

STARLAND HOLDING A.S.

Výročná správa za rok 2021

ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI	3
SPRÁVA PREDSTAVENSTVA O PODNIKATEĽSKEJ ČINNOSTI SPOLOČNOSTI A STAVE JEJ MAJETKU ZA ROK 2021	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 2021	8
PREDPOKLADANÝ VÝVOJ ČINNOSTI SPOLOČNOSTI	11
NÁKLADY NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA	11
NADOBÚDANIE VLASTNÝCH AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV, OBCHODNÝCH PODIELOV A AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV A OBCHODNÝCH PODIELOV MATERSKEJ ÚČTOVNEJ JEDNOTKY	12
NÁVRH ROZDELENIA VÝSLEDKU HOSPODÁRENIA	12
INFORMÁCIE O ORGANIZAČNEJ ZLOŽKE ÚČTOVNEJ JEDNOTKY V ZAHRANIČÍ	12
SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA S KOMPLETNOU ÚČTOVNOU ZÁVIERKOU	12

ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

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

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

Spoločnosť sa spravuje nasledovnými
právnymi predpisy:

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

Orgány spoločnosti

Predstavenstvo:

Ing. Tomáš Pivarčí - predseda predstavenstva od 01.07.2021
Peter Gereg - člen predstavenstva
Juraj Michalko - člen predstavenstva

Prokúra:

Mgr. Marian Kultán – prokurista od 01.07.2021

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 2021

Dlhodobým strategickým cieľom spoločnosti Starland Holding a.s. (ďalej len „spoločnosť“) je rozvoj a zhodnocovanie aktív vo vlastníctve spoločnosti t. j. cca 186 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 2021 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.

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

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

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

Spoločnosť v priebehu roka 2021 najmä rokovala s dodávateľmi o spracovaní komplexnej urbanisticko-architektonickej štúdie lokality Triblavina v ktorej má byť realizovaný projekt Park City (Park City Living). V roku 2021 spoločnosť ďalej pokračovala aj 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 - 2021 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 32,26 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.
Ing. Tomáš Pivarčí
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 01.01.2021 do 31.12.2021) 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 2021 zrealizoval predaj cca 32,26 ha pozemkov v k.ú. Bernolákovo vo vlastníctve spoločnosti napojených na uvedenú technickú infraštruktúru.

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 pokračovať v procese obstarávania zmien územného plánu zóny Obce Chorvátsky Grob, Čierna Voda „Triblavina“; na základe Spoločnosťou predloženého koncepcného návrhu, Obec Chorvátsky Grob začala v priebehu roka 2021 obstarávať zmeny a doplnky Územného plánu zóny Čierna Voda „Triblavina“. Spoločnosť súčasne analyzovala možnosti zahrnúť spoločnosťou navrhované zmeny urbanistickej štruktúry v zóne „Čierna Voda „Triblavina“ priamo do nového územného plánu celej Obce Chorvátsky Grob, ktorý Obec Chorvátsky Grob obstaráva (zmena z husto navrhovanej formy uzavretých blokov na rozvoľnené formy, celkovo lepšia rozpracovaná koncepcia 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. 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 2021 vírus COVID-19 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.

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

Spoločnosť dosiahla v roku 2021 stratu vo výške 5.096.309 EUR. Najvýznamnejšími výnosmi spoločnosti boli tržby dosiahnuté predajom pozemkov vo výške 23.953.710 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 12.702.755 EUR a úrokmi k vydaným dlhopisom v celkovej výške 5.003.611 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 2021

