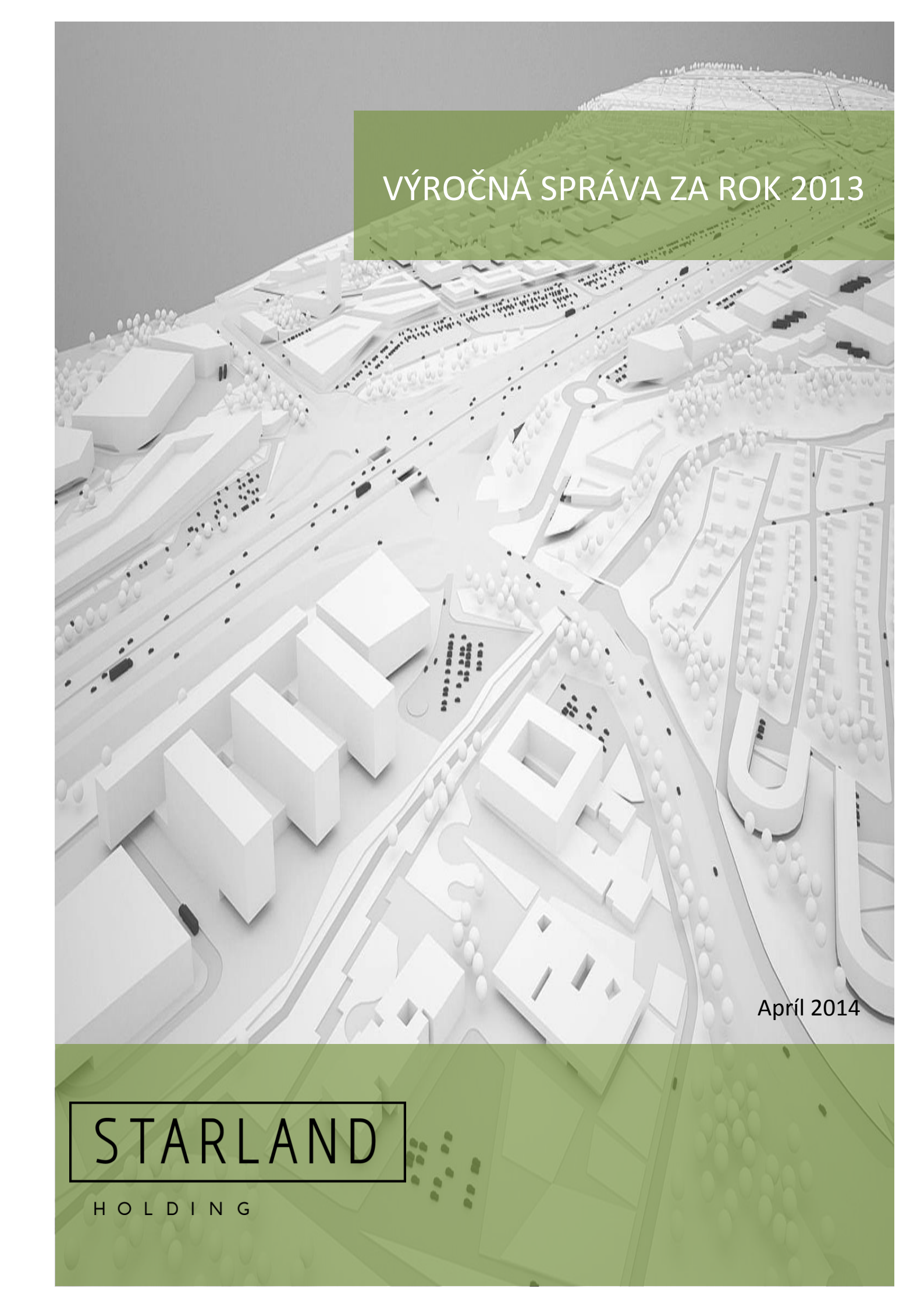




VÝROČNÁ SPRÁVA ZA ROK 2013

Apríl 2014

STARLAND

HOLDING

ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI	3
SPRÁVA PREDSTAVENSTVA O PODNIKATEĽSKEJ ČINNOSTI SPOLOČNOSTI A STAVE JEJ MAJETKU ZA ROK 2013	5
VÝVOJ SPOLOČNOSTI	6
Zhodnotenie uplynulého vývoja	6
Stav v akom sa spoločnosť nachádza a významné riziká a neistoty, ktorým je emitent vystavený	6
Dôležité finančné a nefinančné ukazovatele vrátane informácie o vplyve činnosti emitenta na životné prostredie a na zamestnanosť	6
Vybrané údaje z individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2013	7
VÝZNAMNÉ UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ROKU 2013	10
PREDPOKLADANÝ VÝVOJ ČINNOSTI SPOLOČNOSTI	10
NÁKLADY NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA	10
NADOBÚDANIE VLASTNÝCH AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV, OBCHODNÝCH PODIELOV A AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV A OBCHODNÝCH PODIELOV MATERSKEJ ÚČTOVNEJ JEDNOTKY	10
NÁVRH ROZDELENIA VÝSLEDKU HOSPODÁRENIA	10
INFORMÁCIE O ORGANIZAČNEJ ZLOŽKE ÚČTOVNEJ JEDNOTKY V ZAHRANIČÍ	11
SPRÁVA A RIADENIE SPOLOČNOSTI (CORPORATE GOVERNANCE)	11
Kódex o riadení spoločnosti	11
Informácie o metódach riadenia	11
Informácie o odchýlkach od kódexu o riadení spoločnosti	11
Systémy vnútornej kontroly a riadenia rizík	11
Informácie o činnosti valného zhromaždenia	11
Právomoci valného zhromaždenia	12
Opis práv akcionárov	12
Informácia o zložení a činnosti orgánov spoločnosti a ich výborov	13
ŠTRUKTÚRA ZÁKLADNÉHO IMANIA	14
Kvalifikovaná účasť na základnom imaní podľa osobitného predpisu k 31.12.2013	14
Majitelia cenných papierov s osobitnými právami	15
Obmedzenia hlasovacích práv	15
Dohody medzi majiteľmi cenných papierov	15
Pravidlá upravujúce vymenovanie a odvolanie členov štatutárneho orgánu a zmenu stanov	15
Právomoci štatutárneho orgánu, najmä ich právomoci rozhodnúť o vydaní akcií alebo spätnom odkúpení akcií	15
SPRÁVA AUDÍTORA S KOMPLETNOU ÚČTOVNOU ZÁVIERKOU	16

ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

Názov a sídlo spoločnosti:	Starland Holding a.s. Dvořákovo nábrežie 10 811 02 Bratislava
Dátum založenia spoločnosti:	16.01.1996
Dátum zápisu do obchodného registra:	31.01.1996
IČO:	35 683 015
Výška základného imania:	150.000.000,- EUR
Rozsah splatenia základného imania:	150.000.000,- EUR
Základné imanie je rozdelené na akcie:	
Počet:	1.500.000 ks
Druh:	kmeňové
Podoba:	zaknihované
Forma:	akcie na doručiteľa
Menovitá hodnota za 1 akciu:	100,- EUR
Celková menovitá hodnota emisie:	150.000.000,- 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 a zákonom číslo 429/2002 Z.z. o burze cenných papierov v znení neskorších predpisov.

Orgány spoločnosti

Predstavenstvo:

Ronald Tahotný - predseda predstavenstva
Tomáš Bednár - podpredseda predstavenstva
Ing. arch. Marek Bača - člen predstavenstva

Dozorná rada:

Mario Hoffmann - predseda dozornej rady
Ing. Peter Korbačka - člen dozornej rady
JUDr. Karin Jakubcová - člen dozornej rady
Roland Karvan – člen dozornej rady

Výbor pre audit:

JUDr. Karin Jakubcová - člen výboru pre audit
Ing. Janka Žáková - člen výboru pre audit
Roland Karvan – člen výboru pre audit

Valné zhromaždenie:

je tvorené akcionármi spoločnosti

SPRÁVA PREDSTAVENSTVA O PODNIKATEĽSKEJ ČINNOSTI SPOLOČNOSTI A STAVE JEJ MAJETKU ZA ROK 2013

Strategickým cieľom spoločnosti je rozvoj a postupné zhodnocovanie aktív vo vlastníctve spoločnosti a to najmä pozemkov v hlavnom rozvojovom koridore Bratislavy a celého Slovenska a vybudovanie silnej developerskej spoločnosti so zameraním na slovenský trh (min. najbližších 10 rokov) s významným podielom na trhu komerčných a obytných nehnuteľností v Bratislavskom kraji.

V súčasnosti ako aj strednodobom horizonte (5-7 rokov) sa spoločnosť sústreďí na prípravu a realizáciu jediného developerského projektu „Triblavina“ (pracovný názov) (ďalej len „projekt“) v katastrálnom území obcí Bernolákovo, Chorvátsky Grob a Svätý Jur (prístup „miesto hľadá príležitosť“). Spoločnosť v riešenom území projektu vlastní pozemky o celkovej výmere cca 280 hektárov. V súčasnosti sa spoločnosť zameria na prípravné projektové práce spojené najmä s obslužením celého riešeného územia dopravno-technickou infraštruktúrou a zároveň rokuje s viacerými potenciálnymi klientmi o ich vstupe do riešeného územia a to najmä formou priameho predaja pozemkov až po výstavbu objektov na kľúč pre konkrétnych budúcich užívateľov.

Spoločnosť je schopná pripraviť a 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. To umožňuje spoločnosti zníženie nákladov na prípravu projektu i dosiahnutie lepších podmienok pri budúcej výstavbe. Kontrola a kontinuita celého developerského procesu v danom území prinesie väčšiu efektívnosť i vyššiu ziskovosť z celého projektu. Investície do technickej infraštruktúry a realizácia jednotlivých etáp prinesie zvýšenie hodnoty zostávajúcich pozemkov. Kvalitná príprava projektu a široké portfólio novej budúcej výstavby umožní veľmi rýchlu a flexibilnú reakciu na príležitosti na trhu.



Starland Holding a.s.
Ronald Tahotný
predseda predstavenstva



Starland Holding a.s.
Tomáš Bednár
podpredseda predstavenstva

VÝVOJ SPOLOČNOSTI

Zhodnotenie uplynulého vývoja

Za sledované obdobie (od 01.01.2013 do 31.12.2013) sa spoločnosť zameriavala na rozvoj developerského projektu „Triblavina“ v katastrálnom území obcí Bernolákovo, Chorvátsky Grob a Svätý Jur. Spoločnosť realizovala všetky nevyhnutné kroky súvisiace s rozvojom dopravno-technickej infraštruktúry v riešenom území. Prvá etapa realizácie výstavby dopravno-technickej infraštruktúry je zameraná hlavne na obsluhu prvej etapy projektu, ale zároveň je v súlade so širšou koncepciou rozvoja celej riešenej lokality. Spoločnosť získala v priebehu roka 2013 územné rozhodnutia a stavebné povolenia na kostrovú dopravno-technickú infraštruktúru. Zároveň spoločnosť uzatvorila s distribučnými spoločnosťami zmluvy o zabezpečení kapacít jednotlivých médií pre celé riešené územie.

