



VÝROČNÁ SPRÁVA ZA ROK 2025

CUBUS ASSETS s.r.o.

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

Ref: Výročná správa 2025

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. 2025:	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 došlo ke zmene vlastníckej štruktúry spoločnosti. Spoločníci spoločnosti sú:

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

Cubus Participation s.r.o.
Sokolovská 394/17
186 00 Praha 8 - Karlín
Česká republika
Podiel na vlastnom imaní: 5%
(od 30.10.2025)

Central Europe Participations a.s.
Sokolovská 685/136f
186 00 Praha 8
Česká republika
Podiel na vlastnom imaní: 5%
(do 29.10.2025)

5. ŠTATUTÁRNE ORGÁNY SPOLOČNOSTI

Členovia štatutárnych orgánov k 31. decembru 2025:

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 2025 vykonávala činnosť v súlade so schválenou stratégiou. Hlavné ekonomické ukazovatele za roky 2025 a 2024:

Ukazovateľ (hodnoty v tis. EUR)	31.12.2025	31.12.2024
Základné imanie	30	30
Vlastný kapitál	5,908	5,291
Bilančná suma	27,281	30,996
Čistý zisk / strata	685	1,195

Obsadenosť kancelárskych priestorov dosahovala ku koncu roka 2025 obsadenosť 60,40%, Spoločnosť mala 7,544 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 %)	31.12.2025
Dell s.r.o.	60.40%
Voľné priestory	39.60%

Miera samofinancovania sa v roku 2025 oproti roku 2024 zvýšila najmä z dôvodu nárastu hodnoty vlastného kapitálu.

Miera samofinancovania (hodnoty v tis. EUR)	31.12.2025	31.12.2024
A) Vlastný kapitál	5,908	5,291
B) Aktíva celkom	27,281	30,996
Miera samofinancovania (A/B)	22%	17%

Obrat dlhodobých aktív sa v roku 2025 oproti roku 2024 mierne znížil:

Obrat dlhodobých aktív (hodnoty v tis. EUR)	31.12.2025	31.12.2024
A) Tržby z nájomného a služieb	4,076	4,253
B) Dlhodobý majetok (zostatková hodnota)	17,605	18,420
Obrat dlhodobých aktív (A/B)	23%	23%

Bežná likvidita sa v roku 2025 oproti roku 2024 znížila z dôvodu nižších tržieb za nájomné a služby.

Bežná likvidita (hodnoty v tis. EUR)	31.12.2025	31.12.2024
A) Obežný majetok	0,709	3,858
B) Záväzky	21,373	25,705
Bežná likvidita (A/B)	3,31%	15,0%

Doba obratu pohľadávok v roku 2025 sa v porovnaní s rokom 2024 mierne zvýšila z dôvodu vyššej hodnoty pohľadávok nezaplatených do konca roka.

Pohľadávky z obchodného styku (hodnoty v tis. EUR)	31.12.2025	31.12.2024
A) Netto hodnota pohľadávok	0,498	0,39
B) Tržby z nájomného a služieb	4,076	4,253
Doba obratu pohľadávok ($A \cdot 365 / B$)	0,12	0,03

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.

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 2025 žiadnu činnosť týkajúcu sa výskumu a vývoja.

11. VPLYV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY NA ZAMESTNANOSŤ

Spoločnosť v roku zamestnávala jedného zamestnanca.

12. ÚDAJ O ORGANIZAČNEJ ZLOŽKE V ZAHRANIČÍ

Spoločnosť nemá organizačnú zložku podniku v zahraničí.

13. NADOBÚDANIE VLASTNÝCH AKCIÍ A PODIELOV

Spoločnosť v roku 2025 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 2025 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 25.01.2026

Tomáš
Plachý

Digitally signed
by Tomáš Plachý
Date: 2026.04.17
15:32:05 +02'00'

Ing. Tomáš Plachý, MBA

Konateľ