

STARLAND

HOLDING



VÝROČNÁ SPRÁVA ZA ROK 2020

máj 2021

ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI	3
SPRÁVA PREDSTAVENSTVA O PODNIKATEĽSKEJ ČINNOSTI SPOLOČNOSTI A STAVE JEJ MAJETKU ZA ROK 2020	5
VÝVOJ SPOLOČNOSTI	7
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 2020	9
PREDPOKLADANÝ VÝVOJ ČINNOSTI SPOLOČNOSTI	12
NÁKLADY NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA	13
NADOBÚDANIE VLASTNÝCH AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV, OBCHODNÝCH PODIELOV A AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV A OBCHODNÝCH PODIELOV MATERSKEJ ÚČTOVNEJ JEDNOTKY	13
NÁVRH ROZDELENIA VÝSLEDKU HOSPODÁRENIA	13
INFORMÁCIE O ORGANIZAČNEJ ZLOŽKE ÚČTOVNEJ JEDNOTKY V ZAHRANIČÍ	13
SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA S KOMPLETNOU ÚČTOVNOU ZÁVIERKOU	13

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
Peter Gereg - člen predstavenstva
Juraj Michalko - člen predstavenstva

Prokúra:

JUDr. Karin Jakubcová - prokurista

Dozorná rada:

Mgr. Júlia Domsitzová - člen dozornej rady
Ing. arch. Tomáš Macháč - 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 2020

Dlhodobým strategickým cieľom spoločnosti Starland Holding a.s. (ďalej len „spoločnosť“) je rozvoj a zhodnocovanie aktív vo vlastníctve spoločnosti t. j. cca 270 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 186 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 sústavne investuje do výstavby technickej infraštruktúry, aby všetky pozemky v lokalite Triblavina boli v dosahu napojenia na technickú infraštruktúru.

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

Spoločnosť sa v roku 2020 intenzívne venovala dlhodobému projektu Park City (Park City Living) na časti pozemkov v portfóliu spoločnosti 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.

Na časti pozemkov v k. ú. Chorvátsky Grob obstarala spoločnosť v roku 2020 vypracovanie Urbanisticko-architektonickej štúdie Park City Living/rezidenčná zóna VII.A s technickou a občianskou vybavenosťou a to renomovanou architektonickou kanceláriou SIEBERT + TALAŠ, spol. s r.o., ktorá je podkladom na začatie zisťovacieho konania v zmysle zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

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 sponukou 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.

Z dôvodu zámeru úspešne realizovať v budúcnosti projekt Park City Living spoločnosť v roku 2020 opätovne nadobudla práva stavebníka ku komunikácii cesta na Javorovú alej, ktorá sa má napojiť na budovanú „Diaľnicu D1 Bratislava – Trnava, križovatka Triblavina“, a má záujem začať s jej budovaním za účelom napojenia projektu Park City Living na vyššie uvedenú diaľničnú križovatku.

Spoločnosť v roku 2020 pokračovala v procese rokovania o možnostiach realizácie P&R – veľkokapacitných záchytných parkovísk v bezprostrednej blízkosti stavby „Diaľnica D1 Bratislava – Trnava, križovatka Triblavina“, s napojením na koľajovú dopravu ako súčasť integrovaného dopravného systému v Bratislavskom kraji na pozemkoch vo vlastníctve spoločnosti v blízkosti diaľnice (sever). Záchytné parkovisko P&R v lokalite Triblavina by zachytilo podstatnú časť individuálnej automobilovej dopravy zo smeru Trnava, diaľnica D1 a tiež z obcí Chorvátsky Grob, Slovenský Grob, zo smeru Senec, Ivanka pri Dunaji, Pezinok a ďalších príľahlých lokalít s presmerovaním cestujúcich na železničnú dopravu.

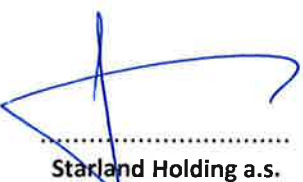
V roku 2020 spoločnosť naďalej pokračovala vo vytvorení konceptu nájomného bývania (súčasť programového vyhlásenia vlády SR) - výstavba nových nájomných bytov bez zaťaženia štátneho rozpočtu alebo rozpočtov miestnych samospráv s priamou adresnou podporou jednotlivých občanov Slovenskej republiky, ktorý má záujem realizovať na časti pozemkov v k. ú. Chorvátsky Grob a v k. ú. Bernolákovo.

