

**STARLAND HOLDING A.S.**

**Výročná správa za rok 2022**

<b>ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI</b>	<b>3</b>
<b>SPRÁVA PREDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKEJ ČINNOSTI SPOLOČNOSTI A STAVE JEJ MAJETKU ZA ROK 2022</b>	<b>5</b>
<b>VÝVOJ SPOLOČNOSTI</b>	<b>7</b>
Zhodnotenie uplynulého vývoja	7
Stav v akom sa spoločnosť nachádza a významné riziká a neistoty, ktorým je spoločnosť vystavená	7
Dôležité finančné a nefinančné ukazovatele vrátane informácie o vplyve činnosti spoločnosti na životné prostredie a na zamestnanosť	7
Vybrané údaje z individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2022	8
<b>PREDPOKLADANÝ VÝVOJ ČINNOSTI SPOLOČNOSTI</b>	<b>11</b>
<b>NÁKLADY NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA</b>	<b>11</b>
<b>NADOBÚDANIE VLASTNÝCH AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV, OBCHODNÝCH PODIELOV A AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV A OBCHODNÝCH PODIELOV MATERSKEJ ÚČTOVNEJ JEDNOTKY</b>	<b>11</b>
<b>NÁVRH ROZDELENIA VÝSLEDKU HOSPODÁRENIA</b>	<b>12</b>
<b>INFORMÁCIE O ORGANIZAČNEJ ZLOŽKE ÚČTOVNEJ JEDNOTKY V ZAHRANIČÍ</b>	<b>12</b>
<b>SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA S KOMPLETNOU ÚČTOVNOU ZÁVIERKOU</b>	<b>12</b>

## ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

Názov a sídlo spoločnosti:	<b>Starland Holding a.s.</b> Mlynské nivy 10 Bratislava – mestská časť Ružinov 821 09
Dátum založenia spoločnosti:	16.01.1996
Dátum zápisu do obchodného registra:	31.01.1996
IČO:	35 683 015
Výška základného imania:	27.000.000,- EUR
Rozsah splatenia základného imania:	27.000.000,- EUR
Základné imanie je rozdelené na akcie:	
Počet:	270.000 ks
Druh:	kmeňové
Podoba:	zaknihované
Forma:	akcie na doručiteľa
Menovitá hodnota za 1 akciu:	100,- EUR
Celková menovitá hodnota emisie:	27.000.000,- EUR
Hlavné činnosti podľa výpisu z OR:	nákup, predaj, sprostredkovanie nehnuteľností, sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností, prípravné práce k realizácii stavby.
Ďalšie činnosti podľa výpisu z OR:	nákup a predaj tovaru v rozsahu voľnej živnosti – maloobchod a veľkoobchod, prenájom priemyselného tovaru, sprostredkovateľská činnosť, prenájom motorových vozidiel, faktoring a forfaiting, prenájom nehnuteľností s poskytovaním iných než základných služieb - obstarávateľské služby spojené s prenájomom nehnuteľností, obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností, automatizované spracovanie dát, usporadúvanie školení, seminárov a vzdelávacích podujatí, obchodné poradenstvo, vedenie účtovníctva, činnosť organizačných a ekonomických poradcov, reklamná a propagačná činnosť v rozsahu voľnej živnosti, poradenstvo v predmete podnikania, uskutočňovanie stavieb a ich zmien, prevádzkovanie výdajne stravy, poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu, výkon činnosti stavebného dozoru - pozemné stavby - technické technologické a energetické vybavenie stavby, inžinierska činnosť - obstarávateľská činnosť v stavebníctve,

vykonávanie odborných činností vo výstavbe podľa § 4 zák. č. 138/1992 Zb. o autorizovaných architektoch a autorizovaných stavebných inžinieroch v znení neskorších predpisov.

Spoločnosť sa spravuje nasledovnými  
právnymi predpisy:

slovenskými právnymi predpismi a to najmä zákonom číslo 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov

Orgány spoločnosti

Predstavenstvo:

Ing. Tomáš Pivarčí - predseda predstavenstva

Ing. Peter Gereg - člen predstavenstva

Juraj Michalko - člen predstavenstva

Prokúra:

Mgr. Marian Kultán – prokurista

Dozorná rada:

Mgr. Júlia Domsitzová - člen dozornej rady

Ing. arch. Tomáš Macháč - člen dozornej rady

Ing. arch. Viktor Becker - člen dozornej rady

Valné zhromaždenie:

je tvorené akcionármi spoločnosti

## SPRÁVA PREDSTAVENSTVA O PODNIKATEĽSKEJ ČINNOSTI SPOLOČNOSTI A STAVE JEJ MAJETKU ZA ROK 2022

Dlhodobým strategickým cieľom spoločnosti Starland Holding a.s. (ďalej len „spoločnosť“) je rozvoj a zhodnocovanie aktív vo vlastníctve spoločnosti t. j. cca 263 ha pozemkov v hlavnom rozvojovom koridore Bratislavy a jej okolia a budovanie stabilnej developerskej spoločnosti s významným podielom na trhu komerčných a rezidenčných nehnuteľností v Bratislavskom kraji.

Lokalita Triblavina (o rozlohe cca 180 ha), ktorá patrí do portfólia spoločnosti a ktorej rozvoj patrí k hlavným prioritám spoločnosti, je svojím umiestnením na severovýchode Bratislavy, rozlohou a celistvosťou unikátnym územím v rámci strednej Európy, ktoré je legislatívne aj infraštruktúrne dostatočne pripravené na jedinečnú investičnú príležitosť. Pozemky v lokalite Triblavina sú vysporiadané, scelené, pripravené na realizáciu projektov spoločnosti a potenciálnych investorov. Spoločnosť v minulosti investovala do výstavby technickej infraštruktúry, aby všetky pozemky v lokalite Triblavina boli v dosahu napojenia na technickú infraštruktúru. Ďalšie budovanie technickej infraštruktúry bude súvisieť s realizáciou jednotlivých etáp v rámci rozvoja daného územia.

