zagrebu, Teslina 10/II, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu s matičnim brojem subjekta (MBS): 080784900, temeljem Ugovora o pripajanju od 21.03.2018. godine, Odluke skupštine Dužnika od 21.03.2018. godine, te Odluke skupštine društva KAŠTANJER ISTRA d.o.o. od 21.03.2018. godine. Rješenje o pripajanju donio je Trgovački sud u Zagrebu, pod posl. brojem Tt-18/11965-2 od 23. ožujka 2018. godine. Odluke o pripajanju nisu pobijane.

Odlukom skupštine Dužnika od 18. svibnja 2018. godine izmijenjen je Društveni ugovor i u cijelosti zamijenjen novim tekstom Društvenog ugovora. Promjena sjedišta provedena je odlukom Trgovačkog suda u Pazinu, pod posl. brojem Tt-18/2861-5 od 26. lipnja 2018. godine.

* * *

Radi cjelovite informacije, Dužnik navodi da je društvu KAŠTANJER ISTRA d.o.o. pripojeno društvo INDUSTROGRADNJA USLUGE d.o.o. za graditeljstvo i usluge sa sjedištem u Zagrebu, Kennedyjev trg 2, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu s matičnim brojem subjekta upisa (MBS): 080681877, OIB: 16008276353, temeljem Ugovora o pripajanju od 06.04.2017. godine, Odluke skupštine društva KAŠTANJER ISTRA d.o.o. od 06.04.2017. godine, te Odluke skupštine društva INDUSTROGRADNJA USLUGE d.o.o. od 06.04.2017. godine. Odluke o pripajanju nisu pobijane.

Društvo INDUSTROGRADNJA USLUGE d.o.o. prethodno je poslovalo pod tvrtkom I GRUPA d.o.o. Konačno, do preoblikovanja odlukom skupštine od 17.04.2014. godine društvo je poslovalo kao dioničko društvo (I GRUPA d.d.). Društvo je osnovano 8. prosinca 2008. godine i upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu odlukom Tt-08/16173-2 od 31.12.2008. godine. Nad društvom I GRUPA d.d. provedena je predstečajna nagodba, koja je odobrena Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, posl. broj 47 Stpn-30/2013 od 04.11.2013. godine. Sukladno predstečajnoj nagodbi, vjerovnici su namireni prijenosom imovine (dionica) unutar roka od tri mjeseca po pravomoćnosti rješenja.

* * *

Predmet poslovanja Dužnika su graditeljstvo i usluge, i to:

- kupnja i prodaja robe
- pružanje usluga u trgovini
- obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- zastupanje inozemnih tvrtki
- projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
- energetska certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- stručni poslovi prostornog uređenja
- posredovanje u prometu nekretnina
- poslovanje nekretninama
- izvođenje investicijskih radova u inozemstvu i ustupanje istih stranim pravnim osobama u Republici Hrvatskoj
- poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- skladištenje robe
- iznajmljivanje strojeva i opreme, bez rukovatelja i predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
- čišćenje svih vrsta objekata
- usluge na parkiralištima i garažama
- računalne i srodne djelatnosti
- računovodstveni poslovi

Osoba ovlaštena za zastupanje je Josip Galinec, direktor.

Temeljni kapital Dužnika iznosi 20.000,00 kuna.

Vlasnik (jedini član) Dužnika je ISTO Grupa d.d. Varaždin, A. Šenoe 4-6, OIB: 78858201330

Svrha i poslovni ciljevi Dužnika:

Trgovačko društvo ISTO Industrogradnja d.o.o. Krnica formirano je u procesu reorganizacije grupe ISTO d.d. Varaždin, pravnog slijednika Industrogradnja grupe d.d. Zagreb. Naziv (ISTO) kratica je koja obuhvaća prva slova ranijih poslovnih aktivnosti Industrogradnja grupe d.d. Zagreb (građevina - Industrogradnja i Turizam), ali i planiranih, novih poslovnih aktivnosti koje vodi ISTO Grupa d.d. Varaždin (Studentske usluge i Ostale djelatnosti).

Dužnik je u procesu reorganizacije konsolidirao (pripojio) projektno društvo KAŠTANJER ISTRA d.o.o. koje je vlasnik društva QUADRO PROJEKT d.o.o., a društvo KAŠTANJER ISTRA d.o.o. ranije je pripojilo društvo INDUSTROGRADNJA USLUGE d.o.o.

Time je Dužnik stekao imovinu potrebnu za obavljanje djelatnosti, a preuzeo je odnosno u stalni radni odnos primio 16 radnika (stanje na dan 30. lipnja 2018. godine), uz veći broj radnika koji se, po potrebi, zapošljavaju na određeno vrijeme ili temeljem ugovora o djelu.

