

# STEČAJNA UPRAVITELJICA

ANTONIA LJUBENKO

Ulica Bože Gumpca 53A, 52100 Pula

mob: + 385 98 97 76 843

e-mail: [antonia.ljubenko@korotaj.com](mailto:antonia.ljubenko@korotaj.com)

---

## TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11

10 000 Zagreb

**Na broj:** St-2254/2026

**Dužnik:** ISTO Grupa dioničko društvo za usluge, Zagreb (Grad Zagreb), Ulica Nikole Tesle 10  
(MBS: 070151453, OIB: 78858201330)

**Privremeni stečajni upravitelj:** Antonia Ljubenko, Ulica Bože Gumpca 53A, 52 100 Pula, OIB:  
38955759387

## IZVJEŠĆE

o financijsko-gospodarskom stanju dužnika

---

Rješenjem Naslovnog suda broj St-2254/2026-2 od 9. rujna 2026. (dalje u tekstu: Rješenje) imenovana sam za privremenog stečajnog upravitelja dužnika: ISTO Grupa dioničko društvo za usluge, Zagreb (Grad Zagreb), Ulica Nikole Tesle 10 (MBS: 070151453, OIB: 78858201330), temeljem kojeg sam Naslovnom sudu dužna dostaviti izvješće o financijsko-gospodarskom stanju dužnika i radnjama za provedbu stečajnog postupka.

Dakle, kao privremeni stečajni upravitelj, a sukladno svojim zakonskim dužnostima i ovlastima, pozvana sam da pribavim podatke nadležnih institucija, obavim uvid u knjige i poslovnu dokumentaciju društva te stupim u poslovne prostorije dužnika i nakon toga podnesem izvješće u kojem ću iznijeti svoje stručno mišljenje o tome postoji li kod dužnika stečajni razlog, a utvrdit ću i imovinu stečajnog dužnika i njezinu vrijednost, stanje obveza stečajnog dužnika, je li imovina stečajnog dužnika dovoljna za namirenje troškova stečajnog postupka te koliki je iznos predvidivih troškova prethodnog i stečajnog postupka.

U skladu s gore navedenim i postupajući po Rješenju ovim putem podnosim:

### IZVJEŠĆE

o provedenom prethodnom postupku radi utvrđivanja uvjeta i razloga za otvaranje stečajnog postupka, imovine društva i njezine vrijednosti te je li imovina stečajnog dužnika dovoljna za namirenje troškova stečajnog postupka te koliki je iznos predvidivih troškova prethodnog i stečajnog postupka.

Postupajući po gore navedenom rješenju utvrđeno je sljedeće:

#### I. OPĆENITO O DUŽNIKU:

- **Puni naziv društva glasi:** ISTO Grupa dioničko društvo za usluge
- **Skraćeni naziv:** ISTO Grupa d.d.
- **Sjedište društva:** Zagreb (Grad Zagreb)
- **Poslovna adresa društva:** Ulica Nikole Tesle 10
- **Pravni oblik društva:** dioničko društvo
- **OIB:** 78858201330
- **MBS:** 070151453
- **Nadležni sudski registar:** Trgovački sud u Zagrebu

#### **Osnivački akt:**

Odluka skupštine društva ISTO d.d. od 18. travnja 2017. o podjeli društva ISTO d.d. prijenosom dijela imovine društva, kao društva koje se dijeli i ne prestaje, na nova društva koja se osnivaju radi provođenja podjele, s osnivanjem društava ISTO Grupa d.d. i Industrogradnja d.d., čiji su statuti usvojeni na skupštini.

Odlukom glavne skupštine od 28. prosinca 2018. izmijenjene su odredbe Statuta od 18. travnja 2017. u odredbama čl. 6. o temeljnom kapitalu i donesen je potpuni tekst Statuta od 28. prosinca 2018.

Odlukom glavne skupštine od 29. prosinca 2023. izmijenjene su odredbe Statuta od 28. prosinca 2018. u cijelosti zbog promjene temeljnog kapitala i donesen je novi Statut od 29. prosinca 2023.

**Statusne promjene u društvu:** Društvo je osnovano podjelom odvajanjem od društva ISTO d.d., sa sjedištem u Varaždinu, Augusta Šenoa 4-6 (MBS: 070145956, OIB: 88502209643), uz istodobni prijenos dijela imovine (upis kod Trgovačkog suda u Varaždinu 31. svibnja 2017., Tt-17/2047-4). Prema aktivnom izvratku iz sudskog registra, u društvu nisu upisane druge statusne promjene prema ZTD-u.

**Ostale napomene:** Prema podnesku dužnika, pravni prednik dužnika je društvo Industrogradnja grupa d.d. Zagreb (ranije Industrogradnja d.d. Zagreb), koje je pripojeno društvu ISTO d.d. Varaždin, a društvo ISTO d.d. Varaždin potom je podijeljeno uz izdvajanje s osnivanjem dužnika i društva Industrogradnja d.d. Varaždin. Nad društvom ISTO d.d. Varaždin otvoren je stečajni postupak.

U sudski registar upisano je i da je rješenjem registarskog suda broj Tt-24/1177-1 od 18. ožujka 2024. pokrenut postupak brisanja po članku 70. Zakona o sudskom registru.

