



FINOPTIMUM
AUDIT TAX CONSULTING

ISTO Grupa
dioničko društvo za usluge
Zagreb, Ulica Nikole Tesle 10

Izvešće neovisnog revizora
uz godišnje financijske izvještaje
za godinu koja je završila 31.12.2025. godine

ISTO Grupa d.d.

**IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA UZ GODIŠNJE FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31.12.2025. GODINE**

Sadržaj:

Odgovornost za financijske izvještaje	1
Izvješće neovisnog revizora	2 - 4
Račun dobiti i gubitka	5 - 6
Bilanca	7 -10
Bilješke uz financijske izvještaje	11 - 32

ODGOVORNOST ZA FINACIJSKE IZVJEŠTAJE

Temeljem Zakona o računovodstvu Republike Hrvatske, Uprava je dužna osigurati da financijski izvještaji za svaku financijsku godinu budu pripremljeni u skladu s Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja (HSFI), koje objavljuje Odbor za Hrvatske standarde financijskog izvještavanja, tako da daju istinitu i objektivnu sliku financijskog stanja i rezultata poslovanja društva HOTEL NOVI ZAGREB D.O.O., Zagreb („Društvo“) za razdoblje koje je završilo 31. 12. 2025. godine.

Uprava razumno očekuje da Društvo ima odgovarajuća sredstva za nastavak poslovanja u doglednoj budućnosti. Iz navedenog razloga Uprava i dalje prihvaća načelo nastavka poslovanja pri izradi financijskih izvještaja društva.

Odgovornosti Uprave pri izradi financijskih izvještaja obuhvaćaju sljedeće:

- odabir i dosljednu primjenu odgovarajućih računovodstvenih politika,
- davanje razumnih i razboritih prosudbi i procjena,
- postupanje u skladu s važećim računovodstvenim standardima, uz objavu i objašnjenje svih materijalno značajnih odstupanja u financijskim izvještajima,
- izradu financijskih izvještaja uz pretpostavku o neograničenosti vremena poslovanja, osim ako je pretpostavka neprimjerena.

Uprava je odgovorna za vođenje odgovarajućih računovodstvenih evidencija, koje će u bilo koje doba s prihvatljivom točnošću odražavati financijski položaj Društva, kao i njegovu usklađenost s hrvatskim Zakonom o računovodstvu. Uprava je također odgovorna za čuvanje imovine Društva, pa stoga i za poduzimanje razumnih mjera da bi se spriječile i otkrile pronevjere i ostale nezakonitosti.

Financijski izvještaji odobreni su od strane Uprave 28. lipnja 2026. godine i potpisani za i u ime Uprave Društva:



JOSIP GALINEC
direktor

HOTEL NOVI ZAGREB D.O.O.
Ulica Ive Robića 2
10 000 Zagreb
Republika Hrvatska
OIB:80656816942

IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA

VLASNICIMA DRUŠTVA ISTO Grupa d.d. Zagreb

Izvješće o reviziji godišnjih financijskih izvještaja

Mišljenje

Obavili smo reviziju priloženih financijskih izvještaja društva ISTO Grupa d.d., za usluge, Zagreb, Ulica Nikole Tesle 10 (dalje: "Društvo") koji obuhvaćaju izvještaj o financijskom položaju (bilancu) na dan 31. prosinca 2025., račun dobiti i gubitka za tada završenu godinu te bilješke uz financijske izvještaje, uključujući i značajne računovodstvene politike.

Prema našem mišljenju, priloženi godišnji financijski izvještaji istinito i fer prikazuju financijski položaj Društva na dan 31. prosinca 2025. godine, i njegovu financijsku uspješnost za tada završenu godinu u skladu s Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja (HSFI).

Osnova za Mišljenje

Obavili smo našu reviziju u skladu s Međunarodnim revizijskim standardima (MRevS-ima). Naše odgovornosti prema tim standardima su detaljnije opisane u našem izvješću revizora u odjeljku Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja. Neovisni smo od Društva u skladu s Međunarodnim kodeksom etike za profesionalne računovođe (s Međunarodnim standardima neovisnosti) koji je izdao Odbor za međunarodne etičke standarde za računovođe (IESBA) (IESBA Kodeks), kao i u skladu s etičkim zahtjevima koji su relevantni za našu reviziju financijskih izvještaja u Republici Hrvatskoj i ispunili smo naše ostale etičke odgovornosti u skladu s tim zahtjevima i IESBA Kodeksom. Vjerujemo da su revizijski dokazi koje smo pribavili dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje.

Isticanje pitanja

Skrećemo pozornost na bilješku uz financijske izvještaje – 27 Sudski sporovi i potencijalne obveze koja opisuje učinke i potencijalne rizike pravnih procesa koji su pokrenuti protiv i u korist Društva radi utvrđivanja prava vlasništva, pravnog sljedništva i povremenih blokada poslovnog računa. Najveći rizik u poslovanju Društva je pravni rizik okruženja u kojem Društvo posluje, a odnosi se to na pravni status Društva i imovine Društva vezano uz osnivanje istog (podjelom uz odvajanje) te pravne odnose koji potiču iz vremena poslovanja pravnog prednika Društva (društva Industrogradnja grupa d.d., Zagreb, ranije Industrogradnja d.d., Zagreb). Zbog pravnih rizika, koju uključuju dvojbenu primjenu odluka i presuda nadležnih sudova u aktivnim sudskim sporovima koji se vode protiv Društva, ne možemo u narednom razdoblju isključiti neizvjesnosti u vezi tih sporova, ali smatramo kako su ispunjene pretpostavke da Društvo nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem jer Društvo nije prezaduženo, adekvatno je kapitalizirano te iskazuje pozitivne pokazatelje poslovanja. Stoga smo procjenom prezentiranih informacija od strane Uprave Društva zaključili kako Društvo unovčenjem postojeće imovine može osigurati novčana sredstva dostatna za podmirenje svojih dospjelih obveza u narednom razdoblju te ima dovoljnu razinu financijske stabilnosti da posljedice navedenih pravnih sporova neće utjecati na mogućnost vremenski neograničenog nastavka poslovanja te stoga naše mišljenje nije modificirano u vezi s tim pitanjem.

IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA (nastavak) **VLASNICIMA DRUŠTVA ISTO Grupa d.d. Zagreb**

Odgovornosti uprave i onih koji su zaduženi za upravljanje za godišnje financijske izvještaje

Uprava je odgovorna za sastavljanje godišnjih financijskih izvještaja koji daju istinit i fer prikaz u skladu s HSFI-ima, i za one interne kontrole za koje uprava odredi da su potrebne za omogućavanje sastavljanja godišnjih financijskih izvještaja koji su bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške.

U sastavljanju financijskih izvještaja, uprava je odgovorna za procjenjivanje sposobnosti Društva da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem, objavljivanje, ako je primjenjivo, pitanja povezanih s vremenski neograničenim poslovanjem i korištenjem računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja, osim ako uprava ili namjerava likvidirati Društvo ili prekinuti poslovanje ili nema realne alternative nego da to učini..

Oni koji su zaduženi za upravljanje odgovorni su za nadziranje procesa financijskog izvještavanja kojeg je ustanovilo Društvo.

Revizorove odgovornosti za reviziju godišnjih financijskih izvještaja

Naši ciljevi su steći razumno uvjerenje o tome jesu li financijski izvještaji kao cjelina bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške i izdati izvješće revizora koje uključuje naše mišljenje. Razumno uvjerenje je visoka razina uvjerenja, ali nije garancija da će revizija obavljena u skladu s MRevS-ima uvijek otkriti značajno pogrešno prikazivanje kada ono postoji. Pogrešni prikazi mogu nastati uslijed prijevare ili pogreške i smatraju se značajni ako se razumno može očekivati da, pojedinačno ili u zbroju, utječu na ekonomske odluke korisnika donijete na osnovi tih financijskih izvještaja.

Kao sastavni dio revizije u skladu s MRevS-ima, stvaramo profesionalne prosudbe i održavamo profesionalni skepticizam tijekom revizije. Mi također:

- prepoznavamo i procjenjujemo rizike značajnog pogrešnog prikaza financijskih izvještaja, zbog prijevare ili pogreške, oblikujemo i obavljam revizijske postupke kao reakciju na te rizike i pribavljamo revizijske dokaze koji su dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje. Rizik neotkrivanja značajnog pogrešnog prikaza nastalog uslijed prijevare je veći od rizika nastalog uslijed pogreške, jer prijevare može uključiti tajne sporazume, krivotvorenje, namjerne propuste, pogrešna prikazivanja ili zaobilaženje internih kontrola.
- stječemo razumijevanje internih kontrola relevantnih za reviziju kako bismo oblikovali revizijske postupke koji su primjereni u danim okolnostima, ali ne i za svrhu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola Društva.
- ocjenjujemo primjerenost korištenih računovodstvenih politika i razumnost računovodstvenih procjena i povezanih objava koje je stvorila uprava.
- zaključujemo o primjerenosti korištene računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja koju koristi uprava i, temeljeno na pribavljenim revizijskim dokazima, zaključujemo o tome postoji li značajna neizvjesnost u vezi s događajima ili okolnostima koji mogu stvarati značajnu sumnju u sposobnost Društva da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem. Ako zaključimo da postoji značajna neizvjesnost, od nas se zahtijeva da skrenemo pozornost u našem izvješću revizora na povezane objave u financijskim izvještajima ili, ako takve objave nisu odgovarajuće, da modificiramo naše mišljenje. Naši zaključci se temelje na revizijskim dokazima pribavljenim sve do datuma našeg izvješća revizora. Međutim, budući događaji ili uvjeti mogu uzrokovati da Društvo prekine s vremenski neograničenim poslovanjem.

IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA (nastavak)
VLASNICIMA DRUŠTVA ISTO Grupa d.d. Zagreb

- ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj financijskih izvještaja, uključujući i objave, kao i odražavaju li financijski izvještaji transakcije i događaje na kojima su zasnovani na način kojim se postiže fer prezentacija.

Mi komuniciramo s onima koji su zaduženi za upravljanje u vezi s, između ostalih pitanja, planiranim djelokrugom i vremenskim rasporedom revizije i važnim revizijskim nalazima, uključujući i u vezi sa značajnim nedostacima u internim kontrolama koji su otkriveni tijekom naše revizije.