* * *

Dužnik je od svog osnivanja angažiran na uređenju (završni građevinski radovi) i održavanju hotelskog kompleksa Duga Uvala (Krnica, Duga Uvala 1) u vlasništvu člana (vlasnika) Dužnika - društva ISTO Grupa d.d. Varaždin.

U vrijeme sezone (kada se na hotelskom kompleksu ne izvode građevinski radovi), radnici Dužnika angažirani su na uređenju drugih objekata, također u vlasništvu člana (vlasnika) Dužnika - društva ISTO Grupa d.d. Varaždin.

Kupnjom nekretnina u Zagrebu (Horvaćanska-Selska), u roh-bau fazi, poslovanje Dužnika će se proširiti na uređenje objekata i privođenje istih svrsi za tržište, kako bi se otvorile nove poslovne mogućnosti i osigurala puna zaposlenost radnika Dužnika tijekom cijele godine.

* * *

Dužnik, kao što je vidljivo iz financijskih izvještaja ima imovinu značajno veću od ukupnih obveza. Stoga, mogućnost održivog poslovanja Dužnika nije upitna.

Razlog trenutne nesposobnosti za plaćanje je isključivo neusklađenost ročnosti obveza Dužnika i potraživanja Dužnika odnosno nemogućnost brzog unovčenja imovine Dužnika - s jedne strane, u okruženju koje karakterizira izrazita pravna nesigurnost - s druge strane.

Naime, račun Dužnika blokiran je zbog rješenja o ovrsi od strane Ministarstva financija - Porezne uprave (i, u manjoj mjeri, Grada Zagreba) koja su donesena na teret pravnih prednika Dužnika. Nakon pripajanja Dužniku, te su osnove za plaćanje "automatski" prenesene na teret Dužnika i nalaze se u blokadi računa te su dovele do pokretanja ovog postupka.

Nasuprot tome, Dužnik istovremeno ima vrlo značajna potraživanja prema Ministarstvu financija - Poreznoj upravi, koje ne može "automatski" prebiti sa svojim obvezama, nego je za isto potreban postupak, koji nije bilo moguće okončati u roku od 60 dana, te je stoga predan ovaj Prijedlog (za otvaranje predstečajne nagodbe), kako bi se izbjegli stečajni uvjeti.

Dakle, aktualna blokada je u značajnoj mjeri posljedica, uz ostalo, spore provedbe korporativnih akcija (pripajanja), vezano uz koje još nije provedena promjena titulara vlasništva u registrima imovine. Također, nije proveden niti prijenos potraživanja na novo društvo (i prijeboj istih s obvezama), dok je prijenos obveza "automatski" proveden. Konkretno, radi se o obvezama prema Ministarstvu financija - Poreznoj upravi.

Dužnik, stoga, ovim Prijedlogom isključivo traži *time-out*, potreban s ciljem provedbe donesenih odluka i rješenja.

3. OSVRT NA FINANCIJSKO STANJE I POSLOVANJE DUŽNIKA

Najveći dio dugotrajne imovine Društva čini ulaganje u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe - povezanih društava. Najznačajnije stavke među kratkotrajnom imovinom su gotovi proizvodi (stanovi i drugi posebni dijelovi stambeno poslovne zgrade u Zagrebu) za prodaju te zajmovi dani poduzetnicima unutar grupe.

Pasivu čine, uz kapital i rezerve, samo kratkoročne obveze. Najveći dio kratkoročnih obveza odnosi se na obveze prema bankama - danas (isključivo) razlučno osigurane na točno određenim nekretninama te obveze za zajmove poduzetnika unutar grupe.

Dužnik ima obveze prema Ministarstvu financija - Poreznoj upravi (za poreze, doprinose i slična davanja) u visini 1,49 milijuna kuna, dok istovremeno potraživanje od Porezne uprave iznosi 1,18 milijuna kuna. U tijeku su pripreme za (djelomični) prijeboj međusobnih potraživanja i obveza. Upravo obveze prema Poreznoj upravi (po iznosu) čine glavninu osnova u blokadi računa Dužnika.

* * *

Očita je vremenska neusklađenost (unovčive) kratkotrajne imovine i redom kratkoročnih obveza, što je razlog trenutke nesposobnosti Društva za plaćanje.

Obzirom da ukupne obveze prema trećim osobama (dakle, bez povezanih društava) iznose oko 14 milijuna kuna, a ukupna imovine vrijedna je 67 milijuna kuna (nekoliko puta više!), proizlazi da je bilanca Dužnika "zdrava" odnosno da Dužnik treba samo *time-out* radi provedbe donesenih korporativnih akcija (upisa titulara vlasništva, prijeboja međusobnih potraživanja i obveza...) te usklađenja ročnosti imovine i potraživanja s jedne i obveza s druge strane.

