

STARLAND

HOLDING



VÝROČNÁ SPRÁVA ZA ROK 2017

jún 2018

ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI	3
SPRÁVA PREDSTAVENSTVA O PODNIKATEĽSKEJ ČINNOSTI SPOLOČNOSTI A STAVE JEJ MAJETKU ZA ROK 2017	5
VÝVOJ SPOLOČNOSTI	6
Zhodnotenie uplynulého vývoja	6
Stav v akom sa spoločnosť nachádza a významné riziká a neistoty, ktorým je spoločnosť vystavená	6
Dôležité finančné a nefinančné ukazovatele vrátane informácie o vplyve činnosti spoločnosti na životné prostredie a na zamestnanosť	6
Vybrané údaje z individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2017	7
VÝZNAMNÉ UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ROKU 2017	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	10
SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA S KOMPLETNOU ÚČTOVNOU ZÁVIERKOU	11

ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

Názov a sídlo spoločnosti:	Starland Holding a.s. Hurbanovo nám. 6 811 03 Bratislava
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:

Ronald Tahotný - predseda predstavenstva
JUDr. Karin Jakubcová - podpredseda predstavenstva

Dozorná rada:

Ing. Viera Janečková - člen dozornej rady
Ing. arch. Marek Bača - člen dozornej rady
Peter Lipovský - člen dozornej rady

Valné zhromaždenie:

je tvorené akcionármi spoločnosti

SPRÁVA PREDSTAVENSTVA O PODNIKATEĽSKEJ ČINNOSTI SPOLOČNOSTI A STAVE JEJ MAJETKU ZA ROK 2017

Dlhodobým strategickým cieľom spoločnosti Starland Holding a.s. je rozvoj a postupné zhodnocovanie aktív vo vlastníctve spoločnosti t.j. cca 365 ha pozemkov v hlavnom rozvojovom koridore Bratislavy a jej okolia a vybudovanie stabilnej developerskej spoločnosti so zameraním na slovenský trh, s významným podielom na trhu komerčných a rezidenčných nehnuteľností v Bratislavskom kraji.

Lokalita Triblavina (o rozlohe cca 285 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.

Zámerom spoločnosti je, aby sa lokalita Triblavina stala atraktívnym a vyhľadávaným územím na bývanie, prácu, aktívny oddych a voľnočasové aktivity. Navrhnutý projekt Park City na časti pozemkov v portfóliu spoločnosti 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. Aj z vyššie uvedených dôvodov spoločnosť začala aktivity v lokalite Triblavina vybudovaním zeleného parku o rozlohe 2 ha v k.ú. Chorvátsky Grob, ktorého súčasťou je detské ihrisko „Lúčny koník“, dielo slovenského akademického sochára Jozefa Kliského. Park slúži všetkým obyvateľom Chorvátskeho Grobu ako aj širokého okolia na aktívny oddych, šport, zábavu a zmysluplné trávenie voľného času. V tesnej blízkosti parku na pozemkoch, ktoré spoločnosť predala obci Chorvátsky Grob bola vybudovaná obcou Chorvátsky Grob za poskytnutia súčinnosti spoločnosti Základná škola Javorová alej, ktorá taktiež v plnom rozsahu využíva prifahlý zelený park.

Naša 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, čo umožní zníženie nákladov na prípravu projektu ako aj dosiahnutie lepších podmienok pri výstavbe. Kontrola a kontinuita celého developerského procesu v danom území prinesie väčšiu efektívnosť i vyššiu ziskovosť z celého projektu s dôrazom na jednotlivé fázy realitného cyklu. Spoločnosť sa pri realizácii svojich cieľov dlhodobo riadi základnými princípmi, ktorými sú dodržiavanie princípov udržateľného rozvoja, zodpovednosť ku klientom, prírode a širšiemu okoliu, kreativita a inovatívnosť, konkurencieschopnosť a následné udávanie trendov v dotknutej lokalite (referenčný projekt).

Investície do kostrovej technickej infraštruktúry, ktorej výstavba bola v prevažnej časti ukončená v roku 2017 priniesli zhodnotenie pozemkov v portfóliu spoločnosti a zvýšený záujem investorov o lokalitu Triblavina. Spoločnosť je tak dostatočne pripravená veľmi rýchlo a flexibilne reagovať na príležitosti na trhu v akomkoľvek stupni vývoja realitného trhu.



