

## **ISTO GRUPA d.d., Varaždin**

**Bilješke uz financijske izvještaje**

na dan 31. prosinca 2020. godine

## 1. OPĆI PODACI

### 1.1. Osnivanje

Društvo ISTO Grupa d.d., Varaždin, A. Šenoa 4-6 (dalje: "**Društvo**"), osnovano je 31.05.2017. godine podjelom društva ISTO d.d., Varaždin. Društvo je upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Varaždinu rješenjem posl. broj Tt-17/2047-4.

### 1.2. Djelatnosti

Društvo je registrirano za sljedeće djelatnosti:

- \* **upravljačke djelatnosti holding društava** (primarna djelatnost)
- \* 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, elastičarskih 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

### 1.3. Osobe ovlaštene za zastupanje

Josip Galinec, član Uprave - zastupa društvo pojedinačno i samostalno

### 1.4. Nadzorni odbor

Mark Richard Jacobson (predsjednik), Zoran Pucarić (zamjenik predsjednika), Stipo Tadić (član)

## **2. SAŽETAK NAJVAŽNIJIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA**

### **2.1. Osnova prikaza i pripreme financijskih izvještaja**

Financijski izvještaji sastavljeni su za razdoblje od 01.01. do 31.12.2020. godine. Financijski izvještaji sastavljeni su u skladu s hrvatskim zakonskim propisima, te Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja u odgovarajućem dijelu koji je primjenjiv za potrebe Društva.

Prikazani financijski izvještaji sastavljeni su primjenom koncepta povijesnog troška. Izraženi su u hrvatskim kunama (HRK), u iznosima bez decimala. Obveze i potraživanja u stranim sredstvima plaćanja su na 31.12.2020. godine preračunati u protuvrijednost kn primjenom srednjeg tečaja Hrvatske narodne banke.

### **2.2. Priznavanje prihoda**

Prihodi od prodaje robe i usluga priznaju se u trenutku isporuke robe i usluga, ispostavljanja obračunske situacije i prijenosa vlasništva. Prihodi od kamata obračunavaju se na temelju nepodmirene glavnice i po primjenjivim kamatnim stopama.

### **2.3. Troškovi posudbe**

Troškovi posudbe koji se mogu izravno pripisati stjecanju, izgradnji ili izradi kvalificiranog sredstva, a to je sredstvo koje nužno zahtijeva značajno vrijeme kako bi bilo spremno za svoju namjeravanu uporabu ili prodaju, uključuju se u trošak nabave toga sredstva sve dok sredstvo većim dijelom ne bude spremno za namjeravanu uporabu ili prodaju. Svi drugi troškovi posudbe terete izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti u razdoblju u kojem su nastali.

### **2.4. Transakcije u stranim valutama**

Transakcije u stranim valutama početno se preračunavaju u hrvatske kune primjenom tečajeva na datum transakcije. Novčana sredstva, potraživanja i obveze iskazani u stranim valutama naknadno se preračunavaju po tečajevima na datum izvještaja. Dobici i gubici nastali preračunavanjem uključuju se u izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti za tekuću godinu.

### **2.5. Porez na dobit**

Rezerviranje za porez na dobit se knjiži kad je to potrebno. Odgođeni porezi na dobit odražavaju neto porezne efekte privremenih razlika između iskazanih iznosa imovine i obveza za potrebe financijskog izvještavanja i iznosa korištenih za potrebe poreza na dobit. Odgođena porezna sredstva i obveze su izračunani koristeći važeće porezne stope za koje se očekuje da će se primijeniti na oporezivi dobitak u godinama u kojima bi te te privremene razlike mogle biti povratne ili namirene. Odgođena porezna sredstva se priznaju za prenošenje neiskorištenog poreznog gubitka i neiskorištenog poreznog kredita do stupnja očekivanja da će budući oporezivi dobiti biti ostvareni pa će neiskorišteni porezni gubici i neiskorišteni porezni krediti u tom slučaju moći biti iskorišteni. Porezni gubici kao ni privremene porezne razlike nisu iskazani u financijskim izvještajima obzirom da nije moguće pouzdano procijeniti da će isti biti iskorišteni u idućih pet godina računajući od godine u kojoj je porezni gubitak utvrđen. Objava ovih podataka o osigurana je u odgovarajućoj bilješci uz financijske izvještaje.

Porezne prijave podliježu provjeri Porezne uprave. Zbog činjenice da je provođenje poreznih zakona i regulative na različitim transakcijama podložno raznim interpretacijama, iznosi poreza prikazani u financijskim izvještajima mogu se promijeniti na neki kasniji datum, ovisno o konačnim nalazima Porezne uprave.