4. ČINJENICE I OKOLNOSTI IZ KOJIH PROIZLAZI POSTOJANJE PRIJETEĆE NESPOSOBNOSTI ZA PLAĆANJE

Sukladno čl. 4. SZ predstečajni razlozi su:

Članak 4.

(1) Predstečajni postupak može se otvoriti ako sud utvrdi postojanje prijetće nesposobnosti za plaćanje. Prijeteća nesposobnost za plaćanje postoji ako sud stekne uvjerenje da dužnik svoje postojeće obveze neće moći ispuniti po dospelosti.

(2) Smatrat će se da postoji prijetća nesposobnost za plaćanje ako nisu nastale okolnosti zbog kojih se smatra da je dužnik postao nesposoban za plaćanje i ako:

– dužnik u Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje koji vodi Financijska agencija ima jednu ili više evidentiranih neizvršenih osnova za plaćanje koje je trebalo, na temelju valjanih osnova za plaćanje, bez daljnjeg pristanka dužnika naplatiti s bilo kojeg od njegovih računa...

(3) Postojanje okolnosti iz stavka 2. podstavka 1. ovoga članka dokazuje se potvrdom Financijske agencije. Financijska agencija dužna je na zahtjev dužnika ili vjerovnika bez odgode izdati takvu potvrdu. U protivnom Financijska agencija odgovara za štetu koju bi podnositelj zahtjeva zbog toga mogao pretrpjeti.

Dužnik na dan podnošenja ovog Prijedloga za otvaranje predstečajne nagodbe ima blokiran račun u neprekidnom trajanju 60 dana te nije u mogućnosti izvršavati svoje obveze.

* * *

Blokada računa Dužnika je rezultat rješenja o ovrhama (donesenih na teret pravnih prednika Dužnika), kako slijedi:

- u korist Ministarstva financija - Porezne uprava:
klasa UP/I-415-02/2017-001/01717, klasa UP/I-415-02/2017-001/01718,
klasa UP/I-415-02/2018-001/04959, klasa UP/I-415-02/2018-001/04960 i
klasa UP/I-415-02/2018-001/05725;

te

- u korist Grada Zagreba:
klasa UP/I-363-03/2016-15/1339 i klasa UP/I-363-03/2016-08/2006.

5. IZRAČUN MANJKA LIKVIDNIH SREDSTAVA NA DAN PRILOŽENIH FINACIJSKIH IZVJEŠTAJA

U skladu s priloženim financijskim izvještajima na dan 31. svibnja 2018. godine, u nastavku su prikazane kratkoročne obveze i kratkotrajna imovina. Potom su iz kratkoročnih obveza isključene obveze prema povezanih društvima (ali i obveze za koje su banke u nagodbi izabrale namirenje na imovini na kojoj je upisano razlučno pravo) te napravljena procjena mogućeg brzog unovčenja kratkotrajne imovine (zalihe nije moguće unovčiti u kratkom roku odnosno bez upisa titulara vlasništva, kao ni unovčiti kratkotrajnu financijsku imovinu):

KRA TKOROČNE OBVEZE	18.274.768	2.432.480
Povezane osobe	4.044.301	
Nepovezane osobe	12.672.143	874.156
Porezna uprava (izdvojeno)	1.499.249	1.499.249
Radnici prednika (izdvojeno)	59.075	59.075
KRA TKOTRAJNA IMOVINA	65.814.017	1.157.234
Zalihe	18.817.713	
Potraživanja - povezane osobe	0	0
Potraživanja - nepovezane osobe	2.314.468	1.157.234
Kratkotrajna financijska imovina	44.681.836	

Iako, na prvi pogled (lijevi stupac), odnos kratkoročnih obveza i kratkotrajne imovine izgleda dobro, zalihe čine stanovi za koje je u tijeku upis titulara vlasništva, a ni kratkotrajna financijska imovina nije brzo unovčiva.

Manjak likvidnih sredstava, koji danas karakterizira poslovnu poziciju Društva (desni stupac), posljedica je:

- nemogućnosti osiguranja dugoročnih izvora financiranja i
- nemogućnosti unovčenja kratkotrajne imovine.

Najvažniji pojedinačni faktor koji je uzrokovao aktualno stanje je sporost provedbe rješenja o pripajanju te upisa imovine koju je pripajanjem stekao Dužnik u korist Dužnika. Nadalje, manjak likvidnih sredstava posljedica je i nemogućnosti naplate (svih) tražbina od Dužnikovih dužnika.

KRA TKOROČNE OBVEZE	2.432.480
KRA TKOTRAJNA IMOVINA (uz pretpostavke prema objašnjenju)	1.157.234
MANJAK LIKVIDNIH SREDSTAVA	-1.275.246

Manjak likvidnih sredstava, uz navedene pretpostavke, prema tablicama gore, iznosi oko 1.275.000 kuna.