Vzhľadom na veľký rozsah riešeného územia a plánované kapacity je samozrejmé, že projekt bude realizovaný v jednotlivých na seba priamo nadväzujúcich etapách – každá jednotlivá etapa bude vo výške investície 60 až 130 mil. EUR. V roku 2013 spoločnosť získala právoplatné územné rozhodnutie na stavebné objekty v riešenom území, ktoré sú súčasťou prvej etapy riešeného projektu. Zároveň spoločnosť aktívne rokuje s ďalšími potenciálnymi klientmi o ich vstupe do územia.

Stav v akom sa spoločnosť nachádza a významné riziká a neistoty, ktorým je emitent vystavený

Developerský projekt Triblavina 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 Slovenska) 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 emitenta na životné prostredie a na zamestnanosť

Spoločnosť dosiahla v roku 2013 stratu vo výške 1.152.248 EUR. Najvýznamnejšími výnosmi spoločnosti boli tržby dosiahnuté projektovou činnosťou spoločnosti a úroky z krátkodobých a dlhodobých poskytnutých úverov v celkovej výške 1.593.894 EUR. Náklady spoločnosti boli tvorené najmä službami spojenými s projektovou činnosťou a nájomom pozemkov v riešenej lokalite v celkovej výške 2.594.766 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 zvierky zostavenej k 31. decembru 2013

Vybrané údaje na strane aktív súvahy

/údaje individuálnej účtovnej zvierky v EUR/

AKTÍVA		2011	2012	2013
Spolu majetok	001	148 005 987	154 066 798	150 940 518
Neobežný majetok	002	136 172 582	143 452 706	144 371 628
Dlhodobý nehmotný majetok	003	0	17 273 191	17 277 109
Goodwill	007	0	17 273 191	17 273 191
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	008	0	0	3 918
Dlhodobý hmotný majetok	011	0	105 823 625	111 080 821
Pozemky	012	0	101 501 631	109 783 355
Stavby	013	0	274 848	108 034
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	014	0	116 032	14 855
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	018	0	3 572 365	815 828
Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	019	0	358 749	358 749
Dlhodobý finančný majetok	021	136 172 582	20 355 890	16 013 698
Podielové cenné papiere a podiely v dcérskej účtovnej jednotke	022	86 010 000	0	0
Ostatný dlhodobý finančný majetok	026	50 162 582	0	0
Pôžičky s dobou splatnosti najviac jeden rok	027	0	20 355 890	16 013 698
Obežný majetok	030	11 833 370	10 576 320	6 526 365
Zásoby	031	0	9 383	761 401
Materiál	032	0	3	29
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	033	0	9 380	761 372
Dlhodobé pohľadávky	038	0	1	1
Pohľadávky z obchodného styku	039	0	1	1
Krátkodobé pohľadávky	046	11 765 126	10 526 824	5 557 887
Pohľadávky z obchodného styku	047	1	10 526 824	2 774 408
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	049	8 008 091	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	050	3 756 983	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	053	0	0	1 065 796
Iné pohľadávky	054	51	0	1 717 683
Finančné účty	055	68 244	40 112	207 076
Peniaze	056	7 377	17 176	10 942
Účty v bankách	057	60 867	22 936	196 134
Časové rozlíšenie	061	35	37 772	42 525
Náklady budúcich období dlhodobé	062	0	94	12 753
Náklady budúcich období krátkodobé	063	35	37 560	29 772
Príjmy budúcich období krátkodobé	065	0	118	0

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

PASÍVA		2011	2012	2012
Spolu vlastné imanie a záväzky	066	148 005 987	154 066 798	150 940 518
Vlastné imanie	067	147 985 233	149 919 605	148 767 358
Základné imanie	068	150 000 000	150 000 000	150 000 000
Základné imanie	069	150 000 000	150 000 000	150 000 000
Kapitálové fondy	073	0	0	0
Fondy zo zisku	080	0	87 952	281 389
Zákonný rezervný fond	081	0	87 952	281 389
Výsledok hospodárenia minulých rokov	084	-2 894 281	-2 102 719	-361 783
Neuhrazená strata minulých rokov	086	-2 894 281	-2 102 719	-361 783
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	087	879 514	1 934 372	-1 152 248
Záväzky	088	20 749	4 147 191	2 173 160
Rezervy	089	13 437	21 814	30 455
Rezervy zákonné krátkodobé	091	13 437	21 814	30 455
Dlhodobé záväzky	094	0	378	14 475
Záväzky zo sociálneho fondu	103	0	378	575
Ostatné dlhodobé záväzky	104	0	0	13 900
Krátkodobé záväzky	106	7 312	4 124 999	2 128 230
Záväzky z obchodného styku	107	7 192	2 771 453	2 072 507
Nevyfakturované dodávky	109	120	2 201	5 675
Záväzky voči zamestnancom	113	0	27 201	25 424
Záväzky zo sociálneho poistenia	114	0	13 464	14 995
Daňové záväzky a dotácie	115	0	1 305 749	6 993
Ostatné záväzky	116	0	4 931	2 636
Krátkodobé finančné výpomoci	117	0	0	0
Bankové úvery	118	0	0	0
Časové rozlíšenie	121	5	2	0
Výdavky budúcich období krátkodobé	123	5	2	0

Zisk z roku 2012 vo výške 1.934.372 EUR spoločnosť použila v zmysle rozhodnutia valného zhromaždenia na tvorbu rezervného fondu a úhradu strát z minulých období.