Výsledkom aktivít spoločnosti v roku 2020 a dobudovania technickej infraštruktúry „Technická infraštruktúra zóna 4A/4B“, ktorej výstavba bola začatá koncom roka 2019, bol predaj pozemkov v k. ú. Bernolákovo o celkovej výmere cca 3 ha a finalizácia predaja pozemkov v k. ú. Bernolákovo o celkovej výmere cca 25,4 ha.

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).



Starland Holding a.s.
Ronald Táhotný
predseda predstavenstva



Starland Holding a.s.
Peter Gereg
člen predstavenstva



Starland Holding a.s.
Juraj Michalko
člen predstavenstva

VÝVOJ SPOLOČNOSTI

Zhodnotenie uplynulého vývoja

Za sledované obdobie (od 01.01.2020 do 31.12.2020) spoločnosť pokračovala v rozvoji projektu v lokalite Triblavina najmä v katastrálnom území obcí Bernolákovo a Chorvátsky Grob so zameraním na projekt Park City Living. Spoločnosť dokončila výstavbu ďalšej časti technickej infraštruktúry „Technická infraštruktúra zóna 4A/4B“ z ktorej časť (inžinierske siete) bola skolaudovaná a odovzdaná prevádzkovateľom inžinierskych sietí v území. Predmetná technická infraštruktúra je priamym napojením na diaľničnú križovatku D1 Triblavina. Vzhľadom na uvedené sa v roku 2020 zrealizoval predaj cca 3 ha pozemkov v k.ú. Bernolákovo vo vlastníctve spoločnosti napojených na uvedenú technickú infraštruktúru a finalizovali sa rokovania o predaji ďalších 25, 4 ha v k.ú. Bernolákovo.

Zároveň spoločnosť pokračovala vo vyhľadávaní strategického investora pre Park City Living v k.ú. Chorvátsky Grob a v k.ú. Bernolákovo s alternatívou riešenia nájomného bývania so zámerom vypracovania vhodného modelu nájomného bývania a naďalej intenzívne pracovala na projekte Park City Living vrátane komunikácie s predstaviteľmi dotknutej miestnej samosprávy s cieľom začať proces obstarávania zmien územného plánu zóny Obce Chorvátsky Grob, Čierna Voda „Triblavina“ a to v rozsahu zmeny urbanistickej štruktúry z husto navrhovanej formy uzavretých blokov na rozvoľnené formy, celkovo lepšiu rozpracovanú koncepciu integrácie zelene a líniových parkov s akceptovaním existujúcej štruktúry krajiny, prepracovanie sídelného celku z pohľadu preslnenia budov a ich osadenia v zeleni, zmeny rozvrhnutia funkčného využitia navrhovaného územia s prihliadnutím na rozvoj občianskej vybavenosti a prehodnotenie dopravy a prepojenia jednotlivých častí riešeného územia.

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. Projekt Triblavina je vo veľkej miere ovplyvnený aj dokončením a začatím užívania stavby diaľničnej križovatky D1 Triblavina, ktorej sprevádzanie je v zmysle písomnej informácie Národnej diaľničnej spoločnosti, a.s. ako stavebníka naplánované koncom júna 2021. 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.

V roku 2020 sa vírus COVID-19 rozšíril do celého sveta a jeho negatívny vplyv nadobudol veľké rozmery vo všetkých krajinách sveta. Aj keď v čase zverejnenia účtovnej závierky sa situácia neustále mení, vedenie spoločnosti očakáva zníženie celkovej hodnoty výnosov. V tejto súvislosti je pravdepodobné, že môže nastať situácia finančnej platobnej neschopnosti. Naďalej sa bude pokračovať v činnostiach monitorovania potenciálneho dopadu a spoločnosť podnikne všetky dostupné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych dopadov. Manažment účtovnej jednotky zvážil všetky potenciálne dopady COVID-19 a dospel k záveru, že nemajú významný vplyv na schopnosť pokračovať nepretržite v činnosti.

