

**Vlatka Bratić mag.oec.**  
**Stalna sudska vještakinja za**  
**računovodstvo i financije**  
**Kapucinski trg 6D**  
**42000 Varaždin**

**St-202/2019**

Rješenjem Trgovačkog suda u Varaždinu od 9. prosinca 2019. godine po sucu toga suda Iris Hatvalić-Nemec, u stečajnom predmetu povodom prijedloga:

1. predlagatelja TILJA d.o.o, Zagreb, OIB: 22215055949, zastupanog po punomoćnici Ljubici Spajić, odvjetnici iz Zagreba,

2. predlagatelja Andrije Režeka, Zagreb, OIB: 53055325972, zastupanog po punomoćniku Ljubomiru Vukoviću, odvjetniku u Odvjetničkom društvu Jelić, Vuković & Handžiski iz Zagreba i

3. predlagatelja FINA, RC Zagreb, Podružnica Varaždin, A. Cesarca 2, OIB:85821130368

za otvaranje stečajnog postupka nad trgovačkim društvom ISTO grupa d.o.o., Augusta Šenoje 4-6, Varaždin, OIB: 78858201330, financijsko-knjigovodstveno vještačenje radi:

- ispitivanja gospodarsko-financijskog stanja dužnika, te ispitivanja je li dužnik nesposoban za plaćanje ili prezadužen.

## Sadržaj:

I. UPUĆENI ZAHTJEVI ZA DOSTAVU DOKUMENTACIJE.....	3
II. Uvod .....	5
a) Statusni podaci .....	6
b) Podaci o poslovnim računima .....	7
c) Dokumentacija korištena u izradi nalaza .....	7
d) Korištena metodologija i propisi.....	7
III. N A L A Z .....	8
1. Gospodarsko-financijsko stanje dužnika, te ispitivanje je li dužnik nesposoban za plaćanje ili prezadužen .....	8
1.1. Imovina i obveze TD ISTO Grupa d.d. stečene podjelom.....	8
1.2. Imovina i obveze društva ISTO Grupa d.d. u razdoblju od 31.05.2017. do 31.12.2018. ....	10
1.3. Imovina i obveze društva ISTO Grupa d.d. na dan 30.11.2019.....	13
1.4. Utvrđivanje nesposobnosti za plaćanje društva ISTO Grupa d.d. na dan 22.01.2020. ....	15
IV. Z A K L J U Č A K.....	16

# **I. UPUĆENI ZAHTJEVI ZA DOSTAVU DOKUMENTACIJE**

Po prouci dokumentacije koja prileži spisu, a u svrhu očitovanja na postavljene zadatke iz naloga, upućen je zahtjev za dostavu dodatne dokumentacije i to:

## **od društva ISTO Grupa d.d.**

- Bruto bilance društva ISTO Grupa d.d. i to na dan 31.12.2017., na dan 31.12.2018. i na dan na koji se traži određivanje prezaduženosti,
- Kartice glavne knjige i dnevnik knjiženja poslovnih promjena za razdoblje od osnivanja društva ISTO Grupa d.d. do pokretanja zahtjeva za otvaranje stečajnog postupka (u PDF formatu),
- Uz kartice glavne knjige za dugotrajnu financijsku imovinu i kratkoročnu financijsku imovinu dokumentaciju temeljem koje je evidentirana financijska imovina u razdoblju od osnivanja društva ISTO Grupa d.d. do pokretanja zahtjeva za otvaranje stečajnog postupka,
- Uz kartice glavne knjige za dugotrajnu materijalnu imovinu i pasivna vremenska razgraničenja dokumentaciju temeljem koje je evidentirana materijalna imovina u razdoblju od osnivanja društva ISTO Grupa d.d. do pokretanja zahtjeva za otvaranje stečajnog postupka,
- Uz kartice glavne knjige za zalihi (klasa 6) dokumentaciju temeljem koje je evidentirana zaliha u razdoblju od osnivanja društva ISTO Grupa d.d. do pokretanja zahtjeva za otvaranje stečajnog postupka.

## **od Trgovačkog suda u Osijeku, Stalna služba u Slavonskom Brodu**

- potrebno je pribaviti prijavu tražbina društva ISTO Grupa d.d. u stečajni postupak nad društvom Projekt nekretnine d.o.o. koji je dana 16.09.2019. otvoren od strane Trgovačkog suda u Osijeku, Stalna služba u Slavonskom Brodu, te zapisnik s ispitnog ročišta na kojem će se ispitati prijavljene tražbine, a koje je određeno na dan 19. prosinca 2019. godine.

