CUBUS ASSETS s.r.o.

VÝROČNÁ SPRÁVA ZA ROK 2017

cubus

I. 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 m^2 v desiatich poschodiach. Trojúrovňová podzemná garáž slúži potrebám našich nájomcov.

II. 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. 2017:	30 000 Eur (splatené 100%)

III. 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

IV. Vlastnícka štruktúra

V priebehu roka 2017 nedošlo k zmene vlastníckej štruktúry spoločnosti. Spoločníci spoločnosti sú:

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

Cubus Holdings Limited
Vincenti Buildings, Strait Street 28/19
1432 Valleta
Maltská republika
Podiel na vlastnom imaní: 5%

V. Štatutárne orgány spoločnosti

Členovia štatutárnych orgánov k 31. decembru 2017:

Meno	**Funkcia**
Ing. TOMÁŠ PLACHÝ, MBA	Konateľ
Ing. TOMÁŠ PLACHÝ, CSc.	Konateľ
Peter Koritschan	Konateľ

VI. Stav spoločnosti

Spoločnosť v roku 2017 vykonávala činnosť v súlade so schválenou stratégiou. Hlavné ekonomické ukazovatele za roky 2017 a 2016:

Ukazovateľ (hodnoty v tis. EUR)	31.12.2017	31.12.2016
Základné imanie	30	30
Vlastný kapitál	1,654	2,125
Bilančná suma	25,798	26,797
Čistý zisk / strata	728	485

Spločnosť dosiahla na konci roka 2017 plnú obsadenosť kancelárskych priestorov. Spoločnosť sa bude usilovať o dobré vzťahy so všetkými nájomníkmi vo svojich prenajatých priestoroch. Prehľad a podiel nájomcov na celkovej ploche je nasledujúci:

Podiel hlavných nájomcov (hodnoty v %)	31.12.2017
Dell s.r.o.	85.20%
Anritsu Solutions SK s.r.o.	5.72%
Jump soft a.s.	6.08%

Miera samofinancovania sa v roku 2017 oproti roku 2016 znížila z dôvodu použitia časti ostatných kapitálových fondov na vytvorení akcionárskych pôžičiek:

Miera samofinancovania (hodnoty v tis. EUR)	31.12.2017	31.12.2016
A) Vlastný kapitál	1,654	2,125
B) Aktíva celkom	25,798	26,797
Miera samofinancovania (A/B)	6,4%	7,9%

Obrat dlhodobých aktív sa v roku 2017 oproti roku 2016 mierne zvýšil z dôvodu mierneho nárastu tržieb a poklesu zostatkovej hodnoty odpisovaného dlhodobého majetku:

Obrat dlhodobých aktiv (hodnoty v tis. EUR)	31.12.2017	31.12.2016
A) Tržby z nájomného a služieb	3,687	3,492
B) Dlhodobý majetok (zostatková hodnota)	22,029	22,562
Obrat dlhodobých aktiv (A/B)	17%	15%

Bežná likvidita sa v roku 2017 oproti roku 2016 mierne zvýšila z dôvodu nárastu peňažných prostriedkov na bankových účtoch spoločnosti:

Bežná likvidita (hodnoty v tis. EUR)	31.12.2017	31.12.2016
A) Obežný majetok	1,819	1,517
B) Záväzky	24,144	24,672
Bežná likvidita (A/B)	8%	6%

Doba obratu pohľadávok sa v roku 2017 výrazne znížila oproti roku 2016 z dôvodu úhrady všetkých pohľadávok pred koncom roka 2017:

Pohľadávky z obchodného styku (hodnoty v tis. EUR)	31.12.2017	31.12.2016
A) Netto hodnota pohľadávok	19	387
B) Tržby z nájomného a služieb	3,687	3,492
Doba obratu pohľadávok (A*365/B)	2 dni	41 dní

VII. 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. Vyhodou v porovnaní s konkurenciou bude lokalita, kvalita nehnuteľnosti a uroveň poskytovaných doplnkových služieb.

