



VÝROČNÁ SPRÁVA ZA ROK 2022

CUBUS ASSETS s.r.o.

CUBUS ASSETS s.r.o.
Fazuľova 7
811 07 Bratislava
Slovenska Republika

Ref: Výročná správa 2022

1. PREDSTAVENIE SPOLOČNOSTI

Cubus je moderná kancelárska budova úrovne A, ktorá bola dokončená v roku 2007. Budova sa nachádza v centre Bratislavy v blízkosti autobusových a električkových zastávok s veľmi dobrým prístupom autom. Celková prenajímateľná plocha budovy je cez 22 000 m² v desiatich poschodiach. Trojúrovňová podzemná garáž slúži potrebám našich nájomcov.

2. PROFIL SPOLOČNOSTI

Názov spoločnosti:	CUBUS ASSETS s.r.o. (ďalej len "Spoločnosť")
Sídlo Spoločnosti:	Fazuľova 7, 811 07 Bratislava
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným
Identifikačné číslo:	35 707 631
Základný kapitál k 31. 12. 2022:	30 000 Eur (splatené 100%)

3. PREDMET PODNIKANIA

- Sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností
- Obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností
- Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb
- Nákup a predaj nehnuteľností

4. VLASTNÍCKÁ ŠTRUKTÚRA

V priebehu roka 2022 nedošlo k zmene vlastníckej štruktúry spoločnosti. Spoločníci spoločnosti sú:

SAFICHEM GROUP AG
Tödistrasse 16
8002 Zürych
Švajčiarska konfederácia
Podiel na vlastnom imaní: 95%

Central Europe Participations a.s.
Sokolovská 685/136f
186 00 Praha 8
Česká republika
Podiel na vlastnom imaní: 5%

5. ŠTATUTÁRNE ORGÁNY SPOLOČNOSTI

Členovia štatutárnych orgánov k 31. decembru 2022:

Meno	Funkcia	Dátum vzniku funkcie
Ing. TOMÁŠ PLACHÝ, MBA	Konateľ	20.4.2016
Ing. TOMÁŠ PLACHÝ, CSc.	Konateľ	20.4.2016
Peter Koritschan	Konateľ	20.4.2016

6. STAV SPOLOČNOSTI

Spoločnosť v roku 2022 vykonávala činnosť v súlade so schválenou stratégiou. Hlavné ekonomické ukazovatele za roky 2022 a 2021:

Ukazovateľ (hodnoty v tis. EUR)	31.12.2022	31.12.2021
Základné imanie	30	30
Vlastný kapitál	3,996	2,251
Bilančná suma	31,173	29,639
Čistý zisk / strata	1,428	1,373

Obsadenosť kancelárskych priestorov dosahovala ku koncu roka 2022 obsadenosť 95,19%, Spoločnosť mala 1,001 m² krátkodobo neobsadených priestorov. Spoločnosť bude v nasledujúcich rokoch čeliť novej ponuke kancelárskych priestorov v širšom priestore územia. Spoločnosť sa bude usilovať o dobré vzťahy s nájomníkmi vo svojich prenajatých priestoroch. Prehľad a podiel nájomcov na celkovej ploche je nasledujúci:

Podiel hlavných nájomcov (hodnoty v %)	31.12.2022
Dell s.r.o.	95.19%
Voľné priestory	4.81%

Miera samofinancovania sa v roku 2022 oproti roku 2021 zvýšila najmä z dôvodu výrazného nárastu hodnoty aktív celkom.

Miera samofinancovania (hodnoty v tis. EUR)	31.12.2022	31.12.2021
A) Vlastný kapitál	3,996	2,251
B) Aktíva celkom	31,173	29,639
Miera samofinancovania (A/B)	12,8%	7,6%

Obrat dlhodobých aktív sa v roku 2022 oproti roku 2021 mierne zvýšila:

Obrat dlhodobých aktív (hodnoty v tis. EUR)	31.12.2022	31.12.2021
A) Tržby z nájomného a služieb	4,505	3,807
B) Dlhodobý majetok (zostatková hodnota)	19,427	19,930
Obrat dlhodobých aktív (A/B)	23%	19%

Bežná likvidita sa v roku 2022 oproti roku 2021 znížila z dôvodu nárastu hodnoty obežného majetku Spoločnosti:

Bežná likvidita (hodnoty v tis. EUR)	31.12.2022	31.12.2021
A) Obežný majetok	3,762	2,098
B) Záväzky	27,177	27,388
Bežná likvidita (A/B)	13,8%	7,7%

Doba obratu pohľadávok sa v roku 2022 oproti roku 2021 zvýšila:

Pohľadávky z obchodného styku (hodnoty v tis. EUR)	31.12.2022	31.12.2021
A) Netto hodnota pohľadávok	344	41
B) Tržby z nájomného a služieb	4,505	3,807
Doba obratu pohľadávok (A*365/B)	28 dní	4 dni

7. VÝZNAMNÉ RIZIKÁ A NEISTOTY

Spoločnosť čelí významnej konkurencii na území Bratislavy. V nasledujúcich rokoch bude Spoločnosť ďalej vystavená novej ponuke kancelárskych priestorov na tomto vysoko konkurenčnom území. Výhodou v porovnaní s konkurenciou bude lokalita, kvalita nehnuteľnosti a úroveň poskytovaných doplnkových služieb.

Spoločnosť je vo významnej miere financovaná cudzími zdrojmi. Aj napriek nepomeru medzi vlastnými a cudzími zdrojmi spoločnosti, Spoločnosť nepredpokladá, že bude mať tento fakt vplyv na činnosť Spoločnosti, nakoľko je financovanie Spoločnosti zabezpečené.

8. BUDÚCI VÝVOJ SPOLOČNOSTI

V nasledujúcich rokoch bude Spoločnosť pokračovať v doterajšej činnosti, prenájmu kancelárskych priestorov, a bude zabezpečovať riadny chod nehnuteľnosti. Spoločnosť vyúčtuje spotrebované služby a energie všetkým nájomcom.

9. VPLYV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Spoločnosť počas svojej existencie nemala negatívne dopady na životné prostredie a nepredpokladá sa, že by k nejakým negatívnym dopadom došlo v budúcnosti. Daný predpoklad týkajúci sa vplyvu na životné prostredie vyplýva z povahy činnosti Spoločnosti.

10. NÁKLADY NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA

Spoločnosť nevyvíjala v priebehu roka 2022 žiadnu činnosť týkajúcu sa výskumu a vývoja.

11. VPLYV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY NA ZAMESTNANOSŤ

Spoločnosť v roku zamestnávala dvoch zamestnancov.

12. ÚDAJ O ORGANIZAČNEJ ZLOŽKE V ZAHRANIČÍ

Spoločnosť nemá organizačnú zložku podniku v zahraničí.

13. NADOBÚDANIE VLASTNÝCH AKCIÍ A PODIELOV

Spoločnosť v roku 2022 nenadobudla vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy ani obchodné podiely materskej účtovnej jednotky.

14. NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU

Valné zhromaždenie Spoločnosti navrhne použiť zisk Spoločnosti za rok 2022 a k prevodu na účet nerozdelený zisk minulých rokov.

15. UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA, ZA KTORÉ SA VYHOTOVUJE VÝROČNÁ SPRÁVA

Po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa žiadne iné udalosti osobitného významu.

V Bratislave dňa 25.01.2023



Meno: Ing. Tomáš Plachý, MBA

Funkcia: Konateľ