



ProLogis Slovak Republic II s.r.o.

Výročná správa

2014

ProLogis Slovak Republic II s.r.o.

Diaľničná cesta 24 | 903 01 Senec

Tel. +421 02 321 70000 | fax +421 02 321 70000 | e-mail: mpolak@prologis.com

Obsah:

01 Príhovor manažmentu spoločnosti.....	3
02 Profil spoločnosti	4
02/01 Základné informácie o spoločnosti.....	4
02/02 Štatutárny orgán.....	4
02/03 Všeobecné zhodnotenie situácie na trhu v roku 2014.....	5-6
02/04 Organizačná štruktúra	7
02/05 Poslanie spoločnosti.....	7
03 Účtovná závierka.....	8
03/01 Štruktúra nákladov a výnosov.....	8
03/02 Štruktúra majetku, záväzkov a vlastného imania	9-10
04 Finančno-ekonomická analýza a ukazovatele finančnej analýzy.....	11-12
05 Udalosti osobitného významu.....	12
06 Náklady na výskum a vývoj	12
07 Nadobúdanie akcií a podielov.....	13
08 Informácie o rozdelení zisku alebo vyrovnaní straty.....	13
09 Aktivity v oblasti životného prostredia	13
10 Personálna politika	13
11 Účtovná závierka.....	13

01 Príhovor manažmentu spoločnosti

Spoločnosť ProLogis Slovak Republic II s.r.o. bola založená 7.júna 2004 na základe Zakladateľskej listiny v zmysle §§ 57,105 a nasl. Zák. č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.

ProLogis Slovak Republic II s.r.o. je dcérskou spoločnosťou holandskej spoločnosti ProLogis Holding II B.V.

Skupina Prologis patrí na slovenskom trhu k lídrom v oblasti prenájmu priemyselných nehnuteľností. Na slovenský trh vstúpila pred ôsmimi rokmi a dnes tu prevádzkuje tri strategicky situované distribučné parky pri Senci, Galante a Novom Meste nad Váhom so 16 budovami s prenajímateľnou plochou takmer 480-tisíc štvorcových metrov. Podľa poradenskej spoločnosti CBRE tak má 35-percentný podiel na trhu.

Manažment spoločnosti
ProLogis Slovak Republic II s.r.o.

02 Profil spoločnosti

02/01 Základné informácie o spoločnosti

Obchodné meno: ProLogis Slovak Republic II s.r.o.

Sídlo: Diaľničná cesta 24
903 01 Senec

IČO: 35 897 830

DIČ: 2021974262

Výška vkladu: EUR 48 266 548,00

Predmet činnosti:

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

02/02 Štatutárny orgán

Konatelia:

Ben Bannatyne (od 5.9.2008)

Ing. Martin Polák (od 8.8.2011)

Peter Whiskerd-Wegorzewski (od 8.8.2011 do 28.11.2014)

ProLogis Slovak Republic II s.r.o.

Diaľničná cesta 24 | 903 01 Senec

Tel. +421 02 321 70000 | fax +421 02 321 70000 | e-mail: mpolak@prologis.com

02/03 Všeobecné zhodnotenie situácie na trhu v roku 2014

Aktivity spoločnosti Prologis v Európe

Spoločnosť Prologis, medzinárodný prevádzkovateľ a developer logistických a priemyselných nehnuteľností, kúpila v roku 2014 v strednej a východnej Európe 27 priemyselných budov s celkovou rozlohou 390-tisíc štvorcových metrov za 225 miliónov eur. Do svojho portfólia získala 23 distribučných centier v Českej republike, Poľsku, ale aj na Slovensku.

Prologis v Európe ku koncu júna 2014 vlastnil a spravoval približne 14,3 milióna m² logistických distribučných priestorov. Aktivita v druhom kvartáli 2014 bola vyššia v porovnaní s predchádzajúcim kvartálom. Trend novej výstavby, ktorý pokračuje, dáva možnosť uspokojiť spoločnosti, ktoré chcú rýchlo expandovať alebo otvoriť novú prevádzku v priemyselných parkoch.

Aktivity spoločnosti Prologis na Slovensku

Na Slovensku prikúpila spoločnosť Prologis v roku 2014 dve nehnuteľnosti s výmerou necelých 12-tisíc m² v rámci seneckého Prologis Parku Bratislava. K nim patrí aj 7,8 hektára s možnosťou výstavby logistiky s rozlohou vyše 38-tisíc štvorcových metrov.