Prema podnesku dužnika i bilješkama 1., 16. i 34. uz financijske izvještaje za 2025. godinu, dužnik je matično (holding) društvo grupe te je povezan sa sljedećim društvima:

- OIB: 69851888891, ISTO Hoteli d.o.o., Zagreb
- OIB: 80656816942, Hotel Novi Zagreb d.o.o., Zagreb
- OIB: 72832966650, Resort Duga Uvala d.o.o., Zagreb
- OIB: 96129926629, ISTO Gastro d.o.o., Zagreb
- OIB: 75084683652, ISTO Domovi d.o.o., Zagreb
- OIB: 20726959473, Ustanova ISTO Studentske usluge, Zagreb
- OIB: 27765153916, ISTO Student d.o.o., Zagreb
- OIB: 78777734730, ISTO Nekretnine d.o.o., Zagreb
- OIB: 51321514363, Parcela Ledenice j.d.o.o., Zagreb
- OIB: 98088764266, Parcela Umag j.d.o.o., Zagreb
- OIB: 71617987089, ISTO Usluge d.o.o., Zagreb
- OIB: 53116557984, ISTO Servis d.o.o., Zagreb
- OIB: 30521880562, ISTO Trgovina d.o.o., Zagreb
- OIB: 22424877822, ISTO Upravljanje d.o.o., Zagreb
- OIB: 98595781686, Hotelske usluge d.o.o., Zagreb

- OIB: 01629444750, ISTO Industrogradnja d.o.o., Krnica, u stečaju

**Temeljni kapital** društva iznosi: 19.720.087,00 eura, podijeljen na 550.300 dionica bez nominalnog iznosa (odluka glavne skupštine od 29. prosinca 2023. o usklađenju temeljnog kapitala radi preračuna u euro).

#### Osnivači/dioničari društva:

Društvo je osnovano podjelom odvajanjem s osnivanjem novog društva, a društvo koje se dijeli je ISTO d.d., Varaždin, Augusta Šenoa 4-6 (MBS: 070145956, OIB: 88502209643).

Prema bilješci 24. uz financijske izvještaje za 2025. godinu, deset najvećih dioničara društva na dan 31. prosinca 2025. su:

| Red. br. | Dioničar ili skrbnik                        | 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 %  |

#### Osobe ovlaštene za zastupanje:

JOSIP GALINEC, OIB: 58302139318

Zagreb, Zelinska ulica 3

- direktor, zastupa društvo pojedinačno i samostalno

#### Nadzorni odbor:

Mark Richard Jacobson, OIB: 62261901129

Velika Britanija i Sj. Irska, London, Hammpstead, NW3, 29 Langland

- predsjednik nadzornog odbora, imenovan na novi mandat od 4 godine počevši od 29. 12. 2023.

Stipo Tadić, OIB: 37504425532

Zagreb, Ulica braće Domany 8

- zamjenik predsjednika nadzornog odbora, imenovan na novi mandat od 4 godine počevši od 29. 12. 2023.

Edita Bilaver, OIB: 14864400433

Zagreb, Zelinska ulica 3

- član nadzornog odbora od 22. 4. 2026.

#### Evidencijske djelatnosti

- \* upravljačke djelatnosti holding društava
- \* poslovanje nekretninama
- \* poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- \* kupnja i prodaja robe

- \* pružanje usluga u trgovini
- \* obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- \* zastupanje inozemnih tvrtki
- \* turističke usluge u nautičkom turizmu
- \* turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude
- \* ostale turističke usluge
- \* turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti
- \* pripremanje i usluživanje jela, pića i napitaka i pružanje usluga smještaja
- \* pripremanje jela, pića i napitaka za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama) i opskrba tim jelima, pićima i napitcima (catering)
- \* proizvodnja kruha, peciva, mlinarskih proizvoda, slastičarskih proizvoda i kolača
- \* organiziranje seminara, kongresa, tečajeva, savjetovanja, koncerata, revija, izložbi, sajмова, priredbi
- \* prijevoz za vlastite potrebe
- \* djelatnost prijevoza putnika u unutarnjem cestovnom prometu
- \* djelatnost prijevoza putnika u međunarodnom cestovnom prometu
- \* djelatnost prijevoza tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu
- \* iznajmljivanje motornih vozila
- \* skladištenje robe
- \* iznajmljivanje strojeva i opreme, bez rukovatelja i predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
- \* usluge na parkiralištima i garažama
- \* savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem

Prema bilješci 1. uz financijske izvještaje, osnovna djelatnost društva su upravljačke djelatnosti holding društava i poslovanje nekretninama. Društvo u pravilu ne obavlja samostalno operativno poslovanje ni prodaju, već je organizirano putem ovisnih društava, čije su najznačajnije djelatnosti ugostiteljske usluge u hotelima Novi Zagreb i Duga Uvala, usluge studentskog standarda u studentskim domovima u Zagrebu i poslovanje nekretninama.

## **Uzroci i razlozi pokretanja prethodnog stečajnog postupka**

Dužnik je Naslovnom sudu podnio prijedlog za otvaranje predstečajnog postupka na temelju čl. 25. Stečajnog zakona (dalje u tekstu: SZ). Rješenjem Naslovnog suda broj St-1598/2025 od 12. kolovoza 2025. otvoren je predstečajni postupak nad dužnikom, u kojem je za povjerenika imenovana Antonia Ljubenko.

