

1. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

CUBUS ASSETS s.r.o., Fazuľová 7, 811 07 Bratislava (ďalej len „spoločnosť“) bola založená 14. januára 1997 a do obchodného registra bola zapísaná 22. januára 1997 (obchodný register okresného súdu v Bratislave, Oddiel Sro, vložka 13736/B).

Hospodárska činnosť spoločnosti je:

- Sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností,
- Obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností,
- Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb – obstarávateľská činnosť spojená s prenájomom a
- Nákup a predaj nehnuteľností.

Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky:

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka spoločnosti CUBUS ASSETS s.r.o. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára do 31. decembra 2022 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

Účtovná závierka je zostavená na všeobecné použitie. Informácie v nej uvedené nie je možné použiť na účely akéhokoľvek špecifického používateľa ani na posúdenie jednotlivých transakcií. Používatelia účtovnej závierky by sa pri rozhodovaní nemali spoliehať na túto účtovnú závierku ako jediný zdroj informácií.

Schválenie účtovnej závierky za rok 2021:

Účtovnú závierku spoločnosti CUBUS ASSETS s.r.o., za rok 2021 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 26.5.2022.

Konsolidovaná účtovná závierka:

Spoločnosť CUBUS ASSETS s.r.o., je dcérskou spoločnosťou spoločnosti SAFICHEM GROUP AG, so sídlom Tödistrasse 16, Zurich 8002, Švajčiarska konfederácia. Spoločnosť SAFICHEM GROUP AG, zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu podnikov konsolidovaného celku.

Spoločnosť SAFICHEM GROUP AG, má rozhodujúci vplyv a je materskou spoločnosťou s 95-percentným podielom v spoločnosti CUBUS ASSETS s.r.o., so sídlom Fazuľová 7, 811 07 Bratislava. Spoločnosť SAFICHEM GROUP AG zostavuje aj konsolidovanú účtovnú závierku.

Konsolidovaná účtovná závierka spoločnosti SAFICHEM GROUP AG, je sprístupnená v jej sídle Tödistrasse 16, Zurich 8002, Švajčiarska konfederácia.

Spoločnosť v roku 2022 zamestnávala dvoch zamestnancov.

Členovia štatutárnych orgánov k 31. 12. 2022:

	Meno	Deň vzniku funkcie
	Ing. Tomáš Plachý, MBA	20. 4. 2016
Konatelia:	Ing. Tomáš Plachý, CSc.	20. 4. 2016
	Peter Koritschan	20. 4. 2016

Konatelia zastupujú spoločnosť samostatne s výnimkou konateľa Petra Koritschana, ktorý zastupuje spoločnosť vždy spoločne s jedným ďalším konateľom.

Štruktúra spoločníkov spoločnosti k 31.12.2022:

Spoločníci	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %
	Absolútne	v %	
SAFICHEM GROUP AG	28 500	95	95
Central Europe Participations a.s.	1 500	5	5
Celkom	30 000	100	100

2. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY

Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách slovenskej meny, t. j. v eurách.

Účtovná závierka za rok 2022 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.

V súvislosti s rastúcimi cenami vstupov, najmä energií vedenie Spoločnosti urobilo analýzu možných účinkov a následkov na Spoločnosť a dospelo k názoru, že v súčasnosti nemajú významné nepriaznivé dopady na Spoločnosť. Vedenie Spoločnosti nepredpokladá významné ohrozenie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v blízkej budúcnosti (t.j. počas nasledujúcich 12 mesiacov od dátumu zostavenia účtovnej závierky).

Účtovníctvo sa vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.

Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. berú sa za základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Moment zaúčtovania výnosov – výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva.

Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.

Použitie odhadov – zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby vedenie spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív, uvedenie možných budúcich aktív a pasív k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť.

Vykázané dane – slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových zákonov a predpisov pri uplatňovaní v rôznych typoch transakcií, sumy vykázané v účtovnej závierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.

3. SPÔSOB OCENENIA JEDNOTLIVÝCH ZLOŽIEK MAJETKU A ZÁVÄZKOV – PRVÉ OCENENIE

Pri obstaraní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích cien. Ocenenie jednotlivých položiek majetku a záväzkov je takéto:

- a) Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok obstaraný kúpou – obstarávacou cenou. Obstarávacía cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (prepravné a clo) a všetky zníženia tejto obstarávacej ceny.
- b) Pohľadávky:
 - pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí – menovitou hodnotou,
 - pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou.