FINOPTIMUM d.o.o. za reviziju i poslovno savjetovanje
Međimurska 19
10 000 Zagreb
Hrvatska
OIB: 95242113836

U ime i za FINOPTIMUM d.o.o.

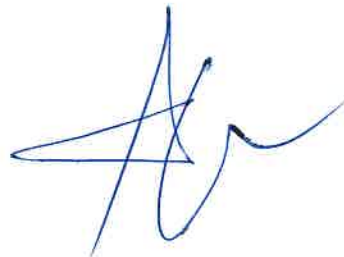


FINOPTIMUM
AUDIT TAX CONSULTING
FINOPTIMUM d.o.o.
za reviziju i poslovno savjetovanje
Međimurska 19
10 000 Zagreb
Republika Hrvatska
OIB: 95242113836

U Zagrebu, 16. srpnja 2026. godine



Marko Vuković
Direktor



Martin Vuković
Ovlašteni revizor

RAČUN DOBITI I GUBITKA

ZA RAZDOBLJE OD 01.01. DO 31.12.2025. GODINE

Naziv pozicije	AOP oznaka	Bilješka	2023.	2024.
1	2	3	4	5
(Svi iznosi u EUR)				
I. POSLOVNI PRIHODI (AOP 128 do 132)	128		667.141,00	1.336.759,04
1. Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	129	3	666.817,00	1.306.000,00
2. Prihodi od prodaje (izvan grupe)	130	4	0,00	30.759,04
3. Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga	131		0,00	0,00
4. Ostali poslovni prihodi s poduzetnicima unutar grupe	132		0,00	0,00
5. Ostali poslovni prihodi (izvan grupe)	133	5	324,00	0,00
II. POSLOVNI RASHODI (AOP 134+135+139+143 do 145+148+155)	134		4.066.795,31	1.248.040,24
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	135		0,00	0,00
2. Materijalni troškovi (AOP 136 do 138)	136	6	636.027,37	570.560,67
a) Troškovi sirovina i materijala	137		225.416,92	319.950,63
b) Troškovi prodane robe	138		0,00	0,00
c) Ostali vanjski troškovi	139		410.610,45	250.610,04
3. Troškovi osoblja (AOP 140 do 142)	140	7	48.967,25	50.033,51
a) Neto plaće i nadnice	141		29.535,21	31.203,62
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	142		12.496,66	11.743,04
c) Doprinosi na plaće	143		6.935,38	7.086,85
4. Amortizacija	144	8	554.943,96	530.153,66
5. Ostali troškovi	145	9	10.157,75	9.807,34
6. Vrijednosna usklađenja (AOP 146+147)	146	10	2.497.000,00	14.689,79
a) dugotrajne imovine osim financijske imovine	147		0,00	0,00
b) kratkotrajne imovine osim financijske imovine	148		2.497.000,00	14.689,79
7. Rezerviranja (AOP 149 do 154)	149		0,00	0,00
a) Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	150		0,00	0,00
b) Rezerviranja za porezne obveze	151		0,00	0,00
c) Rezerviranja za započete sudske sporove	152		0,00	0,00
d) Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	153		0,00	0,00
e) Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	154		0,00	0,00
f) Druga rezerviranja	155		0,00	0,00
8. Ostali poslovni rashodi	156		319.698,98	72.795,27
III. FINANCIJSKI PRIHODI (AOP 157 do 166)	157	11	4.147.948,46	296.325,52
1. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	158		0,00	0,00
2. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesima	159		0,00	0,00
3. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova poduzetnicima unutar grupe	160		0,00	0,00
4. Ostali prihodi s osnove kamata iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	161		0,00	0,00
5. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	162		0,00	0,00
6. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova	163		0,00	0,00
7. Ostali prihodi s osnove kamata	164		0,09	1,54
8. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi	165		0,00	0,00
9. Nerealizirani dobici (prihodi) od financijske imovine	166		0,00	0,00

RAČUN DOBITI I GUBITKA

ZA RAZDOBLJE OD 01.01. DO 31.12.2025. GODINE

Naziv pozicije	AOP oznaka	Bilješka	2023.	2024.
1	2	3	4	5
(Svi iznosi u EUR)				
10. Ostali financijski prihodi	167		4.147.948,37	296.323,98
IV. FINACIJSKI RASHODI (AOP 168 do 174)	168	12	731.527,65	382.787,57
1. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi s poduzetnicima unutar grupe	169		0,00	0,00
2. Tečajne razlike i drugi rashodi s poduzetnicima unutar grupe	170		0,00	0,00
3. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi	171		731.527,65	382.787,56
4. Tečajne razlike i drugi rashodi	172		0,00	0,01
5. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	173		0,00	0,00
6. Vrijednosna usklađenja financijske imovine (neto)	174		0,00	0,00
7. Ostali financijski rashodi	175		0,00	0,00
V. UDIO U DOBITI OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM	176		0,00	0,00
VI. UDIO U DOBITI OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	177		0,00	0,00
VII. UDIO U GUBITKU OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM	178		0,00	0,00
VIII. UDIO U GUBITKU OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	179		0,00	0,00
IX. UKUPNI PRIHODI (AOP 127+156+175 + 176)	180		4.815.089,46	1.633.084,56
X. UKUPNI RASHODI (AOP 133+167+177 + 178)	181		4.798.322,96	1.630.827,81
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 179-180)	182		16.766,50	2.256,75
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 179-180)	183		16.766,50	2.256,75
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 180-179)	184		0,00	0,00
XII. POREZ NA DOBIT	185	13	3.017,97	406,22
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 181-184)	186		13.748,53	1.850,53
1. Dobit razdoblja (AOP 181-184)	187		13.748,53	1.850,53
2. Gubitak razdoblja (AOP 184-181)	188			

Bilješke na stranicama koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

BILANCA STANJA

NA DAN 31.12.2025. GODINE

Naziv pozicije	AOP oznaka	Bilješka	31.12.2024.	31.12.2025.
1	2	3	4	5
AKTIVA				
(Svi iznosi u EUR)				
A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL	001		0,00	0,00
B) DUGOTRAJNA IMOVINA (AOP 003+010+020+031+036)	002		32.185.393,56	32.663.901,03
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (AOP 004 do 009)	003	14	27,43	0,00
1. Izdaci za razvoj	004		0,00	0,00
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005		27,43	0,00
3. Goodwill	006		0,00	0,00
4. Predumjovi za nabavu nematerijalne imovine	007		0,00	0,00
5. Nematerijalna imovina u pripremi	008		0,00	0,00
6. Ostala nematerijalna imovina	009		0,00	0,00
II. MATERIJALNA IMOVINA (AOP 011 do 019)	010	15	27.784.543,25	28.263.078,15
1. Zemljište	011		9.375.413,49	10.372.942,83
2. Građevinski objekti	012		18.246.277,06	17.717.169,01
3. Postrojenja i oprema	013		1.018,29	0,00
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014		0,00	0,00
5. Biološka imovina	015		0,00	0,00
6. Predumjovi za materijalnu imovinu	016		0,00	0,00
7. Materijalna imovina u pripremi	017		161.834,41	172.966,31
8. Ostala materijalna imovina	018		0,00	0,00
9. Ulaganje u nekretnine	019		0,00	0,00
III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 021 do 030)	020		4.400.822,88	4.400.822,88
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	021	16	4.400.822,88	4.400.822,88
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	022		0,00	0,00
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	023		0,00	0,00
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	024		0,00	0,00
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	025		0,00	0,00
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	026		0,00	0,00
7. Ulaganja u vrijednosne papire	027		0,00	0,00
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	028		0,00	0,00
9. Ostala ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela	029		0,00	0,00
10. Ostala dugotrajna financijska imovina	030		0,00	0,00
IV. POTRAŽIVANJA (AOP 032 do 035)	031		0,00	0,00
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	032		0,00	0,00
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	033		0,00	0,00
3. Potraživanja od kupaca	034		0,00	0,00
4. Ostala potraživanja	035		0,00	0,00
V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA	036		0,00	0,00
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (AOP 038+046+053+063)	037		21.689.189,63	18.683.728,86
I. ZALIHE (AOP 039 do 045)	038	17	35.850,76	36.564,68

BILANCA STANJA

NA DAN 31.12.2025. GODINE

Naziv pozicije	AOP oznaka	Bilješka	31.12.2024.	31.12.2025.
1	2	3	4	5
AKTIVA				
(Svi iznosi u EUR)				
1. Sirovine i materijal	039		35.850,76	36.564,68
2. Proizvodnja u tijeku	040		0,00	0,00
3. Gotovi proizvodi	041		0,00	0,00
4. Trgovačka roba	042		0,00	0,00
5. Predujmovi za zalihe	043		0,00	0,00
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	044		0,00	0,00
7. Biološka imovina	045		0,00	0,00
II. POTRAŽIVANJA (AOP 047 do 052)	046		16.226.979,10	12.946.951,06
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	047	18	9.323.021,36	10.542.903,38
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	048		0,00	0,00
3. Potraživanja od kupaca	049	19	597.074,49	878.722,75
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	050		0,00	0,00
5. Potraživanja od države i drugih institucija	051	20	0,00	38.324,93
6. Ostala potraživanja	052	21	6.306.883,25	1.487.000,00
III. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 054 do 062)	053	22	5.425.115,35	5.625.326,35
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	054		0,00	0,00
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	055		0,00	0,00
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	056		5.424.456,83	5.624.667,83
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	057		0,00	0,00
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	058		0,00	0,00
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	059		0,00	0,00
7. Ulaganja u vrijednosne papire	060		0,00	0,00
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	061		658,52	658,52
9. Ostala financijska imovina	062		0,00	0,00
IV. NOVAC U BANCIMA I BLAGAJNI	063	23	1.244,42	74.886,77
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	064		51,76	65,03
E) UKUPNO AKTIVA (AOP 001+002+037+064)	065		53.874.634,95	51.347.694,92
F) IZVANBILANČNI ZAPISI	066		0,00	0,00

