

VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI

P3 Senec I s.r.o.

ZA ROK 2023

A. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE O SPOLOČNOSTI

1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti

P3 Senec I s. r. o.
Námestie Mateja Korvína 1
Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 07
IČO: 36 286 443

2. Založenie spoločnosti

Spoločnosť P3 Senec I s. r. o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená spoločenskou zmluvou 28. februára 2006 a vznikla dňom zápisu do obchodného registra dňa 16. marca 2006. Spoločnosť je registrovaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sro, vložka č. 81635/B.

3. Základné imanie spoločnosti

Základné imanie spoločnosti k 31. decembru 2023 predstavuje 7 500 EUR (slovom sedemtisícpäťsto eur) a je v plnej výške splatené.

4. Predmet podnikania

Spoločnosť vykonáva podnikateľskú činnosť v týchto oblastiach:

- obstarávacía činnosť spojená so spravovaním a prenájmom nehnuteľností,
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním dodatočných služieb,
- čistiace práce.

5. Vedenie spoločnosti

Konatelia spoločnosti k 31.12.2023:

- Katie Jane Schoultz
Vznik funkcie: 29.1.2020
- Peter Jánoši
Vznik funkcie: 29.1.2020
- Otis Lee Spencer (PL)
Vznik funkcie: 29.1.2020

6. Prehľad spoločníkov

Jediný spoločník Spoločnosti k 31. decembru 2023:

P3 HoldCo IV SK S.a r.l.
Avenue de la Liberté 13-15
Luxemburg L - 1930
Luxemburské veľkovoľvodstvo

Obchodný podiel spoločníka je pod záložným právom spoločnosti CBRE Loan Services GmbH, so sídlom Grosse Gallusstrasse 18, Grosse Gallusstrasse 603 12, Nemecká spolková republika. Záložná zmluva bola uzatvorená 23. marca 2023.

Spoločnosť P3 Senec I s.r.o. sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti P3 Group Sarl, 13-15 Avenue de la Liberté, L-1930 Luxembourg, Luxemburské veľkovoľvodstvo.

P3 Senec I s. r. o., Námestie Mateja Korvína 1, 811 07 Bratislava
Výročná správa spoločnosti za rok 2023

K 1. januáru 2022 sa spoločnosť P3 Senec I, s.r.o. zlúčila so spoločnosťou P3 Senec II s.r.o. a stala sa jej právnym nástupcom.

B. ANALÝZA HOSPODÁRSKEHO VÝSLEDKU

V roku 2023 Spoločnosť naďalej poskytovala služby súvisiace s obstarávaním, spravovaním, prenájmom nehnuteľností a poskytovaním dodatočných služieb.

1. Hlavné výsledky spoločnosti

Súčet výnosov súvisiacich s hlavnou obchodnou činnosťou spoločnosti predstavuje za účtovné obdobie roka 2023 sumu 7 516 794 EUR (za rok 2022 sumu 8 244 216 EUR).

Medzi najvýznamnejšie náklady za rok 2023 patria náklady na služby v sume 3 409 658 EUR (v roku 2022 v sume 2 139 066 EUR), náklady na odpisy dlhodobého majetku v sume 2 309 350 EUR (v roku 2022 v sume 2 277 233 EUR), náklady na spotrebu materiálu a energie v sume 2 244 520 EUR (v roku 2022 v sume 1 845 236 EUR) a finančné náklady na úroky z pôžičky vo výške 1 344 223 EUR (v roku 2022 v sume 1 120 892 EUR).

Výsledok hospodárenia spoločnosti po zdanení v roku 2023 predstavuje stratu 1 480 102 EUR, predovšetkým v dôsledku zvýšenia nákladov na energie, opravy a údržby a nákladov na prijaté služby. Tržby spoločnosti z predaja služieb klesli 8,82%. Náklady na spotrebu materiálu a energie sa zvýšili o 21,64%, náklady na služby vzrástli o 59,40% a náklady na finančnú činnosť sa zvýšili o 19,92%

2. Skladba aktív a pasív

Aktíva

Dlhodobý majetok spoločnosti k 31.12.2023 tvoria predovšetkým pozemky v hodnote 14 650 234 EUR (k 31.12.2022 14 650 234 EUR), a stavby v brutto hodnote 55 722 074 EUR, v netto hodnote 40 772 327 EUR (k 31.12.2022 brutto 55 328 087, netto 42 661 039 EUR).

Obežný majetok tvoria krátkodobé pohľadávky v netto hodnote 309 124 EUR (k 31.12.2022 netto 428 569 EUR) a finančné účty v hodnote 530 369 EUR (k 31.12.2022: 530 819 EUR). Časové rozlíšenie aktív v sume 333 854 EUR za rok 2023 tvoria hlavne príjmy budúcich období, ktoré sú vo výške 253 930 EUR (k 31.12.2022 v sume 415 324 EUR tvoria príjmy budúcich období vo výške 340 824 EUR).