### **Od Ministarstva financija, Porezne uprave, Područni ured Varaždin**

- za društvo ISTO Grupa d.d., Varaždin, Augusta Šenoje 4-6, OIB 78858201330
  - Prijavu poreza na dobit za 2017. godinu s pripadajućom dokumentacijom Bilancom i Računom dobiti i gubitka i ostalom priležecom dokumentacijom (bruto bilanca i dr.)
  - Prijavu poreza na dobit za 2018. godinu s pripadajućom dokumentacijom Bilancom i Računom dobiti i gubitka i ostalom priležecom dokumentacijom (bruto bilanca i dr.)

te ukoliko se želi odrediti eventualni utjecaj poslovanja društava u kojim društvo ISTO Grupa d.d., Varaždin drži udjele (u 100% vlasništvu) na gospodarsko-financijsko stanje dužnika potrebno je pribaviti:

### **Od Ministarstva financija, Porezne uprave, Područni ured Zagreb**

- za društvo ISTO STUDENT d.o.o. za usluge, Zagreb, Kennedyjev trg 2, OIB 27765153916
  - Prijavu poreza na dobit za 2017. godinu s pripadajućom dokumentacijom Bilancom i Računom dobiti i gubitka i ostalom priležecom dokumentacijom (bruto bilanca i dr.)
  - Prijavu poreza na dobit za 2018. godinu s pripadajućom dokumentacijom Bilancom i Računom dobiti i gubitka i ostalom priležecom dokumentacijom (bruto bilanca i dr.)

### **• Od Ministarstva financija, Porezne uprave, Područni ured Pazin**

- za društvo ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. za graditeljstvo i usluge, Krnica, Duga Uvala 1, OIB 01629444750
  - Prijavu poreza na dobit za 2017. godinu s pripadajućom dokumentacijom Bilancom i Računom dobiti i gubitka i ostalom priležecom dokumentacijom (bruto bilanca i dr.)
  - Prijavu poreza na dobit za 2018. godinu s pripadajućom dokumentacijom Bilancom i Računom dobiti i gubitka i ostalom priležecom dokumentacijom (bruto bilanca i dr.)

- za društvo RESORT DUGA UVALA d.o.o. za usluge, Krnica, Duga Uvala 1, OIB 97715573815
  - Prijavu poreza na dobit za 2017. godinu s pripadajućom dokumentacijom Bilancom i Računom dobiti i gubitka i ostalom priležecom dokumentacijom (bruto bilanca i dr.)
  - Prijavu poreza na dobit za 2018. godinu s pripadajućom dokumentacijom Bilancom i Računom dobiti i gubitka i ostalom priležecom dokumentacijom (bruto bilanca i dr.)

Tražena dokumentacija na zahtjev vještaka djelomično je dostavljena u razdoblju od 09.01.2020. do 15.01.2020., a za dio dokumentacije i to Prijavu poreza na dobit za 2018. godinu s pripadajućom dokumentacijom Bilancom i Računom dobiti i gubitka i ostalom priležecom dokumentacijom (bruto bilanca i dr.) za društva ISTO Student d.o.o. i RESORT DUGA UVALA d.o.o. MF, Porezna uprava dostavila je obrazloženje da traženom dokumentacijom ne raspolaže jer od strane tih poreznih obveznika nisu predane prijave za 2018. godinu u zakonskom roku (list spisa 868 i 1222).

## **II. Uvod**

Dana 20.03.2019. godine Trgovački sud u Varaždinu zaprimo je od strane društva TILJA d.o.o., Zagreb Prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom ISTO Grupa d.d. (list spis 1 do 2) koji je Rješenjem poslovni broj St-94/2019 od 29.03.2019. odbačen (list spisa 50 do 51). Rješenjem Visokog trgovačkog suda RH poslovni broj Pž-2647/2019 od 03.07.2019. ukida se rješenje Trgovačkog suda u Varaždinu poslovni broj St-94/2019 od 29.03.2019. i predmet vraća na ponovni postupak (list spisa 60 do 61).

Također, dana 19.06.2019. godine i predlagatelj Andrija Režek podnio je prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad ovdje dužnikom te je tom predmetu dodijeljen poslovni broj St-174/2019, a dana 08.07.2019. godine i FINA Varaždin podnijela je prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom, a kojem predmetu je dodijeljen poslovni broj St-192/2019. Oba navedena prijedloga spojena su na predmet St-202/2019 radi jedinstvenog odlučivanja te je rješenjem od 9. prosinca 2019. godine određeno knjigovodstveno - financijsko vještačenje radi ispitivanja gospodarsko-financijskog stanja dužnika, te ispitivanja je li dužnik nesposoban za plaćanje ili prezadužen.

