

1. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

CUBUS ASSETS s.r.o., Fazulová 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 – obstarateľská 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 2021 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 2020:

Účtovnú závierku spoločnosti CUBUS ASSETS s.r.o., za rok 2020 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 25.5.2021.

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 Fazulová 7, 811 07 Bratislava. 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 2021 zamestnávala dvoch zamestnancov.

Členovia štatutárnych orgánov k 31. 12. 2021:

	Meno	Deň vzniku funkcie
	Ing. Tomáš Plachý, MBA	20. 4. 2016
Konatelia:	Ing. Tomáš Plachý, CSc.	20. 4. 2016
	Peter Koritschan	20. 4. 2016

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

Štruktúra spoločníkov spoločnosti k 31.12.2021:

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

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 2021 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.

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) Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.
- d) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – sa vykazuje vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.
- 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 – sa vykazuje vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.
- 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 %.
- k) Deriváty – reálna hodnota.

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 2021 neúčtovala o oprave významných chýb minulých účtovných období.

7. NEOBEŽNÝ MAJETOK**a) Dlhodobý hmotný majetok****OBSTARÁVACIA CENA ZA ROK 2021**

	Začiatkový zostatok	Prírastky	Úbytky	Prevody	Konečný zostatok
Pozemky	619 441	-	-	-	619 441
Stavby	34 672 025	-	-	11 966	34 683 991
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	52 598	-	-	-	52 598
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	1 709	24 747	-	-11 966	14 490
Celkom	35 345 773	24 747	-	-	35 370 520

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

OPRÁVKY ZA ROK 2021

	Začiatkový zostatok	Prírastky	Úbytky	Konečný zostatok	Účtovná hodnota
Pozemky	-	-	-	-	619 441
Stavby	14 866 382	535 532	-	15 401 914	19 282 077
Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	29 242	9 254	-	38 496	14 102
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	-	-	-	-	14 490
Celkom	14 895 624	544 786	-	15 440 410	19 930 110

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 hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	19 986	9 256	-	29 242	23 356
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	-	-	-	-	1 709
Celkom	14 351 080	544 544	-	14 895 624	20 450 149

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. DLHODOBÝ FINANČNÝ MAJETOK

Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám sú tvorené pôžičkami pro spriaznené spoločnosti.

Stav	Pohľadávka voči prepojeným osobám	Isťina	Úroky	Celkom
31. 12. 2021	FUTURAMA ASSETS I a.s.	4 761 453	165 521	4 926 974
31. 12. 2021	FUTURAMA ASSETS III a.s.	2 590 227	90 337	2 680 564
31. 12. 2021	Celkom	7 351 680	255 858	7 607 538

Na základe zmlúv o pôžičke so spriaznenými osobami spoločnosťami FUTURAMA ASSETS I a.s. a FUTURAMA ASSETS III a.s. neboli stanovené splátky, dlžník môže splatiť pôžičku mimoriadnymi splátkami.

9. KRÁTKODOBÉ POHLÁDKY

Spoločnosť mala nasledujúcu štruktúru krátkodobých pohľadávok:

Položka	Splatnosť k 31. 12. 2021		Splatnosť k 31. 12. 2020	
	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti
Pohľadávky z obchodného styku	-	40 193	-	43 200
Ostatné pohľadávky z obchodného styku (najmä dohadné účty aktívne na vyúčtovanie služieb, zálohy na energie)	-	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie	-	-	-	-
Iné pohľadávky	-	-	-	-
Spolu krátkodobé pohľadávky	-	40 193	-	43 200

Pohľadávky z prenájmu budov sú založené v prospech UniCredit Bank Slovakia and Slovakia, a.s. v súvislosti s bankovým úverom.

10. FINANČNÉ ÚČTY

Spoločnosť má finančný majetok v štruktúre:

	Stav k 31. 12. 2021	Stav k 31. 12. 2020
Peniaze	-	-
Bežné účty v UniCredit Bank Slovakia and Slovakia, a.s.	2 057 426	2 937 327
Krátkodobý finančný majetok celkom	2 057 426	2 937 327

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

11. ČASOVÉ ROZLIŠENIE

	Stav k 31. 12. 2021	Stav k 31. 12. 2020
Náklady budúcich období dlhodobé	-	-
Náklady budúcich období krátkodobé	3 455	9 634
Príjmy budúcich období dlhodobé	-	-
Príjmy budúcich období krátkodobé	-	3 259
Spolu	3 455	12 893

Náklady budúcich období sú k 31. 12. 2021 tvorené zaplateným poistným, ktoré časovo spadá do nasledujúceho roka.