Bilješke na stranicama koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

BILANCA STANJA

NA DAN 31.12.2025. GODINE

Naziv pozicije	AOP oznaka	Bilješka	31.12.2024.	31.12.2025.
1	2	3	4	5
PASIVA				
(Svi iznosi u EUR)				
A) KAPITAL I REZERVE (AOP 068 do 070+076+077+083+086+089)	067	24	31.418.083,39	31.419.933,91
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	068		19.720.087,60	19.720.087,60
II. KAPITALNE REZERVE	069		141.971,33	141.971,33
III. REZERVE IZ DOBITI (AOP 071+072-073+074+075)	070		3.810.098,09	3.810.098,08
1. Zakonske rezerve	071		0,00	0,00
2. Rezerve za vlastite dionice	072		0,00	0,00
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	073		1.261.264,84	1.261.264,85
4. Statutarne rezerve	074		0,00	0,00
5. Ostale rezerve	075		5.071.362,93	5.071.362,93
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	076		0,00	0,00
V. REZERVE FER VRIJEDNOSTI I OSTALO (AOP 078 do 082)	077		0,00	0,00
1. Fer vrijednost financijske imovine kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (odnosno raspoložive za prodaju)	078		0,00	0,00
2. Učinkoviti dio zaštite novčanih tokova	079		0,00	0,00
3. Učinkoviti dio zaštite neto ulaganja u inozemstvu	080		0,00	0,00
4. Ostale rezerve fer vrijednosti	081		0,00	0,00
5. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja (konsolidacija)	082		0,00	0,00
6. Tečajne razlike zbog preračuna u prezentacijsku valutu	083		0,00	0,00
VI. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (AOP 084-085)	084		7.732.177,84	7.745.926,37
1. Zadržana dobit	085		7.732.177,84	7.745.926,37
2. Preneseni gubitak	086		0,00	0,00
VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (AOP 087-088)	087		13.748,53	1.850,53
1. Dobit poslovne godine	088		13.748,53	1.850,53
2. Gubitak poslovne godine	089		0,00	0,00
VIII. MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES	090		0,00	0,00
B) REZERVIRANJA (AOP 091 do 096)	091		0,00	0,00
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	092		0,00	0,00
2. Rezerviranja za porezne obveze	093		0,00	0,00
3. Rezerviranja za započete sudske sporove	094		0,00	0,00
4. Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	095		0,00	0,00
5. Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	096		0,00	0,00
6. Druga rezerviranja	097		0,00	0,00
C) DUGOROČNE OBVEZE (AOP 098 do 108)	098		14.054.025,00	14.395.009,00
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	099		0,00	0,00
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	100		0,00	0,00
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	101		0,00	0,00
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	102		0,00	0,00
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	103	25	14.054.025,00	14.395.009,00
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	104		0,00	0,00
7. Obveze za predujmove	105		0,00	0,00

BILANCA STANJA

NA DAN 31.12.2025. GODINE

Naziv pozicije	AOP oznaka	Bilješka	31.12.2024.	31.12.2025.
1	2	3	4	5
PASIVA				
(Svi iznosi u EUR)				
8. Obveze prema dobavljačima	106		0,00	0,00
9. Obveze po vrijednosnim papirima	107		0,00	0,00
10. Ostale dugoročne obveze	108		0,00	0,00
11. Odgođena porezna obveza	109		0,00	0,00
D) KRATKOROČNE OBVEZE (AOP 110 do 123)	110		3.566.081,51	5.530.918,91
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	111	26	961.573,00	588.796,58
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	112	27	2.340.771,83	4.437.589,98
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	113		0,00	0,00
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	114		0,00	0,00
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	115	28	0,00	24.858,08
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	116		0,00	0,00
7. Obveze za predujmove	117		0,00	0,00
8. Obveze prema dobavljačima	118	29	171.061,07	177.826,90
9. Obveze po vrijednosnim papirima	119		0,00	0,00
10. Obveze prema zaposlenicima	120	30	5.539,79	11.105,95
11. Obveze za poreze, doprinose i sličana davanja	121	31	52.276,74	290.741,42
12. Obveze s osnove udjela u rezultatu	122		0,00	0,00
13. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	123		0,00	0,00
14. Ostale kratkoročne obveze	124	32	34.859,08	0,00
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	125	33	4.836.445,05	1.833,10
F) UKUPNO – PASIVA (AOP 067+090+097+109+124)	126		53.874.634,95	51.347.694,92
G) IZVANBILANČNI ZAPISI	127		0,00	0,00

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31.12.2025. GODINE**

1. Opći podaci

ISTO Grupa dioničko društvo za usluge, HR-10000, Zagreb, Ulica Nikole Tesle 10, OIB: 78858201330 ("**Društvo**") upisano je u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod matičnim brojem (MBS): 070151453. Društvo je osnovano je 31.05.2017. godine podjelom društva ISTO d.d. Varaždin, Augusta Šenoa 4-6, OIB: 88502209643, upisanog kod Trgovačkog suda u Varaždinu pod matičnim brojem (MBS): 070145956, uz osnivanje novog društva te istodobni prijenos dijela imovine, obveza i pravnih odnosa.

Upisani temeljni kapital Društva je 19.270.087,60 EUR

Osnovna djelatnost Društva su upravljačke djelatnosti holding društava i poslovanje nekretninama.

Tijekom 2025. godine Društvo je prosječno zapošljavalo zapošljavalo 4 zaposlenika. (2024. godine zapošljavalo je 2 zaposlenika).

Organi Društva

Uprava Društva:

Josip Galinec, Zagreb, Zelinska 3
- član Uprave, direktor
- zastupa pojedinačno i samostalno

Nadzorni odbor Društva

Mark Richard Jacobson, OIB: 62261901129
Velika Britanija i Sj. Irska, London, Hampstead, NW3, 29 Langland
- predsjednik nadzornog odbora
- imenovan na novi mandat od 4 godine počevši od 29.12.2024.

Stipo Tadić, OIB: 37504425532
Štefanje, Štefanje 151
- zamjenik predsjednika nadzornog odbora
- imenovan na novi mandat od 4 godine počevši od 29.12.2024.

Edita Bilaver, OIB: 14864400433
Zagreb, Zelinska 3
- član nadzornog odbora
- imenovan na novi mandat od 4 godine počevši od 22.04.2026.

Holding društvo

Poslovanje Društva odvijalo se u okvirima upravljačkih djelatnosti holding društava. Dakle, Društvo u pravilu nije samo vodilo operativno poslovanje ni prodaju, već je isto organizirano putem ovisnih društava.

Najznačajnije djelatnosti koje obavljaju povezana društva su ugostiteljske usluge u hotelu Novi Zagreb i hotelu Duga Uvala, usluge studentskog standarda u studentskim domovima u Zagrebu i poslovanje nekretninama.

Ovisna društva su u 2025. godini ostvarila, sveukupno, pozitivan rezultat i zabilježila poslovni rast.

Grupa

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31.12.2025. GODINE**

Grupu čine matično društvo i sva njemu ovisna društva. Ovisno društvo je društvo kojeg kontrolira odnosno većinsko pravo odlučivanja, izravno ili neizravno, ima matično društvo.

Grupu, u konkretnom slučaju, čine Društvo i ovisna društva.

Ovisna društva

(**izravno** i neizravno-posredno vlasništvo i kontrolirajući interes - na dan 31.12.2025. godine)

Ugostiteljstvo i povezane djelatnosti

- **ISTO Hoteli** d.o.o., Zagreb
- Hotel Novi Zagreb d.o.o., Zagreb; Resort Duga Uvala d.o.o., Zagreb; Hotelske usluge d.o.o., Zagreb;
- **ISTO Gastro** d.o.o., Zagreb

Studentski standard

- **ISTO Domovi** d.o.o., Zagreb
- Ustanova za studentski standard ISTO Studentske usluge, Zagreb; ISTO Student d.o.o., Zagreb

Upravljanje nekretninama

- **ISTO Nekretnine** d.o.o., Zagreb
- Parcela Umag j.d.o.o., Zagreb; Parcela Ledenice j.d.o.o., Zagreb

Uslužne djelatnosti

- **ISTO Usluge** d.o.o., Zagreb
- **ISTO Servis** d.o.o., Zagreb
- **ISTO Trgovina** d.o.o., Zagreb
- **ISTO Upravljanje** d.o.o., Zagreb

Nekonsolidirani izvještaji

Financijski izvještaji i pripadajuće bilješke ne prikazuju konsolidirane podatke. Dakle, rezultati poslovanja ovisnih društava nisu priznati niti su iskazani kao korekcija nominalne vrijednosti ulaganja.

**BILJEŠKE UZ FINANIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31.12.2025. GODINE**

2. Sažetak značajnih računovodstvenih politika

Temelj za sastavljanje financijskih izvještaja

Financijski izvještaji Društva sastavljeni su sukladno odredbama Zakona o računovodstvu (Narodne novine 78/2015 - 151/2025), Pravilnika o strukturi i sadržaju financijskih izvještaja (Narodne novine 95/2016 – 107/2025) i Hrvatskih standarda financijskog izvještavanja (Narodne novine 86/2015 – 84/2024) koje je donio Odbor za standarde financijskog izvještavanja na temelju odredbi Zakona o računovodstvu (Narodne novine 78/2015– 151/2025).

Financijski izvještaji sastavljeni su po načelu nastanka događaja, odnosno učinci transakcija i drugih događaja priznaju se kad su nastali i uključuju u financijske izvještaje za razdoblje na koje se odnose, kao i pod pretpostavkom vremenske neograničenosti poslovanja. Financijski izvještaji Društva sastavljeni su po načelu povijesnog troška.

Ključne procjene

Tijekom sastavljanja financijskih izvještaja korištene su određene procjene koje utječu na iskaz imovine i obveza Društva, prihode i rashode Društva i objavljivanje potencijalnih obveza Društva.

Budući događaji i njihovi utjecaji ne mogu se predvidjeti sa sigurnošću, slijedom čega se stvarni rezultati mogu razlikovati od procijenjenih. Procjene korištene pri sastavljanju financijskih izvještaja su podložne izmjenama nastankom novih događaja, stjecajem dodatnog iskustva, dobivanjem dodatnih informacija i spoznaja i promjenom okruženja u kojima Društvo posluje. Ključne procjene korištene u primjeni računovodstvenih politika prilikom sastavljanja financijskih izvještaja odnose se na obračun amortizacije dugotrajne nematerijalne i materijalne imovine, ispravak vrijednosti potraživanja.

