

Poznámky Úč PODV 3 - 01	DIČ	2022251462	IČO	366 76 047
----------------------------	-----	------------	-----	------------

**Prologis Slovak Republic XIII (P) s.r.o.**

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky**

**Zostavenej k 31. decembru 2025**

**(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

Poznámka:

V poznámkach sa uvádzajú informácie ustanovené opatrením o obsahu poznámok k individuálnej účtovnej závierke, pre ktoré má účtovná jednotka obsahovú náplň. Všetky údaje a informácie uvedené v týchto poznámkach vychádzajú z účtovníctva a nadväzujú na individuálne účtovné výkazy. Hodnotové údaje sú uvedené v eurocentoch alebo celých eurách (pokiaľ nie je uvedené inak).

## **I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**

### **1. Základné údaje o spoločnosti**

**Obchodné meno a sídlo**

Prologis Slovak Republic XIII (P) s.r.o.

Diaľničná cesta 24, Senec 903 01

**Hospodárska činnosť**

prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov, pri ktorom sa popri prenájme neposkytujú iné než základné služby spojené s prenájmom

### **2. Zamestnanci**

	<u>31. 12. 2025</u>	<u>31. 12. 2024</u>
Názov položky	0	0

### **3. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky**

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka spoločnosti Prologis Slovak Republic XIII (P) s.r.o. (ďalej len „spoločnosť“). Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025 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.

### **4. Schválenie účtovnej závierky za rok 2024**

Účtovnú závierku spoločnosti za rok 2024 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 17. júna 2025.

### **5. Členovia orgánov spoločnosti**

Spoločníci:

Prologis Superholding II B.V. - podiel 100 %

Gustav Mahlerplein 17 , Amsterdam, 1082 MS, Holandské kráľovstvo

Štatutárny orgán / konatelia:

Martin Baláž (od 19. 02. 2016)

Slovenská Republika

Paweł Jan Sapek (od 10. 01. 2020)

Pol'ská republika

Paweł Jan Sapek (od 10. 01. 2020)

Pol'ská republika

Poznámky Úč PODV 3 - 01	DIČ	2022251462	IČO	366 76 047
----------------------------	-----	------------	-----	------------

**Prologis Slovak Republic XIII (P) s.r.o.**

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky**

**Zostavenej k 31. decembru 2025**

**(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

Členom štatutárneho orgánu neboli v roku 2025 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky a iné plnenia na súkromné účely.

## **6. Konsolidovaná účtovná závierka**

Spoločnosť je dcérskou spoločnosťou spoločnosti Prologis Superholding II B.V., so sídlom Gustav Mahlerplein 17, Amsterdam, 1082 MS, Holandské kráľovstvo.

Spoločnosť Prologis Superholding II B.V. nezostavuje konsolidovanú účtovnú závierku.

Spoločnosť je súčasťou skupiny Prologis European Logistics Fund, Avenue de la Liberté, 34-38, Luxemburk, L-1930, Luxembursko, ktorá zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za korporáciu Prologis.

Konsolidovaná účtovná závierka korporácie Prologis je sprístupnená v jej sídle, Avenue de la Liberté, 34-38, Luxemburk, L-1930, Luxembursko.

Spoločnosť nie je materskou účtovnou jednotkou v inej účtovnej jednotke.

## **II. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY**

- (1) 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.
- (2) Účtovná závierka za rok 2025 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.
- (3) 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.
- (4) 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.
- (5) Moment zaúčtovania výnosov - výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva.
- (6) 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.
- (7) 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.
- (8) 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.

## **9) 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).
- (b) Dlhodobý nehmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou - vlastnými nákladmi. Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.

Poznámky Úč PODV 3 - 01	DIČ	2022251462	IČO	366 76 047
----------------------------	-----	------------	-----	------------

## Prologis Slovak Republic XIII (P) s.r.o.

### Poznámky individuálnej účtovnej závierky

#### Zostavenej k 31. decembru 2025

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

- (c) Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou - vlastnými nákladmi. Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť, a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.
- (d) Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok obstaraný iným spôsobom:
- Dlhodobý majetok nadobudnutý bezodplatne - reálnou hodnotou.
  - Majetok novozistený pri inventarizácii a v účtovníctve doteraz nezachytený - reálnou hodnotou.
  - Majetok obstaraný verejným obstarávateľom bezodplatne od koncesionára za plnenie vo forme koncesie na stavebné práce - reálnou hodnotou.
  - Majetok nadobudnutý kúpou podniku alebo jeho časti, a nadobudnutý vkladom podniku alebo jeho časti a majetok nadobudnutý zámenou - reálnou hodnotou.
- (e) 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.
- (f) 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).
- (g) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy - očakávanou menovitou hodnotou.
- (h) Závazky:
- pri ich vzniku - menovitou hodnotou,
  - pri prevzatí - obstarávacou cenou.
- (i) Rezervy – v očakávanej výške záväzku alebo poistnomatematickými metódami.
- (j) 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.
- (k) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy - očakávanou menovitou hodnotou.
- (l) Daň z príjmov splatná - podľa slovenského zákona o dani z príjmov sa splatná daň z príjmov určuje z účtovného zisku pred zdanením pri použití aktuálnej platnej sadzby dane pre daný finančný rok po úpravách o niektoré položky na daňové účely.
- (m) 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 použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.  
Spoločnosť sa rozhodla neúčtovať o odloženej dani z príjmov keďže nespĺňa podmienky podľa § 19 zákona.