## a) Statusni podaci

U nastavku daje se prikaz statusnih podataka za TD ISTO Grupa d.d. utvrđenih uvidom u Sudski registar<sup>1</sup> Ministarstva pravosuđa RH:

**Puni naziv tvrtke:** TD ISTO Grupa dioničko društvo za usluge

**Skraćeni naziv tvrtke:** TD ISTO Grupa d.d.

**Sjedište:** Varaždin, Augusta Šenoje 4-6

**OIB:** 78858201330

**Matični broj subjekta:** 070151453

**Godina osnivanja:** 2017.

**Sudski registar:** Trgovački sud u Varaždinu

**Osnivački akt:** Skupština društva ISTO d.d. dana 18.04.2017. donijela je odluku 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.

**Temeljni kapital:** 148.581.000,00 kn

**Pravni oblik:** dioničko društvo

**Predmet poslovanja:** 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

---

<sup>1</sup> dostupno na: <https://sudreg.pravosudje.hr/registar>

**Nadzorni odbor:** Mark Richard Jacobson, OIB: 62261901129, predsjednik nadzornog odbora, Zoran Pucarić, OIB: 94602387499, zamjenik predsjednika nadzornog odbora, Stipo Tadić, OIB: 37504425532, član nadzornog odbora

**Osobe ovlaštene za zastupanje:** Josip Galinec, OIB: 58302139318, direktor, zastupa društvo pojedinačno i samostalno

**Status:** Bez postupka

## **b) Podaci o poslovnim računima**

TD ISTO Grupa d.d. obavlja financijsko poslovanje putem transakcijskog računa HR7723860021119019111 otvorenog 03.11.2017. u Podravskoj banci d.d. Koprivnica.

Blokade<sup>2</sup>: 07.03.2019 do 16.07.2019. (131 dan)  
19.07.2019. do 08.09.2019. (51 dan)  
10.09.2019. do 22.01.2020. (134 dana)

## **c) Dokumentacija korištena u izradi nalaza**

Pri izradi nalaza korištena je dokumentacija koja se nalazi u spisu, javno dostupna dokumentacija, kao i dokumentacija dostavljena na zahtjev vještaka i to Plan podjele po zaključku (list spisa 631 do 689), Godišnji financijski izvještaji društva na dan 31.12.2017. i 31.12.2018. dostavljeni po Ministarstvu financija, Poreznoj upravi, Područni ured Varaždin (list spisa 849 do 869) te bruto bilanca društva za razdoblje od 01.01. do 30.11.2019. (list spisa 991 do 995) i poslovne knjige društva za razdoblje od 31.05.2017. do 30.11.2019. (list spisa 1000 do 1206).

## **d) Korištena metodologija i propisi**

U nalazu će se temeljem dokumentacije koja se nalazi u spisu, dostavljene dokumentacije na zahtjev vještaka i podataka iz javnih izvora u skladu s odredbama Zakona o računovodstvu, Stečajnog zakona i Zakona o

---

<sup>2</sup> Očevidnik o danima insolventnosti (list spisa 1243 do 1244)

trgovačkim društvima analizirati gospodarsko-financijsko stanje dužnika i izvršiti utvrđivanje uvjeta za otvaranje stečajnog postupka. Mišljenje i procjene vještaka utemeljene su na stručnom znanju i dobroj vjeri vještaka te poslovnoj dokumentaciji društva ISTO Grupa d.d., uz pretpostavku da su svi povijesni podaci u dostavljenim financijskim izvještajima i poslovnim knjigama istiniti i cjeloviti te da ne postoje dodatni bitni dokumenti ili odluke s kojima vještak nije upoznat.

Nakon proučene dokumentacije u spisu i naknadno pribavljene dokumentacije podnosim slijedeći:

### **III. N A L A Z**

#### **1. Gospodarsko-financijsko stanje dužnika, te ispitivanje je li dužnik nesposoban za plaćanje ili prezadužen**

U nastavku daje se prikaz analize imovine i obveza TD ISTO Grupa d.d. radi utvrđivanja prezaduženosti u smislu članka 7. st. 1. Stečajnog zakona (NN 71/2015 i 104/2017). Obzirom da spisu ne prileži procjena vrijednosti nekretnina analiza dugotrajne imovine izvršena je temeljem povijesnih podataka iz financijskih izvještaja i poslovnih knjiga TD ISTO Grupa d.d. te se vještak ograđuje od tržišnih vrijednosti dugotrajne materijalne imovine.