Pri neúročených dlhodobých pohľadávkach a dlhodobých pôžičkách sa uvádza opravná položka v stĺpci korekcia, čím sa upravuje hodnota tejto pohľadávky a pôžičky na jej súčasnú hodnotu, napríklad metódou efektívnej úrokovej miery.
- c) Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.
- d) Časové rozlíšenie na strane aktiv súvahy – sa vykazuje vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.
- e) Záväzky:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- f) Rezervy – v očakávanej výške záväzku alebo poistno-matematickými metódami.
- g) Dlhopisy, pôžičky, úvery:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.

Úroky z dlhopisov, pôžičiek a úverov sa účtujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia.
- h) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – sa vykazuje vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.
- i) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o dani z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pred zdanením pri sadzbe 21 % po úpravách o niektoré položky na daňové účely.
- j) Daň z príjmov odložená – účtuje sa pri dočasných rozdieloch medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou, pri možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti a pri možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty do budúcich období. Pri určení výšky odloženej dane z príjmov sa použila sadzba dane z príjmov platná v nasledujúcom účtovnom období, t.j. 21 %.
- k) Deriváty – reálna hodnota.

4. SPÔSOB OCENENIA JEDNOTLIVÝCH ZLOŽIEK MAJETKU A ZÁVÄZKOV – NASLEDUJÚCE OCENENIE

Predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov, sa vyjadrujú prostredníctvom rezerv, opravných položiek a odpisov.

- a) Rezervy – účtujú sa v očakávanej výške záväzku. Spoločnosť vytvára rezervu na audit a spotrebu vody. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa posudzuje ich výška a odôvodnenosť.
- b) Opravné položky – účtujú sa v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve, a to:

- k pohľadávkam (kritéria)

Po splatnosti 90 - 180 dní	50%
Po splatnosti 181 – 360 dní	100%
Po splatnosti viac ako 360 dní	100%
Pochybné a sporné pohľadávky	100%
V konkurze	100%

c) Plán odpisov

Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok sa odpisuje podľa plánu odpisov, ktorý bol stanovený vzhľadom na odhad reálnej ekonomickej životnosti. Majetok sa odpisuje počas predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Účtovné odpisy sú rovnomerné. Majetok sa začína odpisovať v mesiaci nasledujúcom po mesiaci zaradenia do používania.

Priemerné životnosti podľa plánu odpisov sú:

Druh majetku	Životnosť	Ročná sadzba odpisov
Budovy a stavby	50	1/50
Stroje a zariadenia	6	1/6
Transformátor napätia, rozhlas, kamerový systém	4	1/4

Daňové odpisy sa uplatňujú podľa sadzieb uvedených v zákone o dani z príjmov platných pre rovnomerné odpisovanie.

5. PREPOČET ÚDAJOV V CUDZÍCH MENÁCH NA SLOVENSKÚ MENU

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou (ECB) alebo Národnou bankou Slovenska (NBS) v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, neprepočítavajú. Pri kúpe a predaji cudzej meny za menu euro a pri prevode peňažných prostriedkov z účtu zriadeného v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách na účet zriadený v cudzej mene sa použil kurz, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané. Ak sa predaj alebo kúpa cudzej meny uskutoční za iný kurz ako ponúka komerčná banka v kurzovom lístku, použije sa kurz, ktorý komerčná banka v deň vysporiadania obchodu ponúka v kurzovom lístku. Ak sa kúpa alebo predaj neuskutočňuje s komerčnou bankou, použije sa referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený ECB alebo NBS v deň predchádzajúci dňu vysporiadania obchodu.

6. OPRAVA VÝZNAMNÝCH CHÝB MINULÝCH ÚČTOVNÝCH OBDOBÍ

Ak spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch nerozdelený zisk minulých rokov a neuhradená strata minulých rokov. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet. Spoločnosť v roku 2022 neúčtovala o oprave významných chýb minulých účtovných období.

