

## 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 2020 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 2019:

Účtovnú závierku spoločnosti CUBUS ASSETS s.r.o., za rok 2019 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 22.5.2020.

### Konsolidovaná účtovná závierka:

Spoločnosť CUBUS ASSETS s.r.o., je dcérskou spoločnosťou spoločnosti SAFICHEM GROUP AG, so sídlom Töldistrasse 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 Töldistrasse 16, Zurich 8002, Švajčiarska konfederácia.

Spoločnosť v roku 2020 zamestnávala dvoch zamestnancov.

Členovia štatutárnych orgánov k 31. 12. 2020:

	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 31.12.2020:**

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 zvierka za rok 2020 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. 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 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 a spotrebu vody. 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, rozhlas, kamerový systém	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. Spoločnosť v roku 2020 neúčtovala o oprave významných chýb minulých účtovných období.

**7. NEOBEŽNÝ MAJETOK****a) Dlhodobý hmotný majetok****OBSTARÁVACIA CENA ZA ROK 2020**

	Začiatkový zostatok	Prírastky	Úbytky	Prevody	Konečný zostatok
Pozemky	619 441	-	-	-	619 441
Stavby	34 672 025	-	-	-	34 672 025
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	38 150	-	-	14 447	52 598
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	-	16 156	-	-14 447	1 709
Celkom	35 329 616	16 156	-	-	35 345 773

**OBSTARÁVACIA CENA ZA ROK 2019**

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

**OPRÁVKY ZA ROK 2020**

	Začiatkový zostatok	Prírastky	Úbytky	Konečný zostatok	Účtovná hodnota
Pozemky	-	-	-	-	619 441
Stavby	14 331 094	535 288	-	14 866 382	19 805 643
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	19 986	9 256	-	29 242	23 356
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	-	-	-	-	1 709
<b>Celkom</b>	<b>14 351 080</b>	<b>544 544</b>	<b>-</b>	<b>14 895 624</b>	<b>20 450 149</b>

**OPRÁVKY ZA ROK 2019**

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

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. 2020		Splatnosť k 31. 12. 2019	
	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti
Pohľadávky z obchodného styku	-	43 200	-	-
Ostatné pohľadávky z obchodného styku (najmä dohadné účty aktívne na vyúčtovanie služieb, zálohy na energie)	-	-	255 862	-
Daňové pohľadávky a dotácie	-	-	-	-
Iné pohľadávky (nevyplatená náhrada poisťovne)	-	-	2 405	-
Spolu krátkodobé pohľadávky	-	43 200	258 267	-

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. 2020	Stav k 31. 12. 2019
Peniaze	-	-
Bežné účty v UniCredit Bank Slovakia and Slovakia, a.s.	2 937 327	1 656 264
Krátkodobý finančný majetok celkom	2 937 327	1 656 264

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. 2020	Stav k 31. 12. 2019
Náklady budúcich období dlhodobé	-	6 101
Náklady budúcich období krátkodobé	9 634	247 986
Príjmy budúcich období dlhodobé	-	-
Príjmy budúcich období krátkodobé	3 259	156 591
Spolu	12 893	410 678

Náklady budúcich období sú k 31. 12. 2020 tvorené najmä zaplateným poisťným a poplatky z úverov, ktoré časovo spadajú do nasledujúceho roka.

Náklady budúcich období boli k 31. 12. 2019 tvorené najmä v minulosti zaplateným jednorazovým peňažným príspevkom a dotácií na fit-out nájomcovi Dell.

Príjmy budúcich období sú k 31. 12. 2020 tvorené v minulosti poskytnutými zľavami z nájomného poskytnuté nájomcovi Anritsu, ktoré sa časovo rozlišuje do konca dohodnuté nájomné zmluvy.

Príjmy budúcich období boli k 31. 12. 2019 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 2020 došlo k nasledovným zmenám účtov vlastného imania:

	Začiatkový stav k 1. 1. 2020	Prírastky	Úbytky	Prevody	Zostatok k 31. 12. 2020
Základné imanie	30 000	-	-	-	30 000
Ostatné kapitálové fondy	3 163 749	-	-1 000 000	-	2 163 749
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	3 000	-	-	-	3 000
Nerozdelený zisk minulých rokov	-	-	-	-	-
Neuhradená strata minulých rokov	-1 874 719	-	-	565 469	-1 309 250
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	565 469	1 003 135	-	-565 469	1 003 135
<b>Celkom</b>	<b>1 887 499</b>	<b>1 003 135</b>	<b>-1 000 000</b>	<b>-</b>	<b>1 890 634</b>

Podľa rozhodnutia spoločníkov zo 8. 1. 2020 došlo k zníženiu ostatných kapitálových fondov spoločnosti vo celkovej výške 1 000 000 Eur, a to postupne v sume 200 000 Eur k 15. januáru 2020, 200 000 Eur k 1. aprílu 2020, 300 000 Eur k 1. júlu 2020 a 300 000 Eur k 1. októbru 2020. Celá suma bola použitá na vytvorenie pôžičiek spoločnosti podľa veľkosti podielov spoločníkov na základnom imaní spoločnosti.

Na základe rozhodnutia spoločníkov zo 22. 5. 2020 došlo ku schváleniu výsledku hospodárenia spoločnosti za rok 2019 vo výške 565 469 Eur a k rozhodnutia o použití celej čiastky 565 469 Eur na čiastočnú úhradu neuhradenej straty minulých rokov 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. 2020	SAFICHEM GROUP AG	950 000	38 274	988 274
31. 12. 2020	Central Europe Participations a.s.	50 000	2 014	52 014
31. 12. 2019	SAFICHEM GROUP AG	-	-	-
31. 12. 2019	Central Europe Participations a.s.	-	-	-

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 splatí celú pôžičku aj s úrokmi dňa 14. 11. 2019. Dlžník následne znova vytvoril pôžičku vo celkovej výške 1 000 000 Eur, a to postupne v sume 200 000 Eur k 15. januáru 2020, 200 000 Eur k 1. aprílu 2020, 300 000 Eur k 1. júlu 2020 a 300 000 Eur k 1. októbru 2020. Nesplatené úroky za minulé obdobie boli vykázané ako dlhodobé.