##### **1.1. Imovina i obveze TD ISTO Grupa d.d. stečene podjelom**

Skupština društva ISTO d.d. dana 18.04.2017. donijela je odluku o podjeli društva ISTO d.d. prijenosom dijela imovine društva, kao društva koje se dijeli i ne prestaje, na nova društva koja se osnivanju radi provođenja podjele s osnivanjem društava ISTO Grupa d.d. i Industrogradnja d.d., čiji su Statuti usvojeni na skupštini. Odluka o usvajanju plana podjele nije pobijana (zabilježba registar TS Varaždin-ISTO d.d. - statusne promjene).

Analizom dokumentacije o podjeli, predanoj dana 06.12.2019. u Trgovački sud Varaždin (list spisa 631 do 689), na društvo ISTO Grupa d.d. prenesena

je imovina u ukupnom iznosu od 292.736.853,00 kn i obveze u iznosu od 114.378.987,00 kn kako je prikazano u tabeli 1.

**Tabela 1.**

<b>A) DUGOTRAJNA IMOVINA (MATERIJALNA + FINACIJSKA)</b>	<b>227.338.871,00</b>
ZAGREB, LANIŠTE	54.761.976,00
DUGA UVALA	90.206.613,00
DONJA LOMNICA	73.334.418,00
ZAGREB, KENEDIJEV TRG	3.709.953,00
ZAGREB, SAVICA ŠANCI	3.886.580,00
MAKARSKA	130.705,00
ZEMLJIŠTA OSTALO	281.427,00
GRAĐEVINSKI OBJEKTI I POSTROJENJA	495.854,00
ENERGETSKA POSTROJENJA	220.570,00
RAZDJELNA POSTROJENJA	124.101,00
POGONSKA POSTROJENJA	10.659,00
STROJEVI ZA IZRADU, OBRADU I PRERADU	2.037,00
OSTALA OPREMA I UREĐAJI	2.360,00
UREDSKI NAMJEŠTAJ	155,00
UREDSKI STROJEVI	186,00
KIPARSKA I LIKOVNA DJELA	171.277,00
<b>UKUPNO DUGOTRAJNA MATERIJALNA IMOVINA</b>	<b>227.338.871,00</b>
OBVEZNICE STARA DEVIZNA ŠTEDNJA	5.406.585,00
VRIJEDNOSNO USKLAĐENJE OBVEZNICA	-5.406.585,00
<b>UKUPNO FINACIJSKA IMOVINA</b>	<b>0,00</b>
<b>B) KRATKOTRAJNA IMOVINA I KRATKOROČNA FINAC. IMOVINA</b>	<b>65.397.982,00</b>
LANIŠTE	13.567.863,00
VRIJEDNOSNO USKLAĐENJE LANIŠTE	-6.783.932,00
<b>UKUPNO ZALIHE</b>	<b>6.783.931,00</b>
POTRAŽIVANJA OD KUPACA	19.857.986,00
ISPRAVAK VRIJEDNOSTI	-18.828.335,00
POTRAŽIVANJA ZA PRODAJU STANOVA	9.660.959,00
ISPRAVAK VRIJEDNOSTI	-9.660.959,00
<b>UKUPNO POTRAŽIVANJA OD KUPACA</b>	<b>1.029.651,00</b>
PROJEKT NEKRETNINE - zajam (07061109987)	56.209.400,00
PROJEKT NEKRETNINE - potraživanja (07061109987)	1.375.000,00
<b>UKUPNO POTRAŽIVANJA OD POVEZANIH OSOBA</b>	<b>57.584.400,00</b>
<b>UKUPNO POTRAŽIVANJA</b>	<b>58.614.051,00</b>
<b>UKUPNO IMOVINA = A + B (AKTIVA)</b>	<b>292.736.853,00</b>

<b>C) KRATKOROČNE OBVEZE</b>	<b>114.378.987,00</b>
TAB B.V.	69.522.575,00
VENETO BANKA	26.038.906,00
CROATIA OSIGURANJE	11.120.215,00
<b>UKUPNO OBVEZE ZA PRIMLJENE ZAJMOVE</b>	<b>106.681.696,00</b>
PROJEKT NEKRETNINE (07061109987)	7.267.291,00
PROJEKT NEKRETNINE zajam (07061109987)	430.000,00
<b>UKUPNO OBVEZE PREMA POVEZANIM OSOBAMA</b>	<b>7.697.291,00</b>
<b>UKUPNO OBVEZE = C</b>	<b>114.378.987,00</b>
<b>RAZLIKA IMOVINE I OBVEZA</b>	<b>178.357.866,00</b>

Analizom evidentiranja početnog stanja na dan 31.05.2017. utvrđena su odstupanja od potraživanja navedenih u planu podjele i evidentiranih potraživanja u poslovnim knjigama i to:

- Potraživanje od povezanih osoba u iznosu od 56.209.400,00 kn definirano u planu podjele kao „PROJEKT NEKRETNINE-zajam“ evidentirano je u poslovnim knjigama ISTO Grupa d.d. u iznosu od 26.129.400,00 kn na kontu glavne knjige 1110 - Kratkoročni zajam povezanom društvu za partnera po šifrom 6 ISTO STUDENT d.o.o.<sup>3</sup>, a u iznosu od 30.080.000,00 kn na kontu glavne knjige 0603 - udjeli u društvima.