7. NEOBEŽNÝ MAJETOK

a) Dlhodobý hmotný majetok

OBSTARÁVACIA CENA ZA ROK 2022

	Začiatkový zostatok	Prírastky	Úbytky	Prevody	Konečný zostatok
Pozemky	619 441	-	-	-	619 441
Stavby	34 683 991	-	-	35 935	34 719 926
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	52 598	-	-	-	52 598
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	14 490	41 242	-	-35 935	19 797
Celkom	35 370 520	41 242	-	-	35 411 462

OBSTARÁVACIA CENA ZA ROK 2021

	Začiatkový zostatok	Prírastky	Úbytky	Prevody	Konečný zostatok
Pozemky	619 441	-	-	-	619 441
Stavby	34 672 025	-	-	11 966	34 683 991
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	52 598	-	-	-	52 598
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	1 709	24 747	-	-11 966	14 490
Celkom	35 345 773	24 747	-	-	35 370 520

OPRÁVKY ZA ROK 2022

	Začiatkový zostatok	Prírastky	Úbytky	Konečný zostatok	Účtovná hodnota
Pozemky	-	-	-	-	619 441
Stavby	15 401 914	535 853	-	15 937 767	18 782 159
Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	38 496	8 001	-	46 496	6 102
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	-	-	-	-	19 797
Celkom	15 440 410	543 854	-	15 984 263	19 427 499

OPRÁVKY ZA ROK 2021

	Začiatkový zostatok	Prírastky	Úbytky	Konečný zostatok	Účtovná hodnota
Pozemky	-	-	-	-	619 441
Stavby	14 866 382	535 532	-	15 401 914	18 782 159
Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	29 242	9 254	-	38 496	14 102
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	-	-	-	-	14 490
Celkom	14 895 624	544 786	-	15 440 410	19 930 110

Dlhodobý hmotný majetok obsahuje najmä administratívnu budovu a súvisiace pozemky v rámci projektu "CUBUS ASSETS". Budova slúži na prenájom.

Spoločnosť za účelom zaistenia záväzkov vzniknutých z úverovej zmluvy zriadila v prospech banky UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. záložné právo k nehnuteľnostiam, konkrétne na pozemky p.č. 7998/4, 8015/6, 8015/7, 8015/8, 8015/9, 8015/10 a stavbu Fazuľová 7 súp. č. 7265 na p.č. 8015/6, podľa V-20683/16 zo dňa 2. 1. 2019.

8. DLHODOBÝ FINANČNÝ MAJETOK

Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám sú tvorené pôžičkami pro spriaznené spoločnosti.

	Stav k 31. 12. 2022			Stav k 31. 12. 2021		
	Istina	Úroky	Celkom	Istina	Úroky	Celkom
Pohľadávka voči prepojeným osobám						
FUTURAMA ASSETS I a.s.	4 761 453	406 899	5 168 352	4 761 453	165 521	4 926 974
FUTURAMA ASSETS III a.s.	2 590 227	221 648	2 811 875	2 590 227	90 337	2 680 564
Celkom	7 351 680	628 547	7 980 227	7 351 680	255 858	7 607 538

Na základe zmlúv o pôžičke so spriaznenými osobami spoločnosťami FUTURAMA ASSETS I a.s. a FUTURAMA ASSETS III a.s. neboli stanovené splátky, dlžník môže splatiť pôžičku mimoriadnymi splátkami.

9. KRÁTKODOBÉ POHLÁDKY

Spoločnosť mala nasledujúcu štruktúru krátkodobých pohľadávok:

Položka	Splatnosť k 31. 12. 2022		Splatnosť k 31. 12. 2021	
	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti
Pohľadávky z obchodného styku	-	-	-	40 193
Pohľadávky z derivátových operácií	1 449 628	-	-	682
Ostatné pohľadávky z obchodného styku (najmä dohadné účty aktívne na vyúčtovanie služieb, zálohy na energie)	344 030	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie	-	-	-	-
Iné pohľadávky	-	-	-	-
Spolu krátkodobé pohľadávky	1 793 658	-	-	40 875

Pohľadávky z prenájmu budov sú založené v prospech UniCredit Bank Slovakia and Slovakia, a.s. v súvislosti s bankovým úverom.