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

Spoločnosť dosiahla v roku 2020 stratu vo výške 7.649.853 EUR. Najvýznamnejšími výnosmi spoločnosti boli tržby dosiahnuté predajom pozemkov vo výške 2.598.076 EUR. Ďalšiu časť výnosov tvorili tržby z prenájmu pozemkov a tržby z predaja služieb spojených s nájmom. Náklady spoločnosti boli tvorené najmä vyradením pozemkov z majetku spoločnosti vo výške 1.304.986 EUR, službami spojenými s dosiahnutím podmienok úhrady časti kúpnej ceny stanovených kúpnu zmluvou, nákladmi na reklamu a úrokmi k vydaným dlhopisom v celkovej výške 6.569.722 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.

Spoločnosť nie je v úpadku ani v kríze v zmysle zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii.

Vybrané údaje z individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2020

Vybrané údaje na strane aktív súvahy

/údaje individuálnej účtovnej závierky v EUR/

AKTÍVA		2018	2019	2020
Spolu majetok	01	153 280 656	153 592 008	129 441 924
Neobežný majetok	02	150 573 432	126 373 843	126 018 989
Dlhodobý nehmotný majetok	03	17 353 917	14 128 903	13 916 386
Goodwill	07	17 272 761	14 057 171	13 854 078
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	08	81 156	71 732	62 308
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	09	0	0	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok	10	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok	11	132 136 994	111 262 419	112 102 603
Pozemky	12	124 803 329	104 733 226	103 517 046
Stavby	13	1 253 164	2 611 098	3 086 988
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	14	121 109	80 539	47 805
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	18	5 610 642	3 837 556	5 450 764
Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	19	348 750	0	0
Dlhodobý finančný majetok	21	1 082 521	982 521	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	25	0	0	0
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám	26	0	0	0
Ostatné pôžičky	27	1 082 521	0	0
Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	29	0	982 521	0
Obežný majetok	33	2 670 247	27 181 642	3 388 026
Zásoby	34	775 265	547 003	539 765
Materiál	35	74	92	103
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	36	775 191	546 911	539 662
Dlhodobé pohľadávky	41	481 390	26 192 564	243 390
Pohľadávky z obchodného styku	42	481 390	26 192 564	243 390
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	45	481 390	26 192 564	243 390
Krátkodobé pohľadávky	53	776 424	312 823	1 221 155
Pohľadávky z obchodného styku	54	754 864	176 559	1 151 539
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	57	754 864	176 559	1 151 539
Čistá hodnota zákazky	58	0	0	4 676
Daňové pohľadávky a dotácie	63	21 560	136 264	64 940
Krátkodobý finančný majetok	66	0	0	0
Finančné účty	71	637 168	129 252	1 383 716
Peniaze	72	958	1 128	1 732
Účty v bankách	73	636 210	128 124	1 381 984
Časové rozlíšenie	74	36 977	36 523	34 909
Náklady budúcich období dlhodobé	75	2 832	1 812	410
Náklady budúcich období krátkodobé	76	34 145	34 635	34 465
Príjmy budúcich období krátkodobé	78	0	76	34

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

PASÍVA		2018	2019	2020
Spolu vlastné imanie a záväzky	79	153 280 656	153 592 008	129 441 924
Vlastné imanie	80	5 408 635	-2 329 029	9 018 874
Základné imanie	81	27 000 000	27 000 000	27 000 000
Základné imanie	82	27 000 000	27 000 000	27 000 000
Emisné ážio	85	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	86	0	0	18 986 424
Zákonné rezervné fondy	87	281 389	281 389	281 388
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	88	281 389	281 389	281 388
Ostatné fondy zo zisku	90	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	93	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	97	-14 237 445	-21 872 754	-29 610 418
Neuhradená strata minulých rokov	99	-14 237 445	-21 872 754	-29 610 418
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	100	-7 635 309	-7 737 664	-7 638 520
Záväzky	101	147 850 310	155 903 467	120 413 813
Dlhodobé záväzky	102	146 849 212	153 551 389	119 675 956
Dlhodobé záväzky z obchodného styku	103	5 567	11 604	67 218
Ostatné záväzky z obchodného styku	106	5 567	11 604	67 218
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	109	12 328 951	18 043 841	0
Ostatné dlhodobé záväzky	110	0	2 467 180	9 065 094
Vydané dlhopisy	113	134 500 000	133 000 000	110 500 000
Záväzky zo sociálneho fondu	114	869	798	616
Odložený daňový záväzok	117	13 825	27 966	43 028
Dlhodobé rezervy	118	0	0	0
Dlhodobé bankové úvery	121	0	0	0
Krátkodobé záväzky	122	617 648	1 970 116	412 804
Záväzky z obchodného styku	123	597 567	322 430	393 012
Ostatné záväzky z obchodného styku	126	597 567	322 430	393 012
Záväzky voči zamestnancom	131	9 998	10 328	9 849
Záväzky zo sociálneho poistenia	132	6 188	6 238	6 412
Daňové záväzky a dotácie	133	3 044	1 630 269	3 031
Iné záväzky	135	851	851	500
Krátkodobé rezervy	136	9 839	12 518	18 108
Zákonné rezervy	137	1 154	4 433	12 108
Ostatné rezervy	138	8 685	8 085	6 000
Bežné bankové úvery	139	0	0	0
Krátkodobé finančné výpomoci	140	373 611	369 444	306 945
Časové rozlíšenie	141	21 711	17 570	9 237
Výdavky budúcich období krátkodobé	143	124	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé	145	21 587	17 570	9 237