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

VIII. 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.

IX. 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.

X. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Spoločnosť nevyvíjala v priebehu roka 2017 žiadnu činnosť týkajúcu sa výskumu a vývoja.

XI. Vplyv účtovnej jednotky na zamestnanosť

Spoločnosť v roku 2017 nezamestnávala žiadnych zamestnancov.

XII. Údaj o organizačnej zložke v zahraničí

Spoločnosť nemá organizačnú zložku podniku v zahraničí.

XIII. Nadobúdanie vlastných akcií a podielov

Spoločnosť v roku 2017 nenadobudla vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy ani obchodné podiely materskej účtovnej jednotky.

XIV. Návrh na rozdelenie zisku

Valné zhromaždenie spoločnosti navrhne vyplatiť časť zisku spoločnosti za rok 2017 v pomere podielov spoločníkov po pridelení do rezervných fondov spoločnosti.

XV. Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje účtovná správa

Spoločnosti nie sú známe žiadne iné skutočnosti, ktoré vznikli po dni, ku ktorému je zostavená účtovná závierka, ktoré by významnejším spôsobom menili výsledky účtovnej závierky za rok 2017, resp. by významnejším spôsobom ovplyvnili činnosť spoločnosti v nasledujúcich účtovných obdobiach.

V Bratislave dňa 25. 1. 2018

Ing.Tomáš Plachý, MBA
Konateľ

SPRÁVA AUDÍTORA

z auditu účtovnej závierky k 31. decembru 2017

a správa k informáciám, ktoré sú uvedené vo výročnej správe za rok 2017

CUBUS ASSETS s.r.o.

Obsah:

- Správa z auditu účtovnej závierky
- Prílohy:
    - Súvaha k 31. decembru 2017
    - Výkaz ziskov a strát za rok 2017
    - Poznámky k účtovnej závierke za rok 2017
    - Výročná správa za rok 2017

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Spoločníkom a konateľom spoločnosti CUBUS ASSETS s.r.o.

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti **CUBUS ASSETS s.r.o.** (ďalej len „Spoločnosť"), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2017, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2017 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve").

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite") týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivo alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.

- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Náš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a zváženie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Posúdili sme, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2017 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,

- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dátumom vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

Bratislava, Slovenská republika
14.03.2018

A & A CONSULTING, s.r.o. Audítorská spoločnosť, osvedčenie SKAU č. 270 Priemyselná 1/A, 821 08 Bratislava IČO: 35 857 137 Zapísaný v OR Okresného súdu Ba I., Oddiel: Sro, vložka č. 28748/B.	Slovenská komora audítorov SKAU Č. licencie 270 A & A CONSULTING s.r.o. Ing. Artúr Oberhauser Zodpovedný audítor Číslo licencie SKAU 953

CUBUS ASSETS s.r.o.

Účtovná závierka k 31. decembru 2017

UZPODv14_1

Úč POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve

zostavená k 31.12.2017

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšu zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.
Údaje sa vypĺňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.
Á Ä B Č D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo	Účtovná závierka	Účtovná jednotka		Mesiac	Rok
2021006284	X riadna	X malá	Za obdobie od	1	2017
IČO 35707631	mimoriadna	veľká	do	12	2017
SK NACE 68.20.0	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od	1	2016
			do	12	2016

Priložené súčasti účtovnej závierky

X Súvaha (Úč POD 1-01) *(v celých eurách)*

X Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01) *(v celých eurách)*

X Poznámky (Úč POD 3-01) *(v celých eurách alebo eurocentoch)*

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

CUBUS ASSETS s.r.o.