10. FINANČNÉ ÚČTY

Spoločnosť má finančný majetok v štruktúre:

	Stav k 31. 12. 2022	Stav k 31. 12. 2021
Bežné účty v UniCredit Bank Slovakia and Slovakia, a.s.	1 968 139	2 057 426
Krátkodobý finančný majetok celkom	1 968 139	2 057 426

Prostriedky na bankových účtoch sú založené v prospech UniCredit Bank Slovakia and Slovakia, a.s. v súvislosti s bankovým úverom.

11. ČASOVÉ ROZLIŠENIE

	Stav k 31. 12. 2022	Stav k 31. 12. 2021
Náklady budúcich období dlhodobé	-	-
Náklady budúcich období krátkodobé	3 914	3 455
Príjmy budúcich období dlhodobé	-	-
Príjmy budúcich období krátkodobé	-	-
Spolu	3 914	3 455

Náklady budúcich období sú k 31. 12. 2022 tvorené zaplateným poisťným, ktoré časovo spadá do nasledujúceho roka.

Náklady budúcich období sú k 31. 12. 2021 tvorené zaplateným poisťným, ktoré časovo spadá do nasledujúceho roka.

12. VLASTNÝ KAPITÁL

V roku 2022 došlo k nasledovným zmenám účtov vlastného imania:

	Začiatkový stav k 1. 1. 2022	Prírastky	Úbytky	Prevody	Zostatok k 31. 12. 2022
Základné imanie	30 000	-	-	-	30 000
Ostatné kapitálové fondy	1 363 749	-	-1 344 828	-	18 920
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	3 000	-	-	-	3 000
Oceňovacie rozdiely z precenenia (reálna hodnota derivátu)	-212 529	1 662 157	-	-	1 449 628
Nerozdelený zisk minulých rokov	-	-	-	1 066 783	1 066 783
Neuhradená strata minulých rokov	-306 115	-	-	306 115	-
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	1 372 897	1 427 805	-	-1 372 897	1 427 805
Celkom	2 251 002	3 089 962	-1 344 828	-	3 996 136

Podľa rozhodnutia spoločníkov z 3. 1. 2022 došlo k zníženiu ostatných kapitálových fondov spoločnosti v celkovej výške 1 344 828,29 Eur, a to postupne v sume 350 000 Eur k 7. januáru 2022, 350 000 Eur k 1. aprílu 2022, 350 000 Eur k 1. júlu a 280 086,88 Eur k 1. októbru 2022. Celá suma bola použitá na vytvorenie pôžičiek spoločnosti podľa veľkosti podielov spoločníkov na základnom imaní spoločnosti.

Na základe rozhodnutia spoločníkov z 24. 5. 2022 došlo ku schváleniu výsledku hospodárenia spoločnosti za rok 2021 vo výške 1 372 897 Eur a k rozhodnutiu o použití čiastky 306 115 Eur na úhradu neuhradenej straty minulých rokov a o prevodu čiastky 1 066 783 Eur na účet nerozdeleného zisku minulých rokov spoločnosti.

13. DLHODOBÉ ZÁVÄZKY

Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám sú tvorené pôžičkami od materských spoločností.

Stav	Záväzky voči prepojeným osobám	Istina	Úroky	Celkom
31. 12. 2022	SAFICHEM GROUP AG	2 037 587	131 832	2 169 419
31. 12. 2022	Central Europe Participations a.s.	107 241	6 939	114 180
31. 12. 2021	SAFICHEM GROUP AG	760 000	20 246	780 246
31. 12. 2021	Central Europe Participations a.s.	40 000	1 066	41 066

Na základe zmlúv o pôžičke s materskými spoločnosťami SAFICHEM GROUP AG a Central Europe Participations a.s. neboli stanovené splátky, dlžník môže splatiť pôžičku mimoriadnymi splátkami. Dlžník splatil celú pôžičku aj s úrokmi dňa 31. 3. 2021. Dlžník následne v roku 2021 znova vytvoril pôžičku vo celkovej výške 800 000 Eur, a to postupne v sume 400 000 Eur k 1. júlu 2021 a 1. októbru 2021. Dlžník následne v roku 2022 vytvoril pôžičku vo celkovej výške 1 344 828 Eur, a to postupne v sume 350 000 Eur k 7. januáru 2022, 350 000 Eur k 1. aprílu 2022, 350 000 Eur k 1. júlu 2022 a 280 087 Eur k 1. októbru 2022. Nesplatené úroky za minulé obdobie boli vykázané ako dlhodobé.