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

TEXT		2018	2019	2020
Čistý obrát (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	189 975	28 170 873	2 716 076
Výnosy z hospodárskej činnosti	02	435 442	28 279 212	2 865 820
Tržby z predaja služieb	05	189 975	143 294	162 676
Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob	06	32 479	31 175	-18 213
Aktivácia	07	120 574	44 136	118 424
Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu	08	3 333	28 027 579	2 598 076
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	09	89 081	33 028	4 857
Náklady na hospodársku činnosť	10	936 291	26 831 478	2 819 191
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	12	9 485	12 583	16 423
Služby	14	314 979	1 305 157	700 159
Osobné náklady	15	237 869	245 093	250 198
Mzdové náklady	16	167 264	171 057	176 284
Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva	17	12 000	12 000	10 950
Náklady na sociálne poistenie	18	55 271	57 611	59 444
Sociálne náklady	19	3 334	4 425	3 520
Dane a poplatky	20	131 243	80 246	87 103
Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku	21	108 211	3 710 121	393 818
Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku	22	108 211	3 361 376	393 818
Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku	23	0	348 745	0
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu	24	0	20 584 041	1 304 986
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	26	134 504	894 237	66 504
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	27	-500 849	1 447 734	46 629
Pridaná hodnota	28	18 564	-1 099 135	-453 695
Výnosy z finančnej činnosti	29	54	60	82 500
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	31	0	0	0
Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek	32	0	0	0
Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek	33	0	0	0
Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov	34	0	0	0
Výnosy z krátkodobého finančného majetku	35	0	0	0
Výnosové úroky	39	45	60	0
Ostatné výnosové úroky	41	45	60	0
Kurzové zisky	42	9	0	0
Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií	43	0	0	82 500
Náklady na finančnú činnosť	45	7 127 257	7 544 270	7 752 588
Opravné položky k finančnému majetku	48	0	0	0
Nákladové úroky	49	7 090 261	7 506 108	7 710 897
Ostatné nákladové úroky	51	7 090 261	7 506 108	7 710 897
Kurzové straty	52	16	25	4
Ostatné náklady na finančnú činnosť	54	36 980	38 137	41 687
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	55	-7 127 203	-7 544 210	-7 670 088
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	56	-7 628 052	-6 096 476	-7 623 459
Daň z príjmov	57	7 257	1 641 188	26 394
Daň z príjmov splatná	58	8	1 627 047	0
Daň z príjmov odložená	59	7 249	14 141	26 394
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	61	-7 635 309	-7 737 664	-7 649 853

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 a zároveň začať pracovať na vyhodnotení možností zmeny územného plánu 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. Prvá etapa projektu Park City Living predstavuje ucelenú časť, s celkovým počtom bytových jednotiek 3.077 s prislúchajúcou občianskou a technickou vybavenosťou na území 13,47ha. Ukončenie procesu vyhodnocovania vplyvov na životné prostredie („veľká EIA“) je očakávané v prvom až druhom kvartáli roku 2022. Vzhľadom k ustanoveniam územného plánu zóny Triblavina je následne možné zlúčiť dohromady územné a stavebné konanie – očakávané získanie právoplatného stavebného povolenia na prvú etapu projektu Park City Living je v treťom až štvrtom kvartáli roku 2022, následne je uvažované so spustením tendra na generálneho zhotoviteľa stavby. Ďalšie etapy projektu Park City Living budú pripravované priebežne tak, aby kontinuálne nadviazali na ukončenie prvej etapy.