**6. MJERE FINACIJSKOGA RESTRUKTURIRANJA
I IZRAČUN NJIHOVIH UČINAKA NA MANJAK LIKVIDNIH SREDSTAVA**

Predloženo financijsko restrukturiranje pretpostavlja isključivo izmjenu rokova dospijeća odnosno reprogram obveza bez umanjenja iznosa duga.

Svim vjerovnicima predlaže se odgoda dospijeća tražbina, do zadnjeg dana (31. prosinca) treće godine po pravomoćnosti Rješenja o sklapanju predstečajne nagodbe, uz dospijeće svih obveza jednokratno (tzv. bullet) i bez obračuna kamata u razdoblju mirovanja.

Time će se omogućiti potrebno vrijeme za upis titulara vlasništva, rješavanje svih spornih pitanja i provedbu donesenih odluka i rješenja odnosno unovčenje imovine – čime će se postići ravnoteža i ročna usklađenost bilance Dužnika, kako prikazuje tablica.

	30.5.2018	31.12.2021
KRA TKOROČNE OBVEZE	2.432.480	1.249.799
Novac i novčani ekvivalenti	0	265.604
Ostala unovčiva kratkotrajna imovina	0	1.000.000
RAZLIKA (MANJAK ILI VIŠAK LIKVIDNOSTI)	-2.432.480	+15.805

7. MJERE OPERATIVNOGA RESTRUKTURIRANJA I IZRAČUN NJIHOVIH UČINAKA NA POSLOVANJE

Društvo nema potrebe za opsežnijim operativnim restrukturiranjem.

Projicirani rast profitabilnost poslovanja vidljiv je iz projekcije rezultata poslovanja odnosno priloženog plana, uz napomenu da se plan nije obuhvatio potencijal razvojnih scenarija, prvenstveno vezanih uz naplatu (neto) potraživanja od povezanih osoba odnosno aktiviranje tog dijela imovine.

	30.5.2018	31.12.2021
Zarada prije poreza		295.000
Troškovi kamata		5.000
EBIT		300.000
Ukupna imovina	67.743.971	51.102.501
Kapital	49.469.202	49.852.702
Rentabilnost imovine		0,6%
Rentabilnost kapitala		0,6%

8. PLAN POSLOVANJA
ZA RAZDOBLJE DO KRAJA TEKUĆE I ZA TRI SLJEDEĆE KALENDARSKJE GODINE
UZ DETALJNO OBRAZLOŽENJE RAZLOGA ZA UTVRĐIVANJE SVAKE POZICIJE PLANA

Polazni finansijski izvještaji

Polazna točka Plana poslovanja su finansijski izvještaji Dužnika na dan 30. svibnja 2018., koji su sastavni dio ovog Prijedloga (prikazani usporedno s izvještajima za kraj 2017. godine).

Predstečajna nagodba i osiguranje namirenja po istoj

U stupcima u sredini prikazani je efekt predloženog finansijskog restrukturiranja – reprogram kratkoročnih obveza u dugoročne (bez otpisa obveza) te prijeboj međusobnih obveza i potraživanja (odmah u odnosu na Poreznu upravu, a na kraju razdoblja plana za povezana osobe). Konačno, treći stupac prikazuje projekciju poslovanja do kraja 2018. godine (kroz predstečajnu nagodbu).

Važno je naglasiti da će se, realno, prikazani efekti dogoditi u dužem vremenskom razdoblju – predvidivo u razdoblju trajanju Plana, a ne samo u jednog godini (odnosno, kako je radi lakšeg praćenja prikazano – u drugom dijelu 2018. godine). U nastavku plana, u razdoblju od 2019. do 2021. godine, prikazano je redovno poslovanje Dužnika (bez uključivanja razvojnih scenarija vezanih uz imovinu - potraživanja od povezanih osoba), bez efekata odnosno nakon provedenog restrukturiranja, a na kraju treće godine prikazano je jednokratno namirenje utvrđenih obveza vjerovnika u cijelosti.

Potencijalne obveze i sporovi

Dužnik nema saznanja o (materijalno značajnim) potencijalnim obvezama koje nisu uključene u bilancu odnosno potencijalnim obvezama koje nisu predviđene/rezervirane u dijelu u kojem se očekuju mogući troškovi.

Dodatno zaduženje

Društvo u razdoblju obuhvaćenom Planom ne treba nova zaduženja te temeljem samo vlastite imovine (i prihoda iz poslovanja) može ne samo uredno namirivati sve tekuće obveze, nego i osigurati namirenje obveza svih vjerovnika utvrđenih u nagodbi.

Zaključak

Poslovni plan pokazuje da, uz predloženo restrukturiranje, Društvo može namiriti svoje vjerovnike i nastaviti pozitivno poslovati.