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica: FAZUĽOVA

Číslo: 7

PSČ: 81107 Obec: BRATISLAVA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

OR OS Bratislava I., odd. Sro vložka 13736/B

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:	Schválená dňa:	Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:
25.01.2018	. .20	

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu

Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 1 Brutto - časť 1	Bežné účtovné obdobie Netto 2	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	39070243	25797720	
			13272523		26796906
A.	**Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21**	02	35301412	22028889	
			13272523		22561792
A.I.	**Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)**	03			
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04			
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05			
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06			
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07			
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08			
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09			
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10			
A.II.	**Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)**	11	35301412	22028889	
			13272523		22561792
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	619441	619441	
					619441
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	34647874	21387355	
			13260519		21922039
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14	29396	17392	
			12004		20312

Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 1 Brutto - časť 1	Bežné účtovné obdobie 1 Korekcia - časť 2	Bežné účtovné obdobie Netto 2	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15				
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16				
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17				
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	4701		4701	
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19				
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20				
A.III.	**Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)**	**21**				
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22				
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23				
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24				
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25				
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26				
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27				
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A,06XA) - /096A/	28				

Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 1 Brutto - časť 1 / Korekcia - časť 2	Bežné účtovné obdobie Netto 2	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	**Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71**	**33**	1818968	1818968	1517386
B.I.	**Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)**	**34**			
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35			
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36			
3.	Výrobky (123) - /194/	37			
4.	Zvieratá (124) - /195/	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39			
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	**Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)**	**41**	145654	145654	458979
B.II.1.	**Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)**	**42**			

Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 1 Brutto - časť 1	Bežné účtovné obdobie 1 Korekcia - časť 2	Bežné účtovné obdobie Netto 2	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43				
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44				
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45				
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46				
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47				
						211629
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48				
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49				
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50				
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51				
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52	145654		145654	
						247350
B.III.	**Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)**	**53**	19450		19450	
						397091
B.III.1.	**Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)**	**54**	19450		19450	
						387435
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55				
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56				

Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 1 Brutto - časť 1	Bežné účtovné obdobie 1 Korekcia - časť 2	Bežné účtovné obdobie Netto 2	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	19450		19450	
						387435
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58				
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59				
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60				
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61				
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62				
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63				
						8356
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64				
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65				
						1300
B.IV.	**Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)**	**66**				
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67				
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68				
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69				
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70				

Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 1 Brutto - časť 1	Bežné účtovné obdobie 1 Korekcia - časť 2	Bežné účtovné obdobie Netto 2	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3
B.V.	**Finančné účty r. 72 + r. 73**	71	1653864		1653864	
						661316
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72				
						618
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	1653864		1653864	
						660698
C.	**Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)**	74	1949863		1949863	
						2717728
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75	736133		736133	
						1216724
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	482921		482921	
						483086
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77	583885		583885	
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	146924		146924	
						1017918

Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	25797720	26796906
A.	**Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100**	80	1653563	2124704
A.I.	**Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)**	81	30000	30000
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	30000	30000
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353)	84		
A.II.	**Emisné ážio (412)**	85		
A.III.	**Ostatné kapitálové fondy (413)**	86	4183749	4921749
A.IV.	**Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89**	87	24930	664
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	24930	664
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely (417A, 421A)	89		

Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	**Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92**	**90**		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	**Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)**	**93**		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	**Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99**	**97**	-3313020	-3313020
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	692188	692188
2.	Neuhradená strata minulých rokov (/-/429)	99	-4005208	-4005208
A.VIII.	**Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení /+-/ r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)**	**100**	727904	485311
B.	**Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140**	**101**	24144157	24672202
B.I.	**Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)**	**102**	563226	45726
B.I.1.	**Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)**	**103**		
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108	517500	
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111	45726	45726
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114		
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		

Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	**Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120**	**118**		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	**Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)**	**121**	22326000	24472000
B.IV.	**Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)**	**122**	170731	102849
B.IV.1.	**Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)**	**123**	81529	52076
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	81529	52076
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131		
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132		
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	89202	50634
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		139
B.V.	**Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138**	**136**	2200	51627
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	2200	51627
B.VI.	**Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)**	**139**	1082000	
B.VII.	**Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)**	**140**		
C.	**Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)**	**141**		
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145		

Označenie	Text	Číslo riadku	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	1	2
*	**Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)**	01	3686644	3491556
**	**Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)**	02	3720102	3491556
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	3686644	3491556
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08		
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	33458	
**	**Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r.14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26**	10	2438615	2401871
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	490453	527573
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	847272	694050
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15		
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16		
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18		
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19		
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	75265	83975
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	539422	575216
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	539422	575216
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24		
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25		
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	486203	521057
***	**Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)**	27	1281487	1089685