Dlhodobým cieľom spoločnosti je, aby sa lokalita Triblavina stala atraktívnym a vyhľadávaným územím na bývanie, prácu, podnikanie, aktívny oddych a voľnočasové aktivity.

Spoločnosť sa aj v roku 2022 intenzívne venovala dlhodobému projektu Park City (Park City Living), t.j. pozemkom nachádzajúcich sa prevažne v k. ú. Chorvátsky Grob, ktorý sa vyznačuje nadčasovým konceptom, symbiózou prírody a ľudí s dôrazom na trvalú udržateľnosť životného prostredia a vysokú kvalitu života s efektívnym dopravným spojením a kvalitnou občianskou vybavenosťou, zeleným parkom o rozlohe 21ha-23ha, z ktorého spoločnosť už takmer 2,3 ha zrealizovala a ktorého súčasťou je detské ihrisko „Lúčny koník“, ktoré slúži všetkým obyvateľom Chorvátskeho Grobu ako aj širokého okolia regiónu Bratislavy na aktívny oddych, šport, zábavu a zmysluplné trávenie voľného času, stretávanie sa rodín, nadväzovanie kontaktov a tým k podpore komunitného života v obci Chorvátsky Grob. V tesnej blízkosti parku na pozemkoch, ktoré spoločnosť predala obci Chorvátsky Grob je vybudovaná obcou Chorvátsky Grob, za poskytnutia súčinnosti spoločnosti, materská a základná škola Javorová alej.

Zámerom projektu Park City Living je vybudovanie novej rezidenčnej zóny s objektmi bývania a občianskej vybavenosti s vlastným zázemím v súlade s funkčnou a priestorovou reguláciou daného územia v zmysle územného plánu dotknutého sídla.

Realizáciou projektu Park City Living dôjde v danom území k vzniku nového, moderného obytného územia s občianskou vybavenosťou pre širšie vrstvy obyvateľstva. V riešenom území budú okrem zariadení komerčnej občianskej vybavenosti charakteru obchodu a služieb umiestnené aj zariadenia verejnej občianskej vybavenosti, ktoré vytvoria nové pracovné príležitosti s ponukou služieb orientovaných nielen pre rezidentov, ale aj pre návštevníkov či denných pasantov lokality.

Urbanistické a objemovo – dispozičné riešenie projektu má v danom území tendenciu vytvoriť nové homogénne mestské polyfunkčné obytné územie so súvisiacim zázemím, zeleňou a oddychovými plochami s detskými ihriskami a športoviskami. Hlavné princípy urbanistického riešenia projektu budú pozostávať z blokovej zástavby sekciových bytových domov a zástavby solitérnych/bodových bytových domov.

Spoločnosť je dlhodobo spôsobilá realizovať komplexný rozsah developerských činností - akvizícia pozemkov, príprava územia, príprava a realizácia projektu, predaj/prenájom, správa nehnuteľností a financovanie developerskej i operatívnej fázy jednotlivých projektov s cieľom ponúknuť klientom komplexnosť poskytovaných služieb; pri realizácii svojich cieľov sa spoločnosť dlhodobo riadi základnými princípmi, ktorými sú dodržiavanie princípov udržateľného rozvoja, riešenie dopravy, zodpovednosť ku klientom, životnému prostrediu, kreativita a inovatívnosť, konkurencieschopnosť a následné udávanie trendov v dotknutej lokalite (referenčný projekt).

Z pohľadu najbližšieho vývoja spoločnosti bude veľmi dôležité sledovať vývoj riadenia menovej politiky zo strany Európskej centrálnej banky a vývoj makroekonomických ukazovateľov, nakoľko práve tieto veličiny budú do značnej miery vplývať na dopyt po výstavbe nových rezidenčných nehnuteľností. Uvedené vplyvy budú mať totiž značný vplyv na rozhodnutia občanov Slovenskej republiky vo vzťahu k novému konceptu nájomného bývania (súčasť programového vyhlásenia Vlády Slovenskej republiky), schváleného Národnou radou Slovenskej republiky. Už v súčasnosti štát prostredníctvom Agentúry štátom podporovaného nájomného bývania eviduje veľký záujem zo strany svojich občanov, ktorí prejavili záujem o tento typ bývania. Tento nový koncept nájomného bývania môže priniesť spoločnosti výrazný posun z pohľadu začatia výstavby nových bytových domov, nakoľko práve projekt Park City Living ponúka oproti iným obdobným projektom významné benefity. Jedným z podstatných takýchto benefitov je aj napríklad plánovaná výstavba železničného spojenia územia Triblaviny s mestskou časťou Vajnory, čo dňa 25.04.2023 aj potvrdili podpisom memoranda Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky, Železnice Slovenskej republiky a Bratislavský samosprávny kraj.

## VÝVOJ SPOLOČNOSTI

### Zhodnotenie uplynulého vývoja

Za sledované obdobie (od 01.01.2022 do 31.12.2022) spoločnosť pokračovala v príprave a rozvoji developerského projektu v lokalite Triblavina, najmä v katastrálnych územiach obcí Bernolákovo a Chorvátsky Grob, so zameraním sa na projekt Park City Living.

Spoločnosť zároveň intenzívne pokračovala vo vyhľadávaní strategického investora pre projekt Park City Living „Triblavina“ v katastrálnych územiach obcí Bernolákovo a Chorvátsky Grob, zameraný na umiestnenie plnohodnotnej mestskej urbánnej štruktúry, pozostávajúcej prevažne z rezidenčných objektov určených pre bývanie a k tomu prislúchajúcej občianskej vybavenosti v predmetnej lokalite „Triblavina“. Popri tom spoločnosť aktívne vstupovala do prebiehajúceho procesu zmien územnoplánovacích dokumentov obce Chorvátsky Grob, so zameraním sa na navrhované regulatívy, týkajúce sa najmä lokality „zóny Triblavina“.