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

AKTÍVA		2019	2020	2021
Spolu majetok	1	153 592 008	129 441 924	114 959 826
Neobežný majetok	2	126 373 843	126 018 989	105 293 162
Dlhodobý nehmotný majetok	3	14 128 903	13 916 386	11 800 223
Goodwill	7	14 057 171	13 854 078	11 747 339
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	8	71 732	62 308	52 884
Dlhodobý hmotný majetok	11	111 262 419	112 102 603	93 492 938
Pozemky	12	104 733 226	103 517 046	90 880 907
Stavby	13	2 611 098	3 086 988	303 095
Samostatné huteľné veci a súbory huteľných vecí	14	80 539	47 805	6 032
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	18	3 837 556	5 450 764	2 302 904
Dlhodobý finančný majetok	21	982 521	0	1
Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	29	982 521	0	
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	31			1
Obežný majetok	33	27 181 642	3 388 026	9 619 677
Zásoby	34	547 003	539 765	654 965
Materiál	35	92	103	73
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	36	546 911	539 662	654 892
Dlhodobé pohľadávky	41	26 192 564	243 390	7 329 333
Pohľadávky z obchodného styku	42	26 192 564	243 390	6 982 457
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	45	26 192 564	243 390	6 982 457
Iné pohľadávky	51			346 876
Krátkodobé pohľadávky	53	312 823	1 221 155	1 199 907
Pohľadávky z obchodného styku	54	176 559	1 151 539	1 121 334
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	57	176 559	1 151 539	1 121 334
Čistá hodnota zákazky	58	0	4 676	4 676
Daňové pohľadávky a dotácie	63	136 264	64 940	22 607
Iné pohľadávky	65			51 290
Krátkodobý finančný majetok	66	0	0	0
Finančné účty	71	129 252	1 383 716	435 472
Peniaze	72	1 128	1 732	1 428
Účty v bankách	73	128 124	1 381 984	434 044
Časové rozlíšenie	74	36 523	34 909	46 987
Náklady budúcich období dlhodobé	75	1 812	410	
Náklady budúcich období krátkodobé	76	34 635	34 465	40 114
Príjmy budúcich období krátkodobé	78	76	34	6 873

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

PASÍVA		2019	2020	2021
Spolu vlastné imanie a záväzky	79	153 592 008	129 441 924	114 959 826
Vlastné imanie	80	-2 329 029	9 018 874	3 911 233
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	
Ostatné kapitálové fondy	86	0	18 986 424	18 986 424
Zákonné rezervné fondy	87	281 389	281 388	
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	88	281 389	281 388	
Ostatné fondy zo zisku	90	0	0	
Oceňovacie rozdiely z precenenia	93	0	0	
Výsledok hospodárenia minulých rokov	97	-21 872 754	-29 610 418	-36 978 882
Neuhradená strata minulých rokov	99	-21 872 754	-29 610 418	-36 978 882
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	100	-7 737 664	-7 638 520	-5 096 309
Záväzky	101	155 903 467	120 413 813	111 048 089
Dlhodobé záväzky	102	153 551 389	119 675 956	107 803 767
Dlhodobé záväzky z obchodného styku	103	11 604	67 218	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	106	11 604	67 218	
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	109	18 043 841	0	
Ostatné dlhodobé záväzky	110	2 467 180	9 065 094	14 797 407
Vydané dlhopisy	113	133 000 000	110 500 000	93 000 000
Záväzky zo sociálneho fondu	114	798	616	476
Odložený daňový záväzok	117	27 966	43 028	5 884
Dlhodobé rezervy	118	0	0	
Dlhodobé bankové úvery	121	0	0	
Krátkodobé záväzky	122	1 970 116	412 804	2 863 874
Záväzky z obchodného styku	123	322 430	393 012	2 636 122
Ostatné záväzky z obchodného styku	126	322 430	393 012	2 636 122
Záväzky voči zamestnancom	131	10 328	9 849	8 911
Záväzky zo sociálneho poistenia	132	6 238	6 412	5 749
Daňové záväzky a dotácie	133	1 630 269	3 031	213 092
Iné záväzky	135	851	500	
Krátkodobé rezervy	136	12 518	18 108	122 115
Zákonné rezervy	137	4 433	12 108	23 599
Ostatné rezervy	138	8 085	6 000	98 516
Bežné bankové úvery	139	0	0	
Krátkodobé finančné výpomoci	140	369 444	306 945	258 333
Časové rozlíšenie	141	17 570	9 237	504
Výdavky budúcich období krátkodobé	143	0	0	33
Výnosy budúcich období dlhodobé	144			296
Výnosy budúcich období krátkodobé	145	17 570	9 237	175