Rješenjem Naslovnog suda broj St-1598/2025 od 14. srpnja 2026., koje je postalo pravomoćno 31. srpnja 2026., predstečajni postupak nad dužnikom obustavljen je iz razloga što je Dužnik propustio rok za podnošenje prijedloga za produženje roka za završetak predstečajnog a i iz razloga što Dužnik više nije bio zainteresiran za predstečajni postupak, s obzirom da je svojim podneskom od 12. lipnja 2026. i sam predložio obustavu.

Slijedom navedenog, Naslovni sud je na temelju čl. 64. i 115. SZ-a Rješenjem od 9. rujna 2026. pokrenuo prethodni postupak radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom, a na temelju čl. 115. st. 2. SZ-a za privremenog stečajnog upravitelja imenovana je Antonia Ljubenko. Rješenjem je privremenom stečajnom upravitelju naloženo da utvrdi imovinu stečajnog dužnika i njezinu vrijednost, stanje obveza stečajnog dužnika, je li imovina stečajnog dužnika dovoljna za namirenje troškova stečajnog postupka, postoje li na strani dužnika stečajni razlozi te koliki je iznos predvidivih troškova prethodnog i stečajnog postupka.

## **II. RADNJE KOJE JE PODUZEO PRIVREMENI STEČAJNI UPRAVITELJ**

Od dana zaprimanja rješenja o imenovanju, postupajući po Rješenju, privremeni stečajni upravitelj poduzeo je sljedeće radnje:

- ishodio isprave s podacima o imovini dužnika;
- ishodio od FINA-e Potvrdu o blokadi računa i novčanih sredstava ovršenika od 1. listopada 2026.;
- kontaktirao osobu ovlaštenu za zastupanje dužnika;
- izvršio uvid u stranice sudskog registra za Dužnika;
- stupio u kontakt s knjigovodstvom dužnika;
- ispitao imovinu dužnika;
- sastavio ovo izvješće.

Privremeni stečajni upravitelj obavio je i uvid u portal sudskog registra i e-Oglasnu ploču sudova te u web portal FININFO.

**Iz pribavljenih podataka Financijske agencije proizlazi da na računima i novčanim sredstvima dužnika na dan 1. listopada 2026. nije evidentirana blokada računa te da dužnik u Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje nema evidentiranih neizvršenih osnova za plaćanje.**

### Poslovni računi

Dužnik je u svom poslovanju koristio sljedeći žiroračun:

| Banka                | IBAN                  | Aktivan |
|----------------------|-----------------------|---------|
| Podravska banka d.d. | HR7723860021119019111 | aktivan |

S obzirom na to da dužnik u Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje koji vodi Financijska agencija nema evidentiranih neizvršenih osnova za plaćanje, a na računima dužnika nije evidentirana blokada u razdoblju duljem od 60 dana, **presumpcija dužnikove nesposobnosti za plaćanje iz članka 6. stavka 2. SZ-a, u dijelu koji se odnosi na neizvršene osnove za plaćanje, nije ostvarena.**

Postojanje stečajnog razloga nesposobnosti za plaćanje stoga se ocjenjuje prema članku 6. stavku 1. SZ-a, odnosno prema tome može li dužnik trajnije ispunjavati svoje dospjele novčane obveze, o čemu se privremeni stečajni upravitelj očituje u točkama III.6. i V. ovog izvješća.

### Zaposleni

Prema bilješkama 1. i 7. uz revidirane financijske izvještaje, dužnik je tijekom 2025. godine prosječno zapošljavao 4 radnika.

## III. IMOVINA I OBVEZE DUŽNIKA

### 1. Nekretnine:

Prema podacima ZIS sustava, prema nazivu i OIB-u dužnika te prema podnesku dužnika od 28. rujna 2026., imovinu dužnika čine sljedeće nekretnine:

- 1) ZAGREB, LANIŠTE – HOTEL NOVI ZAGREB (ex Hotel „I“) i pripadajuće zemljište:
  - Općinski sud u Novom Zagrebu, zk. ul. 2622, k.o. Blato novo, kčbr. 1007/1;
  - Općinski sud u Novom Zagrebu, zk. ul. 2796, k.o. Blato novo, kčbr. 1007/2;