Pasíva

Základné imanie spoločnosti k 31. decembru 2023 tvoril vklad jediného spoločníka vo výške 7 500 EUR.

Spoločníci	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	v eurách	v %	
P3 HoldCo IV SK S.a r.l.	7 500	100	100

V dôsledku precenenia aktív a pasív ku dňu zlúčenia so spoločnosťou P3 Senec II s.r.o., Spoločnosť vykazuje k 31.12.2022 oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení vo výške 6 179 265 EUR. Na základe rozhodnutia spoločníka na valnom zhromaždení sa oceňovacie rozdiely ponížili o sumu 1 297 646 EUR z dôvodu opravy chyby minulých období. Spoločnosť P3 Senec II účtovala o odloženej dani k preceneniu aktív výsledkovo, pričom správny postup účtovania je účtovať o nej vo súvzťažnosti k účtu 416.

Nerozdelený zisk minulých rokov k 31.12.2023 predstavuje 19 859 032 EUR (vykázaný nerozdelený zisk je spolu so zlúčenou spoločnosťou P3 Senec II.; k 31.12.2022: 18 561 386 EUR), neuhradená strata minulých rokov k 31.12.2023 činí 3 514 219 EUR (vykázaná strata vznikla na

P3 Senec I s. r. o., Námestie Mateja Korvína 1, 811 07 Bratislava

Výročná správa spoločnosti za rok 2023

základe zlúčenia so spoločnosťou P3 Senec II), dlhodobé záväzky k 31.12.2023 sú v hodnote 31 801 243 EUR (k 31.12.2022: 33 230 791 EUR), krátkodobé záväzky v hodnote 1 193 757 EUR (k 31.12.2022: 451 170 EUR). Časové rozlíšenie pasív v sume 606 360 EUR za rok 2023 predstavujú krátkodobé a dlhodobé výnosy budúcich období (k 31.12.2022: 529 183 EUR).

3. Rozdelenie zisku

O vysporiadaní hospodárskeho výsledku (strata) za účtovné obdobie končiace k 31. decembru 2023 vo výške 1 480 102 EUR rozhodne jediný spoločník spoločnosti. Návrh štatutárneho orgánu spoločníkovi je previesť stratu vykázanú v riadnej individuálnej účtovnej závierke k 31. decembru 2023 vo výške 1 480 102 EUR na účet neuhradená strata minulých rokov.

Spoločnosť v roku 2023 nenadobudla vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky a rovnako nenadobudla žiadne iné cenné papiere v tuzemsku a ani v zahraničí.

C. OČAKÁVANÝ BUDÚCI VÝVOJ ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Ku koncu roka 2023 dosiahla plocha priemyselných a logistických priestorov na Slovensku úroveň 3.9 milióna m². Celková úroveň neobsadenosti týchto priestorov klesla na úroveň 2.64 %.

Nižšia obsadenosť v Spoločnosti bola primárne spôsobená stratou významných klientov, ako aj zastaralosťou prenajímaných priestorov. Tieto problémy sa čiastočne podarilo adresovať ku koncu roka 2023 a takmer úplne vyriešiť v prvom kvartáli roku 2024. Predpokladáme, že po období dvojciferného rastu nájomného, by malo priemerné nájomné v roku 2024 naďalej rásť, no oveľa pomalším tempom. Hoci ceny energií sú stále vysoké, ich tempo rastu sa znižuje od decembra 2022 a sú čiastočne dotované zo štátneho rozpočtu.

Napriek stabilizovaným cenám stavebných materiálov sa neočakáva nárast špekulatívnej výstavby.

Spoločnosť si ku dňu zostavenia tejto účtovnej závierky plní svoje záväzky k dátumu ich splatnosti, a preto stále uplatňuje predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti pri zostavovaní účtovnej závierky.

D. INFORMAČNÁ POVINNOSŤ

Spoločnosť vyhlasuje a potvrdzuje, že:

- neexistujú významné riziká a neistoty, ktorým je vystavená,
- neexistujú významné vplyvy jej činnosti na životné prostredie a na zamestnanosť,
- nemá žiadne organizačné zložky v zahraničí,
- nevynaložila žiadne náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja,
- po skončení účtovného obdobia nenastali žiadne udalosti osobitného významu

E. SCHVÁLENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Predpoklad schválenia riadnej individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2023 jediným spoločníkom sa očakáva v druhej polovici roka 2024.



Peter Jánoší, Konateľ



Katie Jane Schoultz, Konateľ

Prílohy:

1. Účtovná závierka za rok 2023
2. Výrok audítora z overenia účtovnej závierky k 31. decembru 2023