Starland Holding a.s.
Ronald Tahotný
predseda predstavenstva



Starland Holding a.s.
JUDr. Karin Jakubcová
podpredseda predstavenstva

VÝVOJ SPOLOČNOSTI

Zhodnotenie uplynulého vývoja

Za sledované obdobie (od 01.01.2017 do 31.12.2017) spoločnosť pokračovala v rozvoji projektu v lokalite Triblavina v katastrálnom území obcí Bernolákovo, Chorvátsky Grob a Svätý Jur.

Spoločnosť ukončila výstavbu podstatnej časti kostrovej infraštruktúry a realizovala ďalšie kroky súvisiace s rozvojom dopravno-technickej infraštruktúry v riešenom území, spolu s prípravou začatia rezidenčnej výstavby (urbanistické riešenie územia, architektonické štúdie) a obchodnej a marketingovej stratégie.

Nadalej aktívne vykonávala činnosti smerujúce k vyhľadávaniu záujemcov o projekty v lokalite Triblavina a činnosti zamerané na aktuálny trhový dopyt využitia územia v blízkosti diaľnice D1 na logistické účely a prevádzkové areály, ktorých výsledkom sú ďalšie zmluvné vzťahy s investormi - záujemcami o vybudovanie prevádzkových parkov v katastri obce Bernolákovo ako aj záujemcami o rezidenčnú výstavbu v katastri obce Chorvátsky Grob.

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

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 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 2017 stratu vo výške 7.153.995 EUR. Najvýznamnejšími výnosmi spoločnosti boli výnosy dosiahnuté projektovou činnosťou spoločnosti vo výške 230.499 EUR, tržby dosiahnuté prenájmom pozemkov spoločnosti vo výške 159.303 EUR a tržby z predaja služieb spojených s nájmom vo výške 52.614 EUR. Náklady spoločnosti boli tvorené najmä službami spojenými s projektovou činnosťou v riešenej lokalite v celkovej výške 548.354 EUR a úrokmi k vydaným dlhopisom v celkovej výške 6.719.769 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 2017

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

AKTÍVA		2015	2016	2017
Spolu majetok	01	284 786 528	157 552 420	154 317 475
Neobežný majetok	02	277 855 698	153 549 703	150 338 887
Dlhodobý nehmotný majetok	03	17 275 335	17 314 019	17 363 710
Goodwill	07	17 273 191	17 273 191	17 272 761
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	08	2 144	6 775	90 949
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	09	0	10 874	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý nehmotný majetok	10	0	23 179	0
Dlhodobý hmotný majetok	11	127 526 853	131 157 178	131 892 656
Pozemky	12	125 075 868	124 806 105	124 803 329
Stavby	13	267 307	253 327	239 347
Samostatné hnuťelné veci a súbory hnuťelných vecí	14	150 780	118 629	88 249
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	18	1 684 148	5 630 367	6 412 981
Poskytnuté preddávky na dlhodobý hmotný majetok	19	348 750	348 750	348 750
Dlhodobý finančný majetok	21	133 053 510	5 078 506	1 082 521
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	25	78 170 711	0	0
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám	26	41 639 763	0	0
Ostatné pôžičky	27	0	3 394 633	0
Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	29	13 243 036	1 683 873	1 082 521
Obežný majetok	33	6 870 390	3 899 992	3 851 636
Zásoby	34	539 731	717 382	820 385
Materiál	35	133	53	64
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	36	539 598	717 329	820 321
Dlhodobé pohľadávky	41	1 390	601 390	601 390
<i>Pohľadávky z obchodného styku</i>	42	1 390	601 390	601 390
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	45	1 390	601 390	601 390
Krátkodobé pohľadávky	53	5 541 317	2 479 198	2 232 935
<i>Pohľadávky z obchodného styku</i>	54	2 446 807	2 365 373	2 215 868
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	57	2 446 807	2 365 373	2 215 868
Daňové pohľadávky a dotácie	63	3 094 510	113 825	17 067
Krátkodobý finančný majetok	66	0	0	0
Finančné účty	71	787 952	102 022	196 926
Peniaze	72	1 696	4 627	1 095
Účty v bankách	73	786 256	97 395	195 831
Časové rozlíšenie	74	60 440	102 725	126 952
Náklady budúcich období dlhodobé	75	1 554	951	347
Náklady budúcich období krátkodobé	76	14 751	94 017	33 287
Prijmy budúcich období krátkodobé	78	44 135	7 757	93 318