Označenie	Text	Číslo riadku	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	1	2
*	**Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)**	28	2348919	2269933
**	**Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44**	29	2091	942
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	2091	942
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	2091	942
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	**Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54**	45	359112	440739
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	346124	431571
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	346124	431571
O.	Kurzové straty (563)	52	68	32
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	12920	9136

Označenie	Text	Číslo riadku	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	1	2
***	**Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)**	55	-357021	-439797
****	**Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)**	56	924466	649888
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	196562	164577
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	94866	52399
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	101696	112178
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	**Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdaneni (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)**	61	727904	485311

CUBUS ASSETS s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2017

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 činnosti 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 prenájmom 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 2017 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 2016:

Účtovnú závierku spoločnosti CUBUS ASSETS s.r.o., za rok 2016 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 30.5.2017.

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 Fazuľuvá 7, 811 07 Bratislava a má podstatný vplyv v spoločnosti CUBUS ASSETS s.r.o., so sídlom Fazuľuvá 7, 811 07 Bratislava s podielom na základnom imaní 95 %. 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 2017 nezamestnávala žiadnych zamestnancov.

Členovia štatutárnych orgánov k 31. 12. 2017:

	Meno	Deň vzniku funkcie
Konatelia:	Ing. Tomáš Plachý, MBA	22. 4. 2016
	Ing. Tomáš Plachý, CSc.	22. 4. 2016
	Peter Koritschan	22. 4. 2016

Neoddeliteľnou súčasťou účtovnej závierky je súvaha a výkaz ziskov a strát.

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

Štruktúra spoločníkov spoločnosti k 31.12.2017:

Spoločníci	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %
	Absolútne	v %	
SAFICHEM GROUP AG	28 500	95	95
Cubus Holding Limited	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 2017 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.

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).

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 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 – očakávanou menovitou hodnotou.

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 nevyužité daňové 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 %.

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	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 významných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet

Spoločnosť v roku 2017 neúčtovala o oprave významných chýb minulých účtovných období.

7. NEOBEŽNÝ MAJETOK

a) Dlhodobý hmotný majetok

OBSTARÁVACIA CENA ZA ROK 2017

	Začiatočný zostatok	Prírastky	Úbytky	Prevody	Konečný zostatok
Pozemky	619 441	-	-	-	619 441
Stavby	34 647 874	-	-	-	34 647 874
Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	27 578	-	-	1 818	29 396
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	-	6 519	-	-1 818	4 701
Celkom	35 294 893	6 519	-	-	35 301 412

OBSTARÁVACIA CENA ZA ROK 2016

	Začiatočný zostatok	Prírastky	Úbytky	Prevody	Konečný zostatok
Pozemky	619 441	-	-	-	619 441
Stavby	34 204 888		-39 696	482 682	34 647 874
Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	7 767		-	19 811	27 578
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	3 170	499 323	-	-502 493	-
Celkom	34 835 266	499 323	-39 696	-	35 294 893

OPRÁVKY ZA ROK 2017

	Začiatočný zostatok	Prírastky	Úbytky	Konečný zostatok	Účtovná hodnota
Pozemky	-	-	-	-	619 441
Stavby	12 725 835	534 684	-	13 260 519	21 387 355
Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	7 266	4 738	-	12 004	17 392
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	-	-	-	-	4 701
Celkom	**12 733 101**	**539 422**	**-**	**13 272 523**	**22 028 889**

OPRÁVKY ZA ROK 2016

	Začiatočný zostatok	Prírastky	Úbytky	Konečný zostatok	Účtovná hodnota
Pozemky	-	-	-	-	619 441
Stavby	12 192 724	572 807	-39 696	12 725 835	21 922 040
Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	4 857	2 409	-	7 266	20 311
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	-	-	-	-	-
Celkom	**12 197 581**	**575 215**	**-39 696**	**12 733 101**	**22 561 792**

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 6. 7. 2016.

