

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 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 2018 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 2017:

Účtovnú závierku spoločnosti CUBUS ASSETS s.r.o., za rok 2017 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 21.5.2018.

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 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 závierku.

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

Spoločnosť v roku 2018 zamestnávala dvoch zamestnancov.

Členovia štatutárnych orgánov k 31. 12. 2018:

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

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

Štruktúra spoločníkov spoločnosti k 31.12.2018:

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 zvierka za rok 2018 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 zvierka.

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 zvierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.

Použitie odhadov – zostavenie účtovnej zvierky 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 zvierka, 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 zvierke 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. Obstarávacía 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) Krátkodobý finančný majetok – obstarávacou cenou. Obstarávacía 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 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 %.

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	Rocna 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 túto 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

V roku 2018 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období. Ako nevýznamnú opravu minulých období Spoločnosť vyhodnotila opravu splatnej dane za rok 2018 v hodnote 599,42 €

7. NEOBEŽNÝ MAJETOK

a) Dlhodobý hmotný majetok

OBSTARÁVACIA CENA ZA ROK 2018

	Začiatkový zostatok	Prírastky	Úbytky	Prevody	Konečný zostatok
Pozemky	619 441	-	-	-	619 441
Stavby	34 647 874	-	-	24 151	34 672 025
Samostatné huteľné veci a súbory huteľných vecí	29 396	-	-	-	29 396
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	4 701	19 450	-	-24 151	-
Celkom	35 301 412	19 450	-	-	35 320 862

OBSTARÁVACIA CENA ZA ROK 2017

	Začiatkový zostatok	Prírastky	Úbytky	Prevody	Konečný zostatok
Pozemky	619 441	-	-	-	619 441
Stavby	34 647 874	-	-	-	34 647 874
Samostatné huteľné veci a súbory huteľných 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

OPRÁVKY ZA ROK 2018

	Začiatkový zostatok	Prírastky	Úbytky	Konečný zostatok	Účtovná hodnota
Pozemky	-	-	-	-	619 441
Stavby	13 260 519	535 288	-	13 795 806	20 876 219
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	12 004	4 225	-	16 229	13 167
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	-	-	-	-	-
Celkom	13 272 523	539 513	-	13 812 035	21 508 827

OPRÁVKY ZA ROK 2017

	Začiatkový zostatok	Prírastky	Úbytky	Konečný zostatok	Účtovná hodnota
Pozemky	-	-	-	-	619 441
Stavby	12 725 835	534 684	-	13 260 519	21 387 355
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných 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

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. KRÁTKODOBÉ POHLADÁVKY

Spoločnosť mala nasledujúcu štruktúru krátkodobých pohľadávok:

Položka	Splatnosť k 31. 12. 2018		Splatnosť k 31. 12. 2017	
	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti
Pohľadávky z obchodného styku	-	-	-	-
Ostatné pohľadávky z obchodného styku (najmä dohadné účty aktívne na vyúčtovanie služieb, zálohy na energie)	75 641	-	19 450	-
Daňové pohľadávky a dotácie	-	-	-	-
Iné pohľadávky	-	-	-	-
Spolu krátkodobé pohľadávky	75 641	-	19 450	-

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. 2018	Stav k 31. 12. 2017
Peniaze	-	-
Bežné účty v UniCredit Bank Slovakia and Slovakia, a.s.	2 477 945	1 653 864
Krátkodobý finančný majetok celkom	2 477 945	1 653 864

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

10. ČASOVÉ ROZLIŠENIE

	Stav k 31. 12. 2018	Stav k 31. 12. 2017
Náklady budúcich období dlhodobé	254 087	736 133
Náklady budúcich období krátkodobé	487 258	482 921
Príjmy budúcich období dlhodobé	145 414	583 885
Príjmy budúcich období krátkodobé	298 287	146 924
Spolu	1 185 046	1 949 863

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

Príjmy budúcich období 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 2018 došlo k nasledovným zmenám účtov vlastného imania:

