



VÝROČNÁ SPRÁVA ZA ROK 2018

CUBUS ASSETS s.r.o.

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

Ref: Výročná správa 2018

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. 2018:	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 2018 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%

5. ŠTATUTÁRNE ORGÁNY SPOLOČNOSTI

Členovia štatutárnych orgánov k 31. decembru 2018:

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

6. STAV SPOLOČNOSTI

Spoločnosť v roku 2018 vykonávala činnosť v súlade so schválenou stratégiou. Hlavné ekonomické ukazovatele za roky 2018 a 2017:

Ukazovateľ (hodnoty v tis. EUR)	31.12.2018	31.12.2017
Základné imanie	30	30
Vlastný kapitál	1,972	1,654
Bilančná suma	25,309	25,798
Čistý zisk / strata	688	728

Spoločnosť dosahovala na konci roka 2018 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 %)	31.12.2018
Dell s.r.o.	89.50%
Anritsu Solutions SK s.r.o.	5.25%
JUMP soft a.s.	5.25%

Miera samofinancovania sa v roku 2018 oproti roku 2017 zvýšila z dôvodu dosiahnutého zisku za rok 2017 a z toho dôvodu nárastu vlastného kapitálu:

Miera samofinancovania (hodnoty v tis. EUR)	31.12.2018	31.12.2017
A) Vlastný kapitál	1,972	1,654
B) Aktíva celkom	25,309	25,798
Miera samofinancovania (A/B)	7,8%	6,4%

Obrat dlhodobých aktív sa v roku 2018 oproti roku 2017 mierne zvýšil z dôvodu mierneho nárastu tržieb a poklesu zostatkovej hodnoty odpisovaného dlhodobého majetku:

Obrat dlhodobých aktív (hodnoty v tis. EUR)	31.12.2018	31.12.2017
A) Tržby z nájomného a služieb	3,824	3,687
B) Dlhodobý majetok (zostatková hodnota)	21,509	22,029
Obrat dlhodobých aktív (A/B)	18%	17%

Bežná likvidita sa v roku 2018 oproti roku 2017 mierne zvýšila z dôvodu nárastu peňažných prostriedkov na bankových účtoch spoločnosti a z dôvodu zníženia bankového úveru:

Bežná likvidita (hodnoty v tis. EUR)	31.12.2018	31.12.2017
A) Obežný majetok	2,611	1,819
B) Záväzky	23,335	24,144
Bežná likvidita (A/B)	11%	8%

Doba obratu pohľadávok sa v roku 2018 mierne zvýšila oproti roku 2017 z dôvodu nárastu pohľadávok pred koncom roka 2018:

Pohľadávky z obchodného styku (hodnoty v tis. EUR)	31.12.2018	31.12.2017
A) Netto hodnota pohľadávok	76	19
B) Tržby z nájomného a služieb	3,824	3,687
Doba obratu pohľadávok (A*365/B)	7 dni	2 dni

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, nakoľko je financovanie spoločnosti zabezpečené.

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 2018 žiadnu činnosť týkajúcu sa výskumu a vývoja.

11. VPLYV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY NA ZAMESTNANOSŤ

Spoločnosť v roku zamestnávala dvoch zamestnancov.

12. ÚDAJ O ORGANIZAČNEJ ZLOŽKE V ZAHRANIČÍ

Spoločnosť nemá organizačnú zložku podniku v zahraničí.

13. NADOBÚDANIE VLASTNÝCH AKCIÍ A PODIELOV

Spoločnosť v roku 2018 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 2018 na čiastočnú úhradu neuhradenej straty minulých rokov spoločnosti.

Valné zhromaždenie spoločnosti ďalej navrhne zníženie zákonného rezervného fondu spoločnosti na výšku uvedenú v stanovách spoločnosti.

15. UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA, ZA KTORÉ SA VYHOTOVUJE ÚČTOVNÁ SPRÁVA

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 rozhodujúcemu dňu fúzie menšinového spoločníka Cubus Holdings Limited. K tomuto dátumu došlo zároveň k zmene názvu spoločníka na Unity Investment Holdings Ltd.

V Bratislave dňa 25.01.2019



Meno: Ing. Tomáš Plachý, MBA

Funkcia: Konateľ