## **1.2. Imovina i obveze društva ISTO Grupa d.d. u razdoblju od 31.05.2017. do 31.12.2018.**

U nastavku u tabeli 2. daje se prikaz kretanja imovine i obveza u razdoblju od osnivanja do 31.12.2018. godine prema evidentiranim poslovnim promjenama u poslovnim knjigama društva (list spisa 1104 do 1206) i Bilancama stanja društva na dan 31.12.2017. i 31.12.2018., dostavljenim po Ministarstvu financija, Poreznoj upravi, Područnom uredu Varaždin (list spisa 849 do 867), uz ogradu vještaka od tržišnih vrijednosti dugotrajne materijalne imovine i imovine na zalihima te odluka uprave o vrijednosnim usklađenjima potraživanja.

<sup>3</sup> U bilanci stanja na dan 31.12.2017. TD Isto student d.o.o. (list spisa 1227 do 1229) dostavljenoj po MF, Porezna uprava, Područni ured Zagreb ukupna obveza društva za zajmove unutar grupe evidentirana je u iznosu od 39.400,00 kn, dakle predmetni zajam nije evidentiran.

**Tabela 2.**

<b>Opis imovine/obveza</b>	<b>31.05.17.</b>	<b>31.12.17.</b>	<b>31.12.18.</b>
Građevinsko zemljište (bez zgrada)	<b>70.639.052,95</b>	<b>70.639.052,95</b>	<b>70.639.052,95</b>
Poslovne zgrade	332.045.691,28	332.045.691,28	332.045.691,28
Akumulirana amortizacija građevina	175.877.289,28	177.296.407,20	182.151.432,42
<b>1. Knjigovodstvena vrijednost nekretnina</b>	<b>156.168.402,00</b>	<b>154.749.284,08</b>	<b>149.894.258,86</b>
Postrojena, oprema, alati, pogonski inventar i transportna oprema	2.391.492,85	2.391.492,85	2.220.215,85
Akumulirana amortizacija postrojenja i opreme	1.860.146,58	1.892.912,68	1.965.282,29
<b>2. Knjigovodstvena vrijednost postrojenja i opreme</b>	<b>531.346,27</b>	<b>498.580,17</b>	<b>254.933,56</b>
Ulaganja u nekretnine		4.400.000,00	4.400.000,00
Ulaganje u nekretnine u pripremi			3.280.000,00
<b>3. Knjigovodstvena vrijednost ulaganja</b>		<b>4.400.000,00</b>	<b>7.680.000,00</b>
<b>4. Ukupno dugotrajna materijalna imovina =1+2+3</b>	<b>227.338.801,22</b>	<b>230.286.917,20</b>	<b>228.468.245,37</b>
Udjeli u društvima	30.080.000,00	30.100.000,00	30.100.000,00
<b>5. Ukupno dugotrajna financijska imovina</b>	<b>30.080.000,00</b>	<b>30.100.000,00</b>	<b>30.100.000,00</b>
Zaliha sitnog inventara		250.000,00	250.000,00
Zaliha gotovih proizvoda	13.567.863,00	13.567.863,00	13.567.863,00
Vrijednosno usklađenje zalihe gotovih proizvoda	6.783.931,00	6.783.931,00	6.783.931,00
<b>6. Ukupno zalihe</b>	<b>6.783.932,00</b>	<b>7.033.932,00</b>	<b>7.033.932,00</b>
Potraživanja od kupaca	19.857.985,76	19.857.985,76	19.877.985,76
Kupci građani za stanove			9.660.959,00
Ispravak vrijednosti potraživanja od kupaca	18.828.334,76	18.828.334,76	23.489.293,76
Potraživanja od povezanih osoba	1.375.000,00	625.000,00	0,00
<b>7. Ukupno potraživanja od kupaca</b>	<b>2.404.651,00</b>	<b>1.654.651,00</b>	<b>6.049.651,00</b>
<b>8. Potraživanja od države</b>		<b>1.062.480,00</b>	<b>1.002.778,29</b>
<b>9. Kratkoročni zajmovi povezanim osobama</b>	<b>26.129.400,00</b>	<b>27.423.108,51</b>	<b>27.881.537,71</b>
<b>10. Novac</b>	<b>0,00</b>	<b>815,51</b>	<b>5.212,65</b>
<b>11. Unaprijed obračunati prihodi</b>			<b>760.000,00</b>
<b>12. Ukupno kratkoročna imovina =6+7+8+9+10+11</b>	<b>35.317.983,00</b>	<b>37.174.987,02</b>	<b>42.733.111,65</b>
<b>Ukupno imovina =4+5+12</b>	<b>292.736.784,22</b>	<b>297.561.904,22</b>	<b>301.301.357,02</b>

