

**STARLAND HOLDING A.S.**

**Výročná správa za rok 2023**

<b>ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI</b>	<b>3</b>
<b>SPRÁVA PREDSTAVENSTVA O PODNIKATEĽSKEJ ČINNOSTI SPOLOČNOSTI A STAVE JEJ MAJETKU ZA ROK 2023</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 2023	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>122</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> Vajnorská 100/B Bratislava – mestská časť Nové Mesto 831 04 <i>(Do 29.05.2024 Mlynské nivy 10 Bratislava – mestská časť Ružinov 821 09)</i>
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:

Mgr. Marian Kultán - predseda predstavenstva  
Ing. Peter Gereg - člen predstavenstva  
Juraj Michalko - člen predstavenstva

Prokúra:

Ing. Ľuboš Bahorec – 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 PODNIKATELSKEJ ČINNOSTI SPOLOČNOSTI A STAVE JEJ MAJETKU ZA ROK 2023**

Dlhodobým strategickým cieľom spoločnosti Starland Holding a.s. (ďalej len „spoločnosť“) je rozvoj a zhodnocovanie aktív vo vlastníctve spoločnosti t. j. cca 262 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 2023 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 01.01.2023 do 31.12.2023) 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 2023 stratu vo výške 9.286.739 EUR. Prevažnú časť výnosov spoločnosti tvorili tržby z predaja nehnuteľného majetku vo výške 1.014.534 EUR. Ďalšiu časť výnosov tvorili tržby z prenájmu pozemkov a tržby služieb spojených s nájmom. Náklady spoločnosti boli tvorené najmä úrokmi k vydaným dlhopisom v celkovej výške 6.956.908 EUR, vyradením nehnuteľností z majetku spoločnosti vo výške 1.860.587 EUR a úrokmi z prijatých úverov vo výške 1.205.278 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 2023

Vybrané údaje na strane aktív súvahy  
/údaje individuálnej účtovnej závierky v EUR/

AKTÍVA		2021	2022	2023
<b>Spolu majetok</b>	<b>1</b>	<b>114 959 826</b>	<b>107 226 045</b>	<b>105 262 561</b>
<b>Neobežný majetok</b>	<b>2</b>	<b>105 293 162</b>	<b>105 308 992</b>	<b>103 318 061</b>
<b>Dlhodobý nehmotný majetok</b>	<b>3</b>	<b>11 800 223</b>	<b>11 790 637</b>	<b>11 692 374</b>
Goodwill	7	11 747 339	11 747 177	11 658 338
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	8	52 884	43 460	34 036
<b>Dlhodobý hmotný majetok</b>	<b>11</b>	<b>93 492 938</b>	<b>93 518 355</b>	<b>91 625 687</b>
Pozemky	12	90 880 907	90 879 931	90 346 522
Stavby	13	303 095	283 595	639 984
Samostatné huteľné veci a súbory huteľných vecí	14	6 032	4 588	3 656
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	18	2 302 904	2 350 241	635 525
<b>Dlhodobý finančný majetok</b>	<b>21</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	29	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	31	1	0	0
<b>Obežný majetok</b>	<b>33</b>	<b>9 619 677</b>	<b>1 876 928</b>	<b>1 857 335</b>
<b>Zásoby</b>	<b>34</b>	<b>654 965</b>	<b>763 040</b>	<b>825 888</b>
Materiál	35	73	0	0
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	36	654 892	763 040	825 888
<b>Dlhodobé pohľadávky</b>	<b>41</b>	<b>7 329 333</b>	<b>392 350</b>	<b>398 522</b>
Pohľadávky z obchodného styku	42	6 982 457	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	45	6 982 457	0	0
Iné pohľadávky	51	346 876	392 350	389 540
Odložená daňová pohľadávka	52	0	0	8 982
<b>Krátkodobé pohľadávky</b>	<b>53</b>	<b>1 199 907</b>	<b>348 892</b>	<b>322 768</b>
Pohľadávky z obchodného styku	54	1 121 334	167 918	72 430
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	57	1 121 334	167 918	72 430
Čistá hodnota zákazky	58	4 676	4 676	4 676
Daňové pohľadávky a dotácie	63	22 607	4 829	5 662
Iné pohľadávky	65	51 290	171 469	240 000
<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>435 472</b>	<b>372 646</b>	<b>310 157</b>
Peniaze	72	1 428	3 159	2 481
Účty v bankách	73	434 044	369 487	307 676
<b>Časové rozlíšenie</b>	<b>74</b>	<b>46 987</b>	<b>40 125</b>	<b>87 165</b>
Náklady budúcich období dlhodobé	75	0	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé	76	40 114	40 125	43 260
Príjmy budúcich období krátkodobé	78	6 873	0	43 905