Transakcije u stranim valutama

Stavke uključene u financijske izvještaje Društva iskazane su u valuti primarnog gospodarskog okruženja u kojem Društvo posluje ('funkcionalna valuta'). Financijski izvještaji prikazani su u eurima za prethodno i tekuće razdoblje. Transakcije u stranim valutama pretvaraju se u funkcionalnu valutu na temelju važećeg tečaja na dan transakcije. Tečaj eura prema srednjem tečaju HNB-a na dan 31. prosinca 2025. godine bio je u odnosu na američki dolar 1,1757 (31. prosinca 2024. godine 1 EUR / 1,0389 USD).

Priznavanje prihoda

Politika priznavanja prihoda je u skladu s HSFI 15.

Prihodi se priznaju po fer vrijednosti primljene naknade ili potraživanja za prodane proizvode ili usluge tijekom redovnog poslovanja Društva. Iznosi prihoda ne uključuju porez na dodanu vrijednost, procijenjene povrate, rabate i diskonte koji se odobravaju kupcima. Društvo priznaje prihode kada se iznos prihoda može pouzdano mjeriti, kada će Društvo imati buduće ekonomske koristi i kada su zadovoljeni specifični kriteriji za sve djelatnosti Društva.

(i) Prihodi od prodaje robe i proizvoda

**BILJEŠKE UZ FINANIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31.12.2025. GODINE**

2. Sažetak značajnih računovodstvenih politika (nastavak)

Prihodi od prodaje robe i proizvoda se priznaju po isporuci. Isporuka je izvršena kad se roba i proizvod otpremi na određenu lokaciju i rizici gubitka prenesu na kupca uskladu s narudžbom. Prihodi od prodaje iskazani su prema temeljnoj računovodstvenoj pretpostavci nastanka poslovnog događaja, odnosno primjenom koncepta fakturirane realizacije. Prihodi od prodane i fakturirane robe i proizvoda priznaju se u obračunskom razdoblju za sve proizvode odnosno robe isporučene kupcu do 31. prosinca. Prihodi od prodaje na stranim tržištima obračunavaju se u devizama, a obračunom tečajnih razlika na datum bilance, svode se na protuvrijednost funkcionalne valute prema srednjem tečaju HNB.

(ii) Prihodi od prodaje usluga

Prihodi od prodaje usluga se priznaju po stupnju dovršenosti transakcija, a prihod se priznaje u obračunskom razdoblju u kojem je usluga pružana. Kada se ishod transakcije i poslovnog događaja u svezi pružanja usluga, ne može pouzdano procijeniti, prihod se priznaje samo u visini priznatih rashoda koji su nadoknativi.

(iii) Financijski prihodi

Pod financijskom prihodima evidentiraju se kamate, tečajne razlike i prihodi od ostalih i sličnih interesa s povezanim i nepovezanim poduzećima.

Kamate temeljem plasmana i potraživanja iz poslovnog odnosa obračunavaju se i iskazuju kao prihod prema ugovorenim uvjetima i stopama. Kamate za angažirana novčana sredstva priznaju se u prihod temeljem obračuna. Kamate iz dužničko-vjerovničkog odnosa obračunavaju se mjesečno, kvartalno ili polugodišnje ovisno o vrsti usluge, primjenom zakonske zatezne kamate i priznaju se u obračunskom razdoblju.

Priznavanje rashoda

Politika priznavanja rashoda je u skladu s HSFI 16.

Poslovni rashodi predstavljaju sve rashode u odnosu na fakturirane prihode. Rashodi se priznaju kada smanjenje budućih ekonomskih koristi proizlazi iz smanjenja imovine ili povećanja obveza koje se može pouzdano izmjeriti, odnosno kada isti nastaju istodobno s priznavanjem ili smanjenjem imovine, a na temelju izravne povezanosti između nastalih troškova i određenih prihoda. Politika priznavanja rashoda je u skladu s HSFI 16.

i) Poslovni rashodi

Rashodi predstavljaju smanjenje ekonomskih koristi kroz obračunsko razdoblje u obliku odljeva ili iscrpljenja imovine ili stvaranja obveza što za posljedicu ima smanjenje kapitala, osim onog u svezi s raspodjelom sudionicima u kapitalu.

U politici priznavanja rashoda potrebno je pridržavati se sljedećih kriterija: rashodi imaju za posljedicu smanjenje sredstava ili povećanje obveza što je moguće izmjeriti; rashodi imaju izravnu povezanost između nastalih troškova i pozicija prihoda; kada se očekuje postizanje prihoda u više sljedećih obračunskih razdoblja, priznavanje rashoda obavlja se postupkom razumne alokacije na obračunska razdoblja; rashod se odmah priznaje u obračunskom razdoblju kada izdatak ne ostvaruje buduću ekonomsku korist, a nema uvjeta da se prizna kao imovinska pozicija u bilanci; rashod se odmah priznaje u obračunskom razdoblju i onda kada je nastala obveza, a nema uvjeta da se prizna kao imovinska pozicija.

ii) Financijski rashodi

**BILJEŠKE UZ FINANIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31.12.2025. GODINE**

2. Sažetak značajnih računovodstvenih politika (nastavak)

Financijski rashodi uključuju kamate na dopuštena prekoračenja po bankovnom računu, kratkoročne i dugoročne posudbe te negativne tečajne razlike. Rashodi od kamata priznaju se u skladu s odredbama ugovora kamata i priznaju se u financijske rashode razdoblja u kojem su nastali.

Nematerijalna imovina

Nematerijalna imovina se odnosi na informatičke programe i softver koja se početno mjere po trošku nabave i amortiziraju se pravocrtnom metodom tijekom procijenjenog vijeka trajanja. Nakon početnog priznavanja nematerijalna imovina se evidentira po nabavnoj vrijednosti umanjenoj za troškove amortizacije i eventualne akumulirane gubitke od umanjenja imovine. Vijek trajanja nematerijalne imovine se procjenjuje kao ograničeni.

Nematerijalna imovina na početku korištenja evidentira se po trošku nabave, koju čini kupovna cijena nakon odbitka svih popusta i rabata kao i svi izravno povezani izdaci koji se mogu tome sredstvu pripisati (carine i porezi koji se ne vraćaju) u skladu sa zahtjevima HSFI. U kasnijim razdobljima iskazuje se po trošku nabave umanjene za ispravak vrijednosti i za eventualne gubitke od umanjenja.

Izdatak za nematerijalnu stavku treba priznati kao rashod kada nastane ako ne udovoljava kriterije priznavanja sukladno t.5.14 HSFI ili je stečena u poslovnom spajanju i ne može se priznati kao nematerijalna imovina. Amortizacija nematerijalne imovine obračunava se samo za imovnu koja ima ograničen vijek trajanja, dok za imovinu neodređenog vijeka trajanja amortizacija se ne obračunava.

Nakon stavljanja nematerijalne imovine u upotrebu, ona se amortizira tako da se amortizirana svota rasporedi prema procijenjenom korisnom vijeku trajanja. Obračun amortizacije linearnom metodom primjenjuje se po slijedećim stopama:

Opis	2024.	2025.
Softver i nematerijalna imovina	50 %	50%

Ostatak vrijednosti i vijek upotrebe trebaju se procijeniti barem jednom godišnje, a u slučaju da se očekivanja razlikuju od prethodnih procjena, promjene se priznaju kao promjene u računovodstvenim procjenama, a u skladu s HSFI 3 - Računovodstvene politike, promjene računovodstvenih procjena i pogreške

Materijalna imovina

Materijalna imovina obuhvaća slijedeće vrste imovine: zemljište, građevinske objekte, postrojenja i opremu, alate, pogonski inventar, namještaj i transportna sredstva, materijalnu imovinu u pripremi i ostala dugotrajnu materijalnu imovinu.

Dugotrajna materijalna imovina početno se evidentira po trošku nabave koje je potrebno za njihovo pribavljanje, a čini ga kupovna cijena i svi izravno povezani troškovi (uvozne pristojbe, carine, nepovratni porezi, troškovi instaliranja, montaže, troškovi transporta i sl.) koji su potrebni za

dovođenje sredstava u radno stanje za namjeravanu uporabu, sukladno HSFI 6. Dugotrajna materijalna imovina nakon početnog evidentiranja iskazuje se po trošku nabave umanjenom za ispravak

**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31.12.2025. GODINE**

2. Sažetak značajnih računovodstvenih politika (nastavak)

vrijednosti i eventualne gubitke od umanjenja. Dugotrajna materijalna imovina priznaje se u financijskim izvješćima: ako je vjerojatno da će buduće ekonomske koristiti pritićati u društvo i ako se trošak imovine može pouzdano utvrditi.

Razlučivanje na dugotrajnu materijalnu imovinu i sredstva koja se mogu jednokratno otpisati obavlja se prema Zakonu o porezu na dobit, odnosno Pravilniku poreza na dobit. U iznimnim slučajevima kada je vijek upotrebe znatno duži od godine dana iako je nabavna pojedinačna vrijednost manja od zakonski propisane evidentira se kao dugotrajna imovina. Trošak dugotrajne materijalne imovine izgrađene u vlastitoj izvedbi utvrđuje se kao kod kupljene imovine, s napomenom da se isključuju interni dobiti.

Amortizacija se obračunava tako da se nabavna vrijednost imovine, osim zemljišta i investicija u tijeku otpisuje tijekom procijenjenog korisnog vijeka imovine primjenom pravocrtne metode. Stope amortizacije su kako slijedi:

Opis	2024.	2025.
Građevinski objekti	1,25 %	1,25 %
Računalna oprema	50 %	50 %
Uredska oprema	25 %	25 %
Ostala oprema	25 %	25 %

Obračun amortizacije obavlja se po pojedinačnim sredstvima do amortizirajućeg iznosa. Amortizirajući iznos u pravilu je jednak trošku imovine, osim ukoliko je procijenjeno da je ostatak vrijednosti značajan. Amortizacija dugotrajne materijalne imovine obračunava se po stopama dopuštenim Zakonom o porezu na dobit koji se kao amortizacijski iznos priznaju u porezni rashod. Prema istim stopama definiran je i korisni vijek trajanja dotičnog sredstva. Na početku korištenja sredstava amortizacija se počinje obračunavati prvog dana slijedećeg mjeseca od dana nabavke sredstva odnosno stavljanja u upotrebu.

Nekretnine, postrojenja i oprema i svaki njihov značajan dio prestaju se priznavati u trenutku otuđivanja ili kada se njihovim korištenjem ne očekuju buduće ekonomske koristi.