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

TEXT		2019	2020	2 021
Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	1	28 170 873	2 716 076	24 050 249
Výnosy z hospodárskej činnosti	2	28 279 212	2 865 820	24 788 272
Tržby z predaja služieb	5	143 294	162 676	96 538
Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob	6	31 175	-18 213	124 717
Aktivácia	7	44 136	118 424	45 124
Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu	8	28 027 579	2 598 076	23 986 099
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	9	33 028	4 857	535 794
Náklady na hospodársku činnosť	10	26 831 478	2 819 191	24 101 328
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	12	12 583	16 423	5 796
Služby	14	1 305 157	700 159	2 948 219
Osobné náklady	15	245 093	250 198	239 369
Mzdové náklady	16	171 057	176 284	172 497
Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva	17	12 000	10 950	4 655
Náklady na sociálne poistenie	18	57 611	59 444	58 677
Sociálne náklady	19	4 425	3 520	3 540
Dane a poplatky	20	80 246	87 103	85 945
Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku	21	3 710 121	393 818	2 293 481
Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku	22	3 361 376	393 818	2 293 481
Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku	23	348 745	0	
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu	24	20 584 041	1 304 986	12 732 488
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	26	894 237	66 504	5 796 030
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	27	1 447 734	46 629	686 944
Pridaná hodnota	28	-1 099 135	-453 695	-2 687 636
Výnosy z finančnej činnosti	29	60	82 500	
Výnosové úroky	39	60	0	
Ostatné výnosové úroky	41	60	0	
Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií	43	0	82 500	
Náklady na finančnú činnosť	45	7 544 270	7 752 588	5 621 314
Opravné položky k finančnému majetku	48	0	0	
Nákladové úroky	49	7 506 108	7 710 897	5 583 924
Ostatné nákladové úroky	51	7 506 108	7 710 897	5 583 924
Kurzové straty	52	25	4	
Ostatné náklady na finančnú činnosť	54	38 137	41 687	37 390
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	55	-7 544 210	-7 670 088	-5 621 314
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	56	-6 096 476	-7 623 459	-4 934 370
Daň z príjmov	57	1 641 188	26 394	161 939
Daň z príjmov splatná	58	1 627 047	0	210 415
Daň z príjmov odložená	59	14 141	26 394	-48 476
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	61	-7 737 664	-7 649 853	-5 096 309

PREDPOKLADANÝ VÝVOJ ČINNOSTI SPOLOČNOSTI

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

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

Cieľom spoločnosti je ďalej pokračovať v začatej zmene územného plánu zóny Čierna Voda „Triblavina“, 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, 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.

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 30.12.2021 previedla časť podniku – kostrovú technickú infraštruktúru – do 100% dcérskej spoločnosti a pokračuje v rokovaní so spoločnosťou ENERGY ONE, s.r.o. o vstupe ENERGY ONE, s.r.o. do spoločného podniku. ENERGY ONE, s.r.o. dlhodobo prevádzkuje pre Starland Holding a.s. miestnu distribučnú sústavu elektriny a miestnu distribučnú sieť plynu na vymedzenom území Triblavina. Účelom vytvorenia samostatného podniku 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 2021 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 (01.01.2021 - 31.12.2021) nenadobudla vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky.

NÁVRH ROZDELENIA VÝSLEDKU HOSPODÁRENIA

Výsledok hospodárenia roku 2021 - strata vo výške 5.096.309 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 31.12.2021.

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA
o overení riadnej individuálnej účtovnej závierky
zostavenej k 31. decembru 2021

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

Bratislava
jún 2022

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 31.12.2021, 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 2021 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 skutočností

Upozorňujem na čl. III. bod (1) v poznámkach účtovnej závierky, ktorý obsahuje informácie o vplyve vírusu COVID-19 a vojnového konfliktu na Ukrajinu na fungovanie Spoločnosti. Zároveň upozorňujem na čl. IV bod (6) v poznámkach účtovnej závierky, ktorý obsahuje informáciu o predaji časti podniku 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 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 2021 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, 29. júna 2022

Ing. Júlia Petrovičová
audítorka
Licencia SKAU 829



ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 1

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píše zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ā B Č D 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 IČO 3 5 6 8 3 0 1 5 SK NACE 6 8 . 1 0 . 0	Účtovná závierka x riadna mimoriadna priebežná	Účtovná jednotka x malá veľká (vyznačí sa x)	Mesiac Rok od 0 1 2 0 2 1 do 1 2 2 0 2 1 Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 0 1 2 0 2 0 do 1 2 2 0 2 0
---	---	---	--