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

PASÍVA		2021	2022	2023
<b>Spolu vlastné imanie a záväzky</b>	<b>79</b>	<b>114 959 826</b>	<b>107 226 045</b>	<b>105 262 561</b>
<b>Vlastné imanie</b>	<b>80</b>	<b>3 911 233</b>	<b>-1 739 167</b>	<b>-11 165 728</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>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	88	0	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>-1</b>	<b>-1</b>
<b>Výsledok hospodárenia minulých rokov</b>	<b>97</b>	<b>-36 978 882</b>	<b>-42 075 191</b>	<b>-47 865 412</b>
Neuhradená strata minulých rokov	99	-36 978 882	-42 075 191	-47 865 412
<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení</b>	<b>100</b>	<b>-5 096 309</b>	<b>-5 650 399</b>	<b>-9 286 739</b>
<b>Záväzky</b>	<b>101</b>	<b>111 048 089</b>	<b>108 964 916</b>	<b>116 428 169</b>
<b>Dlhodobé záväzky</b>	<b>102</b>	<b>107 803 767</b>	<b>108 588 376</b>	<b>115 915 876</b>
<i>Dlhodobé záväzky z obchodného styku</i>	103	0	45 474	45 474
Ostatné záväzky z obchodného styku	106	0	45 474	45 474
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	109	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	110	14 797 407	20 534 568	28 869 846
Vydané dlhopisy	113	93 000 000	88 000 000	87 000 000
Záväzky zo sociálneho fondu	114	476	320	556
Odložený daňový záväzok	117	5 884	8 014	0
<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>2 863 874</b>	<b>102 289</b>	<b>60 537</b>
<i>Záväzky z obchodného styku</i>	123	2 636 122	100 672	29 516
Ostatné záväzky z obchodného styku	126	2 636 122	100 672	29 516
Záväzky voči zamestnancom	131	8 911	859	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	132	5 749	486	2 544
Daňové záväzky a dotácie	133	213 092	272	24 795
Iné záväzky	135	0	0	3 682
<b>Krátkodobé rezervy</b>	<b>136</b>	<b>122 115</b>	<b>29 806</b>	<b>29 806</b>
Zákonné rezervy	137	23 599	0	0
Ostatné rezervy	138	98 516	29 806	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>258 333</b>	<b>244 445</b>	<b>421 950</b>
<b>Časové rozlíšenie</b>	<b>141</b>	<b>504</b>	<b>296</b>	<b>120</b>
Výdavky budúcich období krátkodobé	143	33	0	0
Výnosy budúcich období dlhodobé	144	296	121	0
Výnosy budúcich období krátkodobé	145	175	175	120

