



ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31. DECEMBRU 2025

CUBUS ASSETS s.r.o.

CUBUS ASSETS s.r.o.
Fazuľova 7
811 07 Bratislava
Slovensko

Ref: Účtovná závierka k 31. decembru 2025

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 mestského súdu Bratislava III, 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 2025 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 2024:

Účtovnú závierku spoločnosti CUBUS ASSETS s.r.o. za rok 2024 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 30.06.2025.

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 2025 zamestnávala jedného zamestnanca.

Členovia štatutárnych orgánov k 31. 12. 2025:

	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.C

Štruktúra spoločníkov spoločnosti k 31.12.2025:

Spoločníci	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %
	Absolútne	v %	
SAFICHEM GROUP AG	28 500	95	95
Cubus Participation s.r.o.	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 2025 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. Obstarávacia 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 aktív 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 . 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 tuto 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 2025 neúčtovala o oprave významných chýb minulých účtovných období.

7. NEOBEŽNÝ MAJETOK

a) Dlhodobý hmotný majetok

OBSTARÁVACIA CENA ZA ROK 2025

	Začiatkový zostatok	Prírastky	Úbytky	Prevody	Konečný zostatok
Pozemky	619 441	-	-	-	619 441
Stavby	34 799 562	-	-	-	34 799 562
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	52 598	-	-	-	52 598
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	14 490	-	-	-	14 490
Celkom	35 486 091	-	-	-	35 486 091

OBSTARÁVACIA CENA ZA ROK 2024

	Začiatkový zostatok	Prírastky	Úbytky	Prevody	Konečný zostatok
Pozemky	619 441	-	-	-	619 441
Stavby	34 772 585	-	-	26 976	34 799 562
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	52 598	-	-	-	52 598
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	14 490	26 976	-	-26 976	14 490
Celkom	35 459 114	26 976	-	-	35 486 091

OPRÁVKY ZA ROK 2025

	Začiatocný zostatok	Prírastky	Úbytky	Konečný zostatok	Účtovná hodnota
Pozemky	-	-	-	-	619 441
Stavby	17 013 569	538 970	-	17 552 539	17 247 023
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	52 598	-	-	52 598	-
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	-	-	-	-	14 490
Celkom	17 066 167	538 970	-	17 605 137	17 880 954

OPRÁVKY ZA ROK 2024

	Začiatocný zostatok	Prírastky	Úbytky	Konečný zostatok	Účtovná hodnota
Pozemky	-	-	-	-	619 441
Stavby	16 457 208	538 361	-	17 013 569	17 785 992
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	52 297	301	-	52 598	-
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	-	-	-	-	14 490
Celkom	16 509 505	538 662	-	17 066 167	18 419 923

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 Fazulová 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.

Pohľadávka voči prepojeným osobám	Stav k 31. 12. 2025			Stav k 31. 12. 2024		
	Istina	Úroky	Celkom	Istina	Úroky	Celkom
FUTURAMA ASSETS I a.s.	4 761 453	718 699	5 480 152	4 761 453	877 319	5 638 772
FUTURAMA ASSETS III a.s.	2 590 227	615 937	3 206 164	2 590 227	484 627	3 074 854
Celkom	7 351 680	1 334 636	8 686 316	7 351 680	1 361 947	8 713 627

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 POHĽADÁVKY

Spoločnosť mala nasledujúcu štruktúru krátkodobých pohľadávok:

Položka	Splatnosť k 31. 12. 2025		Splatnosť k 31. 12. 2024	
	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti
Pohľadávky z obchodného styku		323 801	-	-
Pohľadávky z derivátových operácií	-	-	-	-
Ostatné pohľadávky z obchodného styku (najmä dohadné účty aktívne na vyúčtovanie služieb, zálohy na energie)	174 500	-	390	-
Daňové pohľadávky a dotácie	158 964	-	83 589	-
Iné pohľadávky	-	-	2 606	-
Spolu krátkodobé pohľadávky	333 464	323 801	86 585	-

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. 2025	Stav k 31. 12. 2024
Bežné účty v UniCredit Bank Slovakia and Slovakia, a.s.	51 353	3 771 377
Krátkodobý finančný majetok celkom	51 353	3 771 377

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. 2025	Stav k 31. 12. 2024
Náklady budúcich období dlhodobé	-	-
Náklady budúcich období krátkodobé	5 838	4 740
Príjmy budúcich období dlhodobé	-	-
Príjmy budúcich období krátkodobé	-	-
Spolu	5 838	4 740

Náklady budúcich období sú k 31. 12. 2025 tvorené zaplateným poisťným, ktoré časovo spadá do nasledujúceho roka.

Náklady budúcich období sú k 31. 12. 2024 tvorené zaplateným poisťným, ktoré časovo spadá do nasledujúceho roka.

12. VLASTNÝ KAPITÁL

V roku 2025 došlo k nasledovným zmenám účtov vlastného imania:

	Začiatkový stav k 1. 1. 2025	Prírastky	Úbytky	Prevody	Zostatok k 31. 12. 2025
Základné imanie	30 000	-	-	-	30 000
Ostatné kapitálové fondy	18 920	-	-	-	18 920
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	3 000	-	-	-	3 000
Oceňovacie rozdiely z precenenia (reálna hodnota derivátu)	-	-68 292	-	-	-68 292
Nerozdelený zisk minulých rokov	4 043 877	-	-	1 195 821	5 239 698
Neuhradená strata minulých rokov	-	-	-	-	-
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	1 195 821	685 330	-	-1 195 821	685 330
Celkom	5 291 618	617 038		-	5 908 656

Na základe rozhodnutia spoločníkov z 02.06.2025 došlo ku schváleniu výsledku hospodárenia spoločnosti za rok 2024 vo výške 1 195 821 Eur a prijímajú rozhodnutie o prevode celej čiastky na účet nerozdeleného zisku minulých rokov.