Dobici ili gubici nastali otuđivanjem ili rashodovanjem određenog sredstva utvrđuju se kao razlika između prihoda od prodaje i knjigovodstvenog iznosa tog sredstva i priznaju u dobit ili gubitak.

Preostala (sadašnja) vrijednost, korisni vijek trajanja i metode amortizacije preispituju se na kraju svake financijske godine i usklađuju, ako je prikladno.

Financijska imovina

Politika priznavanja financijske imovine u skladu je s HSFI 9. Financijska imovina Društva obuhvaća ulaganja u vrijednosne papire, dane kredite i depozite i ostalu financijsku imovinu. Financijska imovine početno se mjeri po fer vrijednosti (trošku stjecanja) uvećano za transakcijske troškove. Na svaki sljedeći datum bilance, za ulaganja u vlasničke instrumente čija cijena ne kotira na aktivnom tržištu i čija fer vrijednost ne može se pouzdano utvrditi, mjeri se po trošku stjecanja.

Zalihe

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31.12.2025. GODINE**

2. Sažetak značajnih računovodstvenih politika (nastavak)

Trgovačka roba predstavlja zalihe kupljene robe predviđene ponovnoj prodaji, a iskazuje se po trošku nabave ili neto utrživoj vrijednosti, ovisno o tome što je niže. Utrošak zaliha trgovačke robe priznaje se po metodi prosječnih ponderiranih cijena.

Nakon prodaje, Društvo priznaje knjigovodstvenu vrijednost zaliha kao rashod u razdoblju u kojem je priznat odnosni prihod. Također iznos bilo kojeg otpisa zaliha do neto utržive vrijednosti i svi manjkovi zaliha priznaju se kao rashod u razdoblju otpisa, odnosno nastanka manjka. Iznos bilo kojeg poništenja otpisa zaliha kao posljedica povećanja neto utržive vrijednosti priznaje se kao povećanje vrijednosti zaliha u razdoblju u kojem je došlo do poništenja.

Zalihe sitnog inventara obuhvaćaju alate, pogonski i uredski inventar te slična sredstva za rad za koja se očekuje da će se koristiti do jedne godine dana i sredstva koja se ne smatraju dugotrajnom imovinom. Stavljanjem u upotrebu sitnog inventara i auto-guma kao i rezervnih dijelova jednokratno se priznaju u rashode.

Kratkotrajna potraživanja

Kratkotrajna potraživanja odnose se na potraživanja s rokom dospelosti do 12 mjeseci. Potraživanja od kupaca se iskazuju u visini zaračunatih prihoda uvećanih za obračunati porez na dodanu vrijednost. Potraživanja se početno priznaju po fer vrijednosti, a naknadno se mjere po amortiziranom trošku uporabom metode efektivne kamatne stope, umanjena za ispravak vrijednosti. Ispravak vrijednosti potraživanja provodi se kada postoje objektivni dokazi da Društvo neće moći naplatiti sva svoja potraživanja u skladu s dogovorenim uvjetima. Priznavanje, mjerenje i prestanak priznavanja obavlja se prema odredbama HSFI 11.

Značajne financijske poteškoće dužnika, vjerojatnost dužnikovog stečaja te neizvršenje ili propusti u plaćanjima, smatraju se pokazateljima umanjenja vrijednosti potraživanja. Iznos ispravka vrijednosti utvrđuje se kao razlika između knjigovodstvene vrijednosti i nadoknadivog iznosa potraživanja, a predstavlja sadašnju vrijednost očekivanih novčanih priljeva diskontiranih korištenjem efektivne kamatne stope. Iznosi ispravka vrijednosti potraživanja od kupaca iskazuju se u računu dobiti i gubitka u okviru vrijednosnog usklađivanja. Procjena ispravka vrijednosti se obavlja kad postoji neizvjesnost naplate cjelokupnog iznosa. Sumnjiva i sporna potraživanja otpisuju se kada se utvrde. Naknadno naplaćeni iznosi ispravka vrijednosti potraživanja od kupaca iskazuju se u računu dobiti i gubitka u okviru ostalih poslovnih prihoda.

Novac u banci i blagajni

Novac i novčani ekvivalenti obuhvaćaju gotovinu, depozite kod banaka po viđenju i ostale kratkotrajne visoko likvidne instrumente s rokovima naplate do tri mjeseca ili kraće.

Porez na dobit

Iznos poreza na dobit za tekuću godinu obračunava se na temelju poreznog zakona koji je na snazi u Republici Hrvatskoj na dan bilance. Društvo je porezni obveznik po zakonima i propisima Republike Hrvatske. Prema hrvatskom zakonu, osnovicu za obračun poreza na dobit čini razlika između prihoda i rashoda koji se utvrđuju u skladu sa Zakonom. Porez na dobit obračunava se po stopi od 18 %. Uprava povremeno procjenjuje pojedine stavke u poreznim prijavama s obzirom na situacije u kojima su primjenjive porezne odredbe podložne tumačenju, te razmatra formiranje rezerviranja, gdje je to prikladno, na temelju očekivanog iznosa koji treba platiti Poreznoj upravi.

**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31.12.2025. GODINE**

2. Sažetak značajnih računovodstvenih politika (nastavak)

Iznos odgođenog poreza obračunava se metodom bilančne obveze, na privremene razlike između porezne osnovice imovine i obveza i njihove knjigovodstvene vrijednosti u financijskim izvještajima.

Međutim, odgođeni porez se ne priznaje ako proizlazi iz početnog priznavanja imovine ili obveza u transakciji koja nije poslovno spajanje i koje u vrijeme transakcije ne utječe na računovodstvenu dobit niti na oporezivu dobit (porezni gubitak). Odgođena porezna imovina i obveze mjere se poreznim stopama za koje se očekuje da će se primjenjivati u razdoblju kada će imovina biti nadoknađena ili obveza podmirena, na temelju poreznih stopa koje su, i poreznih zakona koji su, na snazi ili se djelomično primjenjuju na datum bilance.

Odgođena porezna imovina priznaje se do visine buduće oporezive dobiti zakonu je vjerojatno da će biti raspoloživa za korištenje privremenih razlika.

Porez na dodanu vrijednost

Porezni propisi zahtijevaju bilježenje PDV-a na neto osnovi. PDV koji proizlazi iz transakcija prodaje i kupnje priznaje se i iskazuje u bilanci na neto osnovi. U slučaju umanjenja potraživanja za ispravan vrijednosti, gubitak od umanjenja iskazuje se u bruto iznosu potraživanja, uključujući PDV.

Politika iskazivanja kapitala

Kapital se sastoji od redovnih dionica, zakonskih rezervi, ostalih rezervi, zadržane dobiti te dobiti tekuće godine. Plaćena naknada za kupljene vlastite dionice, uključujući sve izravno pripadajuće troškove transakcije, umanjuje dionički kapital sve do povlačenja dionica, njihovog ponovnog izdavanja ili prodaje. Priznavanje, mjerenje i prestanak priznavanja obavlja se prema odredbama HSFI 12.

Raspodjela dobiti

Raspodjela dobiti članovima Društva priznaje se kao obveza u financijskim izvještajima Grupe u razdoblju u kojem su odobrene od strane Glavne skupštine članovima Društva.

Posudbe

Posudbe se početno priznaju po fer vrijednosti, umanjenoj za troškove transakcije. U budućim razdobljima, posudbe se iskazuju po amortiziranom trošku; sve razlike između pirimitaka (umanjenih za troškove transakcije) i otkupne vrijednosti priznaju se u računu dobiti i gubitka tijekom razdoblja trajanja posudbe, koristeći metodu efektivne kamatne stope. Posudbe se klasificiraju kao kratkoročne obveze, osim ako Društvo ima bezuvjetno pravo odgoditi podmirenje obveze najmanje 12 mjeseci nakon datuma bilance.

Politika iskazivanja obveze

Politika priznavanja obveza prema HSFI 13. Obveze se klasificiraju kao dugoročne i kratkoročne obveze.

Kratkoročne obveze su sadašnje obveze za koje se očekuje da će se podmiriti u redovnom tijeku poslovnog ciklusa, odnosno koje dospijevaju u roku 12 mjeseci. Obveze koje ne ispunjavaju kriterij kratkoročnih obveza svrstavaju se u dugoročne obveze. Kratkoročne i dugoročne obveze obuhvaćaju: obveze prema dobavljačima, obveze prema zaposlenima, obveze za predujmove, tekuće porezne

**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31.12.2025. GODINE**

2. Sažetak značajnih računovodstvenih politika (nastavak)

obveze, obveze u svezi financijskog najma, financijske obveze (kredite, zajmove i dužničke vrijednosne papire), rezerviranja, nepredviđena obveza i ostale obveze.

Vremenska razgraničenja

Unaprijed plaćeni troškovi priznaju se kao imovina kada se odnose na iznose plaćene u tekućem razdoblju, a koji se odnose na buduća razdoblja. Odgođeno plaćanje troškova početno se mjeri po fer vrijednosti očekivanog izdatka ili obveze i priznaje se kao obveza kada se odnosi na troškove nastale u tekućem razdoblju. Na svaki slijedeći datum bilance, stavke vremenskih razgraničenja priznaju se u iznosu koji je jednak početno priznatom iznosu umanjenom za dio koji se priznaje kao prihod/rashod tekućeg razdoblja ukoliko se radi o unaprijed plaćenim troškovima, odnosno potraživanje ili obveza ukoliko se radi o odgođenom plaćanju troškova.

Politika priznavanja vremenskih razgraničenja u skladu je s HSFI 14.

(i) Aktivna vremenska razgraničenja

Aktivna vremenska razgraničenja uključuju unaprijed plaćene troškove i nedospjelu naplatu prihoda. Unaprijed plaćeni troškovi pri nabavi proizvoda ili usluga početno se knjiže po trošku nabave kao nabave imovine, a na kraju računovodstveno razdoblja sučeljavaju se s tekućim prihodima dok neiskorišteni dio troška ostaje kao stavka imovine u bilanci.

(ii) Pasivna vremenska razgraničenja

Pasivna vremenska razgraničenja uključuju odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja. Odgođeno plaćanje troškova podrazumijeva priznavanje troškova u tekućem obračunskom razdoblju za koje nisu primljeni računi (za troškove poslovanja i slične troškove do datuma bilance.

Obračunati prihodi budućeg razdoblja su unaprijed plaćeni prihodi koji još nisu zarađeni nego se odnose na buduća razdoblja.