- 2) DUGA UVALA (KRNICA) – HOTEL DUGA UVALA (ex Hotel „Croatia“) i pripadajuće zemljište i sadržaji:
  - Općinski sud u Puli, zk. ul. 7263, k.o. Krnica, kčbr. 2377/4;
  - Općinski sud u Puli, zk. ul. 4527, k.o. Krnica, kčbr. 2383/20;
  - Općinski sud u Puli, zk. ul. 3163, k.o. Krnica, kčbr. 2377/3;
  - Općinski sud u Puli, zk. ul. 4782, k.o. Krnica, kčbr. 2389/10 i 2389/246;
  - Općinski sud u Puli, zk. ul. 7262, k.o. Krnica, kčbr. 2376/4, 2380/24, 2383/16, 2383/43, 2383/154, 2385/33 i 2385/76;
- 3) INDUSTRIJSKI KOMPLEKS U DONJOJ LOMNICI i pripadajuće zemljište i sadržaji:
  - Općinski sud u Velikoj Gorici, zk. ul. 1483, k.o. Donja Lomnica, kčbr. 1228/1, 1228/2 i 1228/4;
  - Općinski sud u Velikoj Gorici, zk. ul. 1475, k.o. Donja Lomnica, kčbr. 1228/3;
  - Općinski sud u Velikoj Gorici, zk. ul. 1507, k.o. Donja Lomnica, kčbr. 2333/1, 2333/2, 2333/3, 2333/4 i 2333/5;
  - Općinski sud u Velikoj Gorici, zk. ul. 666, k.o. Donja Lomnica, kčbr. 1149/6, 1149/7, 1151/1, 1152, 1153/1, 1153/2 i 1173;
  - Općinski sud u Velikoj Gorici, zk. ul. 1396, k.o. Donja Lomnica, kčbr. 1297;
- 4) HOSTEL (STUDENTSKI DOM) ZAGREB, KENNEDYJEV TRG 2 i pripadajuće zemljište:
  - Općinski građanski sud u Zagrebu, zk. ul. 16073, k.o. Grad Zagreb, kčbr. 1939/3 i 1939/14;
- 5) ZEMLJIŠTE UMAG:
  - Općinski sud u Pazinu, zk. ul. 2907, k.o. Buje;
- 6) RADIONICE I SKLADIŠTA, ZAGREB, SAVICA ŠANCI i pripadajuće zemljište:
  - Općinski sud u Zagrebu, kčbr. 1637, 1638 i 1639/2, sve k.o. Žitnjak;
- 7) KUĆA ZA ODMOR MAKARSKA:
  - Općinski sud u Makarskoj, zk. ul. 1194, k.o. Makarska;
- 8) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE ĐURĐEVAC:
  - Općinski sud u Koprivnici, zk. odjel Đurđevac, zk. ul. 10322, k.o. Đurđevac, kčbr. 4326.

Dužnik u podnesku navodi da je pravo na nekretnine u svojem vanknjižnom vlasništvu stekao podjelom društva ISTO d.d. Varaždin, čiji je pravni prednik društvo Industrogradnja grupa d.d. Zagreb (ranije Industrogradnja d.d. Zagreb), te da upis vlasništva nad više nekretnina koje su podjelom prešle u njegovu imovinu tek treba provesti (za dio nekretnina i druge postupke radi utvrđivanja odnosno ostvarivanja imovinskih prava, primjerice legalizaciju i usklađenje katastra i zemljišne knjige). Prema navodima dužnika, sve navedene nekretnine unesene su u temeljni kapital u pretvorbi pravnog prednika.

Kao imovinska prava na tuđim stvarima dužnik, opreza radi, navodi i nekretnine u knjižnom ili vanknjižnom vlasništvu svojih pravnih prednika, ističući da je stečajni upravitelj društva ISTO d.d. u stečaju zatražio upis vlasništva nad dijelom nekretnina koje su podjelom prešle u imovinu dužnika, iako je dužnik u tom stečajnom postupku prijavio izlučna prava za sve nekretnine koje su mu podjelom pripale. Za nekretnine i drugu imovinu društva ISTO d.d. Varaždin koja nije obuhvaćena planom podjele dužnik se poziva na čl. 550.n st. 1. t. 1. ZTD-a, na temelju kojeg mu, prema njegovim navodima, pripada 27 % vlasničkih i drugih prava.

Sukladno revidiranoj bilanci na dan 31. prosinca 2025., knjigovodstvena vrijednost zemljišta iznosi 10.372.942,83 eura, građevinskih objekata 17.717.169,01 eura, a materijalne imovine u pripremi 172.966,31 eura, odnosno ukupno 28.263.078,15 eura. Na dan 30. lipnja 2026. ukupna materijalna imovina iskazana je u iznosu od 28.152.717,20 eura. Prema bilješci 15., povećanje vrijednosti zemljišta u 2025. godini u iznosu od 997.529,34 eura odnosi se na stjecanje zemljišta u Umagu, a uprava dužnika procjenjuje da je povrativa vrijednost nekretnina veća od njihove knjigovodstvene vrijednosti, pozivajući se na procjene tržišne vrijednosti najznačajnijih nekretnina izrađene 2023. godine i kasnije. Tržišnu vrijednost nekretnina nije moguće utvrditi bez procjene ovlaštenog sudskog vještaka. Međutim, privremeni stečajni upravitelj napominje kako smatra da u ovom trenutku nije oportuno provoditi

procjenu vrijednosti od strane ovlaštenog vještaka jer Dužnik trenutno nije blokiran, a sve i kad bi bio evidentno je da bi se iz vrijednosti nekretnina svakako podmirili troškovi stečajnog postupka.

## 2. Pokretnine:

Prema revidiranoj bilanci na dan 31. prosinca 2025., dužnik nema iskazanih postrojenja i opreme niti alata, pogonskog inventara i transportne imovine, dok su zalihe sirovina i materijala iskazane u iznosu od 36.564,68 eura (na dan 30. lipnja 2026.: 35.850,76 eura).