### Stav v akom sa spoločnosť nachádza a významné riziká a neistoty, ktorým je spoločnosť vystavená

Projekt Triblavina súčasťou ktorého je aj projekt Park City Living patrí z pohľadu rizikovosti medzi najnáročnejšie investičné projekty spoločnosti. Je to dané jeho veľkosťou, dlhodobosťou a najmä počtom a rôznorodosťou jednotlivých častí a etáp projektu. Spoločnosť nesie plnú zodpovednosť za definovanie a kontrolu predmetných rizík projektu, avšak pri kvalitnom riadení rizík je veľký predpoklad dlhodobého rastu hodnoty spoločnosti – čo je dané najmä hodnotou jej aktív (pozemkov v hlavnom rozvojovom koridore Bratislavy a okolia) a oddeľovaním rizík z výstavby a predaja jednotlivých etáp projektu od hodnoty ešte nezastavaných pozemkov.

### Dôležité finančné a nefinančné ukazovatele vrátane informácie o vplyve činnosti spoločnosti na životné prostredie a na zamestnanosť

Spoločnosť dosiahla v roku 2022 stratu vo výške 5.650.399 EUR. Výnosy spoločnosti tvorili tržby z prenájmu pozemkov a tržby služieb spojených s nájmom. Náklady spoločnosti boli tvorené najmä úrokmi k vydaným dlhopisom v celkovej výške 4.538.888 EUR.

Spoločnosť si nie je v súčasnosti vedomá žiadnych možných faktorov svojej činnosti, ktoré by mohli mať vplyv na životné prostredie alebo podstatným spôsobom ovplyvňovali zamestnanosť.

Vybrané údaje z individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2022

Vybrané údaje na strane aktív súvahy

/údaje individuálnej účtovnej závierky v EUR/

AKTÍVA		2020	2021	2022
<b>Spolu majetok</b>	<b>1</b>	<b>129 441 924</b>	<b>114 959 826</b>	<b>107 226 045</b>
<b>Neobežný majetok</b>	<b>2</b>	<b>126 018 989</b>	<b>105 293 162</b>	<b>105 308 992</b>
<b>Dlhodobý nehmotný majetok</b>	<b>3</b>	<b>13 916 386</b>	<b>11 800 223</b>	<b>11 790 637</b>
Goodwill	7	13 854 078	11 747 339	11 747 177
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	8	62 308	52 884	43 460
<b>Dlhodobý hmotný majetok</b>	<b>11</b>	<b>112 102 603</b>	<b>93 492 938</b>	<b>93 518 355</b>
Pozemky	12	103 517 046	90 880 907	90 879 931
Stavby	13	3 086 988	303 095	283 595
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	14	47 805	6 032	4 588
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	18	5 450 764	2 302 904	2 350 241
<b>Dlhodobý finančný majetok</b>	<b>21</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti na viac jeden rok	29	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	31	0	1	0
<b>Obežný majetok</b>	<b>33</b>	<b>3 388 026</b>	<b>9 619 677</b>	<b>1 876 928</b>
<b>Zásoby</b>	<b>34</b>	<b>539 765</b>	<b>654 965</b>	<b>763 040</b>
Materiál	35	103	73	0
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	36	539 662	654 892	763 040
<b>Dlhodobé pohľadávky</b>	<b>41</b>	<b>243 390</b>	<b>7 329 333</b>	<b>392 350</b>
<i>Pohľadávky z obchodného styku</i>	42	243 390	6 982 457	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	45	243 390	6 982 457	0
Iné pohľadávky	51	0	346 876	392 350
<b>Krátkodobé pohľadávky</b>	<b>53</b>	<b>1 221 155</b>	<b>1 199 907</b>	<b>348 892</b>
<i>Pohľadávky z obchodného styku</i>	54	1 151 539	1 121 334	167 918
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	57	1 151 539	1 121 334	167 918
Čistá hodnota zákazky	58	4 676	4 676	4 676
Daňové pohľadávky a dotácie	63	64 940	22 607	4 829
Iné pohľadávky	65	0	51 290	171 469
<b>Krátkodobý finančný majetok</b>	<b>66</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finančné účty</b>	<b>71</b>	<b>1 383 716</b>	<b>435 472</b>	<b>372 646</b>
Peniaze	72	1 732	1 428	3 159
Účty v bankách	73	1 381 984	434 044	369 487
<b>Časové rozlíšenie</b>	<b>74</b>	<b>34 909</b>	<b>46 987</b>	<b>40 125</b>
Náklady budúcich období dlhodobé	75	410	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé	76	34 465	40 114	40 125
Príjmy budúcich období krátkodobé	78	34	6 873	0