Cieľom spoločnosti je ďalej začať budovať ďalšiu etapu technickej infraštruktúry v lokalite Triblavina a to tzv. cestu na Javorovú alej v k. ú. Chorvátsky Grob a tým napojenie ďalších zón na križovatku Triblavina, pokračovanie 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.

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

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

Vytvorenie záchytných parkovísk za hranicami zastavaného územia mesta, považuje spoločnosť za nevyhnutné na odbremenenie komunikačného systému mesta Bratislava od prichádzajúcej individuálnej automobilovej dopravy, s možnosťou odstaviť vozidlá ešte pred zastavaným územím mesta a na presun do centrálnych častí Bratislavy použiť verejnú osobnú dopravu s preferenciou koľajovej dopravy.

Zároveň má záujem spoločnosť finalizovať model správy a prevádzkovania technickej infraštruktúry v celej lokalite s cieľom zabezpečenia kontroly nad jej správou, užívaním a rozvojom technickej infraštruktúry ako aj zhodnotenia svojich sieťových aktív, resp. návratnosťou investície do nich a ponúknuť tak klientom komplexný balík služieb, vrátane facility manažmentu. Za týmto účelom spoločnosť vstúpi do spoločnej spoločnosti s pracovným názvom Triblavina Assets, ktorej spoločníkom bude aj spoločnosť ENERGY ONE, s.r.o. ktorá dlhodobo prevádzkuje pre Starland Holding a.s. miestnu distribučnú sústavu elektriny a miestnu distribučnú sieť plynu na vymedzenom území Triblavina. Táto spoločnosť sa stane vlastníkom technickej infraštruktúry vo vlastníctve Starland Holding a.s. a to formou predaja časti podniku. Kúpna cena časti podniku bude vychádzať z cien stanovených znaleckými posudkami. Účelom vytvorenia MDS-E a MDS-P pod hlavičkou Triblavina Assets je vytvorenie modelu budovania a prevádzky technickej infraštruktúry v území, ktorého výhodou sú:

- (i) dlhodobá kontrola nad technickou infraštruktúrou zo strany Starland Holding a.s.
- (ii) odborná prevádzka technickej infraštruktúry v zmysle legislatívnych a technických požiadaviek
- (iii) dlhodobá udržateľnosť a stabilita prevádzky technickej infraštruktúry
- (iv) oddelenie technickej infraštruktúry od ostatného podnikania Starland Holding a.s. – developmentu
- (v) dodatočný príjem Starland Holding a.s. z ich prevádzky

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 2020 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 (01.01.2020 - 31.12.2020) nenadobudla vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky.

NÁVRH ROZDELENIA VÝSLEDKU HOSPODÁRENIA

Výsledok hospodárenia roku 2020 - strata vo výške 7.649.853 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 podvojnom účtovníctve zostavená k 31.12.2020.

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA
o overení riadnej individuálnej účtovnej závierky
zostavenej k 31. decembru 2020

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

Bratislava
jún 2021

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 31.12.2020, 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 2020 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

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

Zdôraznenie skutočnosti

Upozorňujem na čl. III. bod (1) v poznámkach účtovnej závierky, ktorý obsahuje informáciu o vplyve vírusu COVID-19 na fungovanie Spoločnosti.

V súvislosti s týmito skutočnosťami môj názor nie je modifikovaný.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených spravovaním za účtovnú závierku

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

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

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Mojou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivo 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 nesprávnej 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 nesprávnej účtovnej závierky 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 2020 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 nesprávne informácie vo výročnej správe, ktorú som obdržala pred dátumom vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by som mala uviesť.