Priložené súčasti účtovnej závierky

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

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

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

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

M L Y N S K É N I V Y

PSČ

Obec

8 2 1 0 9 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

0 2 2 0 9 2 3 2 1 4

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

2 7 . 0 6 . 2 0 2 2

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 2 1 7 3 4 5 5 0	1 1 4 9 5 9 8 2 6	
				6 7 7 4 7 2 4	1 2 9 4 4 1 9 2 4	
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02		1 1 2 0 6 7 8 8 6	1 0 5 2 9 3 1 6 2	
				6 7 7 4 7 2 4	1 2 6 0 1 8 9 8 9	
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03		1 8 1 4 2 0 8 6	1 1 8 0 0 2 2 3	
				6 3 4 1 8 6 3	1 3 9 1 6 3 8 6	
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04				
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05				
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06				
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07		1 8 0 4 3 4 1 1	1 1 7 4 7 3 3 9	
				6 2 9 6 0 7 2	1 3 8 5 4 0 7 8	
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08		9 8 6 7 5	5 2 8 8 4	
				4 5 7 9 1	6 2 3 0 8	
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		9 3 9 2 5 7 9 9	9 3 4 9 2 9 3 8	
				4 3 2 8 6 1	1 1 2 1 0 2 6 0 3	
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12		9 0 8 8 0 9 0 7	9 0 8 8 0 9 0 7	
					1 0 3 5 1 7 0 4 6	
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13		3 9 0 0 0 3	3 0 3 0 9 5	
				8 6 9 0 8	3 0 8 6 9 8 8	
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	14		7 7 6 3 7	6 0 3 2	
				7 1 6 0 5	4 7 8 0 5	



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	2	3	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto	
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15				
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16				
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17				
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	2 3 0 2 9 0 4	2 3 0 2 9 0 4	5 4 5 0 7 6 4	
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19	2 7 4 3 4 8			
			2 7 4 3 4 8			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20				
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21	1	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.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31	1	1	
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	9 6 1 9 6 7 7	9 6 1 9 6 7 7	
					3 3 8 8 0 2 6
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	6 5 4 9 6 5	6 5 4 9 6 5	
					5 3 9 7 6 5
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	7 3	7 3	
					1 0 3
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36	6 5 4 8 9 2	6 5 4 8 9 2	
					5 3 9 6 6 2
3.	Výrobky (123) - /194/	37			
4.	Zvieratá (124) - /195/	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39			
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41	7 3 2 9 3 3 3	7 3 2 9 3 3 3	
					2 4 3 3 9 0
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42	6 9 8 2 4 5 7	6 9 8 2 4 5 7	
					2 4 3 3 9 0



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



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



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
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	4 3 5 4 7 2	4 3 5 4 7 2	1 3 8 3 7 1 6
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	1 4 2 8	1 4 2 8	1 7 3 2
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	4 3 4 0 4 4	4 3 4 0 4 4	1 3 8 1 9 8 4
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	4 6 9 8 7	4 6 9 8 7	3 4 9 0 9
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			4 1 0
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	4 0 1 1 4	4 0 1 1 4	3 4 4 6 5
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	6 8 7 3	6 8 7 3	3 4

Ozna- čenie 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 1 4 9 5 9 8 2 6	1 2 9 4 4 1 9 2 4
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	3 9 1 1 2 3 3	9 0 0 7 5 4 2
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	2 7 0 0 0 0 0 0	2 7 0 0 0 0 0 0
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	2 7 0 0 0 0 0 0	2 7 0 0 0 0 0 0
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	1 8 9 8 6 4 2 4	1 8 9 8 6 4 2 4
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87		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.	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 účastí (+/- 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	- 3 6 9 7 8 8 8 2	- 2 9 6 1 0 4 1 8
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2.	Neuhrazená strata minulých rokov (/-/429)	99	- 3 6 9 7 8 8 8 2	- 2 9 6 1 0 4 1 8
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	- 5 0 9 6 3 0 9	- 7 6 4 9 8 5 3
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	1 1 1 0 4 8 0 8 9	1 2 0 4 2 5 1 4 5
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	1 0 7 8 0 3 7 6 7	1 1 9 6 8 7 2 8 9
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		6 7 2 1 9
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
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110	1 4 7 9 7 4 0 7	9 0 6 5 0 9 4
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-255A)	113	9 3 0 0 0 0 0 0	1 1 0 5 0 0 0 0 0
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114	4 7 6	6 1 6
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117	5 8 8 4	5 4 3 6 0



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



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



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	- 2 6 8 7 6 3 6	- 4 5 3 6 9 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
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39		
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41		
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		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	5 6 2 1 3 1 4	7 7 5 2 5 8 8
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	5 5 8 3 9 2 4	7 7 1 0 8 9 7
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	5 5 8 3 9 2 4	7 7 1 0 8 9 7
O.	Kurzové straty (563)	52		4
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	3 7 3 9 0	4 1 6 8 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	- 5 6 2 1 3 1 4	- 7 6 7 0 0 8 8
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	- 4 9 3 4 3 7 0	- 7 6 2 3 4 5 9
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	1 6 1 9 3 9	2 6 3 9 4
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	2 1 0 4 1 5	
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	- 4 8 4 7 6	2 6 3 9 4
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	- 5 0 9 6 3 0 9	- 7 6 4 9 8 5 3

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

Starland Holding a.s.