AKTIVA		2018-05	REPROG.	RESTRUK.	POSLOVANJE	2018 p
DUGOTRAJNA IMOVINA	1.229.936					1.229.936
Materijalna imovina	0					0
Nematerijalna imovina	89.478					89.478
Dugotrajna finansijska imovina	1.140.458					1.140.458
KRA TKOTRAJNA IMOVINA	66.514.036					65.305.403
ZALIHE	18.817.713					18.817.713
POTRAŽIVANJA	46.996.323					45.787.690
Povezane osobe	44.681.836					44.681.836
Nepovezane osobe	1.134.854				-29.000	1.105.854
Porezna uprava (izdvojeno)	1.179.633		-1.179.633			0
Kratkotrajna finansijska imovina	0					0
Novac na računu i blagajni	0					0
Aktivna vremenska razgraničenja	700.000					700.000
UKUPNO AKTIVA	67.743.971					66.535.338
PASIVA		2018-05	REPROG.	RESTRUK.	POSLOVANJE	2018 p
KAPITAL I REZERVE	49.469.202				-29.000	49.440.202
OBVEZE	18.274.769					17.095.136
DUGOROČNE OBVEZE	0		5.238.073			5.238.073
KRA TKOROČNE OBVEZE	18.274.769					11.857.063
Povezane osobe	4.044.301		-4.044.301			0
Nepovezane osobe	12.672.143		-874.156			11.797.987
Porezna uprava (izdvojeno)	1.499.249		-319.616	-1.179.633		0
Radnici prednika (izdvojeno)	59.075					59.075
Odgođeno plaćanje troškova	0					0
UKUPNO PASIVA	67.743.971					66.535.338
RAČUN DOBITI I GUBITKA		2018-05	REPROG.	RESTRUK.	POSLOVANJE	2018 p
POSLOVNI PRIHODI	710.864				910.000	1.620.864
Prihodi od prodaje	704.390				900.000	1.604.390
Ostali poslovni prihodi	6.474				10.000	16.474
POSLOVNI RASHODI	767.998				930.000	1.697.998
Materijalni troškovi	235.178				300.000	535.178
Troškovi osoblja	420.263				580.000	1.000.263
Amortizacija	0				0	0
Ostali poslovni troškovi i rashodi	112.557				50.000	162.557
FINANCIJSKI PRIHODI	0				0	0
FINANCIJSKI RASHODI	6.492				9.000	15.492
IZVANREDNI - OSTALI PRIHODI	0				0	0
IZVANREDNI - OSTALI RASHODI	0				0	0
UKUPNI PRIHODI	710.864				910.000	1.620.864
UKUPNI RASHODI	774.489				939.000	1.713.490
DOBIT ILI GUBITAK PRIJE POREZA	-63.625				29.000	-92.626
POREZ NA DOBIT	0				0	0
DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA	-63.625				-29.000	-92.626

AKTIVA	2017	2018 p	2019 p	2020 p	2021 p
DUGOTRAJNA IMOVINA	0	1.229.936	1.229.936	1.229.936	1.229.936
Materijalna imovina	0	0	0	0	0
Nematerijalna imovina	0	89.478	89.478	89.478	89.478
Dugotrajna finansijska imovina	0	1.140.458	1.140.458	1.140.458	1.140.458
KRATKOTRAJNA IMOVINA	338.255	65.305.403	61.786.931	58.385.035	49.872.566
ZALIHE	0	18.817.713	15.054.170	11.290.628	7.527.085
POTRAŽIVANJA	331.504	45.787.690	45.566.519	45.345.348	41.079.877
Povezane osobe	324.708	44.681.836	44.681.836	44.681.836	40.637.535
Nepovezane osobe	5.000	1.105.854	884.683	663.512	442.342
Porezna uprava (izdvojeno)	1.796	0	0	0	0
Kratkotrajna finansijska imovina	0	0	1.000.000	1.500.000	1.000.000
Novac na računu i blagajni	6.751	0	166.242	249.059	265.604
Aktivna vremenska razgraničenja	0	700.000	0	0	0
UKUPNO AKTIVA	338.255	66.535.338	63.016.867	59.614.971	51.102.501

PASIVA	2017	2018 p	2019 p	2020 p	2021 p
KAPITAL I REZERVE	-159.868	49.440.202	49.460.202	49.592.702	49.852.702
OBVEZE	498.123	17.095.136	13.556.665	10.022.268	1.249.799
DUGOROČNE OBVEZE	0	5.238.073	5.238.073	5.238.073	0
KRA TKOROČNE OBVEZE	498.123	11.857.063	8.318.591	4.784.195	1.249.799
Povezane osobe	389.815	0	0	0	0
Nepovezane osobe	108.308	11.797.987	8.258.591	4.719.195	1.179.799
Porezna uprava (izdvojeno)	0	0	0	0	0
Radnici prednika (izdvojeno)	0	59.075	60.000	65.000	70.000
Odgođeno plaćanje troškova	0	0	0	0	0
UKUPNO PASIVA	338.255	66.535.338	63.016.867	59.614.971	51.102.501

