

**Poznámky individuálnej účtovnej zvierky****Zostavenej k 31. decembru 2016****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)****I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE****1. Základné údaje o spoločnosti**

<b>Obchodné meno a sídlo</b>	CUBUS ASSETS s.r.o. Fazuľová 7, 811 07 Bratislava
<b>Hospodárska činnosť</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností,</li> <li>- obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností,</li> <li>- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb – obstarávateľská činnosť spojená s prenájomom,</li> <li>- nákup a predaj nehnuteľností.</li> </ul>

**2. Právny dôvod zostavenia účtovnej zvierky**

Táto účtovná zvierka je riadna individuálna účtovná zvierka spoločnosti CUBUS ASSETS s.r.o.. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára do 31. decembra 2016 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

Účtovná zvierka 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 zvierky by sa pri rozhodovaní nemali spoliehať na túto účtovnú zvierku ako jediný zdroj informácií.

**3. Schválenie účtovnej zvierky za rok 2015**

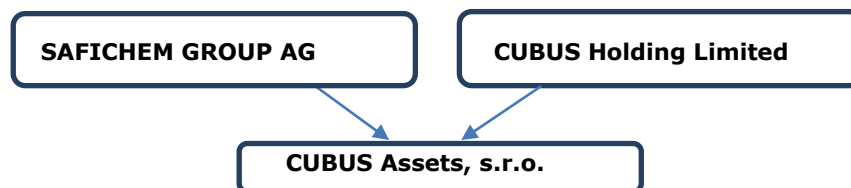
Účtovnú zvierku spoločnosti CUBUS ASSETS s.r.o., za rok 2015 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 4.4.2016.

**4. Konsolidovaná účtovná zvierka**

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 zvierku 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, a má podstatný vplyv v spoločnosti CUBUS ASSETS s.r.o, so sídlom Fazuľová 7, 811 07 Bratislava, s podielom na základnom imaní 95 %. Spoločnosť SAFICHEM GROUP AG zostavuje aj konsolidovanú účtovnú zvierku.

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

**Štruktúra skupiny:**

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky****Zostavenej k 31. decembru 2016****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)****II. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI**

<b>Orgány Spoločnosti</b>	<b>Stav k 31.12.2016</b>	<b>Stav k 31.12.2015</b>
Konatelia:	Ing. Tomáš Plachý Peter Koritschan	Alex Gies, Alex Kraus Tom Wandel Paul-Ulrich Franz Kneisel Robert Illgen - Reindl

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

**Štruktúra spoločníkov spoločnosti k 31.12.2016:**

<b>Spoločník, akcionár</b>	<b>Výška podielu na základnom imaní</b>		<b>Podiel na hlasovacích právach v %</b>	<b>Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %</b>
	<b>absolútne</b>	<b>v %</b>		
a	b	c	d	e
SAFICHEM GROUP AG	28 500	95	95	0
Cubus Holding Limited	1 500	5	5	0
<b>Spolu</b>	<b>30 000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>0</b>

K 20.4.2016 bola podpísaná zmluva o predaji spoločnosti a prevode podielu zo spoločnosti Savills Fund Management GmbH na spoločnosti SAFICHEM GROUP AG a Cubus Holding Limited. Výška podielov na základnom imaní spoločnosti je uvedená v tabuľke vyššie.

K 20.4.2016 došlo taktiež k zmene názvu spoločnosti zo SASANKA s.r.o. na CUBUS Assets s.r.o.

Zmeny o týchto skutočnostiach boli v Obchodnom registri zverejnené s dátumom 22.4.2016.

**Štruktúra spoločníkov spoločnosti k 31.12.2015:**

<b>Spoločník, akcionár</b>	<b>Výška podielu na základnom imaní</b>		<b>Podiel na hlasovacích právach v %</b>	<b>Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %</b>
	<b>absolútne</b>	<b>v %</b>		
a	b	c	d	e
Savills Fund Management GmbH	30 000	100	100	0
<b>Spolu</b>	<b>30 000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>0</b>

**III. 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 2016 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky****Zostavenej k 31. decembru 2016****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

3. 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.
4. 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.
5. Moment zaúčtovania výnosov – výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva.
6. 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.
7. 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.
8. 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.