Mlynské nivy 10

821 09 Bratislava

Opis vykonávanej činnosti

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

Na základe Rozhodnutia jediného akcionára zo dňa 10.06.2021 došlo k nasledovným zmenám vo vedení spoločnosti:

1. predstavenstvo spoločnosti

Ing. Tomáš Plvarčí, Podlesná 519/12, 90091 Limbach, 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

Mgr. Marian Kultán, Jelačičova 508/24, 82108 Bratislava, 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 2020, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená rozhodnutím jediného akcionára spoločnosti dňa 30.06.2021.

(3) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2021 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 2021 do 31. decembra 2021.

(5) Počet zamestnancov

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Spoločnosti bol v roku 2021 3.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	3	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 účtovného obdobia	0	0

Čl. II INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI**Čl. III INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH****(1) Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania spoločnosti (going concern).**

V roku 2021 sa vírus COVID-19 objavoval v celom svete v rôznych nových mutáciách a jeho negatívny vplyv nabral ešte väčšie rozmery vo všetkých krajinách sveta. Aj keď v čase zverejnenia účtovnej závierky sa situácia neustále vyvíja, vedenie spoločnosti očakáva zníženie 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 zvažil všetky potenciálne dopady COVID-19 a dospel k záveru, že nemajú významný vplyv na schopnosť pokračovať nepretržite v činnosti.

V súvislosti s vojnovým konfliktom na Ukrajine vedenie spoločnosti urobilo analýzu možných účinkov a následkov a dospelo k názoru, že

v súčasnosti nemajú významné nepriaznivé dopady na spoločnosť (okrem rastúcich cien vstupov, najmä pohonných hmôt, energií, materiálov, tovarov a služieb). Vedenie spoločnosti nepredpokladá významné ohrozenie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v blízkej budúcnosti (t.j. počas nasledujúcich 12 mesiacov od dátumu zostavenia ÚZ).

- (2) Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované v rámci platného Zákona o účtovníctve a Postupov účtovania pre podnikateľov účtujúcich v sústave podvojného účtovníctva.

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

Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním. Súčasťou obstarávacej ceny nie sú úroky z cudzích zdrojov ani reallizované 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 nevykonalné 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 vyrovnat' 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.

(e) **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 farchu 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%

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

Pozemky sa neodpsýjú.

Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávací cena je 1.700 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania a účtuje sa na farchu 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 VYSVETLÚJÚ A DOPŇAJÚ 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 6.360,28 EUR.

Druh záväzkov	Stav v EUR na konci bežného účtovného obdobia
Záväzky z obchodného styku so zostatkovou dobou splatnosti viac ako päť rokov	0,00
Záväzky z obchodného styku spolu	0,00
Dlhodobé záväzky voči materskej účtovnej jednotke	0,00
Záväzky zo sociálneho fondu	476,50
Vydané dlhopisy	0,00
Ostatné dlhodobé záväzky	0,00
Odložený daňový záväzok a pohľadávka	5 883,78
Dlhodobé záväzky spolu	6 360,28
Záväzky spolu	6 360,28

(5) Informácie o tvorbe kapitálového fondu

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

(6) Informácie o nákladoch a výnosoch, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt

Dňa 30.12.2021 bola uzatvorená Zmluva o predaji časti podniku, v zmysle ktorej spoločnosť previedla divíziu "Kostrová technická Infraštruktúra Triblavina" na spoločnosť Hradek, s.r.o., IČO: 46 377 506, ktorá sa stala 100% dcérskou spoločnosťou dňa 5.1.2022. Východiskom pre určenie kúpnej ceny boli znalecké posudky, predovšetkým Znalecký posudok č. 106/2021 vypracovaný spoločnosťou CORPORA, a.s. v októbri 2021.

Druh nákladov / výnosov, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt	Suma v EUR za bežné účtovné obdobie
Výnosy z predaja časti podniku	466 061,47
Náklady z dôvodu predaja časti podniku	5 790 132,45

ČI. V INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

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

ČI. VII OSTATNÉ INFORMÁCIE