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

TEXT		2011	2012	2013
Tržby z predaja tovaru	001	1 003	0	0
Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru	002	1 038	0	0
Obchodná marža	003	-35	0	0
Výroba	004	3 064	177 674	1 799 168
Tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb	005	3 064	29 032	1 047 387
Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob/účtová skupina	006	0	9 380	563 078
Aktivácia účtová skupina	007	0	139 262	188 703
Výrobná spotreba	008	52 972	534 648	2 923 789
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	009	87	7 676	4 990
Služby	010	52 885	526 972	2 918 799
Pridaná hodnota	011	-49 943	-356 974	-1 124 621
Osobné náklady súčet	012	4 614	283 968	632 932
Mzdové náklady	013	0	177 993	455 979
Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva	014	3 148	39 863	31 500
Náklady na sociálne poistenie	015	1 466	56 463	136 414
Sociálne náklady	016	0	9 649	9 039
Dane a poplatky	017	167	1 546	32 313
Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku	018	0	806 305	62 440
Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	019	0	6 613 397	418 603
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu	020	0	4 607 111	316 401
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	023	0	360 573	13 367
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	026	-54 724	196 920	-1 763 471
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	029	1 024 860	961 404	577 443
Výnosy z ostatného dlhodobého finančného majetku	032	1 024 860	961 404	577 443
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k finančnému majetku	037	73 320	-8 904	18 385
Výnosové úroky	038	104 522	773 235	53 722
Nákladové úroky	039	1	0	0
Kurzové zisky	040	0	2	0
Kurzové straty	041	9	877	4
Ostatné náklady na finančnú činnosť	043	121 814	3 533	1 546
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	046	934 238	1 739 135	611 230
Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením	047	879 514	1 936 055	-1 152 241
Daň z príjmov z bežnej činnosti	048	0	1 683	7
- splatná	049	0	1	7
- odložená	050	0	1 682	0
Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti po zdanení	051	879 514	1 934 372	-1 152 248
Výsledok hospodárenia z mimoriadnej činnosti pred zdanením	054	0	0	0
Daň z príjmov z mimoriadnej činnosti	055	0	0	0
Výsledok hospodárenia z mimoriadnej činnosti po zdanení	058	0	0	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	059	879 514	1 936 055	-1 152 241
Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom	060	0	0	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	061	879 514	1 934 372	-1 152 248

VÝZNAMNÉ UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ROKU 2013

Dňa 21.03.2014 sa konalo mimoriadne valné zhromaždenie spoločnosti, na ktorom bola schválená: zmena sídla na Dvořákovo nábrežie 8 (s účinnosťou od 29.03.2014), zmena stanov, odvolanie člena dozornej rady spoločnosti, schválenie návrhu dodatku k zmluvám o výkone funkcie členov dozornej rady, odvolanie člena výboru pre audit, menovanie člena výboru pre audit, schválenie audítora spoločnosti na rok 2014. Zmeny v orgánoch spoločnosti boli zapísané do príslušného obchodného registra 29.03.2014.

PREDPOKLADANÝ VÝVOJ ČINNOSTI SPOLOČNOSTI

Strategickým cieľom spoločnosti je **rozvoj a postupné zhodnocovanie aktív vo vlastníctve spoločnosti a to najmä pozemkov v hlavnom rozvojovom koridore Bratislavy a celého Slovenska** a vybudovanie silnej developerskej spoločnosti so zameraním na slovenský trh (min. najbližších 10 rokov) s významným podielom na trhu komerčných a obytných nehnuteľností v Bratislavskom kraji.

V strednodobom horizonte (5-7 rokov) sa spoločnosť sústreďí najmä na prípravu a realizáciu **developerského projektu „Triblavina“** v území obcí Bernolákovo, Chorvátsky Grob a Svätý Jur (prístup „miesto hľadá príležitosť“).

Princípmi, ktorými sa spoločnosť pri realizácii svojich cieľov bude riadiť sú:

- a) dodržiavanie princípov udržateľného rozvoja
- b) zodpovednosť k zákazníkom i širšiemu okoliu
- c) kreativita, inovatívnosť a inšpiratívnosť

Dôsledné dodržiavanie vyššie uvedených princípov prinesie vyššiu pridanú hodnotu pre projekt, dobrú reputáciu a jeho dlhodobú stabilitu. Hlavným cieľom spoločnosti však je **efektívnosť a ziskovosť v dlhodobom horizonte**, nie veľkosť, známosť či experimentovanie.

Spoločnosť je schopná pripraviť a 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. To umožní spoločnosti zníženie nákladov na prípravu projektu i dosiahnutie lepších podmienok pri výstavbe. Kontrola a kontinuita celého developerského procesu v danom území **prinesie väčšiu efektívnosť i vyššiu ziskovosť z celého projektu**. Investície do technickej infraštruktúry a realizácia jednotlivých etáp prinesie zvýšenie hodnoty zostávajúcich pozemkov. Kvalitná príprava projektu a široké portfólio možnej budúcej výstavby umožní **veľmi rýchlu a flexibilnú reakciu na príležitosti na trhu**.

Po rozbehnutí projektu „Triblavina“ sa spoločnosť zameria na vyhľadávanie vhodných pozemkov pre ďalšie strategické developementy resp. pre konkrétnych klientov („príležitosť hľadá miesto“).

NÁKLADY NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA

Spoločnosť nerealizovala v roku 2013 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 (01.01.2013 – 31.12.2013) nenadobudla vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky.

