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 nehnuteľnosti,
- 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 2019 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 2018:

Účtovnú závierku spoločnosti CUBUS ASSETS s.r.o., za rok 2018 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 14.6.2019.

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 2019 zamestnávala dvoch zamestnancov.

Členovia štatutárnych orgánov k 31. 12. 2019:

	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.

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

Štruktúra spoločníkov spoločnosti k 31.12.2019:

Spoločníci	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %
	Absolútne	v %	
SAFICHEM GROUP AG	28 500	95	95
Central Europe Participations a.s.	1 500	5	5
Celkom	30 000	100	100

Dňa 24. 7. 2019 nastali právne účinky fúzie spoločníka Cubus Holdings Ltd so spoločnosťou Futurama Holdings Ltd. Dňa 5. 9. 2019 došlo k zmene názvu spoločníka Futurama Holdings Ltd na CEP (Malta) LTD. Dňa 20. 12. 2019 došlo k prevodu vlastníckeho podielu v spoločnosti z CEP (Malta) LTD na Central Europe Participations a.s.

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 2019 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.

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

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) 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. 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 nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet. Spoločnosť v roku 2019 neúčtovala o oprave významných chýb minulých účtovných období.

7. NEOBEŽNÝ MAJETOK

a) Dlhodobý hmotný majetok

OBSTARÁVACIA CENA ZA ROK 2019

	Začiatočný zostatok	Prírastky	Úbytky	Prevody	Konečný zostatok
Pozemky	619 441	-	-	-	619 441
Stavby	34 672 025	-	-	-	34 672 025
Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	29 396	-	-	8 754	38 150
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	-	8 754	-	-8 754	-
Celkom	35 320 862	8 754	-	-	35 329 616

OBSTARÁVACIA CENA ZA ROK 2018

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

OPRÁVKY ZA ROK 2019

	Začiatočný zostatok	Prírastky	Úbytky	Konečný zostatok	Účtovná hodnota
Pozemky	-	-	-	-	619 441
Stavby	13 795 806	535 288	-	14 331 094	20 340 931
Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	16 229	3 757	-	19 986	18 164
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	-	-	-	-	-
Celkom	**13 812 035**	**539 045**	**-**	**14 351 080**	**20 978 536**

OPRÁVKY ZA ROK 2018

	Začiatočný zostatok	Prírastky	Úbytky	Konečný zostatok	Účtovná hodnota
Pozemky	-	-	-	-	619 441
Stavby	13 260 519	535 288	-	13 795 806	20 876 219
Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných 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**

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 2. 1. 2019.

8. KRÁTKODOBÉ POHĽADÁVKY

Spoločnosť mala nasledujúcu štruktúru krátkodobých pohľadávok:

Položka	Splatnosť k 31. 12. 2019		Splatnosť k 31. 12. 2018	
	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)	255 862	-	75 641	-
Daňové pohľadávky a dotácie	-	-	-	-
Iné pohľadávky (nevyplatená náhrada poisťovne)	2 405	-	-	-
Spolu krátkodobé pohľadávky	258 267	-	75 641	-

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. 2019	Stav k 31. 12. 2018
Peniaze	-	-
Bežné účty v UniCredit Bank Slovakia and Slovakia, a.s.	1 656 264	2 477 945
Krátkodobý finančný majetok celkom	1 656 264	2 477 945

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. 2019	Stav k 31. 12. 2018
Náklady budúcich období dlhodobé	6 101	254 087
Náklady budúcich období krátkodobé	247 986	487 258
Príjmy budúcich období dlhodobé	-	145 414
Príjmy budúcich období krátkodobé	156 591	298 287
Spolu	410 678	1 185 046

Náklady budúcich období sú tvorené najmä v minulosti zaplateným jednorazovým peňažným príspevkom a dotácii 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 2019 došlo k nasledovným zmenám účtov vlastného imania:

	Začiatočný stav k 1. 1. 2019	Prírastky	Úbytky	Prevody	Zostatok k 31. 12. 2019
Základné imanie	30 000	-	-	-	30 000
Ostatné kapitálové fondy	3 813 749	-	-650 000	-	3 163 749
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	61 325	-	-	-58 325	3 000
Nerozdelený zisk minulých rokov	-	-	-		-
Neuhradená strata minulých rokov	-2 621 510	-	-	746 793	-1 874 719
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	688 467	565 469	-	-688 467	565 469
Celkom	1 972 031	565 469	-650 000	-	1 887 499

Podľa rozhodnutia spoločníkov zo 7. 1. 2019 došlo k zníženiu ostatných kapitálových fondov spoločnosti vo výške 400 000 Eur. Celá suma bola použitá na vytvorenie pôžičiek spoločnosti podľa veľkosti podielov spoločníkov na základnom imaní spoločnosti.

Na základe rozhodnutia spoločníkov zo 14. 6. 2019 došlo ku schváleniu výsledku hospodárenia spoločnosti za rok 2018 vo výške 688 467 Eur a k rozhodnutia o použití celej čiastky 688 467 Eur na čiastočnú úhradu neuhradenej straty minulých rokov spoločnosti. Spoločníci zároveň rozhodli o zníženie zákonného rezervného fondu spoločnosti o 58 325 Eur a o použití celé čiastky na čiastočnú úhradu neuhradenej straty minulých rokov spoločnosti. Spoločníci ďalej rozhodli o zníženie ostatných kapitálových fondov spoločnosti vo výške 250 000 Eur. Suma v tejto výške bola použitá na výplatu spoločníkom spoločnosti v pomeru 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. 2019	SAFICHEM GROUP AG	-	-	-
31. 12. 2019	Central Europe Participations a.s.	-	-	-
31. 12. 2018	SAFICHEM GROUP AG	712 500	66 777	779 277
31. 12. 2018	Central Europe Participations a.s.	37 500	3 515	41 015

Na základe zmlúv o pôžičke s materskými spoločnosťami SAFICHEM GROUP AG a Central Europe Participations a.s. neboli stanovené splátky, dlžník môže splatiť pôžičku mimoriadnymi splátkami. Dlžník splatil celu pôžičku aj s úrokmi dňa 14. 11. 2019. Nesplatené úroky za minulé obdobie boli vykázané ako dlhodobé.

Pôžička od menšinového akcionára Central Europe Participations a.s. (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. Dlžník splatil celu pôžičku aj s úrokmi dňa 14. 11. 2019. Nesplatené úroky za minulé obdobie boli vykázané ako dlhodobé.

Dlhodobé prijaté preddavky k 31. 12. 2019 a k 31. 12. 2018 vo výške 45 726 Eur predstavujú zaplatenú kaucií od nájomca 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. 2019	Suma istiny k 31. 12. 2018
Dlhodobý bankový úver	30. 6. 2021	EUR	20 102 000	21 224 000
Krátkodobý bankový úver		EUR	1 122 000	1 102 000

Náklady na úroky vzťahujúce sa k bankovým úverom za rok 2019 predstavovali 299 888 Eur.

Hodnota zabezpečeného záväzku (bankový úver) je k 31. 12. 2019 vo výške 21 224 000 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. 2019 i k 31. 12. 2018 spoločnosť spĺňala podmienky stanovené v úverovej zmluve.

14. ODLOŽENÁ DAŇ

Spoločnosť vyčíslila k 31. 12. 2019 a k 31. 12. 2018 odloženú daň nasledovne:

Položka	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Dočasné rozdiely medzi daňovou hodnotou majetku a účtovnou základňou	61 533	270 682
Odpočítateľné	-	270 682
Zdaniteľné	61 533	-
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou	200 740	22 189
Odpočítateľné	200 740	22 189
Zdaniteľné	-	-
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	0	0
Sadzba dane z príjmov	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka	29 234	61 503
Odložený daňový záväzok	-	-

K 31. 12. 2019 spoločnosť evidovala odloženú daňovú pohľadávku vo výške 29 234 tis. Eur. K 31. 12. 2018 spoločnosť evidovala evidovala odloženú daňovú pohľadávku vo výške 61 503 tis. Eur.