	Začiatkový stav k 1. 1. 2018	Prírastky	Úbytky	Prevody	Zostatok k 31. 12. 2018
Základné imanie	30 000	-	-	-	30 000
Ostatné kapitálové fondy	4 183 749	-	370 000	-	3 813 749
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	24 930	-	-	36 395	61 325
Nerozdelený zisk minulých rokov	692 188	-	-	-692 188	-
Neuhradená strata minulých rokov	-4 005 208	-	-	1 383 697	-2 621 510
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	727 904	688 467	-	-727 904	688 467
Celkom	1 653 563	688 467	370 000	-	1 972 031

Podľa rozhodnutia spoločníkov zo 9. 1. 2018 došlo k zníženiu ostatných kapitálových fondov spoločnosti vo výške 250 000 Eur. Celá suma bola použitá na vytvorenie pôžičiek spoločnosti podľa veľkosti podielov spoločníkov na základnom imaní spoločnosti.

Na základe rozhodnutí spoločníkov zo 21. 5. 2018 došlo ku schváleniu výsledku hospodárenia spoločnosti za rok 2017 vo výške 727 904 Eur. Spoločníci rozhodli o príspevku v sume 36 395 Eur do zákonného rezervného fondu. Zvyšná časť vo výške 691 509 Eur bola použitá na čiastočnú úhradu neuhradenej straty minulých rokov. Spoločníci ďalej rozhodli o použití nerozdelených ziskov minulých rokov spoločnosti vo výške 692 188 Eur na čiastočnú úhradu neuhradenej straty minulých rokov spoločnosti. Spoločníci ďalej rozhodli o znížení ostatných kapitálových fondov spoločnosti vo výške

120 000 Eur. Suma v tejto výške bola použitá na výplatu spoločníkom spoločnosti v pomere ich vlastného podielu za 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. 2018	SAFICHEM GROUP AG	712 500	66 777	779 277
31. 12. 2018	Cubus Holdings Limited	37 500	3 515	41 015
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.

Pôžička od menšinového akcionára Cubus Holding Limited (vlastnícky podiel 5%) bola v priebehu roka 2018 preklasifikovaná z účtu 471 - Dlhodobé záväzky Voči prepojeným účtovným jednotkám a účtovným jednotkám v rámci podielovej účasti na účet 479 - Ostatné Dlhodobé záväzky. Jej preklasifikovanie však nemá vplyv na porovnateľnosť údajov v účtovnej závierke.

Dlhodobé prijaté preddavky k 31. 12. 2018 a k 31. 12. 2017 vo výške 45 726 Eur predstavujú zaplatenú kauciu 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. 2018	Suma istiny k 31. 12. 2017
Dlhodobý bankový úver	30. 6. 2021	EUR	21 224 000	22 326 000
Krátkodobý bankový úver		EUR	1 102 000	1 082 000

Náklady na úroky vzťahujúce sa k bankovým úverom za rok 2018 predstavovali 316 547 Eur.

Hodnota zabezpečeného záväzku (bankový úver) je k 31. 12. 2018 vo výške 22 326 000 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 spoločnosti;
- záložným právom k pohľadávkam z majetkového poistenia budov.

K 31. 12. 2018 i k 31. 12. 2017 spoločnosť spĺňala podmienky stanovené v úverovej zmluve.

14. ODLOŽENÁ DAŇ

Spoločnosť vyčíslila k 31. 12. 2018 a k 31. 12. 2017 odloženú daň nasledovne:

Položka	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Dočasné rozdiely medzi daňovou hodnotou majetku a účtovnou základňou	270 682	602 626
<i>Odpočítateľné</i>	270 682	602 626
<i>Zdaniteľné</i>		
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou	22 189	2 200
<i>Odpočítateľné</i>	22 189	2 200
<i>Zdaniteľné</i>		
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	0	88 764
Sadzba dane z príjmov	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka	61 503	145 654
Odložený daňový záväzok	-	-

K 31. 12. 2018 a k 31. 12. 2017 spoločnosť eviduje odloženú daňovú odloženú pohľadávku vo výške 61 503 tis. Eur, resp. 145 654 Eur.