## 3. Vrijednosni papiri, dionice, poslovni udjeli:

Prema podnesku dužnika, dužnik je imatelj jedinog poslovnog udjela (100 % temeljnog kapitala) u sljedećim društvima upisanima u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, pri čemu nominalni iznos svakog od navedenih poslovnih udjela iznosi 2.654,46 eura:

| Društvo                 | Adresa                   | OIB         | MBS       |
|-------------------------|--------------------------|-------------|-----------|
| ISTO Domovi d.o.o.      | Zagreb, Teslina 10       | 75084683652 | 081462142 |
| ISTO Hoteli d.o.o.      | Zagreb, Teslina 10       | 69851888891 | 081348546 |
| ISTO Gastro d.o.o.      | Zagreb, Teslina 10       | 96129926629 | 081336621 |
| ISTO Nekretnine d.o.o.  | Zagreb, Kennedyjev trg 2 | 78777734730 | 081234826 |
| ISTO Usluge d.o.o.      | Zagreb, Teslina 10       | 71617987089 | 081290012 |
| ISTO Servis d.o.o.      | Zagreb, Teslina 10       | 53116557984 | 081300093 |
| ISTO Trgovina d.o.o.    | Zagreb, Teslina 10       | 30521880562 | 081348562 |
| ISTO Upravljanje d.o.o. | Zagreb, Teslina 10       | 22424877822 | 081417866 |
| ISTO Student d.o.o.     | Zagreb, Teslina 10       | 27765153916 | 081071414 |

Prema bilješci 16. uz financijske izvještaje, ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe iskazana su u iznosu od 4.400.822,88 eura (na dan 31. prosinca 2024. i 31. prosinca 2025., a u jednakom iznosu i na dan 30. lipnja 2026. prema obrascu POD-BIL) te, uz navedene poslovne udjele, obuhvaćaju i udjel u društvu ISTO Industrogradnja d.o.o., Krnica, u stečaju, 31.926 dionica društva ISTO d.d., Varaždin, u stečaju i 31.926 dionica društva Industrogradnja d.d., Varaždin, u stečaju. Uprava dužnika ulaganja vodi po trošku nabave.

Dužnik u podnesku navodi i da je, opreza radi, u stečajnom postupku nad društvom ISTO d.d. u stečaju prijavio izlučna prava za imovinu (nekretnine i poslovni udjel) koja je podjelom prešla na dužnika, a još nije upisana u njegovu korist.

## 4. Potraživanja dužnika, financijski izvještaji i podaci

Privremeni stečajni upravitelj ovdje izlaže zadnje dostupne financijske izvještaje dužnika, koje je i dužnik priložio podnesku: revidirane godišnje financijske izvještaje za 2025. godinu (bilanca i račun dobiti i gubitka, uz izvješće neovisnog revizora FINOPTIMUM d.o.o. od 16. srpnja 2026.) te financijske izvještaje za razdoblje od 1. siječnja do 30. lipnja 2026. (obrasci POD-BIL i POD-RDG). Prema izvratku iz sudskog registra, godišnji financijski izvještaj za 2025. godinu predan je 22. rujna 2026.

Revizor je izrazio mišljenje da financijski izvještaji istinito i fer prikazuju financijski položaj dužnika na dan 31. prosinca 2025. te je, u odjeljku „Isticanje pitanja“, skrenuo pozornost na pravne rizike i potencijalne obveze iz sudskih sporova koji se vode protiv i u korist dužnika radi utvrđivanja prava vlasništva, pravnog sljedništva i povremenih blokada poslovnog računa, uz ocjenu da su ispunjene pretpostavke za vremenski neograničeno poslovanje dužnika.

**Bilanca (iznosi u eurima)**

| Naziv pozicije                                                    | 31. 12. 2024.        | 31. 12. 2025.        | 30. 6. 2026.         |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>AKTIVA</b>                                                     |                      |                      |                      |
| <b>B) Dugotrajna imovina</b>                                      | <b>32.185.393,56</b> | <b>32.663.901,03</b> | <b>32.553.540,08</b> |
| I. Nematerijalna imovina                                          | 27,43                | 0,00                 | 0,00                 |
| II. Materijalna imovina                                           | 27.784.543,25        | 28.263.078,15        | 28.152.717,20        |
| III. Dugotrajna financijska imovina                               | 4.400.822,88         | 4.400.822,88         | 4.400.822,88         |
| <b>C) Kratkotrajna imovina</b>                                    | <b>21.689.189,63</b> | <b>18.683.728,86</b> | <b>18.975.662,99</b> |
| I. Zalihe                                                         | 35.850,76            | 36.564,68            | 35.850,76            |
| II. Potraživanja                                                  | 16.226.979,10        | 12.946.951,06        | 13.261.485,88        |
| III. Kratkotrajna financijska imovina                             | 5.425.115,35         | 5.625.326,35         | 5.678.326,35         |
| IV. Novac u banci i blagajni                                      | 1.244,42             | 74.886,77            | 0,00                 |
| <b>D) Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i obračunati prihodi</b> | <b>51,76</b>         | <b>65,03</b>         | <b>65,03</b>         |
| <b>E) Ukupno aktiva</b>                                           | <b>53.874.634,95</b> | <b>51.347.694,92</b> | <b>51.529.268,10</b> |
| F) Izvanbilančni zapisi                                           | 0,00                 | 0,00                 | 2.000.000,00         |
| <b>PASIVA</b>                                                     |                      |                      |                      |
| <b>A) Kapital i rezerve</b>                                       | <b>31.418.083,39</b> | <b>31.419.933,91</b> | <b>31.277.429,52</b> |
| I. Temeljni (upisani) kapital                                     | 19.720.087,60        | 19.720.087,60        | 19.720.087,60        |
| II. Kapitalne rezerve                                             | 141.971,33           | 141.971,33           | 141.971,33           |
| III. Rezerve iz dobiti                                            | 3.810.098,09         | 3.810.098,08         | 3.810.098,08         |
| VI. Zadržana dobit ili preneseni gubitak                          | 7.732.177,84         | 7.745.926,37         | 7.747.776,90         |
| VII. Dobit ili gubitak poslovne godine                            | 13.748,53            | 1.850,53             | -142.504,39          |
| <b>B) Rezerviranja</b>                                            | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| <b>C) Dugoročne obveze</b>                                        | <b>14.054.025,00</b> | <b>14.395.009,00</b> | <b>0,00</b>          |
| <b>D) Kratkoročne obveze</b>                                      | <b>3.566.081,51</b>  | <b>5.530.918,91</b>  | <b>20.250.005,48</b> |
| <b>E) Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućega razdoblja</b>  | <b>4.836.445,05</b>  | <b>1.833,10</b>      | <b>1.833,10</b>      |
| <b>F) Ukupno pasiva</b>                                           | <b>53.874.634,95</b> | <b>51.347.694,92</b> | <b>51.529.268,10</b> |