NÁVRH ROZDELENIA VÝSLEDKU HOSPODÁRENIA

Výsledok hospodárenia roku 2013 – stratu vo výške 1.152.248 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 A RIADENIE SPOLOČNOSTI (CORPORATE GOVERNANCE)

Kódex o riadení spoločnosti

Spoločnosť Starland Holding a.s. ako emitent akcií prijatých na obchodovanie na Burze cenných papierov v Bratislave, a.s. dodržiava princípy dobrej správy a riadenia spoločnosti v zmysle Kódexu správy a riadenia spoločností, tak ako je uvedené na web stránke Burzy cenných papierov v Bratislave, a.s. www.bsse.sk (ďalej len „Kódex“).

Informácie o metódach riadenia

Správa a riadenie spoločnosti sa vykonáva v súlade s platnou legislatívou, stanovami spoločnosti a rozhodnutiami valného zhromaždenia spoločnosti. Správa a riadenie sa vykonáva prostredníctvom valného zhromaždenia a predstavenstva. Informácie o metódach riadenia sú zverejnené v sídle spoločnosti.

Najvyšším orgánom kontroly v spoločnosti je dozorná rada spoločnosti, ktorá dohliada na výkon pôsobnosti predstavenstva spoločnosti a uskutočňovanie podnikateľskej činnosti spoločnosti. Členov dozornej rady a členov predstavenstva volí a odvoláva valné zhromaždenie. Výbor pre audit pôsobí ako poradný orgán, ktorý v oblasti kontroly sleduje najmä prípravu a zostavovanie účtovných závierok, nezávislosť audítorov a dodržiavanie osobitných predpisov.

Informácie o odchýlkach od kódexu o riadení spoločnosti

Pri riadení spoločnosti nedochádza k odchýlkam oproti ustanoveniam Kódexu a stanov spoločnosti.

Systémy vnútornej kontroly a riadenia rizík

Zostavenie a zverejnenie účtovnej závierky spoločnosti zabezpečuje predstavenstvo. Súčasťou tejto povinnosti je aj povinnosť navrhnuť, zaviesť a zabezpečiť vnútornú kontrolu nad zostavovaním a verným zobrazením účtovnej závierky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti spôsobené podvodom alebo chybou, zvoliť a uplatňovať vhodné účtovné metódy a vykonávať primerané účtovné odhady. V tejto súvislosti je dôležitou súčasťou kontroly činnosť výboru pre audit, ktorý bol v spoločnosti zriadený.

Zavedenie a realizácia efektívneho systému kontrolných činností je možná len za predpokladu, že vedenie spoločnosti skutočne vedie a je odhodlané efektívnu kontrolu presadiť. Vnútorná kontrola vyžaduje logický rámec pre kontrolné systémy a postupy. Do kontrolného prostredia patrí koncepcia manažmentu a jeho štýl práce, vymedzenie zodpovednosti a dodržiavanie vnútorných systémov kontroly riadenia a postupov. Významné je taktiež dôsledné posudzovanie rizík, ktorým je spoločnosť vystavená, identifikácia užitočných kontrolných činností a zvládnutie týchto rizík. Externí nezávislí audítori sú hlavným zdrojom kontroly pri posudzovaní rizík, ktorým je spoločnosť vystavená.

Spoločnosť používa systém zabezpečenia prístupu iba povereným osobám do účtovníctva, účtovné doklady ani účtovné záznamy nie sú bežne prístupné. Účtovné metódy sú schvaľované predstavenstvom spoločnosti, predstavenstvo dohliada na kvalitu predkladaných účtovných dát a výkazov.

Správnosť účtovníctva a účtovných výkazov je kontrolovaná v rámci prípravy kvartálnych reportov pre manažment spoločnosti externou spoločnosťou, kontrolingom a v rámci účtovnej závierky externým nezávislým audítorom.

Informácie o činnosti valného zhromaždenia

Valné zhromaždenie sa koná najmenej raz za kalendárny rok v lehote do 6 mesiacov po uplynutí účtovného obdobia.

Riadne valné zhromaždenie zasadalo 31.01.2013 a schválilo mimoriadne účtovné závierky vyhotovené k 31.07.2012 zanikajúcich spoločností – NORTH EAST DEVELOPMENT, a.s., CHG INVEST, s.r.o., CHG CAPITAL, s.r.o., NOVÁ OBORA 1, s.r.o., NOVÁ OBORA 2, s.r.o., NOVÁ OBORA 3, s.r.o. a NED PLUS, a. s., ktoré zanikli zlúčením so spoločnosťou Starland Holding a.s. s účinnosťou ku dňu 01.08.2012.

Riadne valné zhromaždenie zasadalo 27.06.2013 a schválilo výročnú správu k 31.12.2012. Zároveň sa RVZ oboznámilo a vzalo na vedomie Správu audítora k riadnej účtovnej závierke k 31.12.2012 a Správu audítora o overení súladu Výročnej správy s účtovnou závierkou za rok 2012. VZ sa oboznámilo a vzalo na vedomie Správu dozornej rady o preskúmaní riadnej individuálnej účtovnej závierky za rok 2012. RVZ schválilo individuálnu účtovnú závierku vyhotovenú k 31.12.2012 a rozhodlo o rozdelení zisku za rok 2012. VZ sa oboznámilo a berie na vedomie Informáciu predstavenstva o koncepcii rozvoja spoločnosti na rok 2013. VZ schválilo audítora na rok 2013 Ing. Júliu Petrovičovou, Trenčianska 17, 821 09 Bratislava, člena Slovenskej komory audítorov, pod licenčným číslom 829.