Dlhodobé prijaté preddavky k 31. 12. 2020 a k 31. 12. 2019 vo výške 45 726 Eur predstavujú zaplatenú kauciu 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. 2020	Suma istiny k 31. 12. 2019
Dlhodobý bankový úver	30. 6. 2021	EUR	-	20 102 000
Krátkodobý bankový úver		EUR	20 102 000	1 122 000

Náklady na úroky vzťahujúce sa k bankovým úverom za rok 2020 predstavovali 285 538 Eur.

Hodnota zabezpečeného záväzku (bankový úver) je k 31. 12. 2020 vo výške 20 102 000 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. 2020 i k 31. 12. 2019 spoločnosť spĺňala podmienky stanovené v úverovej zmluve.

**14. ODLOŽENÁ DAŇ**

Spoločnosť vyčíslila k 31. 12. 2020 a k 31. 12. 2019 odloženú daň nasledovne:

Položka	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Dočasné rozdiely medzi daňovou hodnotou majetku a účtovnou základňou	393 348	61 533
<i>Odpočítateľné</i>	-	-
<i>Zdaniteľné</i>	393 348	61 533
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou	191 889	200 740
<i>Odpočítateľné</i>	191 889	200 740
<i>Zdaniteľné</i>	-	-
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	0	0
Sadzba dane z príjmov	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka	-	29 234
Odložený daňový záväzok	42 307	-

K 31. 12. 2020 spoločnosť evidovala odložený daňový záväzok vo výške 42 307 tis. Eur. K 31. 12. 2019 spoločnosť evidovala odloženú daňovú pohľadávku vo výške 29 234 tis. Eur.

**15. DAŇ Z PRÍJMU**

Na základe predbežnej kalkulácie spoločnosť dosiahla za obdobie rokov 2020 a 2019 nasledujúce splatnej dane:

	1.1.-31.12 2020	1.1.-31.12 2019
Zisk pred zdanením	1 279 361	716 570
Rozdiely medzi účtovnými a daňovými odpismi	-331 815	-332 215
Pripočítateľné náklady	52 608	203 700
Odpočítateľné náklady	-25 460	-22 189
Základ dane	974 694	565 866
Odpočet straty minulých rokov	-	-
Upravený základ dane	974 694	565 866
Sadzba dane z príjmu	21%	21%
Rezerva na daň z príjmov	204 686	118 832

**16. KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY**

Spoločnosť mala nasledujúce štruktúru záväzkov:

Položka	Splatnosť 31. 12. 2020		Splatnosť 31. 12. 2019	
	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti
Záväzky z obchodného styku	171 664	21 340	101 829	-
Daňové záväzky a dotácie	124 705	-	68 217	-
Záväzky voči zamestnancom a zo sociálneho a zdravotného poistenia	1 425	-	2 008	-
Krátkodobé rezervy	3 480	-	3 700	-
<b>Spolu</b>	<b>301 274</b>	<b>21 340</b>	<b>175 754</b>	<b>-</b>

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

**17. VÝNOSY**

Rozpis výnosov spoločnosti z bežnej činnosti:

	2020	2019
Nájom	2 667 507	2 549 854
Prefakturácie služieb	1 175 624	1 496 578
Výnosy celkom	3 843 131	4 046 432

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	Závazky	Náklady	Výnosy
SAFICHEM GROUP AG	Pôžička	-	988 274	38 274	-
Central Europe Participations a.s.	Pôžička	-	52 014	2 014	-

**19. VÝZNAMNÉ POLOŽKY ZISKOV A STRÁT**Spotrebované nákupy:

	2020	2019
Spotreba materiálu	7 258	6 093
Spotreba energií	438 980	581 207
Celkom	446 238	587 300

Služby:

	2020	2019
Správa budovy	378 111	393 969
Opravy	267 133	433 990
Asset management	169 250	169 250
Property management	47 241	46 497
Sprostredkovateľské služby	14 343	191 096
Audit	4 466	5 740
Znalecké ocenenie, expertné posudky	3 842	8 387
Ocenení majetku	3 500	-
Ostatné služby	1 147	1 008
Právne služby	-	325
Celkom	889 034	1 250 263



Nákladové úroky:

	2020	2019
Úroky z pôžičky od SAFICHEM GROUP AG	38 274	66 888
Úroky z pôžičky od Central Europe Participations a.s.	2 014	3 520
Úroky z úveru od UniCredit Bank Slovakia and Slovakia, a.s.	285 539	299 887
Celkom	325 827	370 295

**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 o koronavíruse. Začiatkom roku 2020 sa vírus rozšíril do celého sveta a jeho negatívny vplyv nadobudol veľké rozmery v priebehu celého roka 2020. Aj keď v čase zverejnenia tejto účtovnej závierky vedenie spoločnosti nezaznamenalo pokles poskytovaných služieb, nakoľko sa však situácia stále mení, stále nemožno predvídať budúce dopady. Manažment bude pokračovať v monitorovaní potenciálneho dopadu a podnikne všetky možné kroky a zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na spoločnosť.

Okrem vyššie uvedenej skutočnosti nedošlo po 31. decembri 2020 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):
25.1.2021	 Ing. Tomáš Plachý, MBA	 Ing. Petr Fusek tel. +420 736 510 309