Potencijalne obveze

Društvo u izvanbilančnoj evidenciji nema evidentirano potencijalnih obveza.

Događaji nakon datuma bilance

Događaji nakon datuma bilance koji pružaju dodatne informacije o položaju Društva na datum bilance (događaji koji imaju za učinak usklađenja) odražavaju se u financijskim izvještajima. Oni događaji koji nemaju za posljedicu usklađenja, objavljeni su u bilješkama uz financijske izvještaje ako su od materijalnog značaja.

Usporedni podaci

Tamo gdje je bilo potrebno, usporedni podaci su reklasificirani kako bi se postigla dosljednost u prikazivanju podataka s podacima tekuće financijske godine. Sve pozicije koje su bile predmet revizije navode se kao bilješke u nastavku ovoga Izvještaja.

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31.12.2025. GODINE**
3. Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe

Opis pozicije	2024.		2025.		Index 25./24.
	EUR	%	EUR	%	
Prihodi od prodaje usluga	666.817,00	100,00	1.306.000,00	100,00	
UKUPNO	666.817,00	100,00	1.306.000,00	100,00	196

Prihodi od prodaje usluga iskazano na dan 31.12.2025. u iznosu od 1.360.000,00 EUR (31.12.2024.: 666.817,00 EUR) odnose se na prihode od najma nekretnina u vlasništvu Društva te prihode od usluga poslovnog savjetovanja i upravljanja, organizacije i pravnih poslova.

4. Prihodi od prodaje (izvan grupe)

Opis pozicije	2024.		2025.		Index 25./24.
	EUR	%	EUR	%	
Prihodi od prodaje usluga	0,00		30.759,04	96,81	
UKUPNO	0,00		30.759,04	96,81	

Prihodi od prodaje usluga iskazano na dan 31.12.2025. u iznosu od 30.759,04 EUR (31.12.2024.: 0,00 EUR) sastoje se od prihoda od prodaje osim prihodi od najma i savjetovanja te su jednokratne prirode.

5. Ostali poslovni prihodi (izvan grupe)

Opis pozicije	2024.		2025.		Index 25./24.
	EUR	%	EUR	%	
Ostali poslovni prihodi	324,00	100,00	0,00		
UKUPNO	324,00	100,00	0,00		

6. Materijalni troškovi

Opis pozicije	2024.		2025.		Index 25./24.
	EUR	%	EUR	%	
Troškovi sirovina i materijala	225.416,92	35,44	319.950,63	56,08	
Ostali vanjski troškovi	410.610,45	64,56	250.610,04	43,92	
UKUPNO	636.027,37	100,00	570.560,67	100,00	90

(i) Troškovi sirovina i materijala

Opis pozicije	2024.		2025.		Index 25./24.
	EUR	%	EUR	%	
Troškovi sirovina i materijala	0,00	0,00	67.772,30	21,18	
Mat. troškovi administracije, uprave i prodaje	2.433,75	1,08	16,93	0,01	
Troškovi energije	217.061,87	96,29	246.137,58	76,93	
Gorivo	5.921,30	2,63	6.023,82	1,88	
UKUPNO	225.416,92	100,00	319.950,63	100,00	142

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31.12.2025. GODINE**
(ii) Ostali vanjski troškovi

Opis pozicije	2024.		2025.		Index 25./24.
	EUR	%	EUR	%	
Telekomunikacijske, prijevozne i ostale usluge	197,40	0,05	752,74	0,30	
Intelektualne i osobne usluge	79.381,31	19,33	44.535,25	17,77	
Komunalne i slične usluge	8.552,13	2,08	6.258,41	2,50	
Reprezentacija	0,00	0,00	50,00	0,02	
Usluge tekućeg održavanja, čišćenja i zaštite	12.642,68	3,08	3.083,40	1,23	
Najam i zakup opreme	8.429,13	2,05	624,38	0,25	
Najam i zakup nekretnina	300.600,00	73,21	190.000,00	75,81	
Registracija, održavanje, teh. pregled vozila	70,88	0,02	40,00	0,02	
Ostali vanjski troškovi	736,92	0,18	5.265,86	2,10	
UKUPNO	410.610,45	100,00	250.610,04	100,00	61

7. Troškovi osoblja

Opis pozicije	2024.		2025.		Index 25./24.
	EUR	%	EUR	%	
Neto plaće i nadnice	29.535,21	60,32	31.203,62	62,37	
Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	19.432,04	39,68	18.829,89	37,63	
UKUPNO	48.967,25	100,00	50.033,51	100,00	102

Ukupni troškovi osoblja u 2025. godini iznose 50.033,51 EUR (prethodno razdoblje: 48.967,25 EUR). U 2025. godini Društvo je prosječno zapošljavalo 4 radnika, dok je 2024. godine prosječno bilo zaposleno 2 radnika.

8. Amortizacija

Opis pozicije	2024.		2025.		Index 25./24.
	EUR	%	EUR	%	
Amortizacija dugotrajne imovine	554.943,96	100,00	530.153,66	100,00	
UKUPNO	554.943,96	100,00	530.153,66	100,00	96

Ukupni troškovi amortizacije u 2025. godini iznose 530.153,66 EUR (prethodno razdoblje: 554.943,96 EUR). Prosječna stopa amortizacije na nabavnu vrijednost dugotrajne materijalne imovine, koja podliježe amortizaciji u tekućoj godini jest 1,15 % (prethodna godina: 1,20 %).

9. Ostali troškovi

Opis pozicije	2024.		2025.		Index 25./24.
	EUR	%	EUR	%	
Bankovne usluge i troškovi platnog prometa	1.518,69	14,95	1.482,38	15,12	
Članarine, nadoknade i slična davanja	0,00	0,00	705,73	7,20	
Nadoknade troškova i potpore radnicima	6.654,94	65,52	7.619,23	77,69	
Ostali nematerijalni troškovi	1.984,12	19,53	0,00	0,00	
UKUPNO	10.157,75	100,00	9.807,34	100,00	97

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31.12.2025. GODINE**
10. Ostali poslovni rashodi

Opis pozicije	2024.		2025.		Index 25./24.
	EUR	%	EUR	%	
Troškovi otpisa	4,86	0,00	0,02	0,00	
Kazne, penali, nadoknade šteta i slični rashodi	110.284,58	34,50	31.132,76	42,77	
Naknadno utvrđeni troškovi poslovanja	209.409,54	65,50	41.662,49	57,23	
UKUPNO	319.698,98	100,00	72.795,27	100,00	23

11. Financijski prihodi

Opis pozicije	2024.		2025.		Index 25./24.
	EUR	%	EUR	%	
Prihodi od kamata	0,09	0,00	1,54	0,00	
Ostali financijski prihodi	4.147.948,37	100,00	296.323,98	100,00	
UKUPNO	4.147.948,46	100,00	296.325,52	100,00	7

Ostali financijski prihodi odnose se na usklade potraživanja prema vjerovnicima Društva.

12. Financijski rashodi

Opis pozicije	2024.		2025.		Index 25./24.
	EUR	%	EUR	%	
Rashodi s osnove kamata i slični rashodi	731.527,65	100,00	382.787,56	100,00	
Tečajne razlike i drugi rashodi	0,00	0,00	0,01	0,00	
UKUPNO	731.527,65	100,00	382.787,57	100,00	52

Rashodi s osnove kamata i slični rashodi iskazano na dan 31. 12. 2025. godine u iznosu od 382.787,57 EUR (31.12. 2024.: 731.527,65 EUR) odnose se na kamate iz dugoročnih zajmova.

13. Porez na dobit

Po konačnom obračunu poreza na dobit za 2025. godinu sukladno odredbama važećeg Zakona o porezu na dobit i Pravlinika o porezu na dobit Društvo je iskazalo poreznu obvezu u iznosu od 406,22 EUR (3.017,97 EUR u prethodnom razdoblju). Zakonska stopa poreza na dobit u 2025. godini je 18 % (2024. godine: 18 %).

Opis pozicije	2024.	2025.	Index 25./24.
	EUR	EUR	
i) Dobit prije oporezivanja	16.766,50	2.256,75	
ii) Uvećanja za porezno nepriznate rashode	0,00	0,00	
iii) Smanjenja za neoporezive prihode i potpore	0,00	0,00	
iv) Porezna osnovica (i + ii - iii)	16.766,50	2.256,75	
v) Porezna stopa po zakonu	18%	18%	
vi) POREZ NA DOBIT (iv x v)	3.017,97	406,22	13

**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31.12.2025. GODINE**

Izračun poreza temelji se na tumačenjima važećih poreznih zakona i pravilnika. Porezne prijave podliježu provjeri Porezne uprave. Zbog činjenice da je provođenje poreznih zakona i regulative na različitim transakcijama podložno raznim interpretacijama, iznosi prikazani u financijskim izvještajima mogu se promijeniti na neki kasniji datum ovisno o eventualnim drugačijim odlukama Porezne uprave, ako i kada iste postanu pravomoćne. U skladu s lokalnim propisima, Porezna uprava može u bilo koje doba pregledati knjige i evidencije Društva u razdoblju od tri godine nakon isteka godine u kojoj je porezna obveza iskazana, te može uvesti dodatne porezne obveze i nametnuti kazne. Uprava Društva nije upoznata s okolnostima koje bi mogle dovesti do potencijalnih značajnih obveza u tom pogledu.