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. 2025	SAFICHEM GROUP AG	2 037 587	566 065	2 603 652
31. 12. 2025	Central Europe Participations a.s.	107 241	29 793	137 034
31. 12. 2024	SAFICHEM GROUP AG	2 037 587	421 453	2 459 040
31. 12. 2024	Central Europe Participations a.s.	107 241	22 182	129 423

14. BANKOVÉ ÚVERY

Banka – UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	Dátum splatnosti	Mena	Suma istiny k 31. 12. 2025	Suma istiny k 31. 12. 2024
Dlhodobý bankový úver		EUR	17 457 500	-
Krátkodobý bankový úver	31.12.2025	EUR	522 500	22 419 000

Náklady na úroky vzťahujúce sa k bankovým úverom za rok 2025 predstavovali 856 303 Eur.

Hodnota zabezpečeného záväzku (bankový úver) je k 31. 12. 2025 vo výške 17 980 000 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. 2025 i k 31. 12. 2024 spoločnosť spĺňala podmienky stanovené v úverovej zmluve.

15. DERIVÁTY

Spoločnosť má uzavretú zmluvu o deriváte. K 31. 12. 2024 a k 31. 12. 2025 spoločnosť preцениla 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 záväzkom 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.

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

	2025	2024
	Reálna hodnota	Reálna hodnota
Swap (IRS)	-68292	0
z toho variabilná časť	0	0
z toho fixná časť	-68292	0
Opcie	0	0
Derivát celkom	-68292	0

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. 2025 a k 31. 12. 2024 odloženú daň nasledovne:

Položka	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Dočasné rozdiely medzi daňovou hodnotou majetku a účtovnou základňou	2 051 096	1 720 076
<i>Odpočítateľné</i>	-	-
<i>Zdaniteľné</i>	2 051 096	1 720 076
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou	10 034	39 968
<i>Odpočítateľné</i>	10 034	39 968
<i>Zdaniteľné</i>	-	-
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	0	0
Sadzba dane z príjmov	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka	-	-
Odložený daňový záväzok	428 623	352 822

K 31. 12. 2025 spoločnosť evidovala odložený daňový záväzok vo výške 428 623 tis. Eur. K 31. 12. 2024 spoločnosť evidovala odložený daňový záväzok vo výške 352 822 tis. Eur.

17. DAŇ Z PRÍJMU

Na základe predbežnej kalkulácie spoločnosť dosiahla za obdobie rokov 2025 a 2024 nasledujúce splatnej dane:

	1.1.-31.12 2025	1.1.-31.12 2024
Zisk pred zdanením	867 464	1 514 175
Rozdiely medzi účtovnými a daňovými odpismi	-331 019	-331 327
Pripočítateľné náklady	10 034	19 425
Odpočítateľné náklady	-41 595	-49 512
Základ dane	504 882	1 152 761
Odpočet straty minulých rokov	-	-
Upravený základ dane	504 882	1 152 761
Sadzba dane z príjmu	21%	21%
Splatná na daň z príjmov	106 025	242 079

18. KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY

Spoločnosť mala nasledujúce štruktúru záväzkov:

Položka	Splatnosť 31. 12. 2025		Splatnosť 31. 12. 2024	
	V lehote splatnosti	V lehote splatnosti	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti
Záväzky z obchodného styku	112 044	-	304 575	-
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-	-
Daňové záväzky a dotácie	38 785	-	34 815	-
Záväzky voči spoločníkom a zo sociálneho a zdravotného poistenia	-	-	958	-
Záväzky z derivátových operácií	68 292	-	-	-
Krátkodobé rezervy	4 640	-	4 000	-
Spolu	223 761	-	344 348	-

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:

	2025	2024
Nájom	2 546 720	2 889 101
Prefakturácie služieb	1 530 137	1 366 470
Výnosy celkom	4 076 857	4 255 571

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	-	2 603 652	144 612	-
Central Europe Participations a.s.	Pôžička	-	137 034	7 611	-
FUTURAMA ASSETS I a.s.	Pôžička	5 480 152	-	-	241 379
FUTURAMA ASSETS III a.s.	Pôžička	3 206 164	-	-	131 310

21. VÝZNAMNÉ POLOŽKY ZISKOV A STRÁTSpotrebované nákupy:

	2025	2024
Spotreba materiálu	-	3 288
Spotreba energií	473 567	595 792
Celkom	473 567	599 080

Služby:

	2025	2024
Správa budovy	787 036	633 696
Asset management	173 252	153 826
Property management	75 701	58 303
Opravy	130 351	129 841
Znalecké ocenenie, expertné posudky	48 240	22 500
Audit	4 500	4240
Ostatné služby	-	-
Právne služby	73 169	13 699
Sprostredkovateľské služby	100 900	326 976
Celkom	1 393 150	1 343 081

Nákladové úroky:

	2025	2024
Úroky z pôžičky od SAFICHEM GROUP AG	144 612	145 008
Úroky z pôžičky od Central Europe Participations a.s.	7 611	7 632
Úroky z úveru od UniCredit Bank Slovakia and Slovakia, a.s.	856 303	362 413
Celkom	1 008 526	515 053

Výnosové úroky:

	2025	2024
FUTURAMA ASSETS I a.s.	241 379	242 040
FUTURAMA ASSETS III a.s.	131 310	131 670
Úroky od banky UniCredit Bank Slovakia and Slovakia, a.s.	10 145	54 455
Celkom	382 834	428 165

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

Po 31. decembri 2025 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):
25.1.2026	Ing. Tomáš Plachý, MBA	Liehmová Olga tel. +420 608 703 088