<b>Opis imovine/obveza</b>	<b>31.05.17.</b>	<b>31.12.17.</b>	<b>31.12.18.</b>
Obveze za zajmove povezana društva	7.697.291,00	7.339.152,36	8.549.319,80
Obveze za financijske zajmove	106.681.696,00	106.681.696,00	0,00
Obveze prema dobavljačima	0,00	472.748,40	467.127,65
Obveze prema dobavljačima povezana društva	0,00	5.812.500,00	4.868.194,61
Obveze prema zaposlenima			23.260,56
Obveze prema proračunu i fondovima			105.044,60
Obveze za dugoročne financijske zajmove			91.487.114,06
Ukalkulirane obveze za troškove			3.280.000,00
<b>Ukupno obveze</b>	<b>114.378.987,00</b>	<b>120.306.096,76</b>	<b>108.780.061,28</b>
<b>Razlika imovine i obveza</b>	<b>178.357.797,22</b>	<b>177.255.807,46</b>	<b>192.521.295,74</b>

Kako se iz prikaza imovine i obveza u tabeli 2. temeljem dostavljene dokumentacije može zaključiti, imovina dužnika u cijelom je analiziranom razdoblju viša od postojećih obveza te se društvo ISTO Grupa d.d. u promatranom razdoblju ne smatra prezaduženim u smislu članka 7. st. 1.<sup>4</sup> Stečajnog zakona (NN 71/2015 i 104/2017).

U odnosu na ulaganja u nekretnine u ukupnom iznosu od 7.680.000,00 kn (4.400.000,00 + 3.280.000,00) predloženi stečajni dužnik nije dostavio na zahtjev vještaka traženu dokumentaciju, međutim kako su u istom iznosu evidentirane i obveze prema društvu RESORT DUGA UVALA d.o.o. za usluge, predmetna dokumentacija nije od utjecaja na utvrđivanje razlike imovine i obveza.

**Napomena:** Analiza utjecaja poslovanja društava u kojim društvo ISTO Grupa d.d., Varaždin drži udjele (u 100% vlasništvu) na gospodarsko-financijsko stanje dužnika nije izvršena, obzirom da prema dostavljenom obrazloženju Ministarstva Financija, Porezne uprave za društva ISTO Student d.o.o. i RESORT DUGA UVALA d.o.o. nisu predane prijave za 2018. godinu.

<sup>4</sup> Članak 7. Stečajni zakon ( NN 71/2015 i 104/2017)

(1) Prezaduženost postoji ako je imovina dužnika pravne osobe manja od postojećih obveza.

### 1.3. Imovina i obveze društva ISTO Grupa d.d. na dan 30.11.2019.

Na dan 30.11.2019. godine predloženi stečajni dužnik u poslovnim knjigama iskazao je knjigovodstvenu vrijednost imovine i obveza kako je prikazano u tabeli 3.

**Tabela 3.**

<b>Red. br.</b>	<b>Opis imovine/obveza</b>	<b>Knjigovodstvena vrijednost na dan 30.11.2019.</b>
<b>A.</b>	<b>Ukupna imovina (A =1+6)</b>	<b>325.554.127,66</b>
<b>1.</b>	<b>Dugotrajna imovina (1=2+3+4+5)</b>	<b>268.395.023,31</b>
2.	Nekretnine	228.392.925,44
3.	Pokretnine	175.708,99
4.	Ulaganja u nekretnine	9.626.388,88
5.	Financijska imovina	30.200.000,00
<b>6.</b>	<b>Kratkotrajna imovina (6=7+8+9+10+11)</b>	<b>57.159.104,35</b>
7.	Zalihe	12.220.357,35
8.	Potraživanja	16.233.081,82
9.	Potraživanja od povezanih osoba	1.887.500,00
10.	Financijska imovina-Kratkoročni zajmovi povezanim osobama	26.813.165,17
11.	Novac	5.000,01
<b>B.</b>	<b>Ukupne obveze (B=12+15)</b>	<b>132.144.512,69</b>
<b>12.</b>	<b>Dugoročne obveze (12=13+14)</b>	<b>109.487.114,06</b>
13.	Dugoročne obveze prema povezanim poduzetnicima	18.000.000,00
14.	Obveze za dugoročne financijske zajmove	91.487.114,06
<b>15.</b>	<b>Kratkoročne obveze (15=16+17+18+19+20)</b>	<b>22.657.398,63</b>
16.	Obveze za zajmove povezana društva	8.975.148,88
17.	Obveze prema dobavljačima	562.868,32
18.	Obveze prema dobavljačima povezana društva	12.680.694,61
19.	Obveze prema zaposlenima	1.175,00
20.	Obveze prema proračunu i fondovima	437.511,82
<b>C.</b>	<b>Razlika imovine i obveza (C=A-B)</b>	<b>193.409.614,97</b>