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

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

12. VLASTNÝ KAPITÁL

V roku 2021 došlo k nasledovným zmenám účtov vlastného imania:

	Začiatkový stav k 1. 1. 2021	Prírastky	Úbytky	Prevody	Zostatok k 31. 12. 2021
Základné imanie	30 000	-	-	-	30 000
Ostatné kapitálové fondy	2 163 749	-	800 000	-	1 363 749
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	3 000	-	-	-	3 000
Oceňovacie rozdiely z precenenia (reálna hodnota derivátu)	-	-	212 529	-	-212 529
Neuhradená strata minulých rokov	-1 309 250	-	-	1 003 135	-306 115
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	1 003 135	1 372 897	-	-1 003 135	1 372 897
Celkom	1 890 634	1 372 897	1 012 529	-	2 251 002

Podľa rozhodnutia spoločníkov z 25. 6. 2021 došlo k zníženiu ostatných kapitálových fondov spoločnosti v celkovej výške 800 000 Eur, a to postupne v sume 400 000 Eur k 1. júlu 2021 a 400 000 Eur k 1. októbru 2021. Celá suma bola použitá na vytvorenie pôžičiek spoločnosti podľa veľkosti podielov spoločníkov na základnom imaní spoločnosti.

Na základe rozhodnutia spoločníkov z 25. 5. 2021 došlo ku schváleniu výsledku hospodárenia spoločnosti za rok 2020 vo výške 1 003 135 Eur a k rozhodnutiu o použití celej čiastky 1 003 135 Eur na čiastočnú úhradu neuhradenej straty minulých rokov spoločnosti.

13. DLHODOBÉ ZÁVÄZKY

Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám sú tvorené pôžičkami od materských spoločností.

Stav	Záväzky voči prepojeným osobám	Istina	Úroky	Celkom
31. 12. 2021	SAFICHEM GROUP AG	760 000	20 246	780 246
31. 12. 2021	Central Europe Participations a.s.	40 000	1 066	41 066
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

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 celú pôžičku aj s úrokmi dňa 31. 3. 2021. Dlžník následne znova vytvoril pôžičku vo celkovej výške 800 000 Eur, a to postupne v sume 400 000 Eur k 1. júlu 2021 a 1. októbru 2021. Nesplatené úroky za minulé obdobie boli vykázané ako dlhodobé.

Dlhodobé prijaté preddavky k 31. 12. 2020 vo výške 45 726 Eur predstavovali zaplatenú kauciu od nájomca Anritsu Solutions, ktorá bola uložená na bankovom účte spoločnosti.

14. BANKOVÉ ÚVERY

Banka – UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	Dátum splatnosti	Mena	Suma istiny k 31. 12. 2021	Suma istiny k 31. 12. 2020
Dlhodobý bankový úver	31. 12. 2024	EUR	24 536 000	-
Krátkodobý bankový úver		EUR	1 185 000	20 102 000

Náklady na úroky vzťahujúce sa k bankovým úverom za rok 2021 predstavovali 379 290 Eur.

Hodnota zabezpečeného záväzku (bankový úver) je k 31. 12. 2021 vo výške 25 721 000 Eur.

K 31. 3. 2021 došlo k navýšeniu zostatku úveru o sumu 6 778 000 Eur a zároveň došlo k predĺženiu splatnosti do 31. 12. 2024.

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. 2021 i k 31. 12. 2020 spoločnosť spĺňala podmienky stanovené v úverovej zmluve.

15. DERIVÁTY

Spoločnosť má uzavretú zmluvu o deriváte. K 31. 12. 2021 spoločnosť precenila derivát na reálnu hodnotu a kladné, resp. záporné reálne hodnoty derivátu sú vykázané na krátkodobých pohľadávkach či záväzkoch z derivátových operácií. Tento derivát je tvorený záväzkom z pevných termínových transakcií v podobe reálnej hodnoty nakúpených úrokových opcií typu swap od UniCredit Bank Slovakia a Slovakia a.s. za účelom zabezpečenia peňažných tokov z premenlivo úročeného prijatého úveru.

Na základe tohto inštrumentu je spoločnosť povinná uhradiť banke úrokový rozdiel medzi dohodnutou pevnou úrokovou sadzbou 0,1% p.a. a premenlivou referenčnou úrokovou sadzbou úveru (3M EURIBOR), ak je tento rozdiel kladný. Na druhej strane umožňuje spoločnosti inkasovať úrokový rozdiel medzi dohodnutou pevnou úrokovou sadzbou 0,1% p.a. a premenlivou referenčnou úrokovou sadzbou úveru (3M EURIBOR), ak je tento rozdiel záporný. Úrokový swap je určený na obchodovanie na neverejnom trhu a je uzavretý na obdobie do 31.12.2024.

V nasledujúcej tabuľke je uvedený prehľad nominálnych čiastok a kladných a záporných reálnych hodnôt otvorených derivátov určených na obchodovanie k 31. 12.:

	2021
	Reálna hodnota
Swap (IRS)	213 311
z toho variabilná časť	0
z toho fixná časť	213 311
Opcie	-682
Derivát celkom	212 629

Spoločnosť deriváty sleduje na podsúvahových účtoch odo dňa dohodnutia obchodu do dňa posledného vyrovnania, ukončenia, uplatnenia práva, predaja alebo spätného nákupu.