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

PASÍVA		2015	2016	2017
Spolu vlastné imanie a záväzky	79	284 786 528	157 552 420	154 317 475
Vlastné imanie	80	145 561 938	20 197 939	13 043 944
Základné imanie	81	150 000 000	27 000 000	27 000 000
Základné imanie	82	150 000 000	27 000 000	27 000 000
Emisné ážio	85	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	86	0	0	0
Zákonné rezervné fondy	87	281 389	281 389	281 389
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	88	281 389	281 389	281 389
Ostatné fondy zo zisku	90	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	93	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	97	-2 858 166	-4 719 451	-7 083 450
Neuhradená strata minulých rokov	99	-2 858 166	-4 719 451	-7 083 450
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	100	-1 861 285	-2 363 999	-7 153 995
Záväzky	101	139 224 590	137 332 842	141 248 190
Dlhodobé záväzky	102	135 001 016	134 655 432	140 048 984
<i>Dlhodobé záväzky z obchodného styku</i>	103	0	153 511	187 902
Ostatné záväzky z obchodného styku	106	0	153 511	187 902
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	109	0	0	5 353 690
Vydané dlhopisy	113	135 000 000	134 500 000	134 500 000
Záväzky zo sociálneho fondu	114	941	883	816
Odložený daňový záväzok	117	75	1 038	6 576
Dlhodobé rezervy	118	0	0	0
Dlhodobé bankové úvery	121	0	0	0
Krátkodobé záväzky	122	3 806 675	2 278 804	812 154
<i>Záväzky z obchodného styku</i>	123	3 767 600	2 238 404	785 556
Ostatné záväzky z obchodného styku	126	3 767 600	2 238 404	785 556
Záväzky voči zamestnancom	131	19 395	19 878	11 518
Záväzky zo sociálneho poistenia	132	10 601	11 185	7 684
Daňové záväzky a dotácie	133	8 103	8 362	6 483
Iné záväzky	135	976	975	913
Krátkodobé rezervy	136	36 649	19 764	13 441
Zákonné rezervy	137	21 299	9 670	2 747
Ostatné rezervy	138	15 350	10 094	10 694
Bežné bankové úvery	139	0	0	0
Krátkodobé finančné výpomoci	140	380 250	378 842	373 611
Časové rozlíšenie	141	0	21 639	25 341
Výnosy budúcich období krátkodobé	145	0	21 639	25 341

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

TEXT		2015	2016	2017
Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	1 113 174	1 604 704	457 277
Výnosy z hospodárskej činnosti	02	863 978	2 009 925	678 759
Tržby z predaja služieb	05	340 203	1 036 777	220 178
Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob	06	260 583	236 359	102 992
Aktivácia	07	153 830	163 372	115 877
Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu	08	104 410	569 927	237 099
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	09	4 952	3 490	2 613
Náklady na hospodársku činnosť	10	2 827 852	2 578 879	1 300 954
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	12	52 154	136 281	7 352
Služby	14	2 197 835	1 426 635	581 190
Osobné náklady	15	441 163	437 181	352 477
Mzdové náklady	16	327 494	324 374	251 891
Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva	17	15 733	12 000	12 000
Náklady na sociálne poistenie	18	91 871	94 446	83 669
Sociálne náklady	19	6 065	6 361	4 917
Dane a poplatky	20	32 981	78 515	70 837
Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku	21	23 415	54 713	49 195
Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku	22	23 415	54 713	49 195
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu	24	71 662	365 900	233 275
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	26	8 642	79 654	6 628
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	27	-1 963 874	-568 954	-622 195
Pridaná hodnota	28	-1 495 373	-126 408	-149 495
Výnosy z finančnej činnosti	29	811 343	5 125 797	14
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	31	668 971	5 074 077	0
Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek	32	148 355	4 378 538	0
Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek	33	78 325	436 013	0
Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov	34	442 291	259 526	0
Výnosy z krátkodobého finančného majetku	35	0	0	0
Výnosové úroky	39	142 372	51 720	14
Ostatné výnosové úroky	41	142 372	51 720	14
Náklady na finančnú činnosť	45	705 795	6 916 987	6 523 387
Opravné položky k finančnému majetku	48	72 930	79 081	-251 888
Nákladové úroky	49	380 250	6 825 065	6 738 333
Ostatné nákladové úroky	51	380 250	6 825 065	6 738 333
Kurzové straty	52	0	15	3
Ostatné náklady na finančnú činnosť	54	252 615	12 826	36 939
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	55	105 548	-1 791 190	-6 523 373
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	56	-1 858 326	-2 360 144	-7 145 568
Daň z príjmov	57	2 959	3 855	8 427
Daň z príjmov splatná	58	2 884	2 892	2 889
Daň z príjmov odložená	59	75	963	5 538
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	61	-1 861 285	-2 363 999	-7 153 995