15. DAŇ Z PRÍJMU

Na základe predbežnej kalkulácie spoločnosť dosiahla za obdobie od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018 nasledovné splatnú daň:

	1. 1. - 31. 12. 2018
Zisk pred zdanením	870 262
Rozdiely medzi účtovnými a daňovými odpismi	-331 944
Propočítateľné náklady	22 593
Odpočítateľné náklady	-4 320
Základ dane	556 591
Odpočet straty minulých rokov	-88 764
Upravený základ dane	467 827
Sadzba dane z príjmu	21%
Rezerva na daň z príjmov	98 244

16. KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY

Spoločnosť mala nasledujúce štruktúru záväzkov:

Položka	Splatnosť 31. 12. 2018		Splatnosť 31. 12. 2017	
	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti
Záväzky z obchodného styku	86 811	300	73 789	5 755
Dohad na vyúčtovanie služieb nájomcom	-	-	1 985	-
Daňové záväzky a dotácie	51 667	-	89 202	-
Záväzky voči zamestnancom a zo sociálneho a zdravotného poistenia	1 425	-	-	-
Iné záväzky	-	-	-	-
Spolu	141 386	300	164 976	5 755

Daňové záväzky sú tvorené zaplatenými preddávkami na daň z príjmu právnických osôb, rezervou na daň z príjmu a záväzky z titulu DPH.

17. VÝNOSY

Rozpis výnosov spoločnosti z bežnej činnosti:

	2018	2017
Nájom	2 505 412	2 462 997
Prefakturácie služieb	1 316 650	1 223 647
Výnosy celkom	3 822 062	3 686 644

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

18. 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	-	779 277	50 152	-
Cubus Holdings Limited	Pôžička	-	41 015	2 640	-

19. VÝZNAMNÉ POLOŽKY ZISKOV A STRÁT

Spotrebované nákupy:

	2018	2017
Spotreba materiálu	37 942	3 423
Spotreba energií	554 262	487 030
Celkom	592 204	490 453

Služby:

	2018	2017
Opravy	279 314	288 212
Náklady na reprezentáciu	5	10 862
Asset management	124 937	106 012
Property management	45 765	45 000
Správa budovy	388 389	351 391
Audit	3 600	3 566
Právne služby	-	-
Značkové ocenenie	4 000	3 737
Ostatné služby	19 970	38 492
Celkom	870 447	847 272


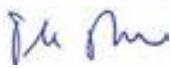
Nákladové úroky:

	2018	2017
Úroky z pôžičky od SAFICHEM GROUP AG	50 152	16 625
Úroky z pôžičky od Cubus Holdings Limited	2 640	875
Úroky z úveru od UniCredit Bank Slovakia and Slovakia, a.s.	316 547	328 624
Celkom	369 339	346 124

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

Po 31. decembri 2018 a do dňa zostavenia účtovnej závierky došlo k rozhodnutiu o rozdelení ostatných kapitálových fondov spoločnosti vo výške 400 000 Eur a o rozhodnutí o zvýšení tejto sumy do akcionárskych pôžičiek spoločnosti podľa veľkosti podielov akcionárov na základnom imaní spoločnosti. Žiadna iná udalosť nenastala, ktorá by významným spôsobom ovplyvnila aktíva, pasíva alebo výsledok hospodárenia spoločnosti.

Dňa 1.1.2019 došlo k rozhodujúcej dňi fúzie menšinového spoločníka Cubus Holdings Limited. K tomuto dátumu došlo zároveň k zmene názvu spoločníka na Unity Investment Holdings Ltd.

Zostavené dňa:	Podpis štatutárneho orgánu účtovnej jednotky:	Osoba zodpovedná za účtovnú závierku (meno, podpis):
25.1.2019	 Ing. Tomáš Plachý, MBA	 Ing. Petr Fusek tel. +420 736 510 309