Iz prikaza imovine i obveza u tabeli 3. temeljem podataka iskazanih u poslovnim knjigama TD ISTO Grupa d.d. na dan 30.11.2019. može se zaključiti da je imovina dužnika viša od postojećih obveza te se društvo ISTO Grupa d.d. na dan 30.11.2019. godine ne smatra prezaduženim u smislu članka 7. st. 1. Stečajnog zakona (NN 71/2015 i 104/2017).

Međutim, knjigovodstvene stavke imovine i obveza dužnika često ne odražavaju pravu vrijednost, pa ih je potrebno uskladiti s vrijednosti koja će biti što bliže fer vrijednosti. U konkretnom slučaju, obzirom na dostupnu dokumentaciju, ispitane su obveze i potraživanja te je utvrđeno su se na dan izrade ovoga izvješća stekli uvjeti za korekciju iskazane knjigovodstvene vrijednosti.

Naime, analizom evidentiranih potraživanja može se zaključiti da društvo ISTO Grupa d.d. na dan 30.11.2019. evidentira potraživanje po osnovu zajma od društva PROJEKT NEKRETNINE d.o.o. u ukupnom iznosu od 56.209.400,00 kn, koje je potraživanje preuzeto planom podjele i evidentirano u poslovnim knjigama ISTO Grupa d.d. u iznosu od 26.129.400,00 kn na kontu glavne knjige 1110 - Kratkoročni zajam povezanom društvu za partnera po šifrom 6 ISTO STUDENT d.o.o., a u iznosu od 30.080.000,00 kn na kontu glavne knjige 0603 - udjeli u društvima.

Kako je nad društvom PROJEKT NEKRETNINE d.o.o. rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku - Stalna služba u Slavonskom Brodu poslovni broj St-1436/2018 dana 16.09.2019. godine otvoren stečajni postupak, a uvidom u dostavljenu dokumentaciju po stečajnom upravitelju Željku Ferencić proizlazi da TD ISTO Grupa d.d. nije podnijela prijavu tražbina u stečajnom postupku nad dužnikom PROJEKT NEKRETNINE d.o.o. te ista nije ni utvrđena na Ispitnom ročištu održanom 19. prosinca 2019. stekli su se uvjeti za ispravak vrijednosti potraživanja u iznosu od 56.209.400,00 kn.

Iz informacije koje se daju temeljem podataka iskazanih u poslovnim knjigama TD ISTO Grupa d.d. na dan 30.11.2019. i na temelju dostupne dokumentacije o prijavljenim tražbinama u stečaj nad društvom PROJEKT NEKRETNINE d.o.o. vidljivo je da TD ISTO Grupa d.d. na dan 30. studenog 2019. iskazuje:

- I. Ukupnu imovinu u iznosu od 269.344.727,66 kn (325.554.127,66 - 56.209.400,00), od čega dugotrajnu imovinu u iznosu od 238.315.023,31 kn (268.395.023,31 - 30.080.000,00) i kratkotrajnu imovinu u iznosu od 31.029.704,35 kn (57.159.104,35 - 26.129.400,00)

- II.** Ukupne obveze u iznosu od 132.144.512,69 kn, od čega dugoročne obveze u iznosu od 109.487.114,06 kn i kratkoročne obveze u iznosu od 22.657.398,63 kn
- III.** Imovinu višu od postojećih obveza za iznos od 137.200.214,97 kn (269.344.727,66-132.144.512,69)

**1.4. Utvrđivanje nesposobnosti za plaćanje društva ISTO Grupa d.d. na dan 22.01.2020.**

Uvidom u dostavljeni Očevidnik o danima insolventnosti na dan 22.01.2020. može se zaključiti da je poslovni račun društva ISTO Grupa d.d. u neprekinutoj blokadi od 10.09.2019. (list spisa 1243 do 1244), odnosno do 22.01.2020. evidentirano je 134 dana neprekidne blokade, a u prethodnih 6 mjeseci zbog nepodmirenih osnova za plaćanje evidentiranih u Očevidniku redosljeda osnova za plaćanje evidentirano je ukupno 180 dana blokade (list spisa 1251).