**Vybrané údaje na strane pasív súvahy**  
/údaje individuálnej účtovnej závierky v EUR/

PASÍVA		2020	2021	2022
<b>Spolu vlastné imanie a záväzky</b>	<b>79</b>	<b>129 441 924</b>	<b>114 959 826</b>	<b>107 226 045</b>
<b>Vlastné imanie</b>	<b>80</b>	<b>9 018 874</b>	<b>3 911 233</b>	<b>-1 739 167</b>
<b>Základné imanie</b>	<b>81</b>	<b>27 000 000</b>	<b>27 000 000</b>	<b>27 000 000</b>
Základné imanie	82	27 000 000	27 000 000	27 000 000
<b>Emisné ážio</b>	<b>85</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ostatné kapitálové fondy</b>	<b>86</b>	<b>18 986 424</b>	<b>18 986 424</b>	<b>18 986 424</b>
<b>Zákonné rezervné fondy</b>	<b>87</b>	<b>281 388</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	88	281 388	0	0
<b>Ostatné fondy zo zisku</b>	<b>90</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Oceňovacie rozdiely z precenenia</b>	<b>93</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>
<b>Výsledok hospodárenia minulých rokov</b>	<b>97</b>	<b>-29 610 418</b>	<b>-36 978 882</b>	<b>-42 075 191</b>
Neuhrazená strata minulých rokov	99	-29 610 418	-36 978 882	-42 075 191
<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení</b>	<b>100</b>	<b>-7 638 520</b>	<b>-5 096 309</b>	<b>-5 650 399</b>
<b>Záväzky</b>	<b>101</b>	<b>120 413 813</b>	<b>111 048 089</b>	<b>108 964 916</b>
<b>Dlhodobé záväzky</b>	<b>102</b>	<b>119 675 956</b>	<b>107 803 767</b>	<b>108 588 376</b>
Dlhodobé záväzky z obchodného styku	103	67 218	0	45 474
Ostatné záväzky z obchodného styku	106	67 218	0	45 474
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	109	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	110	9 065 094	14 797 407	20 534 568
Vydané dlhopisy	113	110 500 000	93 000 000	88 000 000
Záväzky zo sociálneho fondu	114	616	476	320
Odložený daňový záväzok	117	43 028	5 884	8 014
<b>Dlhodobé rezervy</b>	<b>118</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Dlhodobé bankové úvery</b>	<b>121</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Krátkodobé záväzky</b>	<b>122</b>	<b>412 804</b>	<b>2 863 874</b>	<b>102 289</b>
Záväzky z obchodného styku	123	393 012	2 636 122	100 672
Ostatné záväzky z obchodného styku	126	393 012	2 636 122	100 672
Záväzky voči za mestnancom	131	9 849	8 911	859
Záväzky zo sociálneho poistenia	132	6 412	5 749	486
Daňové záväzky a dotácie	133	3 031	213 092	272
Iné záväzky	135	500	0	0
<b>Krátkodobé rezervy</b>	<b>136</b>	<b>18 108</b>	<b>122 115</b>	<b>29 806</b>
Zákonné rezervy	137	12 108	23 599	0
Ostatné rezervy	138	6 000	98 516	29 806
<b>Bežné bankové úvery</b>	<b>139</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Krátkodobé finančné výpomoci</b>	<b>140</b>	<b>306 945</b>	<b>258 333</b>	<b>244 445</b>
<b>Časové rozlíšenie</b>	<b>141</b>	<b>9 237</b>	<b>504</b>	<b>296</b>
Výdavky budúcich období krátkodobé	143	0	33	0
Výnosy budúcich období dlhodobé	144	0	296	121
Výnosy budúcich období krátkodobé	145	9 237	175	175

**Vybrané údaje z výkazu ziskov a strát**  
/údaje individuálnej účtovnej závierky v EUR/

TEXT		2020	2021	2022
Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	1	2 716 076	24 050 249	109 868
<b>Výnosy z hospodárskej činnosti</b>	<b>2</b>	<b>2 865 820</b>	<b>24 788 272</b>	<b>220 340</b>
Tržby z predaja služieb	5	162 676	96 538	109 293
Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob	6	-18 213	124 717	108 148
Aktivácia	7	118 424	45 124	0
Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu	8	2 598 076	23 986 099	575
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	9	4 857	535 794	2 324
<b>Náklady na hospodársku činnosť</b>	<b>10</b>	<b>2 819 191</b>	<b>24 101 328</b>	<b>392 681</b>
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	12	16 423	5 796	14 438
Služby	14	700 159	2 948 219	233 334
<i>Osobné náklady</i>	<i>15</i>	<i>250 198</i>	<i>239 369</i>	<i>52 913</i>
Mzdové náklady	16	176 284	172 497	44 061
Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva	17	10 950	4 655	0
Náklady na sociálne poistenie	18	59 444	58 677	7 935
Sociálne náklady	19	3 520	3 540	917
Dane a poplatky	20	87 103	85 945	55 333
<i>Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku</i>	<i>21</i>	<i>393 818</i>	<i>2 293 481</i>	<i>30 529</i>
Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku	22	393 818	2 293 481	30 529
Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku	23	0	0	0
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu	24	1 304 986	12 732 488	977
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	26	66 504	5 796 030	5 157
<b>Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti</b>	<b>27</b>	<b>46 629</b>	<b>686 944</b>	<b>-172 341</b>
<i>Pridaná hodnota</i>	<i>28</i>	<i>-453 695</i>	<i>-2 687 636</i>	<i>-30 331</i>
<b>Výnosy z finančnej činnosti</b>	<b>29</b>	<b>82 500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Výnosové úroky	39	0	0	0
Ostatné výnosové úroky	41	0	0	0
Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií	43	82 500	0	0
<b>Náklady na finančnú činnosť</b>	<b>45</b>	<b>7 752 588</b>	<b>5 621 314</b>	<b>5 475 927</b>
Opravné položky k finančnému majetku	48	0	0	0
Nákladové úroky	49	7 710 897	5 583 924	5 439 090
Ostatné nákladové úroky	51	7 710 897	5 583 924	5 439 090
Kurzové straty	52	4	0	0
Ostatné náklady na finančnú činnosť	54	41 687	37 390	36 837
<b>Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti</b>	<b>55</b>	<b>-7 670 088</b>	<b>-5 621 314</b>	<b>-5 475 927</b>
<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením</b>	<b>56</b>	<b>-7 623 459</b>	<b>-4 934 370</b>	<b>-5 648 268</b>
Daň z príjmov	57	26 394	161 939	2 131
Daň z príjmov splatná	58	0	210 415	0
Daň z príjmov odložená	59	26 394	-48 476	2 131
<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení</b>	<b>61</b>	<b>-7 649 853</b>	<b>-5 096 309</b>	<b>-5 650 399</b>

## **PREDPOKLADANÝ VÝVOJ ČINNOSTI SPOLOČNOSTI**

Spoločnosť sa plánuje zameriavať na ďalší rozvoj developerského projektu Triblavina s názvom Park City Living v katastrálnom území obcí Bernolákovo, Chorvátsky Grob.

Vzhľadom na veľký rozsah riešeného územia a plánované kapacity je samozrejmé, že projekt bude realizovaný v jednotlivých na seba priamo nadväzujúcich etapách; celková doba realizácie projektu je odhadovaná na 10 až 25 rokov.