Izvor: revidirana bilanca na dan 31. 12. 2025. (s usporednim podacima na dan 31. 12. 2024.) i bilanca na dan 30. 6. 2026. (obrazac POD-BIL, stupac „Tekuća godina“).

**Račun dobiti i gubitka (iznosi u eurima)**

| Naziv pozicije                           | 2024.               | 2025.               | 1. 1. – 30. 6. 2026. |
|------------------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| I. Poslovni prihodi                      | 667.141,00          | 1.336.759,04        | 272.614,45           |
| II. Poslovni rashodi                     | 4.066.795,31        | 1.248.040,24        | 418.672,05           |
| III. Financijski prihodi                 | 4.147.948,46        | 296.325,52          | 9.907,06             |
| IV. Financijski rashodi                  | 731.527,65          | 382.787,57          | 6.353,85             |
| <b>IX. Ukupni prihodi</b>                | <b>4.815.089,46</b> | <b>1.633.084,56</b> | <b>282.521,51</b>    |
| <b>X. Ukupni rashodi</b>                 | <b>4.798.322,96</b> | <b>1.630.827,81</b> | <b>425.025,90</b>    |
| XI. Dobit ili gubitak prije oporezivanja | 16.766,50           | 2.256,75            | -142.504,39          |
| XII. Porez na dobit                      | 3.017,97            | 406,22              | 0,00                 |
| <b>XIII. Dobit ili gubitak razdoblja</b> | <b>13.748,53</b>    | <b>1.850,53</b>     | <b>-142.504,39</b>   |

Izvor: revidirani račun dobiti i gubitka za 2025. godinu (s usporednim podacima za 2024. godinu, prema bilješkama 3. – 13.) i račun dobiti i gubitka za razdoblje od 1. 1. do 30. 6. 2026. (obrazac POD-RDG, stupac „Tekuća godina“).

Struktura potraživanja i danih zajmova dužnika je sljedeća:

| Vrsta potraživanja (iznosi u eurima)                       | 31. 12. 2025.        | 30. 6. 2026.         |
|------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Potraživanja od poduzetnika unutar grupe                   | 10.542.903,38        | 10.884.741,71        |
| Potraživanja od kupaca                                     | 878.722,75           | 878.722,75           |
| Potraživanja od države i drugih institucija                | 38.324,93            | 11.021,42            |
| Ostala potraživanja                                        | 1.487.000,00         | 1.487.000,00         |
| Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe | 5.624.667,83         | 5.677.667,83         |
| Dani zajmovi, depoziti i slično                            | 658,52               | 658,52               |
| <b>Ukupno</b>                                              | <b>18.572.277,41</b> | <b>18.939.812,23</b> |

Prema bilješci 21., ostala kratkoročna potraživanja u iznosu od 1.487.000,00 eura odnose se na potraživanja iz sudskih sporova, a prema bilješci 22. dani zajmovi poduzetnicima unutar grupe odnose se na kratkoročne zajmove s rokom dospijeca do 12 mjeseci. Prema prilogu financijskim izvještajima na dan 30. lipnja 2026., najveća potraživanja dužnika odnose se na društva ISTO Nekretnine d.o.o. (7.474.095 eura), ISTO Domovi d.o.o. (6.014.440 eura), ISTO Servis d.o.o. (1.736.778 eura) i Hotel Novi Zagreb d.o.o. (763.416 eura).

Pretežiti dio kratkotrajne imovine dužnika (16.562.409,54 eura, odnosno 87,3 % kratkotrajne imovine na dan 30. lipnja 2026.) odnosi se na potraživanja od društava unutar grupe i zajmove dane tim društvima, čija naplativost ovisi o financijskom položaju tih društava.