Bratislava, 14. júna 2021

Ing. Júlia Petrovičová
audítorka
Licencia SKAU 829



Úč POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 0

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 Ā B Ć D Ě 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 0 1 2 0 2 0
IČO 3 5 6 8 3 0 1 5	mimoriadna	veľká	Za obdobie do 1 2 2 0 2 0
SK NACE 6 8 . 1 0 . 0	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 0 1 2 0 1 9 do 1 2 2 0 1 9

Priložené súčasti účtovnej závierky

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

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

S t a r l a n d H o l d i n g a . s .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

H U R B A N O V O N Á M .

Číslo

6

PSČ

Obec

8 1 1 0 3 B R A T I S L A V A

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

Z a p í s a n á v O R O k r . s ú d u B r a t i s l a v a

I . , O d d i e l S a , V l o ž k a č . 1 0 0 7 / B .

Telefónne číslo

Faxové číslo

0 2 2 0 9 2 3 2 1 5

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

1 9 . 0 5 . 2 0 2 1

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



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
				Brutto - časť 1 Netto	
				Korekcia - časť 2	Netto 3
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	5 4 5 0 7 6 4	5 4 5 0 7 6 4	3 8 3 7 5 5 6
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			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21			9 8 2 5 2 1
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			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			9 8 2 5 2 1
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	3 3 8 8 0 2 6	3 3 8 8 0 2 6	2 7 1 8 1 6 4 2
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	5 3 9 7 6 5	5 3 9 7 6 5	5 4 7 0 0 3
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	1 0 3	1 0 3	9 2
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36	5 3 9 6 6 2	5 3 9 6 6 2	5 4 6 9 1 1
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	2 4 3 3 9 0	2 4 3 3 9 0	2 6 1 9 2 5 6 4
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42	2 4 3 3 9 0	2 4 3 3 9 0	2 6 1 9 2 5 6 4



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Netto 2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto 2	Netto 3
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným 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 4 3 3 9 0	2 4 3 3 9 0	2 6 1 9 2 5 6 4
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným 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	1 2 2 1 1 5 5	1 2 2 1 1 5 5	3 1 2 8 2 3
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	1 1 5 1 5 3 9	1 1 5 1 5 3 9	1 7 6 5 5 9
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným 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	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	1 1 5 1 5 3 9	1 1 5 1 5 3 9	1 7 6 5 5 9
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58	4 6 7 6	4 6 7 6	
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61			
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63	6 4 9 4 0	6 4 9 4 0	1 3 6 2 6 4
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	Netto 3
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	1 3 8 3 7 1 6	1 3 8 3 7 1 6	
					1 2 9 2 5 2
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	1 7 3 2	1 7 3 2	
					1 1 2 8
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	1 3 8 1 9 8 4	1 3 8 1 9 8 4	
					1 2 8 1 2 4
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	3 4 9 0 9	3 4 9 0 9	
					3 6 5 2 3
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75	4 1 0	4 1 0	
					1 8 1 2
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	3 4 4 6 5	3 4 4 6 5	
					3 4 6 3 5
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	3 4	3 4	
					7 6

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 2 9 4 4 1 9 2 4	1 5 3 5 9 2 0 0 8
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	9 0 0 7 5 4 2	- 2 3 2 9 0 2 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	1 8 9 8 6 4 2 4	
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 účasí (+/- 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	- 2 9 6 1 0 4 1 8	- 2 1 8 7 2 7 5 4
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2.	Neuhrazená strata minulých rokov (-/429)	99	- 2 9 6 1 0 4 1 8	- 2 1 8 7 2 7 5 4
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	- 7 6 4 9 8 5 3	- 7 7 3 7 6 6 4
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	1 2 0 4 2 5 1 4 5	1 5 5 9 0 3 4 6 7
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	1 1 9 6 8 7 2 8 9	1 5 3 5 5 1 3 8 9
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103	6 7 2 1 9	1 1 6 0 4
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielo- vej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106	6 7 2 1 9	1 1 6 0 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		1 8 0 4 3 8 4 1
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110	9 0 6 5 0 9 4	2 4 6 7 1 8 0
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113	1 1 0 5 0 0 0 0 0	1 3 3 0 0 0 0 0 0
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114	6 1 6	7 9 8
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117	5 4 3 6 0	2 7 9 6 6



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



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

Výkaz ziskov a strát
Úč POD 2 - 01

DIČ 2 0 2 0 8 6 0 8 2 0

IČO 3 5 6 8 3 0 1 5



Ozna- čenie 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	- 4 5 3 6 9 5	- 1 0 9 9 1 3 5
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	8 2 5 0 0	6 0
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		6 0
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41		6 0
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43	8 2 5 0 0	
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	7 7 5 2 5 8 8	7 5 4 4 2 7 0
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	7 7 1 0 8 9 7	7 5 0 6 1 0 8
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	7 7 1 0 8 9 7	7 5 0 6 1 0 8
O.	Kurzové straty (563)	52	4	2 5
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	4 1 6 8 7	3 8 1 3 7



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

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.