**9. 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).
- 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) Krátkodobý finančný majetok – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám).
- d) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- e) Záväzky:
  - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
  - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- f) Rezervy – v očakávanej výške záväzku alebo poistnomatematickými 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 – očakávanou menovitou hodnotou.

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky****Zostavenej k 31. decembru 2016****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

- 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 22 % 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 %.

**10. 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.

- Rezervy – účtujú sa v očakávanej výške záväzku. Spoločnosť vytvára rezervu na audit, rezervu na prípravu riadnej účtovnej závierky, rezervu na prípravu daňového priznania k dani z príjmov a rezervy na prevádzkové náklady. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa posudzuje ich výška a odôvodnenosť.
- 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 %

- 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:

<b>Druh majetku</b>	<b>Životnosť</b>	<b>Ročná sadzba odpisov</b>
Budovy a stavby	50	1/50
Stroje a zariadenia	6	1/6

V roku 2016 došlo k zmene metódy odpisovania Budovy CUBUS. Dĺžka odpisovania budovy sa v roku 2016 predĺžila na 50 rokov z dôvodu prehodnotenia reálnej životnosti budovy.

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

**11. 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

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky  
Zostavenej k 31. decembru 2016  
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

kúpa alebo predaj neuskutočňuje s komerčnou bankou, použije sa referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený ECB alebo NBS v deň predchádzajúci dňu vysporiadania obchodu.

**IV. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPLŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT**

**1. Závazky**

1.1. Závazky podľa zostatkovej doby splatnosti

<b>Položka</b>	<b>31. 12. 2016</b>	<b>31. 12. 2015</b>
<b>Dlhodobé záväzky:</b>		
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	24 472 000	22 800 000
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	-	-
<b>Spolu dlhodobé záväzky</b>	<b>24 472 000</b>	<b>22 800 000</b>

1.2. Závazky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia

Záložné právo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO: 64948242, organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, IČO: 47251336 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 06.07.2016.

Záložné právo sa týka majektu (pozemkov p.č. 7998/4, 8015/6, 8015/7, 8015/8, 8015/9, 8015/10 a stavby Fazulová 7 súp.č. 7265 na p.č. 8015/6, podľa V-20683/16 zo dňa 06.07.2016.)

Hodnota zabezpečeného záväzku (bankový úver) je k 31.12.2016 vo výške 24 472 000 EUR. Bankový úver bol poskytnutý na splatenie dlhodobých pôžičiek predošlých vlastníkov. Bankový úver je splatný k 30.6.2021.

**2. Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok**

Pohyb obstarávacích cien, oprávok a opravných položiek dlhodobého hmotného majetku je zobrazený v tabuľke na strane 6.

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

Po 31. decembri 2016 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.

## Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2016

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

## Pohyby dlhodobého hmotného majetku za rok 2016

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavy na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>	<b>619 441</b>	<b>34 204 888</b>	<b>7 767</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 170</b>	<b>0</b>	<b>34 835 266</b>
Prírastky							499 323		499 323
Úbytky		-39 696							-39 696
Presuny		482 682	19 811				-502 493		0
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	<b>619 441</b>	<b>34 647 874</b>	<b>27 578</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>35 294 893</b>
Oprávky									
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>	<b>0</b>	<b>12 192 724</b>	<b>4 857</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12 197 581</b>
Prírastky		572 807	2 409						575 215
Úbytky		-39 696							-39 696
Presuny									0
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	<b>0</b>	<b>12 725 835</b>	<b>7 266</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12 733 101</b>
Opravné položky									
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Prírastky									
Úbytky									
Presuny									
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zostatková hodnota									
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>	<b>619 441</b>	<b>22 012 164</b>	<b>2 910</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 170</b>	<b>0</b>	<b>22 637 685</b>
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	<b>619 441</b>	<b>21 922 040</b>	<b>20 312</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22 561 793</b>