RAČUN DOBITI I GUBITKA	2017	2018 p	2019 p	2020 p	2021 p
POSLOVNI PRIHODI	23.828	1.620.864	1.820.000	1.980.000	2.190.000
Prihodi od prodaje	0	1.604.390	1.800.000	1.950.000	2.150.000
Ostali poslovni prihodi	23.828	16.474	20.000	30.000	40.000
POSLOVNI RASHODI	203.754	1.697.998	1.800.000	1.850.000	1.900.000
Materijalni troškovi	9.322	535.178	550.000	600.000	625.000
Troškovi osoblja	182.666	1.000.263	1.100.000	1.150.000	1.200.000
Amortizacija	0	0	0	0	0
Ostali poslovni troškovi i rashodi	11.765	162.557	150.000	100.000	75.000
FINANCIJSKI PRIHODI	57	0	5.000	7.500	10.000
FINANCIJSKI RASHODI	0	15.492	5.000	5.000	5.000
IZVANREDNI - OSTALI PRIHODI	0	0	0	0	0
IZVANREDNI - OSTALI RASHODI	0	0	0	0	0
UKUPNI PRIHODI	23.885	1.620.864	1.825.000	1.987.500	2.200.000
UKUPNI RASHODI	203.754	1.713.490	1.805.000	1.855.000	1.905.000
DOBIT ILI GUBITAK PRIJE POREZA	-179.868	-92.626	20.000	132.500	295.000
POREZ NA DOBIT	0	0	0	0	-35.000
DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA	-179.868	-92.626	20.000	132.500	260.000

9. **PLANIRANA BILANCA**
NA ZADNJI DAN RAZDOBLJA ZA KOJE JE SASTAVLJEN PLAN POSLOVANJA

Bilanca (u 000 kuna) na zadnji dan razdoblja poslovnog plana:

AKTIVA	2017	2018-05	2021 p
DUGOTRAJNA IMOVINA	0	1.229.936	1.229.936
Materijalna imovina	0	0	0
Nematerijalna imovina	0	89.478	89.478
Dugotrajna financijska imovina	0	1.140.458	1.140.458
KRATKOTRAJNA IMOVINA	338.255	66.514.036	49.872.566
ZALIHE	0	18.817.713	7.527.085
POTRAŽIVANJA	331.504	46.996.323	41.079.877
Povezane osobe	324.708	44.681.836	40.637.535
Nepovezane osobe	5.000	1.134.854	442.342
Porezna uprava (izdvojeno)	1.796	1.179.633	0
Kratkotrajna financijska imovina	0	0	1.000.000
Novac na računu i blagajni	6.751	0	265.604
Aktivna vremenska razgraničenja	0	700.000	0
UKUPNO AKTIVA	338.255	67.743.971	51.102.501
PASIVA	2017	2018-05	2021 p
KAPITAL I REZERVE	-159.868	49.469.202	49.852.702
OBVEZE	498.123	18.274.769	1.249.799
DUGOROČNE OBVEZE	0	0	0
KRA TKOROČNE OBVEZE	498.123	18.274.769	1.249.799
Povezane osobe	389.815	4.044.301	0
Nepovezane osobe	108.308	12.672.143	1.179.799
Porezna uprava (izdvojeno)	0	1.499.249	0
Radnici prednika (izdvojeno)	0	59.075	70.000
Odgođeno plaćanje troškova	0	0	0
UKUPNO PASIVA	338.255	67.743.971	51.102.501

10. ANALIZA SVIH TRAŽBINA PREMA VRSTI, VISINI I OSIGURANJU

Analiza tražbina prema vrsti i visini:

	Dug 30.5.2018	Otpis	Preostali dug	Namirenje izvan PSN	Odgoda dospijeća
Porezna uprava	1.499.249	0	1.499.249		1.499.249
Financijske institucije - RAZLUČNO	11.797.987			11.797.987	
Ostali vjerovnici (neosigurano)	4.918.457	0	4.918.457		4.918.457
Radnici (prioritetne tražbine)	59.075			59.075	
UKUPNO	18.274.769	0	6.417.706	11.857.063	6.417.706

Analiza tražbina uz podjelu po osiguranjima:

Kategorija vjerovnika	Dug	
Vjerovnici - povezane osobe	4.044.301	NIJE OSIGURANO
Vjerovnici - nepovezane osobe	874.156	NIJE OSIGURANO
Porezna uprava	1.499.249	NIJE OSIGURANO
Radnici	59.075	NIJE OSIGURANO
Financijske institucije	11.797.987	RAZLUČNO OSIGURANO
UKUPNO	18.274.769	

Razina očekivanog namirenja i prijedlog rokova za namirenje

Sukladno predloženom planu predstečajne nagodbe, nakon restrukturiranja odnosno reprograma (odgode dospeljeća) obveza, Društvo će sve vjerovnike odnosno u ovom postupku utvrđene tražbine **namiriti u cijelosti**.