## 5. Parnični i drugi sudski i/ili upravni postupci

Privremeni stečajni upravitelj je utvrdio da se vode brojni sudski postupci koji se odnose na dužnika i njegovu imovinu, i to osobito:

- ovršni postupci na nekretninama dužnika koje je pokrenulo društvo Maneda d.o.o.,
- ovršni postupak ovrhovoditelja Tilija d.o.o. na nekretnini kčbr. 1007/1, k.o. Blato novo (Ovr-210/15, odnosno Ovr-4357/2024);
- parnični postupak tužiteljice Mirelle Paole Frlan protiv društava ISTO d.d. u stečaju, ISTO Grupa d.d. i Industrogradnja d.d. pred Trgovačkim sudom u Varaždinu (P-59/2018), u kojem je određena privremena mjera zabrane otuđenja i opterećenja nekretnine radi osiguranja tražbine u iznosu od 11.639.236,00 kuna (1.544.792,09 eura);
- postupak osiguranja predlagatelja Hrvatskih voda (Ovr-1672/23) i drugi ovršni postupci zabilježeni u zemljišnim knjigama (Trgovački sud u Rijeci, Općinski sud u Puli, Općinski sud u Velikoj Gorici, Općinski građanski sud u Zagrebu i dr.);
- postupci upisa prava vlasništva na nekretninama koje su podjelom prešle na dužnika, uključujući postupke povodom zahtjeva stečajnog upravitelja društva ISTO d.d. u stečaju za upis vlasništva, te prijava izlučnih prava dužnika u stečajnom postupku nad društvom ISTO d.d. u stečaju.

Prema bilješci 35. uz financijske izvještaje, uprava dužnika i vanjski pravni stručnjaci smatraju da ishod aktivnih sudskih sporova ne može značajno utjecati na imovinu i rezultate poslovanja dužnika, a kao najveći rizik u poslovanju ističe se pravni status dužnika i njegove imovine vezano uz osnivanje podjelom te pravni odnosi iz vremena poslovanja pravnog prednika. U toj se bilješci navodi i da su dužnik odnosno povezana društva tijekom 2025. godine zaključili više ugovora kojima su sporazumno uređeni odnosi s dijelom vjerovnika i založnih vjerovnika.

## 6. Obveze dužnika

**Prema Potvrdi Financijske agencije od 1. listopada 2026., dužnik u Očevidniku redosljeda osnova za plaćanje nema evidentiranih neizvršenih osnova za plaćanje (0,00 eura) te na dan izdavanja potvrde nije u blokadi.**

Prema financijskim izvještajima na dan 30. lipnja 2026., obveze dužnika iznose ukupno 20.250.005,48 eura i u cijelosti su iskazane kao kratkoročne, i to:

| Vrsta obveze (iznosi u eurima)                                | 31. 12. 2025.        | 30. 6. 2026.         |
|---------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Dugoročne obveze za zajmove, depozite i slično                | 14.395.009,00        | 0,00                 |
| Obveze prema poduzetnicima unutar grupe                       | 588.796,58           | 4.690.697,27         |
| Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe | 4.437.589,98         | 652.558,78           |
| Kratkoročne obveze za zajmove, depozite i slično              | 24.858,08            | 14.395.009,00        |
| Obveze prema dobavljačima                                     | 177.826,90           | 196.884,12           |
| Obveze prema zaposlenicima                                    | 11.105,95            | 16.895,64            |
| Obveze za poreze, doprinose i slična davanja                  | 290.741,42           | 297.960,67           |
| <b>Ukupno obveze</b>                                          | <b>19.925.927,91</b> | <b>20.250.005,48</b> |

Prema bilješci 25., obveza za zajmove u iznosu od 14.395.009,00 eura odnosi se na zajam primljen od društva TAB B.V., Amsterdam (Nizozemska), uz kamatnu stopu od 8 % godišnje i s dospijecom do 31. prosinca 2030., dok je u financijskim izvještajima na dan 30. lipnja 2026. navedena

obveza iskazana u okviru kratkoročnih obveza. Prema prilogu financijskim izvještajima na dan 30. lipnja 2026., najveće obveze dužnika odnose se na društva TAB B.V. (14.395.009 eura), ISTO Nekretnine d.o.o. (2.106.962 eura), ISTO Servis d.o.o. (948.136 eura) i Hotel Novi Zagreb d.o.o. (442.840 eura). Obveze za poreze, doprinose i slična davanja na dan 31. prosinca 2025. pretežito se odnose na obveze za porez na dodanu vrijednost (289.566,76 eura, bilješka 31.).

Dužnik u podnesku navodi da nema drugih novčanih i nenovčanih obveza osim obveza unesenih u poslovne knjige, odnosno navedenih u financijskim izvještajima, te da ima formirane rezerve iz dobiti dovoljne za pokriće svih eventualnih obveza koje mogu proizaći iz sudskih i upravnih postupaka u tijeku. Na nekretninama dužnika upisana su i razlučna prava opisana u točki III.1. ovog izvješća.