## 2.6. Nekretnine, postrojenja i oprema

Nekretnine, postrojenja i oprema početno se iskazuju po trošku nabave umanjenom za ispravak vrijednosti. Trošak nabave obuhvaća nabavnu vrijednost, uvozne pristojbe i bespovratne poreze na promet, kao i sve druge troškove koji se mogu izravno pripisati dovođenju sredstva u stanje za njegovu namjeravanu uporabu.

Troškovi tekućeg održavanja i popravaka, zamjene te investicijskog održavanja manjeg obima priznaju se kao rashod kad su nastali. Dobici i gubici temeljem rashodovanja ili otuđenja imovine iskazuju se u računu dobiti i gubitka u razdoblju u kojem su nastali. Obračun amortizacije započinje stavljanjem sredstva u uporabu. Amortizacija se obračunava tako da se trošak nabave ili procijenjena vrijednost sredstva, izuzev zemljišta i dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine u pripremi, otpisuje tijekom procijenjenog vijeka uporabe sredstva primjenom pravocrtne metode kako slijedi:

	2019. godina	2020. godina
	Stopa amortizacije (%)	Stopa amortizacije (%)
Građevinski objekti	1,2	1,2

## 2.7. Ulaganja u ovisna društva

### Ulaganja u ovisna društva

Ovisna društva su društva u kojima Društvo, posredno ili neposredno, ima kontrolu nad njihovim aktivnostima. Kontrola je postignuta ukoliko Društvo upravlja financijskim i poslovnim politikama društva tako da se ostvare koristi od njegovih aktivnosti. Ulaganja u ovisna društva iskazana su po trošku nabave.

### Ulaganja u pridružena društva

Pridruženim društvima smatraju se društva u kojima Društvo ima značajan utjecaj, ali nema kontrolu. Značajan utjecaj je moć sudjelovanja u odlukama o financijskim i poslovnim politikama subjekta u koje je izvršeno ulaganje, ali ne predstavlja kontrolu ili zajedničku kontrolu tih politika. Ulaganja u pridružena društva iskazuju se po trošku nabave.

## 2.8. Zalihe

Zalihe se iskazuju po trošku ili neto očekivanoj prodajnoj vrijednosti koja se može realizirati, ovisno o tome koja je niža. Trošak obuhvaća direktan materijal i ako je primjenjivo, direktne troškove rada i sve režijske/indirektne troškove povezane s dovođenjem zaliha do njihove sadašnje lokacije i u sadašnje stanje.

U slučajevima kad je potrebno svesti vrijednost zaliha na neto očekivanu prodajnu vrijednost, obavlja se ispravak vrijednosti zaliha na teret izvještaja o sveobuhvatnoj dobiti za tekuću godinu.

Neto očekivana prodajna vrijednost, koja se može realizirati, predstavlja procijenjenu prodajnu cijenu umanjenu za sve procijenjene troškove dovršenja i troškove marketinga, prodaje i distribucije.

## 2.9. Potraživanja od kupaca i dani predujmovi

Potraživanja od kupaca i plaćeni predujmovi iskazuju se po nominalnom iznosu umanjenom za odgovarajući iznos ispravka vrijednosti za procijenjene nenaplative iznose.

Uprava utvrđuje ispravak vrijednosti potraživanja rizičnih u pogledu izvjesnosti naplate na temelju pregleda starosne strukture svih potraživanja te analize pojedinačnih značajnih iznosa. Ispravak vrijednosti potraživanja rizičnih u pogledu izvjesnosti naplate obavlja se na teret troškova za tekuću godinu.

### **2.10. Novac i novčani ekvivalenti**

Novčana sredstva se sastoje od stanja na računima u bankama i novca u blagajni, te depozita i vrijednosnih papira unovčivih po pozivu ili najkasnije u roku od tri mjeseca.

### **2.11. Rezerviranja**

Rezerviranja se priznaju kad Društvo ima sadašnju obvezu (zakonsku ili izvedenu) koja je nastala kao rezultat prošlih događaja, ako je vjerojatno da će Društvo trebati podmiriti tu obvezu i ako se iznos obveze može pouzdano procijeniti.

### **2.12. Događaji nakon izvještajnog datuma**

Događaji nakon izvještajnog datuma koji pružaju dodatne informacije o položaju Društva na izvještajni datum (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.

### **2.13. Usporedni podaci**

Usporedni podaci su reklasificirani kako bi se postigla dosljednost u prikazivanju podataka s podacima tekuće financijske godine i ostalim podacima. Podaci su usporedivi ako su iskazani za ista obračunska razdoblja.