VÝZNAMNÉ UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ROKU 2017

Dňa 18.03.2018 rozhodnutím jediného akcionára pri výkone pôsobnosti valného zhromaždenia spoločnosti valné zhromaždenie prijalo tieto rozhodnutia:

- odvolalo s účinnosťou ku dňu 31.03.2018 člena dozornej rady JUDr. Karin Jakubcovú,
- zvolilo s účinnosťou ku dňu 01.04.2018 do funkcie člena dozornej rady Petra Lipovského,
- odvolalo člena predstavenstva, ktorý bol zároveň podpredsedom predstavenstva Tomáša Bednára, s účinnosťou ku dňu 31.03.2018,
- zvolilo s účinnosťou ku dňu 01.04.2018 do funkcie člena predstavenstva a zároveň podpredsedu predstavenstva JUDr. Karin Jakubcovú.

Zmeny v orgánoch spoločnosti boli zapísané do príslušného obchodného registra 10.04.2018.

PREDPOKLADANÝ VÝVOJ ČINNOSTI SPOLOČNOSTI

Spoločnosť sa plánuje zameriavať na ďalší rozvoj developerského projektu „Triblavina“ s obchodným názvom "PARK CITY Triblavina" v katastrálnom území obcí Bernolákovo, Chorvátsky Grob a Svätý Jur.

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.

Cieľom spoločnosti je dokončiť kostrovú infraštruktúru v lokalite Triblavina, pokračovať v povoľovacom procese v rozsahu záväzkov zo zmluvných vzťahov s obchodnými partnermi, aktívne vyhľadávať záujemcov o investovanie v lokalite Triblavina a dostatočne pripraviť územie v súlade s dopytom trhu a potrebami budúcich investorov.

Po rozbehnutí projektu "PARK CITY Triblavina" 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 2017 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 (01.01.2017 - 31.12.2017) nenadobudla vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky.

NÁVRH ROZDELENIA VÝSLEDKU HOSPODÁRENIA

Výsledok hospodárenia roku 2017 - stratu vo výške 7.153.995,26 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 31.12.2017.

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA
o overení riadnej individuálnej účtovnej závierky
zostavenej k 31. decembru 2017

Starland Holding a.s.
ul. Hurbanovo nám. 6, 811 03 Bratislava

Bratislava
jún 2018

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

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

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

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnila som audit účtovnej závierky spoločnosti Starland Holding a.s. (ďalej len „Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31.12.2017, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa môjho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2017 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

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

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených spravovaním za účtovnú závierku

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

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

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

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

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

Okrem toho:

- Identifikujem a posudzujem riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujem a uskutočňujem audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavam audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre môj názor. Riziko neodhalenia významnej

nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.

- Oboznamujem sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby som mohla navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotím vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robím záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejem k záveru, že významná neistota existuje, som povinná upozorniť v mojej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať môj názor. Moje závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania mojej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotím celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

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

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

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

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

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2017 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, 19. júna 2018

Ing. Júlia Petrovičová
audítorka
Licencia SKAU 829



ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 1 7

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú 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 D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo 2 0 2 0 8 6 0 8 2 0	Účtovná závierka X riadna	Účtovná jednotka X malá	Mesiac Rok od 1 2 0 1 7
IČO 3 5 6 8 3 0 1 5	mimoriadna	veľká	do 1 2 2 0 1 7
SK NACE 6 8 . 1 0 . 0	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2 0 1 6 do 1 2 2 0 1 6

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

HURBANOVO NÁM.