S obzirom na to da presumpcija nesposobnosti za plaćanje iz članka 6. stavka 2. SZ-a, u dijelu koji se odnosi na neizvršene osnove za plaćanje, nije ostvarena, postojanje stečajnog razloga nesposobnosti za plaćanje ocjenjuje se prema članku 6. stavku 1. SZ-a. Pritom privremeni stečajni upravitelj ističe sljedeće pokazatelje:

- novčana sredstva dužnika na dan sastavljanja podneska iznosila su 114,07 eura, a na dan 30. lipnja 2026. dužnik nije iskazao novčana sredstva;
- kratkoročne obveze na dan 30. lipnja 2026. (20.250.005,48 eura) veće su od kratkotrajne imovine (18.975.662,99 eura), od koje se 87,3 % odnosi na potraživanja i zajmove društvima unutar grupe;
- obveze za poreze, doprinose i slična davanja na dan 30. lipnja 2026. iznose 297.960,67 eura;

Stečajni razlog prezaduženosti ne može biti utvrđen bez financijskog vještačenja i procjene vrijednosti imovine dužnika, budući da se knjigovodstveno iskazana vrijednost imovine (51.529.268,10 eura na dan 30. lipnja 2026.) pretežito odnosi na nekretnine od kojih dio nije upisan u zemljišne knjige na dužnika i koje su opterećene brojnim razlučnim pravima i ovrhama, te na potraživanja i ulaganja u društva unutar grupe, uključujući dionice i udjele u društvima u stečaju.

#### IV. TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA

1. Nastali dospjeli nepodmireni troškovi od 9. rujna 2026. do 5. listopada 2026.

| Vrsta                                           | mjesečno<br>EUR | Mjeseci/kom. | Ukupno                  |
|-------------------------------------------------|-----------------|--------------|-------------------------|
| Bruto nagrada privremenog stečajnog upravitelja |                 | jednokratno  | 1.300,00<br>EUR         |
| <b>UKUPNO:</b>                                  |                 |              | <b>1,300,00<br/>EUR</b> |

2. Predračun troškova stečajnog postupka za šestomjesečno razdoblje (samo u slučaju otvaranja stečajnog postupka)

U skladu s čl. 89. SZ-a predračun troškova stečajnog postupka za šestomjesečno razdoblje koje slijedi iznosi:

| Vrsta:                                                       | mjesečno<br>EUR | mjeseci/kom | Ukupno EUR               |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|-------------|--------------------------|
| Troškovi računovodstva                                       | 300,00          | 6           | 1.800,00                 |
| Bankarski troškovi                                           | 15,00           | 6           | 90,00                    |
| Materijalni troškovi (poštarina, uredski materijal, biljezi) | 10,00           | 6           | 60,00                    |
| Trošak procjene nekretnina i poslovnih udjela                | 12.700,00       | jednokratno | 12.700,00                |
| Putni trošak stečajnog upravitelja                           | 295,80          | 3           | 887,40                   |
| <b>UKUPNO:</b>                                               |                 |             | <b>15.537,40<br/>EUR</b> |

**SVEUKUPNO (1+2) =**

**16.837,40 EUR**

Napomena: u troškove stečajnog postupka nije uvrštena nagrada stečajnom upravitelju s obzirom na to da ista ovisi o procijeni imovine dužnika u stečajnom postupku. Također, trošak procjene nekretnina i poslovnih udjela je utvrđen u okvirnom iznosu s obzirom na broj nekretnina i poslovnih udjela i prosječnu cijenu procjene istih, međutim s obzirom na to da se radi o nekretninama koje služe u poslovne svrhe te poslovnim udjelima moguća su odstupanja od navedenog iznosa.

## V. ZAKLJUČAK

Analizom imovine i obveza dužnika može se zaključiti sljedeće:

- Iz Potvrde Financijske agencije od 1. listopada 2026. proizlazi da presumpcija nesposobnosti za plaćanje iz članka 6. stavka 2. SZ-a, u dijelu koji se odnosi na neizvršene osnove za plaćanje, **nije ostvarena** (0 dana neprekidne blokade, 0,00 eura neizvršenih osnova za plaćanje). Stečajni razlog prezaduženosti ne može se utvrditi bez financijsko-knjigovodstvenog vještačenja i procjene vrijednosti imovine dužnika.

Imovina dužnika utvrđena na ovaj način i iz dostupnih podataka sastoji se pretežito od materijalne imovine (zemljišta, građevinskih objekata i materijalne imovine u pripremi) knjigovodstvene vrijednosti od 28.152.717,20 eura (na dan 30. lipnja 2026.), poslovnih udjela i dionica te potraživanja od društava unutar grupe. Iako je dio nekretnina opterećen razlučnim pravima i ovrhama, a dio nije upisan u zemljišne knjige na dužnika, privremeni stečajni upravitelj je mišljenja da je imovina dužnika, prema dostupnim podacima, dostatna za namirenje troškova stečajnog postupka.

Privremeni stečajni upravitelj  
Antonia Ljubenko

U Puli, 5. listopada 2026.

Antonia  
Ljubenko

Digitally signed  
by Antonia  
Ljubenko  
Date: 2026.10.05  
14:05:42 +02'00'

### U prilogu:

1. Potvrda Financijske agencije o blokadi računa i novčanih sredstava ovršenika od 1. listopada 2026.,
2. Izvješće neovisnog revizora za 2025. godinu,
3. Bilanca na dan 30.06.2026.