#### 10) Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – nasledujúce ocenenie

- (a) Predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov, sa vyjadrujú prostredníctvom rezerv, opravných položiek a odpisov.
- Rezervy - účtujú sa v očakávanej výške záväzku. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa posudzuje ich výška a odôvodnenosť.

Poznámky Úč PODV 3 - 01	DIČ	2022251462	IČO	366 76 047
----------------------------	-----	------------	-----	------------

**Prologis Slovak Republic XIII (P) s.r.o.**

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky**

**Zostavenej k 31. decembru 2025**

**(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

- Opravné položky - účtujú sa v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve, a to:
  - k pohľadávkam po lehote splatnosti nad 1 080 dní do výšky 100 %, nad 720 dní do výšky 70 % a z pohľadávok po lehote splatnosti nad 360 dní vo výšky 20 % z menovitej hodnoty pohľadávky.
- 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	Predpokladaná doba používania	Ročná odpisová sadzba
Budovy a stavby	20 rokov	5%
Stroje a zariadenia	4 roky	25%
Dopravné prostriedky	4 roky	25%
Inventár	6 rokov	16,7%
Softvér	5 rokov	20%

Daňové odpisy sa uplatňujú podľa sadzieb uvedených v zákone o dani z príjmov platných pre rovnomerné odpisovanie.

### 11) 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.

## III. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPLŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

### 1) ZÁVÄZKY

#### 1.1 Závazky podľa zostatkovej doby splatnosti

Položka	31. 12. 2025	31. 12. 2024
<b>Dlhodobé záväzky:</b>		
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	12 390 942	96 512
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
<b>Spolu dlhodobé záväzky</b>	<b>12 390 942</b>	<b>96 512</b>

Poznámky Úč PODV 3 - 01	DIČ	2022251462	IČO	366 76 047
----------------------------	-----	------------	-----	------------

**Prologis Slovak Republic XIII (P) s.r.o.**

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky**

**Zostavenej k 31. decembru 2025**

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

Položka	31. 12. 2025	31. 12. 2024
<b>Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov:</b>		
Pôžičky v rámci skupiny	12 296 362	0
Zábezpeky	94 580	96 512
<b>Celkom</b>	<b>12 390 942</b>	<b>96 512</b>

Prevádzkový kapitál Spoločnosti je financovaný dlhodobou pôžičkou od spoločnosti Prologis Europe Finance VIII B.V. vo výške 12 296 362 EUR. Súčasťou dlhodobých záväzkov sú dlhodobé zábezpeky prijaté od nájomcov vo výške 94 580 EUR.

#### **IV. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA**

##### **1) Podmienené záväzky**

Daňové priznania zostávajú otvorené a môžu byť predmetom kontroly počas obdobia piatich rokov. Skutočnosť, že určité obdobie alebo daňové priznanie vzťahujúce sa na toto obdobie bolo kontrolované, nemá vplyv na vylúčenie tohto obdobia z prípadnej ďalšej kontroly počas obdobia piatich rokov. V dôsledku toho sú k 31. decembru 2025 daňové priznania spoločnosti za roky 2021 až 2025 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

##### **2) Podmienený majetok**

Druh podmieneného majetku	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Práva zo servisných zmlúv	0	0
Práva z poisťných zmlúv	23 251 780	24 219 534
Práva z koncesionárskych zmlúv	0	0
Práva z licenčných zmlúv	0	0
Práva z investovania prostriedkov získaných oslobodením od dane z príjmov	0	0
Práva z privatizácie	0	0
Práva zo súdnych sporov	0	0
Iné práva (špecifikujte)	0	0

Poznámky Úč PODV 3 - 01	DIČ	2022251462	IČO	366 76 047
----------------------------	-----	------------	-----	------------

**Prologis Slovak Republic XIII (P) s.r.o.**

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky**

**Zostavenej k 31. decembru 2025**

**(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

Práva z poistných zmlúv k 31. 12. 2025 sú v celkovej sume 23 251 780 EUR a zahŕňajú nasledujúce poistné plnenia –

- poistné plnenie v prípade škôd na dlhodobom majetku spôsobených živlom, náhodným poškodením a krádežou (pri hnutelnom majetku) vo výške 19 109 378 EUR.
- poistné plnenie v prípade škôd, ktoré vzniknú pri prerušení prevádzky v dôsledku požiaru a ďalších vyššie uvedených nebezpečenstiev, dosahujú výšku 2 291 188 EUR.
- poistné plnenie na základe poistenia zodpovednosti v prípade zavinených aj nezavinených škôd vo výške 1 851 214 EUR.

### 3) **Podsúvahové účty**

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
<b>Druh podmieneného majetku</b>		
Prenajatý majetok	0	0
Majetok v nájme (operatívny prenájom)	0	0
Majetok prijatý do úschovy	0	0
Pohľadávky z derivátov	0	0
Závazky z opcí derivátov	0	0
Odpísané pohľadávky	0	0
Pohľadávky z prenájmu nehnuteľností	10 131 106	7 810 227
Závazky z leasingu	0	0
Iné položky	0	0

Pohľadávky z prenájmu nehnuteľností predstavujú hodnotu 10 131 106 EUR nezinkasovaného nájomného a služieb, ktoré majú byť podľa zmluvy zinkasované v priebehu 5 rokov v sume 9 237 673 EUR a nad 5 rokov v sume 893 433 EUR.

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

Po 31. decembri 2025 a do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne také udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva, pasíva alebo výsledok hospodárenia spoločnosti, okrem tých, ktoré sú uvedené vyššie a ktoré sú výsledkom bežnej činnosti.