Číslo

6

PSČ

Obec

8 1 1 0 3 BRATISLAVA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

Zapísaná v OR Okr. súdu Bratislava

I., Oddiel Sa, Vložka č. 1007/B.

Telefónne číslo

0 2 2 0 9 2 3 2 1 5

Faxové číslo

E-mailová adresa

INFO@STARLANDHOLDING.SK

Zostavená dňa:

1 4 . 0 5 . 2 0 1 8

Schválená dňa:

. . 2 0

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 účtovné obdobie		
			1	Brutto - časť 1		Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2			
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01		1 5 5 2 3 0 7 5 6	1 5 4 3 1 7 4 7 5		
				9 1 3 2 8 1		1 5 7 5 5 2 4 2 0	
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02		1 5 1 2 5 2 1 6 8	1 5 0 3 3 8 8 8 7		
				9 1 3 2 8 1		1 5 3 5 4 9 7 0 3	
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03		1 8 1 4 2 0 8 6	1 7 3 6 3 7 1 0		
				7 7 8 3 7 6		1 7 3 1 4 0 1 9	
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 7 2 7 2 7 6 1		
				7 7 0 6 5 0		1 7 2 7 3 1 9 1	
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08		9 8 6 7 5	9 0 9 4 9		
				7 7 2 6		6 7 7 5	
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09				1 0 8 7 4	
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10				2 3 1 7 9	
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11		1 3 2 0 2 7 5 6 1	1 3 1 8 9 2 6 5 6		
				1 3 4 9 0 5		1 3 1 1 5 7 1 7 8	
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12		1 2 4 8 0 3 3 2 9	1 2 4 8 0 3 3 2 9		
						1 2 4 8 0 6 1 0 5	
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13		2 7 9 5 9 3	2 3 9 3 4 7		
				4 0 2 4 6		2 5 3 3 2 7	
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14		1 8 2 9 0 8	8 8 2 4 9		
				9 4 6 5 9		1 1 8 6 2 9	



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
			1	Brutto - časť 1		Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2			
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15					
5.	Základné stádo a ľahné 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 4 1 2 9 8 1	6 4 1 2 9 8 1	5 6 3 0 3 6 7		
8.	Poskytnuté preddávky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19	3 4 8 7 5 0	3 4 8 7 5 0	3 4 8 7 5 0		
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20					
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21	1 0 8 2 5 2 1	1 0 8 2 5 2 1	5 0 7 8 5 0 6		
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			3 3 9 4 6 3 3		
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	2		3
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29	1 0 8 2 5 2 1	1 0 8 2 5 2 1	1 6 8 3 8 7 3	
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30				
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31				
11.	Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32				
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	3 8 5 1 6 3 6	3 8 5 1 6 3 6	3 8 9 9 9 9 2	
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	8 2 0 3 8 5	8 2 0 3 8 5	7 1 7 3 8 2	
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	6 4	6 4	5 3	
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36	8 2 0 3 2 1	8 2 0 3 2 1	7 1 7 3 2 9	
3.	Výrobky (123) - /194/	37				
4.	Zvieratá (124) - /195/	38				
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39				
6.	Poskytnuté preddávky na zásoby (314A) - /391A/	40				
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41	6 0 1 3 9 0	6 0 1 3 9 0	6 0 1 3 9 0	
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42	6 0 1 3 9 0	6 0 1 3 9 0	6 0 1 3 9 0	



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	2		3
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43				
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44				
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45	6 0 1 3 9 0	6 0 1 3 9 0	6 0 1 3 9 0	
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				
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52				
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	2 2 3 2 9 3 5	2 2 3 2 9 3 5	2 4 7 9 1 9 8	
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	2 2 1 5 8 6 8	2 2 1 5 8 6 8	2 3 6 5 3 7 3	
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55				
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56				



