



VÝROČNÁ SPRÁVA ZA ROK 2019

CUBUS ASSETS s.r.o.

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

Ref: Výročná správa 2019

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. 2019:	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 2019 nedošlo k zmene vlastníckej štruktúry Spoločnosti, avšak dňa 24. 7. 2019 nastali právne účinky fúzií spoločníka Cubus Holdings Ltd so spoločnosťou Futurama Holdings Ltd a dňa 5. 9. 2019 došlo k zmene názvu spoločníka Futurama Holdings Ltd na CEP (Malta) LTD. Dňa 20. 12. 2019 následne došlo k prevodu vlastníckeho podielu v Spoločnosti z CEP (Malta) LTD na Central Europe Participations a.s.

Spoločníci Spoločnosti sú:

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

Central Europe Participations a.s.
 Sokolovská 685/136f
 186 00 Praha 8
 Česká republika
 Podiel na vlastnom imaní: 5%

5. ŠTATUTÁRNE ORGÁNY SPOLOČNOSTI

Členovia štatutárnych orgánov k 31. decembru 2019:

Meno	Funkcia	Dátum vzniku funkcie
Ing. TOMÁŠ PLACHÝ, MBA	Konateľ	22.4.2016
Ing. TOMÁŠ PLACHÝ, CSc.	Konateľ	22.4.2016
Peter Koritschan	Konateľ	22.4.2016

6. STAV SPOLOČNOSTI

Spoločnosť v roku 2019 vykonávala činnosť v súlade so schválenou stratégiou. Hlavné ekonomické ukazovatele za roky 2019 a 2018:

Ukazovateľ (hodnoty v tis. EUR)	31.12.2019	31.12.2018
Základné imanie	30	30
Vlastný kapitál	1,887	1,972
Bilančná suma	23,333	25,308
Čistý zisk / strata	565	688

Spoločnosť dosahovala na konci roka 2019 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 %)	31.12.2019
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 2019 oproti roku 2018 mierne zvýšila najmä z dôvodu poklesu hodnoty aktív, resp. dlhodobého hmotného majetku a časového rozlíšenia.

Miera samofinancovania (hodnoty v tis. EUR)	31.12.2019	31.12.2018
A) Vlastný kapitál	1,887	1,972
B) Aktíva celkom	23,333	25,309
Miera samofinancovania (A/B)	8,1%	7,8%

Obrat dlhodobých aktív sa v roku 2019 oproti roku 2018 mierne zvýšil z dôvodu mierneho nárastu tržieb a poklesu zostatkovej hodnoty odpisovaného dlhodobého majetku:

Obrat dlhodobých aktív (hodnoty v tis. EUR)	31.12.2019	31.12.2018
A) Tržby z nájomného a služieb	4,056	3,822
B) Dlhodobý majetok (zostatková hodnota)	20,979	21,509
Obrat dlhodobých aktív (A/B)	19%	18%

Bežná likvidita sa v roku 2019 oproti roku 2018 mierne znížila najmä z dôvodu poklesu peňažných prostriedkov na bankových účtoch Spoločnosti:

Bežná likvidita (hodnoty v tis. EUR)	31.12.2019	31.12.2018
A) Obežný majetok	1,944	2,615
B) Závazky	21,445	23,337
Bežná likvidita (A/B)	9,1%	11%

Doba obratu pohľadávok sa v roku 2019 zvýšila oproti roku 2018 z dôvodu nárastu pohľadávok pred koncom roka 2019:

Pohľadávky z obchodného styku (hodnoty v tis. EUR)	31.12.2019	31.12.2018
A) Netto hodnota pohľadávok	256	76
B) Tržby z nájomného a služieb	4,046	3,824
Doba obratu pohľadávok (A*365/B)	23 dni	7 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 2019 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 2019 nenadobudla vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy ani obchodné podiely materskej účtovnej jednotky.

14. NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU

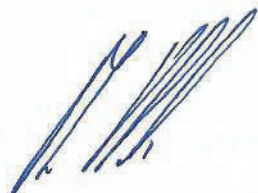
Valné zhromaždenie Spoločnosti navrhne použiť zisk Spoločnosti za rok 2019 na čiastočnú úhradu neuhradenej straty minulých rokov Spoločnosti.

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

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.

V Bratislave dňa 25.01.2020



Meno: Ing. Tomáš Plachý, MBA

Funkcia: Konateľ