**11. PONUDA VJEROVNICIMA
O NAČINU, ROKOVIMA I UVJETIMA NAMIRENJA TRAŽBINA**

Ovim Planom nije predviđeno razvrstavanje sudionika u skupine odnosno svim sudionicima ponuđeno je jednako namirenje tražbina.

Svim vjerovnicima predlaže se odgoda dospjeća tražbina, do zadnjeg dana (31. prosinca) treće godine po pravomoćnosti Rješenja o sklapanju predstečajne nagodbe, uz dospjeće svih obveza jednokratno i obvezu isplate tražbina u cijelosti (tzv. bullet), bez obračuna kamata u razdoblju mirovanja.

12. PLANIRANI IZNOS TROŠKOVA RESTRUKTURIRANJA

Troškovi restrukturiranja uključuju troškove predstečajne nagodbe koje Dužnik procjenjuje na oko 40.000,00 kuna, uključujući troškove suda, FINA-e i sve druge troškove.

Osim navedenog, obzirom da izabrani model financijskog restrukturiranja ne iziskuje posebne troškove – ovim Planom nisu predviđeni dodatni troškovi restrukturiranja.


13. NAMIRENJE U SLUČAJU STEČAJA

Obzirom da Društvo nema imovine koju je lako unovčiti u kratkom roku, u slučaju stečaja vjerovnici Društva mogu računati na prodaju imovine i prava uz bitno niže cijene u odnosu na knjigovodstvenu (i procijenjenu) vrijednost imovine.

U Republici Hrvatskoj je namirenje u stečaju, u prosjeku, prema nekim statistikama oko 20 posto, a prema drugim tek 2-3 posto knjigovodstvene vrijednosti imovine.

Obzirom da je ovim predstečajnim planom predložena isplata utvrđenih tražbina u punom iznosu, namirenje vjerovnika u slučaju prihvatanja predstečajne nagodbe, u usporedbi s namirenjem u stečaju - višestruko je povoljnije.

U Krnici, 2. srpnja 2018. godine


ISTO Industrogradnja

Josip Galinec, direktor
ISTO Industrogradnja d.o.o. Krnica

Prilog:

- tablica novčanih tražbina Dužnika prema Dužnikovim dužnicima i
- tablica obveza Dužnika unesenih u poslovne knjige Dužnika