Spoločnosť plánuje naďalej aktívne participovať na prebiehajúcom procese zmien územnoplánovacích dokumentov obce Chorvátsky Grob so zameraním sa na navrhované regulatívy, týkajúce sa najmä lokality „zóny Triblavina“, s cieľom dosiahnuť priaznivú územnoplánovaciu reguláciu predmetného územia „Triblavina“, ktorá bude v súlade s konceptom Park City Living a umožní naplnenie jeho cieľov. Spoločnosť bude taktiež naďalej aktívne vyhľadávať záujemcov o investovanie v lokalite Triblavina a pokračovať v príprave územia v súlade s dopytom trhu a potrebami budúcich investorov.

Spoločnosť má záujem aktívne riešiť model nájomného bývania a záchytných parkovísk P&R.

Nedostatok nájomných bytov má negatívny vplyv na demografický vývoj spoločnosti a súčasne aj negatívne vplýva na diverzifikáciu výkonnosti ekonomiky medzi jednotlivými regiónmi Slovenskej republiky, preto jeho adresnú podporu považuje spoločnosť za mimoriadne dôležitú.

Lokalita v priamej nadväznosti na mimoúrovňovú križovatku Triblavina na diaľnici D1, v kontexte s plánovaným predĺžením železničnej trate z Bratislavy - Vajnor do predmetnej lokality a vytvorením zastávky prímestskej koľajovej dopravy, je všeobecne vnímaná ako jedna z najvhodnejších pre vytvorenie rozsiahleho bodu P&R (park & ride) pre zachytenie značného množstva individuálnej automobilovej dopravy na príjazde do Bratislavy zo smeru Trnava/Žilina, s možnosťou odstavenia motorového vozidla ešte pred zastavaným územím mesta Bratislava a presunu do centrálnych častí Bratislavy prostredníctvom verejnej osobnej koľajovej dopravy. Spoločnosť zámer P&R v lokalite MÚK Triblavina považuje za mimoriadne prínosný aj z pohľadu projektu Park City Living, najmä umiestnenie zastávky prímestskej osobnej železničnej dopravy v lokalite Triblavina, čo bude mať významný pozitívny vplyv na dostupnosť mesta Bratislava pre budúcich rezidentov projektu Park City Living, a ako taký bude spoločnosť zámer P&R v lokalite Triblavina naďalej aktívne podporovať.

Po rozbehnutí projektu Park City Living, resp. nájdení strategického investora sa spoločnosť zameria aj na vyhľadávanie vhodných pozemkov pre ďalšie strategické developmenty resp. pre konkrétnych klientov („príležitosť hľadá miesto“).

## **NÁKLADY NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA**

Spoločnosť nerealizovala v roku 2022 žiadne výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja.

## **NADOBÚDANIE VLASTNÝCH AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV, OBCHODNÝCH PODIELOV A AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV A OBCHODNÝCH PODIELOV MATERSKEJ ÚČTOVNEJ JEDNOTKY**

Spoločnosť za sledované obdobie (01.01.2022 - 31.12.2022) nenadobudla vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky.

## **NÁVRH ROZDELENIA VÝSLEDKU HOSPODÁRENIA**

Výsledok hospodárenia roku 2022 - strata vo výške 5.650.398,75 EUR predstavenstvo spoločnosti navrhuje preúčtovať na účet neuhradená strata minulých období.

## **INFORMÁCIE O ORGANIZAČNEJ ZLOŽKE ÚČTOVNEJ JEDNOTKY V ZAHRANIČÍ**

Účtovná jednotka nemá organizačnú zložku v zahraničí.

## **SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA S KOMPLETNOU ÚČTOVNOU ZÁVIERKOU**

V súlade s ustanovením § 20 zákona o Účtovníctve súčasťou tejto Výročnej správy je aj Správa nezávislého audítora obsahujúca správu z auditu individuálnej účtovnej závierky a správu k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe spoločnosti Starland Holding a.s., ktorej prílohu tvorí Účtovná závierka podnikateľov v podvojnóm účtovníctve zostavená k 31.12.2022.

**SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA**  
o overení riadnej individuálnej účtovnej závierky  
zostavenej k 31. decembru 2022

**Starland Holding a.s.**  
ul. Mlynské nivy 10, 821 09 Bratislava

Bratislava  
jún 2023

---

Audítor: Ing. Júlia Petrovičová  
Trenčianska 17, 821 09 Bratislava  
Licencia SKAU 829

## **SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA**

Akcionárom, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti Starland Holding a.s.

### **Správa z auditu účtovnej závierky**

#### **Názor**

Uskutočnila som audit účtovnej závierky spoločnosti Starland Holding a.s. (ďalej len „Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31.12.2022, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa môjho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2022 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

#### **Základ pre názor**

Audit som vykonala podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Moja zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti som nezávislá podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre môj audit účtovnej závierky a splnila som aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Som presvedčená, že audítorské dôkazy, ktoré som získala, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre môj názor.

#### **Zdôraznenie skutočnosti**

Upozorňujem na skutočnosť, že Spoločnosť má čistú stratu za rok končiaci sa 31. decembra 2022 vo výške -5.650 tis. EUR a záporné vlastné imanie vo výške -1.739 tis. EUR.

Zároveň upozorňujem na čl. III. bod (1) v poznámkach účtovnej závierky, v ktorom sa uvádza, že priložená účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti. Podľa slovenského Obchodného zákonníka má Spoločnosť v súčasnosti znaky „spoločnosti v kríze“. Tieto okolnosti naznačujú významnú neistotu, ktorá vyvoláva pochybnosti o schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti.

Zároveň upozorňujem na čl. III. bod (1), ktorý obsahuje informácie o vplyve vojnového konfliktu na Ukrajine na fungovanie Spoločnosti.

V súvislosti s týmito skutočnosťami môj názor nie je modifikovaný.

#### **Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených spravovaním za účtovnú závierku**

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

### **Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky**

Mojou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujem odborný úsudok a zachovávam profesionálny skepticizmus.

Okrem toho:

- Identifikujem a posudzujem riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujem a uskutočňujem audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavam audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre môj názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujem sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby som mohla navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotím vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robím záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejem k záveru, že významná neistota existuje, som povinná upozorniť v mojej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať môj názor. Moje závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania mojej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotím celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

## **Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov**

### **Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe**

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek: zákona o účtovníctve. Môj vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je mojou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo mojimi poznatkami, ktoré som získala počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Posúdila som, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa môjho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2022 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe mojich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré som získala počas auditu účtovnej závierky, som povinná uviesť, či som zistila významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú som obdržala pred dátumom vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by som mala uviesť.