14. BANKOVÉ ÚVERY

Banka – UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	Dátum splatnosti	Mena	Suma istiny k 31. 12. 2022	Suma istiny k 31. 12. 2021
Dlhodobý bankový úver	31. 12. 2024	EUR	23 334 000	24 536 000
Krátkodobý bankový úver		EUR	1 202 000	1 185 000

Náklady na úroky vzťahujúce sa k bankovým úverom za rok 2022 predstavovali 396 115 Eur.

Hodnota zabezpečeného záväzku (bankový úver) je k 31. 12. 2022 vo výške 24 536 000 Eur.

Úver je zabezpečený:

- záložným právom k pozemkom a budove, ktorá bola vybudovaná v rámci projektu „CUBUS ASSETS“;
- záložným právom k pohľadávkam z nájmu;
- záložným právom k vlastníckemu podielu spoločností;
- záložným právom k pohľadávkam z majetkového poistenia budov.

K 31. 12. 2022 i k 31. 12. 2021 spoločnosť spĺňala podmienky stanovené v úverovej zmluve.

15. DERIVÁTY

Spoločnosť má uzavretú zmluvu o deriváte. K 31. 12. 2021 a k 31. 12. 2022 spoločnosť precenila derivát na reálnu hodnotu a kladné, resp. záporné reálne hodnoty derivátu sú vykázané na krátkodobých pohľadávkach či záväzkoch z derivátových operácií. Tento derivát je tvorený pohľadávkou z pevných termínových transakcií v podobe reálnej hodnoty nakúpených úrokových opcií typu swap od UniCredit Bank Czech Republic a Slovakia a.s. za účelom zabezpečenia peňažných tokov z premenlivo úročeného prijatého úveru.

Na základe tohto inštrumentu je banka povinná uhradiť spoločnosti úrokový rozdiel medzi dohodnutou pevnou úrokovou sadzbou 0,1% p.a. a premenlivou referenčnou úrokovou sadzbou úveru (3M EURIBOR), ak je tento rozdiel kladný. Na druhej strane umožňuje banke inkasovať úrokový rozdiel medzi dohodnutou pevnou úrokovou sadzbou 0,1% p.a. a premenlivou referenčnou úrokovou sadzbou úveru (3M EURIBOR), ak je tento rozdiel záporný. Úrokový swap je určený na obchodovanie na neverejnom trhu a je uzavretý na obdobie do 31.12.2024.

V nasledujúcej tabuľke je uvedený prehľad nominálnych čiastok a kladných a záporných reálnych hodnôt otvorených derivátov určených na obchodovanie k 31. 12.:

	2022	2021
	Reálna hodnota	Reálna hodnota
Swap (IRS)	1 448 990	-213 211
z toho variabilná časť	0	0
z toho fixná časť	1 448 990	-213 211
Opcie	-638	682
Derivát celkom	1 449 628	-212 629

Spoločnosť deriváty sleduje na podsúvahových účtoch odo dňa dohodnutia obchodu do dňa posledného vyrovnania, ukončenia, uplatnenia práva, predaja alebo spätného nákupu.

16. ODLOŽENÁ DAŇ

Spoločnosť vyčíslila k 31. 12. 2022 a k 31. 12. 2021 odloženú daň nasledovne:

Položka	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Dočasné rozdiely medzi daňovou hodnotou majetku a účtovnou základňou	1 057 061	724 915
<i>Odpočítateľné</i>	-	-
<i>Zdaniteľné</i>	1 057 061	724 915
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou	110 772	150 128
<i>Odpočítateľné</i>	110 772	150 128
<i>Zdaniteľné</i>	-	-
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	0	0
Sadzba dane z príjmov	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka	-	-
Odložený daňový záväzok	198 721	120 705

K 31. 12. 2022 spoločnosť evidovala odložený daňový záväzok vo výške 199 721 tis. Eur. K 31. 12. 2021 spoločnosť evidovala odložený daňový záväzok vo výške 120 705 tis. Eur.