TABLICA NOVČANIH TRAŽBINA DUŽNIKA PREMA DUŽNIKOVIM DUŽNICIMA

DIB	Dužnik	Osnova	Iznos	Dospjeće
Obveze prema dobavljačima			874.156,42	
61817894937	GRAD ZAGREB GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE	Ulazni računi	451.521,00	dospjelo
15094254348	LAKTIĆ & PARTNERI odvjetničko društvo	Ulazni računi	162.360,00	dospjelo
85584865987	ZG HOLDING d.o.o. - Podružnica Čistoća	Ulazni računi	76.849,95	dospjelo
83416546499	ZG HOLDING d.o.o. - Podružnica vodoopskrba i odvod	Ulazni računi	51.353,50	dospjelo
77604626413	GEN-I ZAGREB d.o.o.	Ulazni računi	31.040,41	dospjelo
40597675154	CONCORDIA AUDIT d.o.o.	Ulazni računi	30.000,00	dospjelo
74364571096	GRADSKA PLINARA ZAGREB - OPSKRBA d.o.o.	Ulazni računi	21.511,17	dospjelo
83416546499	VODOOPSKRBA I ODVODNJA d.o.o.	Ulazni računi	18.408,36	dospjelo
81358215044	T.T.M. d.o.o.	Ulazni računi	3.591,00	dospjelo
72306041266	BRAVOKOM d.o.o.	Ulazni računi	3.222,50	dospjelo
81793146580	HRVATSKI TELEKOM d.d.	Ulazni računi	3.038,47	dospjelo
43965974818	HEP ELEKTRA d.o.o.	Ulazni računi	2.583,65	dospjelo
46830600751	HEP ODS, ELEKTRA Zagreb	Ulazni računi	2.536,98	dospjelo
97326283154	PODRAVSKA BANKA d.d.	Ulazni računi	2.276,03	dospjelo
59670823311	obrt PLINSKE INSTALACIJE I USLUGE DEVERIĆ	Ulazni računi	2.250,00	dospjelo
64546066176	NARODNE NOVINE d.d.	Ulazni računi	1.850,00	dospjelo
52767743814	ENERGETIKA PROMET d.o.o.	Ulazni računi	1.752,50	dospjelo
63304196973	DIJANEŽEVIĆ, autoprijevoz i gradnja	Ulazni računi	1.750,00	dospjelo
01254445043	DIMNJAČARSKA OBRTNIČKA ZADRUGA	Ulazni računi	1.298,75	dospjelo
57560191883	LIMES PLUS d.o.o.	Ulazni računi	1.291,31	dospjelo
03812451431	BETON LUČKO d.o.o.	Ulazni računi	1.175,00	dospjelo
85821130368	FINANCIJSKA AGENCIJA	Ulazni računi	958,00	dospjelo
66896155710	DOM ZDRAVLJA ZAGREB-ZAPAD	Ulazni računi	675,00	dospjelo
26338612437	SIGMA obrt za servis biro opreme	Ulazni računi	437,50	dospjelo
22694857747	EUROHERC OSIGURANJE d.d.	Ulazni računi	425,34	dospjelo
Obveze prema Bankama			11.797.986,93	
71221608291	PARTNER BANKA d.d.	Ugovor o kreditu	752.364,80	dospjelo
94141384086	CREDO BANKA d.d. u stečaju	Ugovor o kreditu	11.045.622,13	dospjelo
Potraživanja od države i drugih institucija			1.499.249,02	
18683136487	MINISTARSTVO FINANCIJA - POREZNA UPRAVA	Obveze za poreze i doprinose	1.499.249,02	dospjelo
Obveze od povezanih osoba			4.044.301,32	
55713556812	INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o.	Ugovor o pozajmici, ulazni računi	2.781.239,99	dospjelo
27765153916	ISTO STUDENT d.o.o.	Ugovor o pozajmici	655.375,34	dospjelo
78858201330	ISTO GRUPA d.d.	Ugovor o pozajmici	168.214,35	dospjelo
14113959941	HOTEL DUGA UVALA d.o.o.	Ugovor o pozajmici	129.377,30	dospjelo
39754109503	DOM KEN d.o.o.	Ugovor o pozajmici	113.685,00	dospjelo
88502209643	ISTO d.d.	Ugovor o pozajmici	101.852,42	dospjelo
48069021487	DOM POL d.o.o.	Ugovor o pozajmici	93.985,92	dospjelo
22380592873	PROJEKT KEN d.o.o.	Ugovor o pozajmici	571,00	dospjelo
Obveze prema djelatnicima			59.075,00	15.6.2018
UKUPNO			18.274.768,69	

TABLICA NOVČANIH OBVEZA DUŽNIKA PREMA DUŽNIKOVIM VJEROVNICIMA

OIB	Dužnik	Sjedište, adresa	Osnova	Iznos	Dospjeće
Potraživanja od kupaca				1.134.853,63	
44071613559	Odvjetničko društvo LJUBENKO & PARTNERI j.t.d.		Izlazni računi	544.349,86	dospjelo
79396559027	OPORTUNITAS NEKRETNINE d.o.o.		Izlazni računi	260.738,34	dospjelo
05416652903	GE - PE d.o.o.		Izlazni računi	194.321,20	dospjelo
29470753155	KRALJ ALAN		Izlazni računi	87.754,67	dospjelo
00000000000	VAJDA IVAN		Izlazni računi	30.804,62	dospjelo
59670823311	obr PLINSKE INSTALACIJE I USLUGE DEVERIĆ		Izlazni računi	9.000,00	dospjelo
28379497352	ARTA - ZIP		Izlazni računi	3.502,63	dospjelo
43664740219	Središnji državni ured za obnovu i Zagreb, Ulica Ive Robića 2		Izlazni računi	3.390,00	dospjelo
40474457371	BOGOSAVLJEV ZLATKO		Izlazni računi	852,28	dospjelo
77440333831	V.D.M. PROMET d.o.o.		Izlazni računi	140,03	dospjelo
Potraživanja od države i drugih institucija				1.179.633,29	
18683136487	MINISTARSTVO FINACIJA - POREZNA UPRAVA		Potraživanje za PDV, pris. napl.	1.179.633,29	dospjelo
Potraživanja od povezanih osoba				44.681.836,04	
03714155365	INDUSTROGRADNJA d.d.		Nagodba, ugovor o pozajmici	37.463.622,00	dospjelo
78858201330	PROJEKT NEKRETNINE d.o.o.		Ugovor o pozajmici, izlazni računi	6.578.674,06	dospjelo
07061109987	ISTO GRUPA d.d.		Ugovor o pozajmici	639.539,98	dospjelo
UKUPNO				46.996.322,96	