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



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	
			3		
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	1 9 6 9 2 6	1 9 6 9 2 6	1 0 2 0 2 2
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	1 0 9 5	1 0 9 5	4 6 2 7
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	1 9 5 8 3 1	1 9 5 8 3 1	9 7 3 9 5
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	1 2 6 9 5 2	1 2 6 9 5 2	1 0 2 7 2 5
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75	3 4 7	3 4 7	9 5 1
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	3 3 2 8 7	3 3 2 8 7	9 4 0 1 7
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	9 3 3 1 8	9 3 3 1 8	7 7 5 7
Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	1 5 4 3 1 7 4 7 5		1 5 7 5 5 2 4 2 0
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	1 3 0 4 3 9 4 4		2 0 1 9 7 9 3 9
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			
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	2 8 1 3 8 9		2 8 1 3 8 9
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	2 8 1 3 8 9		2 8 1 3 8 9
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		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	- 7 0 8 3 4 5 0	- 4 7 1 9 4 5 1
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2.	Neuhradená strata minulých rokov (/-/429)	99	- 7 0 8 3 4 5 0	- 4 7 1 9 4 5 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	- 7 1 5 3 9 9 5	- 2 3 6 3 9 9 9
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	1 4 1 2 4 8 1 9 0	1 3 7 3 3 2 8 4 2
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	1 4 0 0 4 8 9 8 4	1 3 4 6 5 5 4 3 2
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103	1 8 7 9 0 2	1 5 3 5 1 1
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	1 8 7 9 0 2	1 5 3 5 1 1
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 3 5 3 6 9 0	
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113	1 3 4 5 0 0 0 0 0	1 3 4 5 0 0 0 0 0
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114	8 1 6	8 8 3
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117	6 5 7 6	1 0 3 8



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



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



Ozna- čenie	Text	Číslo riadku	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
a	b	c		
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	- 1 4 9 4 9 5	- 1 2 6 4 0 8
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	1 4	5 1 2 5 7 9 7
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		5 0 7 4 0 7 7
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		4 3 7 8 5 3 8
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		4 3 6 0 1 3
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		2 5 9 5 2 6
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	1 4	5 1 7 2 0
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	1 4	5 1 7 2 0
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	6 5 2 3 3 8 7	6 9 1 6 9 8 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	- 2 5 1 8 8 8	7 9 0 8 1
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	6 7 3 8 3 3 3	6 8 2 5 0 6 5
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	6 7 3 8 3 3 3	6 8 2 5 0 6 5
O.	Kurzové straty (563)	52	3	1 5
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 9 3 9	1 2 8 2 6



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

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

Starland Holding a.s.
Hurbanovo nám. 6
811 03 Bratislava

Opis vykonávanej činnosti

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

(2) Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka spoločnosti k 31. decembru 2016, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená rozhodnutím jediného akcionára spoločnosti dňa 30.06.2017.

(3) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2017 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 2017 do 31. decembra 2017.

(4) Údaje o skupine účtovných jednotiek

Materská účtovná jednotka NIAGA EQUITY LIMITED, so sídlom Akropoleos, 59-61, SAVVIDES BUILDING, 1st Floor, Flat/Office 102, 2012 Nicosia, Cyprus, nemá povinnosť zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku a konsolidovanú výročnú správu.

(5) Počet zamestnancov

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Spoločnosti bol v roku 2017 6.

ČI. III INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

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

(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 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 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 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 nevyžiadateľné 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 súvahu a ich daňovou základňou.

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovnať voči budúcej základni 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.

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 obstarávací cena je 2.400 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania a účtuje sa na účtu 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%

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 účtu 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 VYSVETĽUJÚ A DOPLŇAJÚ 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 dlhsou ako päť rokov je 5.353.690,42 EUR.

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

Dňa 18.03.2018 rozhodnutím jediného akcionára pri výkone pôsobnosti valného zhromaždenia prijalo tieto rozhodnutia:

- odvolalo s účinnosťou ku dňu 31.03.2018 člena dozornej rady JUDr. Karin Jakubcovú,
- zvolilo s účinnosťou ku dňu 01.04.2018 do funkcie člena dozornej rady Petra Lipovského,
- odvolalo člena predstavenstva, ktorý bol zároveň podpredsedom predstavenstva Tomáša Bednára, s účinnosťou ku dňu 31.03.2018,
- zvolilo s účinnosťou ku dňu 01.04.2018 do funkcie člena predstavenstva a zároveň podpredsedu predstavenstva JUDr. Karin Jakubcovú.