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

TEXT		2021	2022	2023
Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	1	24 050 249	109 868	1 144 247
<b>Výnosy z hospodárskej činnosti</b>	<b>2</b>	<b>24 788 272</b>	<b>220 340</b>	<b>1 207 095</b>
Tržby z predaja služieb	5	96 538	109 293	129 713
Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob	6	124 717	108 148	62 848
Aktivácia	7	45 124	0	0
Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu	8	23 986 099	575	1 014 534
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	9	535 794	2 324	0
<b>Náklady na hospodársku činnosť</b>	<b>10</b>	<b>24 101 328</b>	<b>392 681</b>	<b>2 311 937</b>
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	12	5 796	14 438	1 172
Služby	14	2 948 219	233 334	190 078
<b>Osobné náklady</b>	<b>15</b>	<b>239 369</b>	<b>52 913</b>	<b>62 577</b>
Mzdové náklady	16	172 497	44 061	1 569
Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva	17	4 655	0	44 673
Náklady na sociálne poistenie	18	58 677	7 935	15 808
Sociálne náklady	19	3 540	917	527
Dane a poplatky	20	85 945	55 333	55 013
Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku	21	2 293 481	30 529	138 480
Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku	22	2 293 481	30 529	138 480
Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku	23	0	0	0
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu	24	12 732 488	977	1 860 587
Opravné položky k pohľadávkam	25	0	0	847
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	26	5 796 030	5 157	3 183
<b>Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti</b>	<b>27</b>	<b>686 944</b>	<b>-172 341</b>	<b>-1 104 842</b>
Pridaná hodnota	28	-2 687 636	-30 331	1 311
<b>Výnosy z finančnej činnosti</b>	<b>29</b>	<b>0</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	0	0	0
<b>Náklady na finančnú činnosť</b>	<b>45</b>	<b>5 621 314</b>	<b>5 475 927</b>	<b>8 198 893</b>
Opravné položky k finančnému majetku	48	0	0	0
Nákladové úroky	49	5 583 924	5 439 090	8 162 186
Ostatné nákladové úroky	51	5 583 924	5 439 090	8 162 186
Kurzové straty	52	0	0	0
Ostatné náklady na finančnú činnosť	54	37 390	36 837	36 707
<b>Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti</b>	<b>55</b>	<b>-5 621 314</b>	<b>-5 475 927</b>	<b>-8 198 893</b>
<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením</b>	<b>56</b>	<b>-4 934 370</b>	<b>-5 648 268</b>	<b>-9 303 735</b>
Daň z príjmov	57	161 939	2 131	-16 996
Daň z príjmov splatná	58	210 415	0	0
Daň z príjmov odložená	59	-48 476	2 131	-16 996
<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení</b>	<b>61</b>	<b>-5 096 309</b>	<b>-5 650 399</b>	<b>-9 286 739</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 (park & ride).

Nedostatok nájomných bytov má negatívny vplyv na demografický vývoj spoločnosti a súčasne aj negatívne vplyva 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 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 2023 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 (01.01.2023 - 31.12.2023) nenadobudla vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky.

## **NÁVRH ROZDELENIA VÝSLEDKU HOSPODÁRENIA**

Výsledok hospodárenia roku 2023 - strata vo výške 9.286.739,40 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 31.12.2023.

**SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA**  
o overení riadnej individuálnej účtovnej závierky  
zostavenej k 31. decembru 2023

**Starland Holding a.s.**  
ul. Vajnorská 100/B, 831 04 Bratislava

Bratislava  
jún 2024

---

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 zavierky**

#### **Názor**

Uskutočnila som audit účtovnej zavierky spoločnosti Starland Holding a.s. (ďalej len „Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31.12.2023, 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, okrem neúplného zverejnenia informácií, na ktoré sa odvoláva odsek Základ pre podmienený názor, priložená účtovná zavierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2023 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 podmienený názor**

Upozorňujem na čl. III. bod (1) poznámok účtovnej zavierky, v ktorom sa uvádza, že priložená účtovná zavierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti. Spoločnosť má čistú stratu za rok končiaci sa 31. decembra 2023 vo výške -9.287 tis. EUR a záporné vlastné imanie vo výške -11.166 tis. EUR. Táto situácia naznačuje, že existuje významná neistota, ktorá môže vyvolať závažne pochybnosti o schopnosti spoločnosti naďalej nepretržite pokračovať v činnosti. V účtovnej zavierke sa nezverejňujú adekvátne informácie o tejto záležitosti.