17. DAŇ Z PRÍJMU

Na základe predbežnej kalkulácie spoločnosť dosiahla za obdobie rokov 2022 a 2021 nasledujúce splatnej dane:

	1.1.-31.12 2022	1.1.-31.12 2021
Zisk pred zdanením	1 807 347	1 728 521
Rozdiely medzi účtovnými a daňovými odpismi	-332 145	-331 567
Pripočítateľné náklady	7 931	5 976
Odpočítateľné náklady	-47 287	-82 813
Základ dane	1 435 846	1 320 117
Odpočet straty minulých rokov	-	-
Upravený základ dane	1 435 846	1 320 117
Sadzba dane z príjmu	21%	21%
Rezerva na daň z príjmov	301 527	277 225

18. KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY

Spoločnosť mala nasledujúce štruktúru záväzkov:

Položka	Splatnosť 31. 12. 2022		Splatnosť 31. 12. 2021	
	V lehote splatnosti	V lehote splatnosti	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti
Záväzky z obchodného styku	61 107	-	362 015	2 998
Záväzky z derivátových operácií	-	-	213 211	-
Daňové záväzky a dotácie	87 365	-	140 683	-
Záväzky voči spoločníkom a zo sociálneho a zdravotného poistenia	1 425	-	1 425	-
Krátkodobé rezervy	9 084	-	5 052	-
Spolu	158 981	-	722 386	2 998

Daňové záväzky sú tvorené zaplatenými preddávkami na daň z príjmu právnických osôb a záväzkom z titulu DPH.

19. VÝNOSY

Rozpis výnosov spoločnosti z bežnej činnosti:

	2022	2021
Nájom	2 784 579	2 762 615
Prefakturácie služieb	1 720 199	1 080 034
Výnosy celkom	4 504 778	3 842 650

Výnosy sú tvorené výnosmi z prenájmu a prefakturácie služieb na projekte CUBUS ASSETS.

20. INFORMÁCIE O SPRIAZNENÝCH OSOBÁCH

Obchody medzi spriaznenými osobami sa uskutočňujú za obvyklých podmienok a za obvyklé ceny.

Spriaznená osoba	Druh obchodu	Pohľadávky	Záväzky	Náklady	Výnosy
SAFICHEM GROUP AG	Pôžička	-	2 169 419	111 587	-
Central Europe Participations a.s.	Pôžička	-	114 180	5 873	-
FUTURAMA ASSETS I a.s.	Pôžička	5 168 352	-	-	241 379
FUTURAMA ASSETS III a.s.	Pôžička	2 811 875	-	-	131 310

21. VÝZNAMNÉ POLOŽKY ZISKOV A STRÁT**Spotrebované nákupy:**

	2022	2021
Spotreba materiálu	3 898	3 167
Spotreba energií	1 149 665	365 948
Celkom	1 153 563	369 115

Služby:

	2022	2021
Správa budovy	521 073	630 376
Asset management	134 400	146 120
Property management	49 845	47 336
Opravy	26 965	21 399
Znalecké ocenenie, expertné posudky	9 442	14 295
Audit	4 160	4 746
Ostatné služby	850	1 068
Právne služby	-	17 034
Celkom	746 735	882 373

Nákladové úroky:



	2022	2021
Úroky z pôžičky od SAFICHEM GROUP AG	111 587	36 871
Úroky z pôžičky od Central Europe Participations a.s.	5 873	1 940
Úroky z úveru od UniCredit Bank Slovakia and Slovakia, a.s.	396 115	379 290
Celkom	513 575	418 101

Výnosové úroky:

	2022	2021
FUTURAMA ASSETS I a.s.	241 379	165 521
FUTURAMA ASSETS III a.s.	131 310	90 337
Celkom	372 689	255 858

22. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, A DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Po 31. decembri 2022 a do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne také udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva, pasíva alebo výsledky hospodárenia spoločnosti, okrem tých, ktoré sú uvedené vyššie a ktoré sú výsledkom bežnej činnosti.

Zostavené dňa:	Podpis štatutárneho orgánu účtovnej jednotky:	Osoba zodpovedná za účtovnú závierku (meno, podpis):
25.1.2023	 Ing. Tomáš Plachý, MBA	 Ing. Petr Fusek tel. +420 736 510 309