Uvidom u Očevidnik o redosljedu plaćanja (list spisa 1245 do 1250) proizlazi da je račun društva na dan 22.01.2020. godine blokiran zbog nepodmirenih osnova za plaćanje evidentiranih u Očevidniku redosljeda osnova za plaćanje u ukupnom iznosu od 746.720,98 kn<sup>5</sup>.

Dakle, u smislu članka 6. st 2. Stečajnog zakona, obzirom da su u Očevidniku o redosljedu osnova za plaćanje koji vodi Financijska agencija evidentirane neizvršene osnova za plaćanje u razdoblju dužem od 60 dana, utvrđuje se da je društvo nesposobno za plaćanje.

**Napomena:** Odredba stavka 2. članka 6. Stečajnog zakona neće se primijeniti ako dužnik tijekom prethodnoga postupka namiri sve tražbine koje je na temelju valjanih osnova za plaćanje trebalo naplatiti sa svih njegovih računa ili ako dođe do pristupanja dugu. Namirenje tražbina dužnik može dokazivati samo javnom ili javno ovjеровljenom ispravom ili potvrdom Financijske agencije.

---

<sup>5</sup> Ovim nalazom nije ispitana osnovanost tražbina vjerovnika.

## IV. Z A K L J U Č A K

U odnosu na Rješenjem Trgovačkog suda u Varaždinu od 9. prosinca 2019. godine postavljeni zadatak ispitivanja gospodarsko-financijskog stanja dužnika ISTO Grupa d.d., te ispitivanja je li dužnik nesposoban za plaćanje ili prezadužen, iz dostupne dokumentacije utvrđene su slijedeće činjenice:

- a) Temeljem podataka iskazanih u poslovnim knjigama TD ISTO Grupa d.d. na dan 30.11.2019.<sup>6</sup> i korekciju potraživanja na temelju dostupne dokumentacije o prijavljenim tražbinama u stečaj nad društvom PROJEKT NEKRETNINE d.o.o. vidljivo je da TD ISTO Grupa d.d. na dan 30. studenog 2019. iskazuje:
- I. Ukupnu imovinu u iznosu od 269.344.727,66 kn (325.554.127,66 - 56.209.400,00), od čega dugotrajnu imovinu u iznosu od 238.315.023,31 kn (268.395.023,31 - 30.080.000,00) i kratkotrajnu imovinu u iznosu od 31.029.704,35 kn (57.159.104,35 - 26.129.400,00)
  - II. Ukupne obveze u iznosu od 132.144.512,69 kn, od čega dugoročne obveze u iznosu od 109.487.114,06 kn i kratkoročne obveze u iznosu od 22.657.398,63 kn
  - III. Imovinu višu od postojećih obveza za iznos od **137.200.214,97 kn** (269.344.727,66-132.144.512,69)

te se može zaključiti da dužnik raspolaže dovoljnom imovinom da podmiri postojeće obveze, pa se društvo ISTO Grupa d.d. na dan 30.11.2019. godine **ne smatra prezaduženim u smislu članka 7. st. 1. Stečajnog zakona (NN 71/2015 i 104/2017).**

---

<sup>6</sup> Uz ogradu vještaka od tržišnih vrijednosti dugotrajne materijalne imovine i imovine na zalihi i odluka uprave o vrijednosnim usklađenjima potraživanja.

b) Na dan 22.01.2020. poslovni računi u neprekinutoj su blokadi od 134 dana, a u Očevidniku o redoslijedu plaćanja evidentirane su na dan 22.01.2020. nepodmirene tražbine vjerovnika u ukupnom iznosu od 746.720,98 kn, pa se u smislu članka 6. st 2. Stečajnog zakona, obzirom da su u Očevidniku o redoslijedu osnova za plaćanje koji vodi Financijska agencija evidentirane neizvršene osnova za plaćanje u razdoblju dužem od 60 dana, utvrđuje se da je društvo ISTO Grupa d.d. **nesposobno za plaćanje**.

**Napomena:** Odredba stavka 2. članka 6. Stečajnog zakona neće se primijeniti ako dužnik tijekom prethodnoga postupka namiri sve tražbine koje je na temelju valjanih osnova za plaćanje trebalo naplatiti sa svih njegovih računa ili ako dođe do pristupanja dugu. Namirenje tražbina dužnik može dokazivati samo javnom ili javno ovjеровljenom ispravom ili potvrdom Financijske agencije.

U Varaždinu, 24.01.2020. godine

Nalaz izradila:  
Vlatka Bratić

**VLATKA**  
**BRATIĆ** Digitalno potpisao:  
VLATKA BRATIĆ  
Datum: 2020.01.24  
17:06:01 +01'00'