Na Slovensku je jeho najväčšou lokalitou Senec, okrem toho má priemyselné parky v Galante a Novom Meste nad Váhom.

Developerská spoločnosť Prologis prenajíma svoje plochy v priemyselnom parku pri Senci. Najväčším nájomcom je logistická spoločnosť Gefco Group. Ďalším veľkým nájomcom novej budovy rozostavanej v roku 2014 je spoločnosť GEIS Group. Celý Prologis Park Bratislava nachádzajúci sa na ceste spájajúcej Senec a Pezinok je pri rozlohe 260-tisíc m² prenajatý na 99,7 percenta.

Vývoj priemyselného trhu v Európe

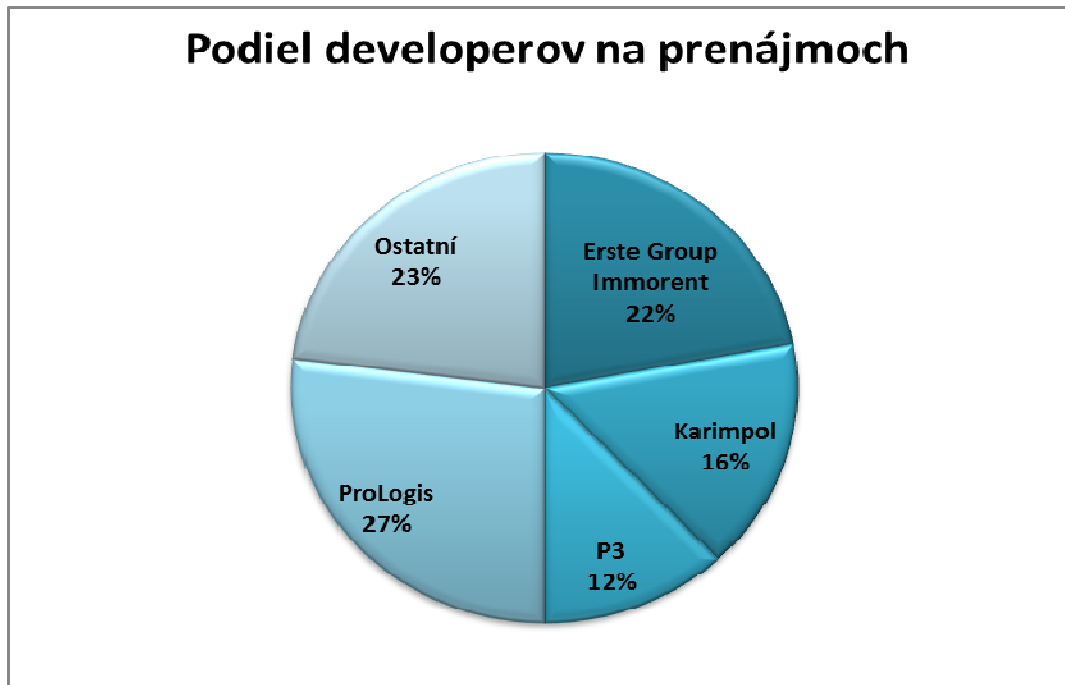
Nové priemyselné haly rastú v strednej Európe dvakrát rýchlejšie ako v roku 2013. Za prvý polrok 2014 sa ich postavilo cez 500 tisíc metrov štvorcových (260 tisíc v roku 2013). A prenajali sa takmer dva milióny metrov. Vďaka tomu klesol podiel voľných plôch v priemere pod desať percent. Väčšina nových hál v strednej Európe vyrástla pod taktovkou štyroch developerov – Panattoni, PointPark Properties, Prologis a tiež MLP Group.

Vývoj priemyselného trhu na Slovensku

Naďalej rastie záujem o priestory v rámci bratislavského trhu, ktorý sa stáva jedným z najvýznamnejších logistických centier v regióne strednej a východnej Európy. Záujem o slovenské haly bol v roku 2014 mimoriadne silný, keďže neobsadenosť ku koncu roka 2014 dosiahla len zanedbateľných 3,4 percenta. Nízka miera neobsadenosti motivuje developerské spoločnosti začať novú výstavbu a preto sa očakáva, že jej úroveň bude počas nasledujúceho roka opäť stúpať, aby uspokojila dopyt na trhu.

Zdroj: www.cushmanwakefield.sk
www.reality.etrend.sk

Podiel jednotlivých developerov na prenájmoch za 3. štvrťrok 2013 je znázornený nižšie:



Zdroj: Cushman & Wakefield Property Services Slovakia, 3.štvrťrok 2013

Podľa poradenskej spoločnosti CBRE má spoločnosť Prologis v roku 2014 až 35-percentný podiel na trhu.