14. Dugotrajna nematerijalna imovina

Opis pozicije	Softver, patenti, licencije i ostala prava	UKUPNO
	EUR	EUR
Nabavna vrijednost		
Stanje 31. 12. 2024. godine	329,40	329,40
Povećanja u tijeku godine	-	0,00
Smanjenja, rashodi, otuđenja i prodaja	-	0,00
Stanje 31. 12. 2025. godine	329,40	329,40
Ispravak vrijednosti		
Stanje 31. 12. 2024. godine	302,06	302,06
Amortizacija za godinu	27,34	27,34
Smanjenja, rashodi, otuđenja i prodaja	-	0,00
Stanje 31. 12. 2025. godine	329,40	329,40
Sadašnja knjigovodstvena vrijednost		
Stanje 31. 12. 2024. godine	27,34	27,34
Stanje 31. 12. 2025. godine	0,00	0,00

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31.12.2025. GODINE**
15. Dugotrajna materijalna imovina

Opis pozicije	Zemljište	Građevinski objekti	Postrojenja i oprema	Materijalna imovina u pripremi	UKUPNO
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Nabavna vrijednost					
Stanje 31. 12. 2024. godine	9.375.413,49	46.121.368,56	17.021,05	161.834,41	55.675.637,51
Povećanja u tijeku godine	997.529,34			11.131,90	1.008.661,24
Smanjenja, rashodi, otuđenja i prodaja					0,00
Stanje 31. 12. 2025. godine	10.372.942,83	46.121.368,56	17.021,05	172.966,31	56.684.298,75
Ispravak vrijednosti					
Stanje 31. 12. 2024. godine		27.875.091,50	16.002,76		27.891.094,26
Amortizacija za godinu		529.108,05	1.018,29		530.126,34
Smanjenja, rashodi, otuđenja i prodaja					0,00
Stanje 31. 12. 2025. godine	0,00	28.404.199,55	17.021,05	0,00	28.421.220,60
Sadašnja knjigovodstvena vrijednost					
Stanje 31. 12. 2024. godine	9.375.413,49	18.246.277,06	1.018,29	161.834,41	27.784.543,25
Stanje 31. 12. 2025. godine	10.372.942,83	17.717.169,01	0,00	172.966,31	28.263.078,15

Uprava Društva ocjenjuje da ne postoji potreba umanjenja neto knjigovodstvene vrijednosti imovine odnosno da je povrativa vrijednost imovine veća od njene neto knjigovodstvene vrijednosti te da je knjigovodstveni iznos povrativ bilo prodajom i/ili razmjernan korištenju te imovine tijekom budućih razdoblja.

Društvo je preuzelo vrednovanje nekretnina iz Plana podjele odnosno nekretnine vrednuje jednako vrednovanju u knjigama pravnih prednika (Industrogradnja d.d., Zagreb i dalje), po trošku nabave, uz primjenu navedenih stopa amortizacije. Uprava Društva uvjerena je da je neto knjigovodstvena vrijednost nekretnina povrativa u cijelosti. Procjene tržišne vrijednosti najznačajnijih nekretnina Društva (izrađene 2023. godine i kasnije) isto su potvrdile.

Za dio nekretnina u vlasništvu Društva još nije proveden upis titulara vlasništva u zemljišnim knjigama. Uprava isto očekuje u narednom razdoblju

Nabava i povećanje vrijednosti zemljišta iznosu od 997.529,34 EUR odnosi se stjecanje zemljište u Umagu. Na dan 31. 12. 2025. otpisanost dugotrajne materijalne imovine jest 61,60 % (60,45 % krajem prethodne godine).

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31.12.2025. GODINE**

16. Dugotrajna financijska imovina

Opis pozicije	31.12.2024.		31.12.2025.		Index 25./24.
	EUR	%	EUR	%	
Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika u grupi	4.400.822,88	100,00	4.400.822,88	100,00	
UKUPNO	4.400.822,88	100,00	4.400.822,88	100,00	100

Ulaganja u poslovne udjele (unutar grupe) su ulaganja u društva u vlasništvu Društva odnosno u slijedeće poslovne udjele:

- ISTO Hoteli d.o.o. Zagreb,
- ISTO Gastro d.o.o. Zagreb,
- ISTO Domovi d.o.o., Zagreb,
- ISTO Nekretnine d.o.o. Zagreb
- ISTO Usluge d.o.o. Zagreb,
- ISTO Servis d.o.o. Zagreb,
- ISTO Trgovina d.o.o. Zagreb,
- ISTO Upravljanje d.o.o. Zagreb,
- ISTO Student d.o.o., Zagreb i
- ISTO Industrogradnja d.o.o. Krnica, u stečaju.

Ulaganja u dionice su ulaganja u 31.926 dionica društva ISTO d.d., Varaždin, u stečaju, te 31.926 dionica društva Industrogradnja d.d., Varaždin, u stečaju.

Uprava Društva vodi ulaganja u poslovne udjele i dionice po trošku nabave. Uprava Društva uvjerena je da je neto knjigovodstvena vrijednost ukupnog portfelja povrativa u cijelosti.

17. Zalihe

Opis pozicije	31.12.2024.		31.12.2025.		Index 25./24.
	EUR	%	EUR	%	
Sirovine i materijal	35.850,76	100,00	36.564,68	100,00	
UKUPNO	35.850,76	100,00	36.564,68	100,00	102

18. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe

Opis pozicije	31.12.2024.		31.12.2025.		Index 25./24.
	EUR	%	EUR	%	
Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	9.323.021,36	100,00	10.542.903,38	100,00	
UKUPNO	9.323.021,36	100,00	10.542.903,38	100,00	113

19. Potraživanja od kupaca

Opis pozicije	31.12.2024.		31.12.2025.		Index 25./24.
	EUR	%	EUR	%	
Potraživanja od kupaca u zemlji	596.750,49	99,95	877.418,95	99,85	
Potraživanja od kupaca u inozemstvu	324,00	0,05	1.303,80	0,15	
UKUPNO	597.074,49	100,00	878.722,75	100,00	147

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31.12.2025. GODINE**

20. Potraživanja od države i drugih institucija

Opis pozicije	31.12.2024.		31.12.2025.		Index 25./24.
	EUR	%	EUR	%	
Potraživanja za pretporez	0,00	0,00	27.303,51	71,24	
Potraživanje za nadoknade bolovanja od HZZO-a	0,00	0,00	9.083,68	23,70	
Ostala potraživanja od državnih institucija	0,00	0,00	1.937,74	5,06	
UKUPNO	0,00	0,00	38.324,93	100,00	

21. Ostala potraživanja

Opis pozicije	31.12.2024.		31.12.2025.		Index 25./24.
	EUR	%	EUR	%	
Ostala kratkoročna potraživanja	6.306.883,25	100,00	1.487.000,00	100,00	
UKUPNO	6.306.883,25	100,00	1.487.000,00	100,00	24

Ostala kratkoročna potraživanja iskazano na dan 31. 12. 2025. godine u ukupnom iznosu od 1.487.000,00 EUR odnose se na potraživanja iz sudskih sporova.

22. Kratkotrajna financijska imovina

Opis pozicije	31.12.2024.		31.12.2025.		Index 25./24.
	EUR	%	EUR	%	
Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	5.424.456,83	99,99	5.624.667,83	99,99	
Dani zajmovi, depoziti i slično	658,52	0,01	658,52	0,01	
UKUPNO	5.425.115,35	100,00	5.625.326,35	100,00	104

Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe iskazano u ukupnom iznosu od 5.624.667,83 EUR na dan 31.12.2025. godine (31.12.2024.: 5.424.456,83 EUR) odnose se na kratkoročne zajmove pravnim osobama s rokom dospijeca do 12 mjeseci.

23. Novac u banci blagajni

Opis pozicije	31.12.2024.		31.12.2025.		Index 25./24.
	EUR	%	EUR	%	
Novac u banci	1.244,42	100,00	74.886,77	100,00	
UKUPNO	1.244,42	100,00	74.886,77	100,00	6018

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31.12.2025. GODINE**
24. Kapital i rezerve

Stanje na dan	Upisani kapital	Kapitalne rezerve	Rezerve iz dobiti	Zadržana dobit / Preneseni gubitak	Dobit/Gubitak poslovne godine	Ukupno
	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR
31.12.2024.	19.720.087,60	141.971,33	3.810.098,08	7.732.177,84	13.748,53	31.418.083,38
Povećanja	0,00	0,00	0,00	13.748,53	1.850,53	15.599,06
Smanjenja	0,00	0,00	0,00	0,00	-13.748,53	-13.748,53
31.12.2025.	19.720.087,60	141.971,33	3.810.098,08	7.745.926,37	1.850,53	31.419.933,91

Temeljni (upisani) kapital na dan 31. prosinca 2025. godine utvrđen je u nominalnoj vrijednosti u iznosu od 19.720.087,60 EUR (2024. godine: 19.720.087,60 EUR), te predstavlja vlastite trajne izvore za poslovanje Društva i obuhvaća temeljnu glavnica registriranu kod Trgovačkog suda u Zagrebu.

U nastavku je prikaz 10 najvećih dioničara Društva na dan 31. 12. 2025. godine:

Red. Br.	Dioničar ili skrbnik (OIB)	Račun	Br. dionica	Udjel
1.	ETHEMBA CAPITAL No.2A L.P.	Osnovni	125.753	22,90%
2.	HPB d.d. / Zbirni račun za klijente banke	Skrbnički	38.223	6,90%
3.	NEGOTIATOR d.o.o.	Osnovni	37.948	6,90%
4.	PBZ d.d. / Skrbnički zbirni račun klijenata	Skrbnički	25.482	4,60%
5.	GRAD ZAGREB	Osnovni	25.215	4,60%
6.	HITA-VRIJEDNOSNICE d.d. / 1120	Skrbnički	19.297	3,50%
7.	CENTAR BANKA d.d. u stečaju	Osnovni	13.728	2,50%
8.	SHINA MENOSHI	Osnovni	13.078	2,40%
9.	HITA-VRIJEDNOSNICE d.d. / 1125	Skrbnički	11.535	2,10%
10.	FINVEST RIJEKA d.o.o. (1/1)	Osnovni	11.250	2,00%

Rezerve iz dobiti na dan 31. prosinca 2025. godine iskazano u iznosu od 3.810.098,09 EUR (31. prosinca 2024. godine: 3.810.098,09 EUR) su kumulativni iznos rezervi koje su formirane u prethodnim razdobljima prema odlukama i u skladu sa zakonskim i statutarnim odredbama te procjenama posloводства društva.

Zadržana dobit na dan 31. prosinca 2025. godine iskazano u iznosu od 7.745.926,37 EUR (31. prosinca 2024. godine: 7.732.177,84 EUR) je kumulativni iznos dobiti nakon oporezivanja iz prethodnih razdoblja koji je odlukom članova Društva raspoređen u zadržanu dobit.

Dobit poslovne godine na dan 31. prosinca 2025. iskazano u iznosu od 1.850,53 EUR (2024. godine 13.748,53 EUR) predstavlja dobit 2025. godine nakon oporezivanja.