Bratislava, 26. júna 2023

Ing. Júlia Petrovičová  
audítorka  
Licencia SKAU 829



# ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 31.12.2022

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píše zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.  
 Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.  
 Á Ā B Č D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo 2020860820	Účtovná závierka X riadna	Účtovná jednotka X malá	Mesiac Rok od 1 2022
IČO 35683015	mimoriadna	veľká	do 12 2022
SK NACE 68.10.0	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2021 do 12 2021

Priložené súčasti účtovnej závierky  
 Súvaha (Úč POD 1-01) (v celých eurách)  
 Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01) (v celých eurách)  
 Poznámky (Úč POD 3-01) (v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky  
 Starland Holding a.s.

### Sídlo účtovnej jednotky

Ulica  
 MLYNSKÉ NIVY  
 Číslo  
 10

PSC Obec  
 82109 BRATISLAVA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti  
 Zapísaná v OR Okr. súdu Bratislava  
 I., Oddiel Sa, Vložka č. 1007/B.

Telefónne číslo Faxové číslo  
 0220923214

E-mailová adresa  
 TURANOVA@TRUST.SK

Zostavená dňa: 13.03.2023	Schválená dňa: . . 20	Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou: 
------------------------------	--------------------------	--

### Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
	<b>SPOLU MAJETOK</b> r. 02 + r. 33 + r. 74	01	1 1 4 0 3 1 2 9 9	1 0 7 2 2 6 0 4 5		
			6 8 0 5 2 5 4		1 1 4 9 5 9 8 2 6	
<b>A.</b>	<b>Neobežný majetok</b> r. 03 + r. 11 + r. 21	02	1 1 2 1 1 4 2 4 6	1 0 5 3 0 8 9 9 2		
			6 8 0 5 2 5 4		1 0 5 2 9 3 1 6 2	
<b>A.I.</b>	<b>Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)</b>	03	1 8 1 4 2 0 8 6	1 1 7 9 0 6 3 7		
			6 3 5 1 4 4 9		1 1 8 0 0 2 2 3	
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04				
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05				
3.	Ocenené práva (014) - /074, 091A/	06				
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07	1 8 0 4 3 4 1 1	1 1 7 4 7 1 7 7		
			6 2 9 6 2 3 4		1 1 7 4 7 3 3 9	
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08	9 8 6 7 5	4 3 4 6 0		
			5 5 2 1 5		5 2 8 8 4	
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09				
7.	Poskytnuté preddávky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10				
<b>A.II.</b>	<b>Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)</b>	11	9 3 9 7 2 1 6 0	9 3 5 1 8 3 5 5		
			4 5 3 8 0 5		9 3 4 9 2 9 3 8	
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	9 0 8 7 9 9 3 1	9 0 8 7 9 9 3 1		
					9 0 8 8 0 9 0 7	
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	3 9 0 0 0 3	2 8 3 5 9 5		
			1 0 6 4 0 8		3 0 3 0 9 5	
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	14	7 7 6 3 7	4 5 8 8		
			7 3 0 4 9		6 0 3 2	



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15				
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16				
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17				
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	2 3 5 0 2 4 1	2 3 5 0 2 4 1	2 3 0 2 9 0 4	
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19	2 7 4 3 4 8			
			2 7 4 3 4 8			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20				
<b>A.III.</b>	<b>Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)</b>	<b>21</b>			<b>1</b>	
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22				
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23				
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24				
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25				
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26				
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27				
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28				



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce
			1	2	úctovné obdobie
					3
			Brutto - časť 1	Netto	
			Korekcia - časť 2		Netto
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			1
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	1 8 7 6 9 2 8	1 8 7 6 9 2 8	9 6 1 9 6 7 7
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	7 6 3 0 4 0	7 6 3 0 4 0	6 5 4 9 6 5
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35			7 3
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36	7 6 3 0 4 0	7 6 3 0 4 0	6 5 4 8 9 2
3.	Výrobky (123) - /194/	37			
4.	Zvieratá (124) - /195/	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39			
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41	3 9 2 3 5 0	3 9 2 3 5 0	7 3 2 9 3 3 3
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			6 9 8 2 4 5 7



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43				
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44				
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45			6 9 8 2 4 5 7	
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46				
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47				
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48				
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49				
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50				
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51	3 9 2 3 5 0	3 9 2 3 5 0	3 4 6 8 7 6	
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52				
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	3 4 8 8 9 2	3 4 8 8 9 2	1 1 9 9 9 0 7	
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	1 6 7 9 1 8	1 6 7 9 1 8	1 1 2 1 3 3 4	
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55				
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56				



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	3
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	1 6 7 9 1 8	1 6 7 9 1 8	1 1 2 1 3 3 4
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58	4 6 7 6	4 6 7 6	4 6 7 6
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61			
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63	4 8 2 9	4 8 2 9	2 2 6 0 7
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	1 7 1 4 6 9	1 7 1 4 6 9	5 1 2 9 0
<b>B.IV.</b>	<b>Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)</b>	<b>66</b>			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	3 7 2 6 4 6	3 7 2 6 4 6	4 3 5 4 7 2	
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	3 1 5 9	3 1 5 9	1 4 2 8	
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	3 6 9 4 8 7	3 6 9 4 8 7	4 3 4 0 4 4	
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	4 0 1 2 5	4 0 1 2 5	4 6 9 8 7	
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75				
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	4 0 1 2 5	4 0 1 2 5	4 0 1 1 4	
3.	Prijmy budúcich období dlhodobé (385A)	77				
4.	Prijmy budúcich období krátkodobé (385A)	78			6 8 7 3	

Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	<b>SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141</b>	79	1 0 7 2 2 6 0 4 5	1 1 4 9 5 9 8 2 6
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	- 1 7 3 9 1 6 7	3 9 1 1 2 3 3
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	2 7 0 0 0 0 0 0	2 7 0 0 0 0 0 0
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	2 7 0 0 0 0 0 0	2 7 0 0 0 0 0 0
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	1 8 9 8 6 4 2 4	1 8 9 8 6 4 2 4
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87		
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88		
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely (417A, 421A)	89		



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93	- 1	
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94	- 1	
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	- 4 2 0 7 5 1 9 1	- 3 6 9 7 8 8 8 2
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99	- 4 2 0 7 5 1 9 1	- 3 6 9 7 8 8 8 2
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	- 5 6 5 0 3 9 9	- 5 0 9 6 3 0 9
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	1 0 8 9 6 4 9 1 6	1 1 1 0 4 8 0 8 9
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	1 0 8 5 8 8 3 7 6	1 0 7 8 0 3 7 6 7
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103	4 5 4 7 4	
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106	4 5 4 7 4	
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110	2 0 5 3 4 5 6 8	1 4 7 9 7 4 0 7
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113	8 8 0 0 0 0 0 0	9 3 0 0 0 0 0 0
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114	3 2 0	4 7 6
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117	8 0 1 4	5 8 8 4



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
	2. Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121		
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	1 0 2 2 8 9	2 8 6 3 8 7 4
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	1 0 0 6 7 2	2 6 3 6 1 2 2
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	1 0 0 6 7 2	2 6 3 6 1 2 2
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	8 5 9	8 9 1 1
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	4 8 6	5 7 4 9
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	2 7 2	2 1 3 0 9 2
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	2 9 8 0 6	1 2 2 1 1 5
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		2 3 5 9 9
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	2 9 8 0 6	9 8 5 1 6
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)	140	2 4 4 4 4 5	2 5 8 3 3 3
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	2 9 6	5 0 4
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		3 3
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144	1 2 1	2 9 6
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	1 7 5	1 7 5



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	1 0 9 8 6 8	2 4 0 5 0 2 4 9
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	2 2 0 3 4 0	2 4 7 8 8 2 7 2
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	1 0 9 2 9 3	9 6 5 3 8
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06	1 0 8 1 4 8	1 2 4 7 1 7
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		4 5 1 2 4
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08	5 7 5	2 3 9 8 6 0 9 9
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	2 3 2 4	5 3 5 7 9 4
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	3 9 2 6 8 1	2 4 1 0 1 3 2 8
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	1 4 4 3 8	5 7 9 6
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	2 3 3 3 3 4	2 9 4 8 2 1 9
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	5 2 9 1 3	2 3 9 3 6 9
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	4 4 0 6 1	1 7 2 4 9 7
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		4 6 5 5
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	7 9 3 5	5 8 6 7 7
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	9 1 7	3 5 4 0
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	5 5 3 3 3	8 5 9 4 5
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	3 0 5 2 9	2 2 9 3 4 8 1
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	3 0 5 2 9	2 2 9 3 4 8 1
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24	9 7 7	1 2 7 3 2 4 8 8
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25		
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	5 1 5 7	5 7 9 6 0 3 0
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	- 1 7 2 3 4 1	6 8 6 9 4 4



Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
			*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29		
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39		
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41		
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	5 4 7 5 9 2 7	5 6 2 1 3 1 4
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	5 4 3 9 0 9 0	5 5 8 3 9 2 4
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	5 4 3 9 0 9 0	5 5 8 3 9 2 4
O.	Kurzové straty (563)	52		
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	3 6 8 3 7	3 7 3 9 0



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	- 5 4 7 5 9 2 7	- 5 6 2 1 3 1 4
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	- 5 6 4 8 2 6 8	- 4 9 3 4 3 7 0
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	2 1 3 1	1 6 1 9 3 9
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58		2 1 0 4 1 5
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	2 1 3 1	- 4 8 4 7 6
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	- 5 6 5 0 3 9 9	- 5 0 9 6 3 0 9

poznámky (Úč PODV 3-01)

IČO 3 5 6 8 3 0 1 5  
DIČ 2 0 2 0 8 6 0 8 2 0

## Čl. I VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

### (1) Názov a sídlo

Starland Holding a.s.  
Mlynské nivy 10  
821 09 Bratislava

### Opis vykonávanej činnosti

- nákup, predaj, sprostredkovanie nehnuteľností,
- sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností,
- prípravné práce k realizácii stavby.

Na základe Rozhodnutia jediného akcionára zo dňa 30.05.2022 došlo k nasledovným zmenám vo vedení spoločnosti:

#### 1. predstavenstvo spoločnosti

Ing. Tomáš Pivarčí, Podlesná 519/12, 900 91 Limbach, Slovensko - predseda predstavenstva  
Ing. Peter Gereg, Jána Stanislava 3584/20C, 841 05 Bratislava, Slovensko - člen predstavenstva  
Juraj Michalko, Ďumbierska 13585/3D, 831 01 Bratislava, Slovensko - člen predstavenstva

#### 2. prokúra spoločnosti

Mgr. Marian Kultán, Jelačičova 508/24, 821 08 Bratislava, Slovensko - prokurista

#### 3. dozorná rada

Ing. arch. Tomáš Macháč, Rusovská cesta 3674/11, 851 01 Bratislava, Slovensko - člen dozornej rady  
Mgr. Júlia Domsitzová, Veterná 1774/29, 931 01 Šamorín, Slovensko - člen dozornej rady  
Ing. arch. Viktor Becker, Švermova 2307/30, 927 01 Šafa, Slovensko - člen dozornej rady

### (2) Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka spoločnosti k 31. decembru 2021, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená rozhodnutím jediného akcionára spoločnosti dňa 30.06.2022.

### (3) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2022 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022.