15. DAŇ Z PRÍJMU

Na základe predbežnej kalkulácie spoločnosť dosiahla za obdobie rokov 2019 a 2018 nasledujúce splatnej dane:

	1.1.-.31.12 2019	1.1.-.31.12 2018
Zisk pred zdanením	716 570	870 262
Rozdiely medzi účtovnými a daňovými odpismi	-332 215	-331 944
Pripočítateľné náklady	203 700	22 593
Odpočiteteľné náklady	-22 189	-4 320
Základ dane	565 866	556 591
Odpočet straty minulých rokov	-	-88 764
Upravený základ dane	565 866	467 827
Sadzba dane z príjmu	21%	21%
Rezerva na daň z príjmov	118 832	98 244

16. KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY

Spoločnosť mala nasledujúce štruktúru záväzkov:

Položka	Splatnosť 31. 12. 2019		Splatnosť 31. 12. 2018	
	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti
Záväzky z obchodného styku	101 829	-	86 811	300
Daňové záväzky a dotácie	68 217	-	53 694	-
Záväzky voči zamestnancom a zo sociálneho a zdravotného poistenia	2 008	-	1 425	-
Krátkodobé rezervy	3 700	-	2 683	-
Spolu	**175 754**	**-**	**144 613**	**300**

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

17. VÝNOSY

Rozpis výnosov spoločnosti z bežnej činnosti:

	2019	2018
Nájom	2 549 854	2 505 412
Prefakturacie služieb	1 496 578	1 316 650
Výnosy celkom	4 046 432	3 822 062

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	-	-	66 888	-
Central Europe Participations a.s. (pôvodne Cubus Holdings Limited)	Pôžička	-	-	3 520	-

19. VÝZNAMNÉ POLOŽKY ZISKOV A STRÁT

Spotrebované nákupy:

	2019	2018
Spotreba materiálu	6 093	37 942
Spotreba energií	581 207	554 262
Celkom	587 300	592 204

Služby:

	2019	2018
Správa budovy	393 969	388 389
Sprostredkovateľské služby	191 096	-
Asset management	169 250	124 937
Opravy	433 990	279 314
Property management	46 497	45 765
Znalecké ocenenie, expertné posudky	8 387	-
Audit	5 740	3 600
Právne služby	325	-
Náklady na reprezentáciu	-	5
Ostatné služby	1 008	19 970
Celkom	1 250 263	870 446

Nákladové úroky:

	2019	2018
Úroky z pôžičky od SAFICHEM GROUP AG	66 888	50 152
Úroky z pôžičky od Central Europe Participations a.s.	3 520	2 640
Úroky z úveru od UniCredit Bank Slovakia and Slovakia, a.s.	299 888	316 547
Celkom	370 296	369 339

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

Koncom roka 2019 sa prvýkrát objavili správy z Číny o koronavíruse. V prvých mesiacoch roku 2020 sa vírus rozšíril do celého sveta a jeho negatívny vplyv nadobudol veľké rozmery. Aj keď v čase zverejnenia tejto účtovnej závierky vedenie spoločnosti nezaznamenalo pokles poskytovaných služieb, nakoľko sa však situácia stále mení, nemožno predvídať budúce účinky/dopady. Manažment bude pokračovať v monitorovaní potenciálneho dopadu a podnikne všetky možné kroky a zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na spoločnosť a jej zamestnancov.

Okrem vyššie uvedenej skutočnosti nedošlo po 31. decembri 2019 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):
		Ing. Petr Fusek
25.1.2020	Ing. Tomáš Plachý, MBA	tel. +420 736 510 309

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