Právomoci valného zhromaždenia

Do pôsobnosti VZ podľa stanov spoločnosti patrí rozhodovať najmä o: schválení a zmene stanov; zvýšení alebo znížení základného imania a o poverení predstavenstva zvýšiť základné imanie podľa § 210 a o vydávaní dlhopisov; voľbe a odvolaní členov dozornej rady a iných orgánov určených stanovami, s výnimkou členov dozornej rady volených a odvolávaných podľa § 200; voľbe a odvolaní členov predstavenstva; schválení zmlúv o výkone funkcie pre členov dozornej rady spoločnosti a iných pravidiel odmeňovania členov orgánov spoločnosti; premene akcií vydaných ako listinné cenné papiere na zaknihované cenné papiere a naopak; zmene práv patriacich jednotlivým druhom akcií; schválení riadnej individuálnej účtovnej závierky a mimoriadnej individuálnej účtovnej závierky, o rozdelení zisku alebo úhrade strát a určení tantiém a dividend; schválenie výročnej správy; schválení a odvolaní audítora spoločnosti; menovaní a odvolaní členov výboru pre audit; koncepcii rozvoja spoločnosti; zrušení spoločnosti a o zmene právnej formy; rozdelení likvidačného zostatku; schválenie nadobudnutia vlastných akcií, schválenie nie je potrebné, ak nadobudnutie vlastných akcií je nevyhnutné na odvrátenie veľkej škody bezprostredne hroziacej spoločnosti alebo na nadobudnutie vlastných akcií spoločnosti na účel ich prevodu na zamestnancov spoločnosti; schválenie dohody o urovaní, resp. vzdanie sa nároku na náhradu škody voči členom predstavenstva a dozornej rady; rozhodnutie o skončení obchodovania s akciami spoločnosti na burze a rozhodnutie o tom, že spoločnosť prestáva byť verejnou akciovou spoločnosťou; o schválení zmluvy o prevode podniku alebo zmluvy o prevode časti podniku; ďalších otázkach, ktoré stanovy spoločnosti alebo právne predpisy zverujú do pôsobnosti VZ.

Opis práv akcionárov

Práva akcionárov sú vymedzené Obchodným zákonníkom a stanovami spoločnosti.

S vlastníctvom akcií sú spojené rovnaké práva, najmä právo:

- a) zúčastňovať sa na správe a riadení spoločnosti,
 - zúčastňovať sa na valnom zhromaždení (ďalej len VZ), hlasovať na ňom, požadovať informácie a vysvetlenia a uplatňovať návrhy vyplývajúce z počtu hlasov,
 - vyžiadať si kópiu zápisnice z VZ,
 - nahliadnuť v sídle spoločnosti do listín, ktoré sa ukladajú do zbierky listín a právo vyžiadať si kópie týchto listín, alebo ich zaslanie na akcionárom požadovanú adresu, a to na náklady a nebezpečenstvo daného akcionára,
- b) na podiel na čistom zisku spoločnosti (dividendu), ktorý valné zhromaždenie schválilo podľa výsledku hospodárenia na rozdelenie
 - bližšie v časti „Práva na dividendy (Právo podieľať sa na ziskoch emitenta)“
- c) na podiel na likvidačnom zostatku spoločnosti v prípade zrušenia spoločnosti s likvidáciou,
 - pri zrušení spoločnosti s likvidáciou má akcionár právo na podiel na likvidačnom zostatku, v pomere zodpovedajúcom menovitej hodnote jeho akcií pomer zodpovedajúci menovitej hodnote akcií
- d) na prednostné upisovanie novo vydaných akcií v súvislosti so zvyšovaním základného imania,
 - každý akcionár má prednostné právo upísať časť nových akcií spoločnosti upisovaných k zvýšeniu základného imania v rozsahu jeho podielu na základnom imaní spoločnosti, ak sa upisujú akcie peňažnými vkladmi, iba že by toto právo bolo vylúčené spôsobom upraveným v stanovách spoločnosti alebo Obchodným zákonníkom.

Práva na dividendy (Právo podieľať sa na ziskoch emitenta)

Akcionár má právo na podiel na zisku spoločnosti (dividendu), ktorý valné zhromaždenie podľa výsledku hospodárenia určilo na rozdelenie. Akcionár má právo na podiel na zisku spoločnosti (dividendu) podľa pomeru menovitej hodnoty jeho akcií k menovitej hodnote akcií všetkých akcionárov.

Rozhodujúci deň na určenie osoby oprávnenej uplatniť právo na dividendu určí valné zhromaždenie, ktoré rozhodlo o rozdelení zisku spoločnosti; ak valné zhromaždenie rozhodujúci deň neurčí, je týmto dňom deň uplatnenia práva na dividendu akcionárom. Tento deň nemôže byť určený na skorší deň, ako je piaty deň nasledujúci po dni konania valného zhromaždenia a na neskorší deň, ako je 30. deň od konania valného zhromaždenia; ak valné zhromaždenie spoločnosti deň neurčí, považuje sa za takýto deň 30. deň od konania valného zhromaždenia.

Spôsob a miesto výplaty dividendy určí valné zhromaždenie, ktoré rozhodlo o rozdelení zisku, pričom platí, že dividenda je splatná najneskôr do 60 dní od rozhodujúceho dňa určeného podľa predchádzajúcej vety. Spoločnosť je povinná vyplatiť dividendu akcionárom na svoje náklady a nebezpečenstvo.

Emitent nemá v stanovách určenú lehotu, po uplynutí ktorej právo na dividendu zanikne.

Emitent nemá stanovené žiadne obmedzenia dividendy ani postupy v prípade majiteľov bez trvalého pobytu.