### **NAPOMENA:**

Primarna djelatnost Društva su upravljačke djelatnosti holding društva, pri čemu Društvo samo ne obavlja operativne poslove, već samo pruža podršku operativnim društvima u svom vlasništvu - članicama grupe.

Ovi financijski izvještaji nisu konsolidirani te ne prikazuju rezultate poslovanja društava - članica grupe.

**3. POSLOVNI PRIHODI**

	<b>31.12.2019.</b>	u kn <b>31.12.2019.</b>
Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	1.665.000	770.000
Prihodi od prodaje izvan grupe	993.271	580.350
Ostali poslovni prihodi s poduzetnicima unutar grupe	-	9.221.836
Ostali poslovni prihodi izvan grupe	3.706.200	26.791.661
<b>UKUPNO</b>	<b>6.364.471</b>	<b>37.363.847</b>

Prihode od prodaje unutar grupe čine prihodi od najma, dok prihode od prodaje izvan grupe čine prihodi od prodaje zaliha. Ostali poslovni prihodi unutar grupe rezultat su prodaje nekretnina, a ostali poslovni prihodi izvan grupe ukidanja ranijih vrijednosnih usklađenja potraživanja (među kojima je najveće ono prema društvu Metropolis tourist d.o.o., Zagreb, na naknadu štete i naknadu radi korištenja imovine Društva).

**4. POSLOVNI RASHODI**

	<b>31.12.2019.</b>	u kn <b>31.12.2019.</b>
Materijalni troškovi	689.898	511.396
Troškovi osoblja	241.260	240.739
Amortizacija	5.074.120	5.770.744
Ostali troškovi	47.267	131.543
Ostali poslovni rashodi	20	70
<b>UKUPNO</b>	<b>6.052.565</b>	<b>6.654.492</b>

Poslovni rashodi nisu bitnije promijenjeni. Najveći udjel u rashodima čini amortizacija (koja je u 2020. godini povećana), a zatim materijalni troškovi (koji su 2020. smanjeni, sve u usporedbi s godinom ranije).

## 5. MATERIJALNI TROŠKOVI

	31.12.2019.	31.12.2020.
		u kn
Trošak sirovina i materijala	17.999	27.306
Troškovi prodane robe	313.575	-
Ostali vanjski troškovi	358.324	484.090
<b>UKUPNO</b>	<b>689.898</b>	<b>511.396</b>

Najznačajniji među ostalim vanjskim troškovima su troškovi odvjetnika i javnih bilježnika.

## 6. TROŠKOVI OSOBLJA

Na dan 31.12.2020. godine Društvo je zapošljavalo 2 radnika. Troškovi osoblja u 2020. godini iznosili su 240.090 kuna, a u 2019. godini 241.260 kuna.

## 7. AMORTIZACIJA

	31.12.2019.	31.12.2020.
		u kn
Amortizacija materijalne imovine	5.074.120	5.770.744
<b>UKUPNO</b>	<b>5.074.120</b>	<b>5.770.744</b>

Amortizacija je povećana u 2020. godini uslijed stjecanja novih nekretnina.

## 8. POREZ NA DOBIT

Zbog poreznih gubitaka iz ranijih razdoblja, Društvo nije bilo obveznik poreza na dobit ni u 2019. godini niti u 2020. godini.

**9. DUGOTRAJNA MATERIJALNA IMOVINA**

	<b>31.12.2019.</b>	<b>31.12.2020.</b>
		u kn
Zemljište	79.494.455	70.639.053
Građevinski objekti	172.745.855	165.145.016
Postrojenja i oprema	3.550.752	-
<b>UKUPNO</b>	<b>255.791.062</b>	<b>235.784.069</b>

Dugotrajna materijalna imovina odnosi za građevinske objekte i pripadajuća zemljišta u Zagrebu (Lomnica, Kennedyjev trg, Savica Šanci), Dugoj Uvali i drugim lokacijama. Društvo je u 2020. godini prodalo nekretnine u Ledenicama i Umagu projektnim društvima u punom vlasništvu, radi upravljanja i razvoj predmetnih nekretnina.

Uprava Društva nije ocijenila postojanje naznaka koje bi ukazivale na potrebu umanjenja neto knjigovodstvene vrijednosti imovine. Uprava procjenjuje da je povrativa vrijednost imovine veća od njene neto knjigovodstvene vrijednosti, te je uvjerena da je knjigovodstveni iznos povrativ bilo prodajom i/ili razmjerno korištenju te imovine tijekom budućih razdoblja.

Za dugotrajnu materijalnu imovinu Društva u dijelu zemljišta i građevinskih objekata u pojedinim slučajevima nije riješen vlasnički status koji podrazumijeva upis vlasništva nad nekretninama u zemljišne knjige. Uprava očekuje da će u narednom razdoblju riješiti status do sada neriješene imovine.