16. ODLOŽENÁ DAŇ

Spoločnosť vyčíslila k 31. 12. 2021 a k 31. 12. 2020 odloženú daň nasledovne:

Položka	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Dočasné rozdiely medzi daňovou hodnotou majetku a účtovnou základňou	724 915	393 348
<i>Odpočítateľné</i>	-	-
<i>Zdaniteľné</i>	724 915	393 348
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou	150 128	191 889
<i>Odpočítateľné</i>	150 128	191 889
<i>Zdaniteľné</i>	-	-
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	0	0
Sadzba dane z príjmov	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka	-	-
Odložený daňový záväzok	120 705	42 307

K 31. 12. 2021 spoločnosť evidovala odložený daňový záväzok vo výške 120 705 tis. Eur. K 31. 12. 2020 spoločnosť evidovala odložený daňový záväzok vo výške 42 307 tis. Eur.

17. DAŇ Z PRÍJMU

Na základe predbežnej kalkulácie spoločnosť dosiahla za obdobie rokov 2021 a 2020 nasledujúce splatnej dane:

	1.1.-31.12. 2021	1.1.-31.12. 2020
Zisk pred zdanením	1 728 521	1 279 361
Rozdiely medzi účtovnými a daňovými odpismi	-331 567	-331 815
Prípočítateľné náklady	5 976	52 608
Odpočítateľné náklady	-82 813	-25 460
Základ dane	1 320 117	974 694
Odpočet straty minulých rokov	-	-
Upravený základ dane	1 320 117	974 694
Sadzba dane z príjmu	21%	21%
Rezerva na daň z príjmov	277 225	204 686

18. KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY

Spoločnosť mala nasledujúce štruktúru záväzkov:

Položka	Splatnosť 31. 12. 2021		Splatnosť 31. 12. 2020	
	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti
Závazky z obchodného styku	362 015	2 998	171 664	21 340
Závazky z derivátových operácií	213 211	-	-	-
Daňové záväzky a dotácie	140 683	-	124 705	-
Závazky voči zamestnancom a zo sociálneho a zdravotného poistenia	1 425	-	1 425	-
Krátkodobé rezervy	5 052	-	3 480	-
Spolu	722 386	2 998	301 274	21 340

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

19. VÝNOSY

Rozpis výnosov spoločnosti z bežnej činnosti:

	2021	2020
Nájom	2 762 615	2 667 507
Prefakturácie služieb	1 080 034	1 175 624
Výnosy celkom	3 842 650	3 843 131

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

20. 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	-	780 246	20 246	-
Central Europe Participations a.s.	Pôžička	-	41 066	1 066	-
FUTURAMA ASSETS I a.s.	Pôžička	4 926 974	-	-	165 521
FUTURAMA ASSETS III a.s.	Pôžička	2 680 564	-	-	90 337

21. VÝZNAMNÉ POLOŽKY ZISKOV A STRÁTSpotrebované nákupy:

	2021	2020
Spotreba materiálu	3 167	7 258
Spotreba energií	365 948	438 980
Celkom	369 115	446 238

Služby:

	2021	2020
Správa budovy	630 376	378 111
Asset management	146 120	169 250
Property management	47 336	47 241
Opravy	21 399	267 133
Právne služby	17 034	-
Znalecké ocenenie, expertné posudky	14 295	3 842
Audit	4 746	4 466
Ostatné služby	1 068	1 147
Sprostredkovateľské služby	-	14 343
Ocenení majetku	-	3 500
Celkom	882 373	889 034

Nákladové úroky:

	2021	2020
Úroky z pôžičky od SAFICHEM GROUP AG	36 871	38 274
Úroky z pôžičky od Central Europe Participations a.s.	1 940	2 014
Úroky z úveru od UniCredit Bank Slovakia and Slovakia, a.s.	379 290	285 539
Celkom	418 101	325 827

Výnosové úroky:

	2021
FUTURAMA ASSETS I a.s.	165 521
FUTURAMA ASSETS III a.s.	90 337
Celkom	255 858

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

V roku 2021 ekonomickú situáciu vo svete ako i v Slovenskej republike negatívne ovplyvnili obmedzenia v dôsledku rozširujúcej sa pandémie COVID-19. Nepriaznivá situácia vo svete stále pretrváva a podnikateľské prostredie spoločnosti sa len pomaly oživuje. V čase zverejnenia tejto účtovnej závierky vedenie spoločnosti nezaznamenalo pokles poskytovaných služieb, však sa situácia stále mení a stále nemožno predvídať budúce dopady. Manažment bude pokračovať v monitorovaní potenciálneho dopadu a podnikne všetky možné kroky a zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na spoločnosť.

Vo februári 2022 prepukol vojenský konflikt medzi Ruskou federáciou a Ukrajinou, ktorá je susednou krajinou Slovenska. Do dňa zostavenia účtovnej závierky nie je zrejmé, či a aký významný vplyv bude mať vzniknutá situácia na podnikateľskú činnosť spoločnosti. Manažment bude pokračovať v monitorovaní potenciálneho dopadu a podnikne všetky možné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na spoločnosť a jej zamestnancov.

Okrem vyššie uvedených skutočností nedošlo po 31. decembri 2021 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):
		
25.1.2022	Ing. Tomáš Plachý, MBA	Ing. Petr Fusek tel. +420 736 510 309