Na základe Notárskej zápisnice zo dňa 27.10.2020 došlo k nasledovným zmenám vo vedení spoločnosti:

1. predstavenstvo spoločnosti

Ronald Tahotný, Trinásta 12977/18, 83101 Bratislava, Slovensko - predseda predstavenstva

Peter Gereg, Jána Stanislava 3584/20C, 84105 Bratislava, Slovensko - člen predstavenstva

Juraj Michalko, Ďumbierska 13585/3D, 83101 Bratislava, Slovensko - člen predstavenstva

2. prokúra spoločnosti

JUDr. Karin Jakubcová, Čerešňová 55, 90025 Chorvátsky Grob, Slovensko - prokurista

3. dozorná rada

Peter Lipovský, Eisnerova 6139/38, 84107 Bratislava, Slovensko - člen dozornej rady

Ing. arch. Tomáš Macháč, Rusovská cesta 3674/11, 85101 Bratislava, Slovensko - člen dozornej rady

Mgr. Júlia Domsitzová, Veterná 1774/29, 93101 Šamorín, Slovensko - člen dozornej rady

(2) Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka spoločnosti k 31. decembru 2019, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená rozhodnutím jediného akcionára spoločnosti dňa 10.07.2020.

(3) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2020 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 2020 do 31. decembra 2020.

(5) Počet zamestnancov

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Spoločnosti bol v roku 2020 4.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	4	4
z toho počet vedúcich zamestnancov	1	1
Počet dobrovoľníkov vyslaných účtovnou jednotkou	0	0
Počet dobrovoľníkov, ktorí vykonávali dobrovoľnícku činnosť pre účtovnú jednotku počas	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 roku 2020 sa vírus COVID-19 rozšíril do celého sveta a jeho negatívny vplyv nadobudol veľké rozmery vo všetkých krajinách sveta. Aj keď v čase zverejnenia účtovnej závierky sa situácia neustále mení, vedenie spoločnosti očakáva zníženie celkovej hodnoty výnosov. V tejto súvislosti je pravdepodobné, že môže nastať situácia finančnej platobnej neschopnosti. Naďalej sa bude pokračovať v činnostiach monitorovania potenciálneho dopadu a spoločnosť podnikne všetky dostupné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych dopadov. Manažment účtovnej jednotky zväzil všetky potenciálne dopady COVID-19 a dospel k záveru, že nemajú významný vplyv na schopnosť pokračovať nepretržite v činnosti.

- (2) Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované v rámci platného Zákona o účtovníctve a Postupov účtovania pre podnikateľov účtujúci 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 nevymožiteľné 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 vyrovnať 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 obstarávací cena je 2.400 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania a účtuje sa na ťarchu 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 ťarchu nákladového účtu 501 – Spotreba materiálu.

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

Čl. IV INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ 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 119.607.098,54 EUR.

Druh záväzkov	Stav na konci bežného účtovného obdobia
Záväzky z obchodného styku so zostatkovou dobou splatnosti viac ako päť rokov	0,00
Záväzky z obchodného styku spolu	0,00
Dlhodobé záväzky voči materskej účtovnej jednotke	0,00
Záväzky zo sociálneho fondu	616,01
Vydané dlhopisy	55 250 000,00
Vydané dlhopisy	55 250 000,00
Ostatné dlhodobé záväzky	9 065 093,96
Odložený daňový záväzok a pohľadávka	41 388,57
Dlhodobé záväzky spolu	119 607 098,54
Záväzky spolu	119 607 098,54

(5) Informácie o tvorbe kapitálového fondu

Účtovná jednotka vytvorila v sledovanom účtovnom období ostatný kapitálový fond vo výške 18.986.424,66€.

Čl. V INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

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

Čl. VII OSTATNÉ INFORMÁCIE