



VÝROČNÁ SPRÁVA ZA ROK 2021

CUBUS ASSETS s.r.o.

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

Ref: Výročná správa 2021

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. 2021:	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 2021 nedošlo k zmene vlastníckej štruktúry spoločnosti. 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 2021:

Meno	Funkcia	Dátum vzniku funkcie
Ing. TOMÁŠ PLACHÝ, MBA	Konateľ	20.4.2016
Ing. TOMÁŠ PLACHÝ, CSc.	Konateľ	20.4.2016
Peter Koritschan	Konateľ	20.4.2016

6. STAV SPOLOČNOSTI

Spoločnosť v roku 2021 vykonávala činnosť v súlade so schválenou stratégiou. Hlavné ekonomické ukazovatele za roky 2021 a 2020:

Ukazovateľ (hodnoty v tis. EUR)	31.12.2021	31.12.2020
Základné imanie	30	30
Vlastný kapitál	2,251	1,891
Bilančná suma	29,639	23,444
Čistý zisk / strata	1,373	1,003

Obsadenosť kancelárskych priestorov dosahovala ku koncu roka 2021 obsadenosť 95,19%. Spoločnosť mala 1,001 m² krátkodobo neobsadených priestorov. Spoločnosť bude v nasledujúcich rokoch čeliť novej ponuke kancelárskych priestorov v širšom priestore územia. Spoločnosť sa bude usilovať o dobré vzťahy s nájomníkmi vo svojich prenajatých priestoroch. Prehľad a podiel nájomcov na celkovej ploche je nasledujúci:

Podiel hlavných nájomcov (hodnoty v %)	31.12.2021
Dell s.r.o.	95.19%
Voľné priestory	4.81%

Miera samofinancovania sa v roku 2021 oproti roku 2020 nepatrne znížila najmä z dôvodu výrazného nárastu hodnoty aktív.

Miera samofinancovania (hodnoty v tis. EUR)	31.12.2021	31.12.2020
A) Vlastný kapitál	2,251	1,891
B) Aktíva celkom	29,639	23,444
Miera samofinancovania (A/B)	7,6%	8,1%

Obrat dlhodobých aktív sa v roku 2021 oproti roku 2020 nezmenil:

Obrat dlhodobých aktív (hodnoty v tis. EUR)	31.12.2021	31.12.2020
A) Tržby z nájomného a služieb	3,807	3,879
B) Dlhodobý majetok (zostatková hodnota)	19,930	20,450
Obrat dlhodobých aktív (A/B)	19%	19%

Bežná likvidita sa v roku 2021 oproti roku 2020 mierne znížila z dôvodu nárastu hodnoty bankového úveru Spoločnosti:

Bežná likvidita (hodnoty v tis. EUR)	31.12.2021	31.12.2020
A) Obežný majetok	2,098	2,981
B) Záväzky	27,388	21,553
Bežná likvidita (A/B)	7,7%	13,8%

Doba obratu pohľadávok sa v roku 2021 oproti roku 2020 nezmenila:

Pohľadávky z obchodného styku (hodnoty v tis. EUR)	31.12.2021	31.12.2020
A) Netto hodnota pohľadávok	41	43
B) Tržby z nájomného a služieb	3,807	3,879
Doba obratu pohľadávok (A*365/B)	4 dni	4 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 2021 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 2021 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 2021 na úhradu neuhradenej straty minulých rokov Spoločnosti a k prevodu zvyšku zisku na účet nerozdelený zisk minulých rokov.

15. UDALOSTI OSOBNÉHO VÝZNAMU, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA, ZA KTORÉ SA VYHOTOVUJE VÝROČNÁ SPRÁVA

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 výročnej správy 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 výročnej správy 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 nenastali po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa žiadne iné udalosti osobitného významu.

V Bratislave dňa 25.01.2022



Meno: Ing. Tomáš Plachý, MBA

Funkcia: Konateľ