Informácia o zložení a činnosti orgánov spoločnosti a ich výborov

Predstavenstvo: Ronald Tahotný – predseda predstavenstva
 Tomáš Bednár – podpredseda predstavenstva
 Ing. arch. Marek Bača – člen predstavenstva

Predstavenstvo je štatutárnym orgánom spoločnosti a vykonáva obchodné vedenie spoločnosti, bližšie v časti pod názvom „Právomoci štatutárneho orgánu, najmä ich právomoci rozhodnúť o vydaní akcií alebo spätnom odkúpení akcií“.

Dozorná rada: Mario Hoffmann – predseda dozornej rady
 Ing. Peter Korbačka – člen dozornej rady
 JUDr. Karin Jakubcová – člen dozornej rady
 Roland Karvan – člen dozornej rady (do 27.03.2014)

Dozorná rada je najvyšším kontrolným orgánom spoločnosti. Dohliada na výkon pôsobnosti predstavenstva a uskutočňovanie podnikateľskej činnosti spoločnosti. Dozorná rada preskúmava riadnu, mimoriadnu, konsolidovanú účtovnú závierku a návrh na rozdelenie zisku alebo na úhradu strát a predkladá svoje vyjadrenie valnému zhromaždeniu. Členovia dozornej rady kontrolujú, či účtovné záznamy sú riadne vedené v súlade so skutočnosťou a či sa podnikateľská činnosť spoločnosti uskutočňuje v súlade s právnymi predpismi, stanovami a pokynmi valného zhromaždenia.

Výbor pre audit: JUDr. Karin Jakubcová – člen výboru pre audit
 Ing. Janka Žáková – člen výboru pre audit
 Ing. Bohuslav Ukropec – člen výboru pre audit (od 21.03.2014)
 Roland Karvan – člen výboru pre audit (do 21.03.2014)

Výbor pre audit: sleduje zostavovanie účtovnej závierky a dodržiavanie osobitných predpisov, sleduje efektivitu vnútornej kontroly a systémy riadenia rizík v spoločnosti, sleduje audit účtovnej závierky, preveruje a sleduje nezávislosť audítora spoločnosti, predovšetkým služieb poskytovaných audítorom podľa osobitného predpisu, odporúča predstavenstvu audítora na výkon auditu pre spoločnosť, určuje termín audítorovi na predloženie vyhlásenia o jeho nezávislosti.

ŠTRUKTÚRA ZÁKLADNÉHO IMANIA

Základné imanie: 150.000.000,- EUR
Rozsah splatenia k 31.12.2013: splatené v celom rozsahu

Rozdelené na akcie s nasledovnou špecifikáciou:

Názov cenného papiera: Starland Holding a.s.
Druh cenného papiera: akcia kmeňová
Podoba cenného papiera: zaknihovaná
Forma cenného papiera: na doručiteľa
ISIN: SK1120005113
Počet ks: 1.500.000 ks
Menovitá hodnota 1 ks: 100,- EUR
Menovitá hodnota celkom: 150.000.000,- EUR

Právne predpisy, na základe ktorých boli cenné papiere vydané

Akcie boli vydané podľa zákona č. 566/2001 Z.z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZoCP“) a zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

Akcie sú v zmysle ZoCP evidované u Centrálného depozitára cenných papierov SR, a.s., so sídlom ul. 29. Augusta 1/A, 814 80 Bratislava, IČO: 31 338 976, zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 493/B, ktorý zároveň vedie aj zoznam akcionárov spoločnosti.

Všetky akcie z emisie č. SK1120005113 sú prijaté a obchodované na regulovanom voľnom trhu Burzy cenných papierov Bratislava, a.s.. Akcie spoločnosti v súčasnosti nie sú prijaté na obchodovanie u iného organizátora regulovaného trhu so sídlom v členskom štáte Európskej únie ani v členskom štáte Európskeho hospodárskeho priestoru. Spoločnosť nevydala iné druhy akcií ako kmeňové akcie, preto práva a povinnosti akcionárov spojené so všetkými akciami spoločnosti sú rovnaké.

Obmedzenia prevoditeľnosti cenných papierov

Prevoditeľnosť cenných papierov emitovaných spoločnosťou nie je obmedzená.

Kvalifikovaná účasť na základnom imaní podľa osobitného predpisu k 31.12.2013

Priama a nepriama účasť na základnom imaní Emitenta k 31.12.2013:

Akcionár	Priama a nepriama účasť	
	na základnom imaní* v %	na hlasovacích právach v %
DIAMOND HOTELS CYPRUS LIMITED	12,755%	12,755%
J & T BANKA, a.s.	25,000%	0,000%
MYZER LIMITED	0,167%	21,000%
NIAGA EQUITY LIMITED	1,697%	24,830%
OXLEY INVESTMENTS LIMITED	10,000%	10,000%
Poštová banka, a.s.	32,966%	3,333%
ZIVIC LIMITED	1,705%	12,372%
drobní akcionári	15,711%	15,711%
Spolu	100,00%	100,00%

* niektorí akcionári medzi sebou uzavreli zmluvy, ktoré upravujú ich podiel na hlasovacích právach

Majitelia cenných papierov s osobitnými právami

Spoločnosť nemá vedomosť o majiteľovi cenných papierov emitovaných spoločnosťou s osobitným právom kontroly.

Obmedzenia hlasovacích práv

Neexistujú žiadne obmedzenia hlasovacích práv, s výnimkou obmedzení upravených všeobecne záväznými právnymi predpismi. Každý akcionár má hlasovacie právo vyplývajúce z akcie, pričom na každých 100,- EUR pripadá jeden hlas.