8. KRÁTKODOBÉ POHĽADÁVKY

Spoločnosť mala nasledujúcu štruktúru krátkodobých pohľadávok:

Položka	Splatnosť (31. 12. 2017)		Splatnosť (31. 12. 2016)	
	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti
Pohľadávky z obchodného styku	-		-	211 629
Ostatné pohľadávky z obchodného styku (najmä zálohy na energie)	19 450	-	387 435	-
Daňové pohľadávky a dotácie	-	-	8 356	-
Iné pohľadávky	-	-	1 300	-
Spolu krátkodobé pohľadávky	19 450	-	397 091	211 629

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

9. FINANČNÉ ÚČTY

Spoločnosť má finančný majetok v štruktúre:

	Stav k 31. 12. 2017	Stav k 31. 12. 2016
Peniaze	-	618
Bežné účty v UniCredit Bank Slovakia and Slovakia, a.s.	1 653 864	660 698
Krátkodobý finančný majetok celkom	1 653 864	661 316

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

10. ČASOVÉ ROZLÍŠENIE

	Stav k 31. 12. 2017	Stav k 31. 12. 2016
Náklady budúcich období dlhodobé	736 133	1 216 724
Náklady budúcich období krátkodobé	482 921	483 086
Príjmy budúcich období dlhodobé	583 885	-
Príjmy budúcich období krátkodobé	146 924	1 017 918
Spolu	1 949 863	2 717 728

Náklady budúcich období sú tvorené najmä v minulosti zaplateným jednorazovým peňažným príspevkom a dotácií na fit-out nájomcovi Dell.

Príjmy budúcich obdobie sú tvorené v minulosti poskytnutými zľavami z nájomného poskytnuté nájomcom Anritsu, Jump Soft a Dell, ktoré sa časovo rozlišuje do konca dohodnutých nájomných zmlúv.

11. VLASTNÝ KAPITÁL

V roku 2017 došlo k nasledovným zmenám účtov vlastného imania:

	Začiatočný stav k 1. 1. 2017	Prírastky	Úbytky	Prevody	Zostatok k 31. 12. 2017
Základné imanie	30 000	-	-	-	30 000
Ostatné kapitálové fondy	4 921 749	-	-738 000	-	4 183 749
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	664	-	-	24 266	24 930
Nerozdelený zisk minulých rokov	692 188	-	-	-	692 188
Neuhradená strata minulých rokov	-4 005 208	-	-	-	-4 005 208
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	485 311	727 904	-461 045	-24 266	727 904
Celkom	2 124 704	727 904	-1 199 045	-	1 653 563

Na základe rozhodnutia spoločníkov zo 30. 5. 2017 sa uskutočnilo vyplatenie dividendy zo zisku roku 2016 vo výške 461 045 Eur spoločníkom spoločnosti a o príspevku do zákonného rezervného fondu spoločnosti vo výške 24 266 Eur.

Podľa rozhodnutia spoločníkov z 20. 6. 2017 došlo k zníženiu ostatných kapitálových fondov spoločnosti vo výške 238 000 Eur. Suma vo výške 213 720 Eur bola použitá na započítanie s existujúcimi finančnými pohľadávkami spoločnosti voči spoločníkom a zvyšná časť vo výške 24 280 Eur bola použitá na výplatu spoločníkom spoločnosti.

Podľa rozhodnutia spoločníkov zo 4. 7. 2017 došlo k zníženiu ostatných kapitálových fondov spoločnosti vo výške 500 000 Eur. Celá suma bola použitá na vytvorenie pôžičiek spoločnosti podľa veľkosti podielov spoločníkov na základnom imaní spoločnosti.

12. DLHODOBÉ ZÁVÄZKY

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

Stav	Záväzky voči prepojeným osobám	Istina	Úroky	Celkom
31. 12. 2017	SAFICHEM GROUP AG	475 000	16 625	491 625
31. 12. 2017	Cubus Holdings Limited	25 000	875	25 875

Na základe zmlúv o pôžičke s materskými spoločnosťami SAFICHEM GROUP AG a Cubus Holdings Limited neboli stanovené splátky, dlžník môže splatiť pôžičku mimoriadnymi splátkami alebo celú pôžičku splatiť. Nesplatené úroky za minulé obdobie sú preto vykázané ako dlhodobé.