**10. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA**

Dugotrajnu financijsku imovinu čine udjeli u društvima članicama grupe te ulaganja u vrijednosne papire društva Industrogradnja d.d. Varaždin.

U ovim nekonsolidiranim izvještajima rezultati poslovanja povezanih društava nisu priznati niti su iskazani kao korekcija nominalne vrijednosti ulaganja.

**11. KRATKOTRAJNA IMOVINA**

Kratkotrajnu imovinu čine potraživanja i kratkotrajna financijska imovina, uz manji iznos zaliha i novac.

**13. POTRAŽIVANJA**

	<b>31.12.2019.</b>	<b>31.12.2020.</b>
		u kn
Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	797.246	25.590.000
Potraživanja od kupaca	8.909.971	5.016.329
Potraživanja od države i drugih institucija	3.300.000	1.815.262
Ostala potraživanja	-	25.340.399
<b>UKUPNO</b>	<b>13.007.217</b>	<b>57.761.990</b>

Potraživanja čine potraživanja od poduzetnika unutar grupe (za kupoprodajnu cijenu nekretnine u Zagrebu), zatim potraživanja od kupaca i ostala potraživanja (među kojima su daleko najveća prema društvu Metropolis tourist d.o.o., Zagreb) te potraživanja od države (za porez na dodanu vrijednost).

**14. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA**

Kratkotrajnu financijsku imovinu čine dani zajmovi poduzetnicima unutar grupe. Iznos zajmova smanjen je sa 29.159.639 kuna (2019. godina) na 6.167.248 kuna (2020. godina).

**15. TEMELJNI KAPITAL**

Temeljni kapital društva iznosi 148.581.00 kuna. Vlasnička struktura Društva broji gotovo 2.900 dioničara, a 10 najvećih (koji drže oko 55% kapitala) su:

	Dioničar ili skrbnik (OIB)	Račun	Br. dionica	Udjel
1	BORA HOTELS N.V. (75526567325)	Osnovni	125.753	22,9%
2	HPB D.D. (87939104217)	Skrbnički	38.223	6,9%
3	PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D. (02535697732)	Skrbnički	25.482	4,6%
4	GRAD ZAGREB (61817894937)	Osnovni	24.482	4,5%
5	KARLOVAČKA BANKA D.D. (08106331075)	Osnovni	22.038	4,0%
6	HITA-VRIJEDNOSNICE D.D. (32998446701)	Skrbnički	19.297	3,5%
7	SHINA MENOSHI	Osnovni	13.078	2,4%
8	FILIPOVIĆ-ŠKORIĆ MARIJAN (28023792173)	Osnovni	13.071	2,4%
9	NEGOTIATOR D.O.O. (12934187226)	Osnovni	12.333	2,2%
10	CENTAR BANKA D.D. U STEČAJU (89296739230)	Osnovni	12.079	2,2%

**16. DUGOROČNE OBVEZE**

Dugoročne obveze (21.964.539 kuna) odnose se na obveze prema ranijim kreditorima Veneto banci d.d. Zagreb i Croatia osiguranju d.d. Zagreb, iz razdoblja prije predstečajne nagodbe nad pravnim prednikom Društva, kada su navedeni vjerovnici izabrali odvojeno namirenje, na nekretninama na kojima imaju različna prava.

**17. KRATKOROČNE OBVEZE**

	<b>31.12.2019.</b>	u kn <b>31.12.2020.</b>
Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	14.680.695	0
Obveze za zajmove, depozite i sl. poduzetnika unutar grupe	7.307.738	0
Obveze za zajmove, depozite i slično	95.002.236	88.528.196
Obveze prema dobavljačima	476.095	331.694
Obveze prema zaposlenicima	18.358	12.250
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	88.514	34.501
Ostale kratkoročne obveze	1.075	97.066
<b>UKUPNO</b>	<b>117.574.711</b>	<b>89.049.930</b>

Kratkoročne obveze čine obveze za zajmove poduzetnicima unutar grupe, obveze za zajmove poduzetnicima izvan grupe (od kojih je daleko najveći TAB B.V.), obveze prema dobavljačima, radnicima (za plaću za veljaču koja još nije dospjela), obveze za poreze i doprinose te ostale kratkoročne obveze).

**18. USVAJANJE FINACIJSKIH IZVJEŠTAJA**

Preliminarne i nerevidirane financijske izvještaje, s ovim bilješkama, na dan 31.12.2020. godine usvojila je i odobrila njihovo izdavanje Uprava društva ISTO Grupa d.d., Varaždin, dana 8. ožujka 2020. godine.

**ISTO Grupa d.d.**

---

Josip Galinec, član Uprave