Dohody medzi majiteľmi cenných papierov

Emitentovi sú na základe oznámení od akcionárov známe dohody, ktoré uzavreli akcionári medzi sebou a upravujú ich hlasovacie práva.

Pravidlá upravujúce vymenovanie a odvolanie členov štatutárneho orgánu a zmenu stanov

Členov predstavenstva volí a odvoláva valné zhromaždenie na základe návrhu zostávajúcich členov predstavenstva, členov dozornej rady alebo akcionárov spoločnosti. Na zvolenie/odvolanie sa vyžaduje súhlas jednoduchej väčšiny hlasov prítomných akcionárov.

Zmenu stanov na návrh predstavenstva schvaľuje valné zhromaždenie 2/3 väčšinou prítomných akcionárov.

Iné osobitné pravidlá nie sú.

Právomoci štatutárneho orgánu, najmä ich právomoci rozhodnúť o vydaní akcií alebo spätnom odkúpení akcií

Za sledované obdobie (01.01.2013 – 31.12.2013) predstavenstvo spoločnosti nemalo právomoc rozhodnúť podľa § 210 Obchodného zákonníka o zvýšení základného imania a nemalo právomoc ani na základe iných skutočností rozhodnúť o vydaní akcií. Predstavenstvo nemalo právomoc rozhodnúť o spätnom odkúpení akcií.

Predstavenstvo najmä:

- a) vykonáva obchodné vedenie spoločnosti a zabezpečuje všetky jej prevádzkové a organizačné záležitosti,
- b) zvoláva VZ,
- c) vykonáva uznesenia VZ a dozornej rady,
- d) rozpracováva a predkladá VZ na schválenie:
 - návrhy dlhodobej koncepcie rozvoja spoločnosti, určenie hlavných smerov hospodárskej politiky spoločnosti a prostriedkov pre dosahovanie týchto cieľov,
 - návrhy na zmenu stanov, na zvýšenie a zníženie základného imania, na zmenu a rozšírenie predmetu podnikania spoločnosti,
 - zásadné otázky financovania spoločnosti,
 - riadnu individuálnu a mimoriadnu individuálnu účtovnú závierku spolu s výročnou správou vyhotovenou podľa osobitného predpisu v termíne tak aby sa VZ konalo v lehote uvedenej v čl. 7 ods. 6 týchto stanov, ďalej návrh na rozdelenie zisku alebo úhradu strát
 - návrh určenia výšky a spôsobu vyplatenia dividend a tantiém,
- e) prerokováva a schvaľuje:
 - organizačnú štruktúru a poriadok spoločnosti,
 - jedenkrát ročne ako súčasť výročnej správy pre valné zhromaždenie správu o podnikateľskej činnosti a stave jej majetku
- f) rozhoduje o použití rezervného fondu,
- g) zabezpečuje riadne vedenie účtovníctva spoločnosti,
- h) zvoláva mimoriadne valné zhromaždenie a upozorní dozornú radu ak:
 - zistí, že spoločnosť stratila jednu tretinu základného imania alebo to možno predpokladať
- k) predstavenstvo je povinné najmenej raz do roka predložiť Dozornej rade:
 - informácie o zásadných zámeroch obchodného vedenia spoločnosti na budúce obdobie, ako aj o predpokladanom vývoji stavu majetku, financií, výnosov spoločnosti
 - na jej žiadosť, písomnú správu o stave podnikateľskej činnosti a o stave majetku spoločnosti v porovnaní s predpokladaným vývojom,
- l) bez zbytočného odkladu informuje dozornú radu o všetkých skutočnostiach, ktoré môžu podstatne ovplyvniť vývoj podnikateľskej činnosti a stav majetku spoločnosti. Členovia predstavenstva sú povinní na požiadanie dozornej rady alebo jej členov zúčastniť sa zasadnutia dozornej rady a podať jej členom v požadovanom rozsahu doplňujúce informácie k predloženým správam a informáciám.

Údaje o všetkých významných dohodách, ktorých je emitent zmluvnou stranou a ktoré nadobúdajú účinnosť, menia sa alebo ktorých platnosť sa skončí v dôsledku zmeny jej kontrolných pomerov, ku ktorej došlo v súvislosti s ponukou na prevzatie, a o jej účinkoch s výnimkou prípadu, ak by ju ich zverejnenie vážne poškodilo; táto výnimka sa neuplatní, ak je povinná zverejniť tieto údaje v rámci plnenia povinností ustanovených osobitnými predpismi

Spoločnosť nie je zmluvnou stranou vyššie uvedených dohôd.

Údaje o všetkých dohodách uzatvorených medzi ňou a členmi jej orgánov alebo zamestnancami, na ktorých základe sa im má poskytnúť náhrada, ak sa ich funkcia alebo pracovný pomer skončí vzdaním sa funkcie, výpoveďou zo strany zamestnanca, ich odvolaním, výpoveďou zo strany zamestnávateľa bez uvedenia dôvodu alebo sa ich funkcia alebo pracovný pomer skončí v dôsledku ponuky na prevzatie

Spoločnosť nie je zmluvnou stranou vyššie uvedených dohôd.

SPRÁVA AUDÍTORA S KOMPLETNOU ÚČTOVNOU ZÁVIERKOU

V súlade s ustanovením § 20 zákona o Účtovníctve súčasťou tejto Výročnej správy je aj Správa audítora o overení ročnej účtovnej závierky spoločnosti Starland Holding a.s., ktorej prílohu tvorí kompletná účtovná závierka a to Súvaha, zostavená k 31.12.2013, Výkaz ziskov a strát zostavený k 31.12.2013 a Poznámky zostavené k 31.12.2013.