Dlhodobé prijaté preddavky k 31. 12. 2017 vo výške 45 726 Eur predstavujú zaplatenú kaucii od nájomcu Anritsu Solutions, ktorá je uložená na bankovom účte spoločnosti.

13. BANKOVÉ ÚVERY

Banka – UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	Dátum splatnosti	Mena	Suma istiny k 31. 12. 2017	Suma istiny k 31. 12. 2016
Dlhodobý bankový úver	30. 6. 2021	EUR	22 326 000	23 408 000
Krátkodobý bankový úver		EUR	1 082 000	1 064 000

Náklady na úroky vzťahujúce sa k bankovým úverom za rok 2017 predstavovali 328 624 Eur.

Hodnota zabezpečeného záväzku (bankový úver) je k 31. 12. 2017 vo výške 23 408 000 Eur. Bankový úver bol poskytnutý na splatenie dlhodobých pôžičiek predošlých vlastníkov.

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. 2017 spoločnosť spĺňala podmienky stanovené v úverovej zmluve.

14. ODLOŽENÁ DAŇ

Spoločnosť vyčíslila k 31. 12. 2017 odloženú daň nasledovne:

Položka	
Dočasné rozdiely medzi daňovou hodnotou majetku a účtovnou základňou	602 626
Odpočítateľné	602 626
Zdaniteľné	
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou	2 200
Odpočítateľné	2 200
Zdaniteľné	
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	88 764
Sadzba dane z príjmov	21%
Odložená daňová pohľadávka	145 654
Odložený daňový záväzok	-

K 31. 12. 2017 spoločnosť eviduje odloženú daňovú odloženú pohľadávku vo výške 145 654 Eur.

15. KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY

Spoločnosť mala nasledujúce štruktúru záväzkov:

Položka	Splatnosť (31. 12. 2017)		Splatnosť (31. 12. 2016)	
	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti
Záväzky z obchodného styku	73 789	5 755	38 455	2 494
Dohad na vyúčtovanie služieb nájomcom	1 985	-	11 127	-
Daňové záväzky a dotácie	89 202	-	50 634	
Iné záväzky	-	-	139	-
Spolu	**164 976**	**5 755**	**100 355**	**2 494**

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

16. VÝNOSY

Rozpis výnosov spoločnosti z bežnej činnosti:

	2017	2016
Nájom	2 462 997	2 408 581
Prefakturacie služieb	1 223 647	1 082 974
Výnosy celkom	3 686 644	3 491 555

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

17. 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	-	491 625	16 625	-
Cubus Holdings Limited	Pôžička	-	25 875	875	-

18. VÝZNAMNÉ POLOŽKY ZISKOV A STRÁT

Spotrebované nákupy:

	2017	2016
Spotreba materiálu	3 423	7 190
Spotreba energií	487 030	520 383
Celkom	490 452	527 573

Služby:

	2017	2016
Opravy	288 212	215 955
Náklady na reprezentáciu	10 862	2 759
Asset management	106 012	73 914
Property management	45 000	32 100
Správa budovy	351 391	179 958
Audit	3 566	10 392
Právne služby	-	66 315
Znalecké ocenenie	3 737	10 913
Ostatné služby	38 492	101 744
Celkom	847 272	694 050

Nákladové úroky:

	2017
Úroky z pôžičky od SAFICHEM GROUP AG	16 625
Úroky z pôžičky od Cubus Holdings Limited	875
Úroky z úveru od UniCredit Bank Slovakia and Slovakia, a.s.	328 624
Celkom	346 124

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

Po 31. decembri 2017 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):
25.1.2018	Ing. Tomáš Plachý, MBA	Ing. Petr Fusek tel. +420 736 510 309