### (5) Počet zamestnancov

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Spoločnosti bol v roku 2022 2.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	2	3
z toho počet vedúcich zamestnancov	1	1
Počet dobrovoľníkov vyslaných účtovnou jednotkou	0	0
Počet dobrovoľníkov, ktorí vykonávali dobrovoľnícku činnosť pre účtovnú jednotku počas účtovného obdobia	0	0

## Čl. II INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

## Čl. III INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

### (1) Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania spoločnosti (going concern).

V súvislosti s vojnovým konfliktom na Ukrajine vedenie spoločnosti urobilo analýzu možných účinkov a následkov a dospelo k názoru, že v súčasnosti nemajú významné nepriaznivé dopady na spoločnosť (okrem rastúcich cien vstupov, najmä pohonných hmôt, energií, materiálov, tovarov a služieb). Vedenie spoločnosti nepredpokladá významné ohrozenie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v blízkej budúcnosti (t.j. počas nasledujúcich 12 mesiacov od dátumu zostavenia ÚZ).

- (2) Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované v rámci platného Zákona o účtovníctve a Postupov účtovania pre podnikateľov účtujúcich v systave podvojného účtovníctva.
- (4) **Spôsob a určenie ocenenia majetku a záväzkov**  
 Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním. Súčasťou obstarávacej ceny nie sú úroky z cudzích zdrojov ani realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.  
 Goodwill (§ 37 ods. 11 postupov účtovania) vznikol pri zlúčení v roku 2012 ako rozdiel hodnoty podielu spoločnosti v zanikajúcich spoločnostiach a ich reálnou hodnotou majetku a záväzkov.  
 Dlhodobý hmotný majetok okrem pozemkov sa ku dňu zlúčenia precenil na reálnu hodnotu na základe kvalifikovaného odhadu v zmysle § 27 Zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov v zanikajúcich spoločnostiach.  
 Pozemky sa ku dňu zlúčenia v roku 2012 precenili na reálnu hodnotu na základe znaleckého posudku v zmysle § 27 Zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov v zanikajúcich spoločnostiach.  
 Úvery sa oceňujú menovitou hodnotou.  
 Nedokončená výroba sa oceňuje vo vlastných nákladoch, ktoré tvoria priame náklady. Ocenenie vo vlastných nákladoch je na úrovni skutočných vlastných nákladov vynaložených na nedokončenú výrobu.  
 Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou. Postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky.  
 Peňažné prostriedky a ceny sa oceňujú ich menovitou hodnotou.  
 Náklady a príjmy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.  
 Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou.  
 Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou, tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.  
 Výdavky a výnosy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.  
 Daň z príjmov je súčasťou nákladov účtovnej jednotky.  
 Splatná daň z príjmov za bežné účtovné obdobie sa vypočíta zo základu dane z príjmov a platnej sadzby dane.  
 Odložená daň (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahuje na dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou.  
 Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovať voči budúcemu základu dane. Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.  
 Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska:  
 - v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu alebo v iný deň, ak to ustanovuje osobitný predpis,  
 - v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.  
 Kurzové rozdiely z ocenenia majetku a záväzkov sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.  
 Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene sa prepočítavajú na euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa na menu euro neprepočítavajú.
- (g) **Tvorba odpisového plánu pre dlhodobý nehmotný a hmotný majetok**  
 Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebovania. Odpisovať sa začína v mesiaci, kedy bol uvedený do používania.  
 Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena je 2.400 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania a účtuje sa na ľarchu nákladového účtu 518 – Ostatné služby.  
 Goodwill sa odpisuje nerovnomerne, v závislosti od predaja pozemkov nadobudnutých zlúčením.

Dlhodobý nehmotný majetok	Predpokladaná doba používania	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Ostatný dlh. nehmotný majetok	5 rokov	lineárna	10,00%
Ostatný dlh. nehmotný majetok	5 rokov	lineárna	20,00%
Drobný dlh. nehmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100,00%

poznámky (Úč PODV 3-01)

IČO 3 5 6 8 3 0 1 5  
 DIČ 2 0 2 0 8 6 0 8 2 0

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebovania. Odpisovať sa začína v mesiaci, kedy bol uvedený do používania.

Pozemky sa neodpisujú.

Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacía cena je 1.700 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania a účtuje sa na ťarchu nákladového účtu 501 – Spotreba materiálu.

Dlhodobý hmotný majetok	Predpokladaná doba používania	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	20 rokov	lineárna	5,00%
Nábytok	6 rokov	lineárna	16,67%
PC technika, ostatný DHM	4 roky	lineárna	25,00%
Preliezky	6 rokov	lineárna	16,67%
Drobné stavby	12 rokov	lineárna	8,33%
Dopravné prostriedky	4 roky	lineárna	25,00%
Drobný dlh. hmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100,00%

#### ČI. IV INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETLUJÚ A DOPŔŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

(1) Goodwill  
 Goodwill vznikol pri zlúčení v roku 2012 rozdielom hodnoty podielu spoločnosti v zanikajúcich spoločnostiach a reálnou hodnotou ich majetku a záväzkov, odpisuje sa nerovnomerne.

(3) Informácie o záväzkoch  
 a) Celková suma záväzkov so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov je 8.334,05 EUR.

Druh záväzkov	Stav v EUR na konci bežného účtovného obdobia
Záväzky z obchodného styku so zostatkovou dobou splatnosti viac ako päť rokov	0,00
<b>Záväzky z obchodného styku spolu</b>	<b>0,00</b>
Dlhodobé záväzky voči materskej účtovnej jednotke	0,00
Záväzky zo sociálneho fondu	319,75
Vydané dlhopisy	0,00
Ostatné dlhodobé záväzky	0,00
Odložený daňový záväzok a pohľadávka	8 014,30
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>8 334,05</b>
<b>Záväzky spolu</b>	<b>8 334,05</b>

(5) Informácie o tvorbe kapitálového fondu  
 Jediný akcionár spoločnosti rozhodol dňa 27.10.2020 o vytvorení kapitálového fondu z príspevku jediného akcionára vo výške 18.986.424,66 EUR nepeňažným príspevkom jediného akcionára a to pohľadávkou jediného akcionára voči Spoločnosti vo výške 18.986.424,66 EUR.

#### ČI. V INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

ČI. VI UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

ČI. VII OSTATNÉ INFORMÁCIE