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 zavierky. 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 zavierky 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 podmienený názor.

#### **Iná skutočnosť**

Spoločnosť nespĺňa veľkostné kritériá pre povinný audit účtovnej zavierky v zmysle zákona o účtovníctve, ale vypracovala aj výročnú správu. Pre audit účtovnej zavierky a výročnej správy sa rozhodla dobrovoľne.

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

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

Pri zostavovaní účtovnej zavierky 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.

Osoby poverené spravovaním sú zodpovedné za dohľad nad procesmi finančného výkazníctva Spoločnosti.

#### **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.

S osobami poverenými spravovaním komunikujem okrem iných záležitostí plánovaný rozsah a časový harmonogram auditu a významné zistenia z auditu, vrátane významných nedostatkov v interných kontrolách, ktoré identifikujem počas môjho auditu.

### **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 2023 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 2024

Ing. Júlia Petrovičová  
audítorka  
Licencia SKAU 829



# ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 31.12.2023

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 Ä B Č Ď 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	Účtovná závierka	Účtovná jednotka	Mesiac Rok
2020860820	x riadna	x malá	Za obdobie od 01 2023
IČO	mimoriadna	veľká	do 12 2023
35683015	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 01 2022
SK NACE			do 12 2022
68.10.0			

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 VAJNORSKÁ Číslo 100/B

PSČ Obec  
 83104 BRATISLAVA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

Zapísaná v OR Mestského súdu

Bratislava III., Oddiel Sa, Vložka č.

Telefónne číslo Faxové číslo

0220923214

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

04.06.2024

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



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



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		
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	6 3 5 5 2 5	6 3 5 5 2 5	2 3 5 0 2 4 1	
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>				
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 účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
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				
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 5 8 1 8 3	1 8 5 7 3 3 5		
			8 4 8		1 8 7 6 9 2 8	
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	8 2 5 8 8 8	8 2 5 8 8 8		
					7 6 3 0 4 0	
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35				
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36	8 2 5 8 8 8	8 2 5 8 8 8		
					7 6 3 0 4 0	
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 8 5 2 2	3 9 8 5 2 2		
					3 9 2 3 5 0	
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42				



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.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			
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 8 9 5 4 0	3 8 9 5 4 0	3 9 2 3 5 0
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52	8 9 8 2	8 9 8 2	
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	3 2 3 6 1 6 8 4 8	3 2 2 7 6 8	3 4 8 8 9 2
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	7 3 2 7 8 8 4 8	7 2 4 3 0	1 6 7 9 1 8
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			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	účetné obdobie
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57		7 3 2 7 8	7 2 4 3 0	
				8 4 8		1 6 7 9 1 8
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 pohľa- dávok 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		5 6 6 2	5 6 6 2	
						4 8 2 9
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64				
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65		2 4 0 0 0 0	2 4 0 0 0 0	
						1 7 1 4 6 9
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66				
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepoje- ných účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67				
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobé- ho finančného majetku v prepojených účtov- ných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68				
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podieľy (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 1 0 1 5 7	3 1 0 1 5 7	3 7 2 6 4 6	
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	2 4 8 1	2 4 8 1	3 1 5 9	
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	3 0 7 6 7 6	3 0 7 6 7 6	3 6 9 4 8 7	
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	8 7 1 6 5	8 7 1 6 5	4 0 1 2 5	
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75				
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	4 3 2 6 0	4 3 2 6 0	4 0 1 2 5	
3.	Prijmy budúcich období dlhodobé (385A)	77				
4.	Prijmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	4 3 9 0 5	4 3 9 0 5		

Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	<b>SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY</b> r. 80 + r. 101 + r. 141	79	1 0 5 2 6 2 5 6 1	1 0 7 2 2 6 0 4 5
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	- 1 1 1 6 5 7 2 8	- 1 7 3 9 1 6 7
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 podieľy (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	- 1
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94	- 1	- 1
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	- 4 7 8 6 5 4 1 2	- 4 2 0 7 5 1 9 1
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2.	Neuhradená strata minulých rokov (/-/429)	99	- 4 7 8 6 5 4 1 2	- 4 2 0 7 5 1 9 1
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	- 9 2 8 6 7 3 9	- 5 6 5 0 3 9 9
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	1 1 6 4 2 8 1 6 9	1 0 8 9 6 4 9 1 6
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	1 1 5 9 1 5 8 7 6	1 0 8 5 8 8 3 7 6
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103	4 5 4 7 4	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	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 8 8 6 9 8 4 6	2 0 5 3 4 5 6 8
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113	8 7 0 0 0 0 0 0	8 8 0 0 0 0 0 0
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114	5 5 6	3 2 0
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



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	6 0 5 3 7	1 0 2 2 8 9
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	2 9 5 1 6	1 0 0 6 7 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	2 9 5 1 6	1 0 0 6 7 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
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	2 5 4 4	4 8 6
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	2 4 7 9 5	2 7 2
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	3 6 8 2	
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	2 9 8 0 6	2 9 8 0 6
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	2 9 8 0 6	2 9 8 0 6
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, I-/255A)	140	4 2 1 9 5 0	2 4 4 4 4 5
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	1 2 0	2 9 6
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		1 2 1
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	1 2 0	1 7 5



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



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)	28	1 3 1 1	- 3 0 3 3 1
**	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	8 1 9 8 8 9 3	5 4 7 5 9 2 7
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	8 1 6 2 1 8 6	5 4 3 9 0 9 0
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	8 1 6 2 1 8 6	5 4 3 9 0 9 0
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 7 0 7	3 6 8 3 7



Označenie 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)
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	- 9 3 0 3 7 3 5	- 5 6 4 8 2 6 8
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	- 1 6 9 9 6	2 1 3 1
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58		
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	- 1 6 9 9 6	2 1 3 1
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	- 9 2 8 6 7 3 9	- 5 6 5 0 3 9 9

**ČI. I VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE****(1) Názov a sídlo**

**Starland Holding a.s.**  
Vajnorská 100/B  
831 04 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 14.04.2023 došlo k nasledovným zmenám vo vedení spoločnosti:

**1. predstavenstvo spoločnosti**

Mgr. Marian Kultán, Jelačičova 508/24, 821 08 Bratislava, 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**

Ing. Ľuboš Bahorec, Malokarpatské námestie 4671/10, 841 03 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 Šaľa, Slovensko - člen dozornej rady

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

Účtovná závierka spoločnosti k 31. decembru 2022, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená rozhodnutím jediného akcionára spoločnosti dňa 30.06.2023.

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

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2023 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 2023 do 31. decembra 2023.

**(5) Počet zamestnancov**

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Spoločnosti bol v roku 2023 0.

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

**ČI. II INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI****ČI. 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 sústave podvojného účtovníctva.

(4) **Spôsob a určenie ocenenia majetku a záväzkov**

Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje 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 nevyžiteľné pohľadávky.

Peňažné prostriedky a ceniny 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 obstarávací cena je 1.700 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania a účtuje sa na účte 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 VYSVETLJUJÚ 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 9.537,87 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	556,20
Vydané dlhopisy	0,00
Ostatné dlhodobé záväzky	0,00
Odložený daňový záväzok a pohľadávka	8 981,67
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>9 537,87</b>
<b>Záväzky spolu</b>	<b>9 537,87</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

Spoločnosť dňa 29.05.2024 zmenila sídlo z pôvodného: Mlynské nivy 10, 821 09 Bratislava na nové: Vajnorská 100/B, 831 04 Bratislava. Zmena sídla spoločnosti bola ku dňu zostavenia účtovnej závierky zapísaná do OR.

##### ČI. VII OSTATNÉ INFORMÁCIE