25. Dugoročne obveze za zajmove, depozite i slično

Opis pozicije	31.12.2024.		31.12.2025.		Index 25./24.
	EUR	%	EUR	%	
Obveze za dugoročne zajmove, depozite i slično	14.054.025,00	100,00	14.395.009,00	100,00	
UKUPNO	14.054.025,00	100,00	14.395.009,00	100,00	100

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31.12.2025. GODINE**

Dugoročne obveze za zajmove, depozite i slično na dan 31. prosinca 2025. godine iskazano u iznosu od 14.395.009,00 EUR (31. prosinca 2024. godine: 14.054.025,00 EUR) je obveza za dugoročni zajam primljen od strane društva TAB B.V., Amsterdam (Nizozemska) uz kamatnu stopu 8% godišnje koji dospijeva do 31. 12. 2030. godine.

26. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe

Opis pozicije	31.12.2024.		31.12.2025.		Index 25./24.
	EUR	%	EUR	%	
Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	961.573,00	100,00	588.796,58	100,00	
UKUPNO	961.573,00	100,00	588.796,58	100,00	61

27. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe

Opis pozicije	31.12.2024.		31.12.2025.		Index 25./24.
	EUR	%	EUR	%	
Obveze za dugoročne zajmove, depozite i sl. poduzetnika unutar grupe	2.340.771,83	100,00	4.437.589,98	100,00	
UKUPNO	2.340.771,83	100,00	4.437.589,98	100,00	190

Kratkoročne obveze za zajmove, depozite i slično na dan 31. prosinca 2025. godine iskazano u iznosu od 4.437.589,98 EUR (31. prosinca 2024. godine: 2.340.771,83 EUR) su obveze prema pravnim osobama s rokom dospijeća do 12 mjeseci..

28. Kratkoročne obveze za zajmove, depozite i slično

Opis pozicije	31.12.2024.		31.12.2025.		Index 25./24.
	EUR	%	EUR	%	
Kratkoročne obveze za zajmove, depozite i sl.	0,00	0,00	24.858,08	100,00	
UKUPNO	0,00	0,00	24.858,08	100,00	

29. Obveze prema dobavljačima

Opis pozicije	31.12.2024.		31.12.2025.		Index 25./24.
	EUR	%	EUR	%	
Obveze prema dobavljačima u zemlji	171.061,07	100,00	177.826,90	100,00	
UKUPNO	171.061,07	100,00	177.826,90	100,00	104

30. Obveze prema zaposlenicima

Opis pozicije	31.12.2024.		31.12.2025.		Index 25./24.
	EUR	%	EUR	%	
Obveze za neto plaće	3.779,19	68,22	1.757,26	15,82	
Ostale obveze prema zaposlenima	1.760,60	31,78	9.348,69	84,18	
UKUPNO	5.539,79	100,00	11.105,95	100,00	200

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31.12.2025. GODINE**

31. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja

Opis pozicije	31.12.2024.		31.12.2025.		Index 25./24.
	EUR	%	EUR	%	
Obveze za PDV	48.275,04	92,35	289.566,76	99,60	
Ostale obveze javnih davanja	4.001,70	7,65	1.174,66	0,40	
UKUPNO	52.276,74	100,00	290.741,42	100,00	556

32. Ostale kratkoročne obveze

Opis pozicije	31.12.2024.		31.12.2025.		Index 25./24.
	EUR	%	EUR	%	
Obveze za nadoknadu troškova (refundacije)	34.858,08	100,00	0,00	0,00	
UKUPNO	34.858,08	100,00	0,00	0,00	

33. Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućega razdoblja

Opis pozicije	31.12.2024.		31.12.2025.		Index 25./24.
	EUR	%	EUR	%	
Odgođeno plaćanje ostalih troškova	11.945,05	0,25	1.833,10	100,00	
Odgođeni prihodi otkupa tražbine	4.824.500,00	99,75	0,00	0,00	
UKUPNO	4.836.445,05	100,00	1.833,10	100,00	0

34. Transakcije s povezanim osobama

Za potrebe ovih financijskih izvještaja, poduzetnici se smatraju povezanim ako jedna od stranaka ima mogućnost kontrolirati drugu stranku, ako su pod zajedničkom kontrolom, ili može značajno utjecati na drugu stranku u donošenju financijskih i poslovnih odluka. Prilikom razmatranja svakog mogućeg odnosa među povezanim strankama, pažnju treba usmjeriti na suštinu tog odnosa, a ne samo na pravni oblik.

U tijeku redovitog poslovanja Društvo ulazi u poslovne odnose s povezanim osobama:

ISTO HOTELI d.o.o., Zagreb, OIB: 69851888891
 Hotel Novi Zagreb d.o.o., Zagreb, OIB: 80656816942
 Resort Duga Uvala d.o.o., Zagreb, OIB: 72832966650
 ISTO Gastro d.o.o., Zagreb, OIB: 96129926629
 ISTO Domovi d.o.o., Zagreb, OIB: 75084683652
 Ustanova ISTO Studentske usluge, Zagreb, OIB: 20726959473
 ISTO Student d.o.o., Zagreb, OIB: 27765153916
 ISTO Nekretnine d.o.o., Zagreb, OIB: 78777734730
 Parcela Ledenice j.d.o.o., Zagreb, OIB: 51321514363
 Parcela Umag j.d.o.o., Zagreb, OIB: 98088764266
 ISTO Usluge d.o.o., Zagreb, OIB: 71617987089
 ISTO Servis d.o.o., Zagreb, OIB: 53116557984
 ISTO Trgovina d.o.o., Zagreb, OIB: 30521880562
 ISTO Upravljanje d.o.o., Zagreb, OIB: 22424877822

**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31.12.2025. GODINE**

koji su pretežito vezani za financijsku imovinu, prodaju usluga, zajmove, najam opreme i prostora, prefakturirane troškove vanjskih usluga, prodaju dugotrajne imovine i ostale transakcije.

Pregled stanja potraživanja i obveza prema povezanim osobama na dan 31. 12. 2025. godine je u nastavku:

Opis pozicije	31.12.2024.	31.12.2025.
	EUR	EUR
Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	9.323.021,36	10.542.903,38
Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	5.424.456,83	5.624.667,83
Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	2.340.771,83	4.437.589,98
Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	961.573,00	588.796,58

35. Sudski sporovi i potencijalne obveze

Uprava Društva i vanjski pravni stručnjaci, koje je angažirano Društvo, smatraju da ishod aktivnih sudskih sporova ne može značajno utjecati na imovinu i rezultate poslovanja Društva.

Uprava Društva drži da financijski izvještaji primjereno iskazuju rizike i potencijalne obveze, sukladno vjerojatnosti nastanka i mogućoj šteti za Društvo.

Općenito, Uprava Društva i vanjski pravni stručnjaci, koje je angažirano Društvo, smatraju da je pravna pozicija Društva poboljšana u usporedbi sa vremenom prije godinu dana.

Troškovi koji su nastali vezano uz rizike i potencijalne obveze priznaju se u financijskim izvještajima Društva kad su postali poznati i mjerljivi.

Najveći rizik u poslovanju Društva je pravni rizik okruženja u kojem Društvo posluje (rizik Republike Hrvatske). Odnosi se to na pravni status Društva i imovine Društva vezano uz osnivanje istog (podjelom uz odvajanje) te pravne odnose koji potiču iz vremena poslovanja pravnog prednika Društva (društva Industrogradnja grupa d.d., Zagreb, ranije Industrogradnja d.d., Zagreb).

Premda proces nije brz, Društvo postupno rješava preostale sporove i upravlja navedenim rizicima.

Titular vlasništva

Premda je pravna teorija jasna, u praksi je upis vlasništva nad imovinom Društva, temeljem Plana podjele, spor i još uvijek nije završen. Uprava Društva poduzima potrebne pravne radnje radi upisa vlasništva te očekuje da će isto biti uspješno završeno.

Osim navedenog, zapreku upisu vlasništva predstavljaju i određene zabilježbe iz vremena pravnih prednika Društva - koje je nužno brisati prije prijenosa titulara vlasništva, a postupci pred sudovima su u pravilu dugotrajni. Sporost pri upisu titulara vlasništva otežava odnosno onemogućava Društvo u komercijalizaciji (bilo prodaji ili korištenju) značajnog dijela svoje imovine.

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31.12.2025. GODINE**

Pravno sljedništvo

Usprkos pravnom stavu Odbora trgovačkih i ostalih sporova Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, koji objašnjava da u slučaju podjele ne postoji univerzalni pravni slijednik te je kod preuzimanja pravnih odnosa (nakon podjele odvajanjem) potrebno najprije utvrditi na koje je od društava koja su sudjelovala u podjeli određeni pravni odnos prešao - sudska praksa je neujednačena i različita.

Kao posljedica navedenog, između ostalog, Društvo je stavljeno u poziciju ovršenika nekim predmetima u kojima je ovršenikom trebalo biti određeno drugo društvo proizašlo iz podjele ISTO d.d., Zagreb (sada u stečaju), odnosno ovrha nije trebala biti dopuštena.

Nagodbe s vjerovnicima i založnim vjerovnicima

Društvo odnosno povezana društva su tijekom 2025. godine zaključile više ugovora kojima su sporazumno uređeni odnosi sa dijelom vjerovnika i založnih vjerovnika, čime je značajno poboljšana poslovna pozicija društva u usporedbi s razdobljem prije godinu dana. Sa ugovorima koji su zaključeni do zaključenja ovog izvještaja, sporazumno je uređen odnos sa značajnom većinom vjerovnika pravnog prednika Dužnika, koji ujedno drže i najveći dio ukupnih tražbina.

Blokada računa i insolventni postupci

Tijekom 2025. godine, poslovni račun Društva bio je blokiran (temeljem prethodno opisanih rješenja o ovrhama), ukupno 8 puta, a osim u jednom slučaju sve ovrhe bile su rezultat spornih potraživanja iz radnih sporova, prethodno opisanih, za tražbine koje su nastale u odnosu na društvo Industrogradnja grupa d.d., Zagreb (pravni prednik Društva). Uprava Društva očekuje da će spornih presuda odnosno ovrha biti još, ali u bitno manjem broju i ne u iznosu koji može materijalno promijeniti sliku imovine odnosno obveza Društva.

Društvo je, radi pokušaja uređenja odnosa sa vjerovnicima pravnog prednika Društva predložilo predstečajnu nagodbu. Nagodba je otvorena rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu dana 12. kolovoza 2025. godine i postupak je u trenutku zaključenja ovog izvještaja još u tijeku.