02/04 Organizačná štruktúra

Štruktúra spoločníkov:

	Výška vkladu spoločníkov		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
ProLogis Holding II B.V.	48.266.548	100	100
SPOLU	48.266.548	100	100

Spoločnosť nevlastní podiel v inej účtovnej jednotke.

02/05 Poslanie spoločnosti

Spoločnosť sa zameriava na poskytovanie priemyselných prenájmov a projektov šitých na mieru zákazníka. ProLogis Slovak Republic II s.r.o, vlastní, spravuje a prenajíma jednu budovu v ProLogis logistickom parku v Senci, vybudovanom ako veľkokapacitné logistické centrum a navrhnuté tak, aby ponúklo optimálny priestor pre obchodné, výrobné a logistické – distribučné možnosti.

ProLogis Slovak Republic II s.r.o.

Diaľničná cesta 24 | 903 01 Senec

Tel. +421 02 321 70000 | fax +421 02 321 70000 | e-mail: mpolak@prologis.com

03 Účtovná zvierka

03/01 Štruktúra nákladov a výnosov

Údaje v celých EUR			
Náklady	2013	2014	Rozdiel 2014-2013
Prevádzkové náklady spolu:	5.546.933	6.013.671	466.738
Spotreba materiálu a energie	471.981	869.544	397.563
Náklady na služby	919.423	997.157	77.734
Dane a poplatky	296.317	296.317	0
Odpisy	3.780.198	3.788.236	8.038
Ostatné prevádzkové náklady	79.014	62.417	-16.597
FINANČNÉ NÁKLADY	887.703	592.058	-295.645
Nákladové úroky	887.696	592.058	-295.638
Kurzové straty	0	0	0
Ostatné finančné náklady	7		-7
Daň z príjmov splatná	281.090	171.061	-110.029
Daň z príjmov odložená	0	0	0
Náklady celkom	6.715.726	6.776.790	61.064
Výnosy	2013	2014	Rozdiel 2013-2012
Prevádzkové výnosy spolu:	5.567.911	5.309.505	-258.406
Tržby z predaja výrobkov	0	0	0
Tržby z predaja služieb	5.567.911	5.309.505	-258.406
Tržby z predaja tovaru	0	0	0
Zmena stavu zásob	0	0	0
Ostatné prevádzkové výnosy	0	0	0
FINANČNÉ VÝNOSY	77	112	35
Výnosové úroky	0	0	0
Kurzové zisky	77	112	35
Výnosy celkom	5.567.988	5.309.617	-258.371
Zisk(strata) po zdanení	-1.147.738	-1.467.173	-319.435

03/02 Štruktúra majetku, záväzkov a vlastného imania

Údaje v celých EUR	2013	2014	Rozdiel 2014-2013
Neobežný majetok	<u>53.451.724</u>	<u>49.823.122</u>	<u>-3.628.602</u>
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0
Goodwill	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok	53.451.724	49.823.122	-3.628.602
Pozemky	4.042.926	4.042.926	0
Budovy a stavby	49.407.538	45.780.062	-3.627.476
Samostatné hnuťelné veci a súbory hnuťel. vecí	0	0	0
Obstaranie dlhodobého majetku	1.260	134	-1.126
Dlhodobý finančný majetok	0	0	0
Obežný majetok	<u>814.302</u>	<u>2.624.817</u>	<u>1.810.515</u>
Zásoby	0	0	0
Materiál	0	0	0
Nedokončená výroba	0	0	0
Hotové výrobky	0	0	0
Tovar	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky	495.885	618.533	122.648
Pohľadávky z obchodného styku	385.918	491.509	105.591
Daňové pohľadávky	0	97.448	97.448
Iné pohľadávky	109.967	29.576	-80.391
Finančné účty	318.417	2.006.284	1.687.867
Peniaze	0	0	0
Účty v bankách	318.417	2.006.284	1.687.867
Časové rozlíšenie	<u>757.802</u>	<u>560.726</u>	<u>-197.076</u>
Náklady budúcich období	353.683	471.229	117.546
Príjmy budúcich období	404.119	89.497	-314.622
Aktíva spolu:	<u>55.023.828</u>	<u>53.008.665</u>	<u>-2.015.163</u>

Údaje v celých EUR	2013	2014	Rozdiel 2014-2013
<u>Vlastné imanie</u>	<u>40.349.481</u>	<u>38.882.308</u>	<u>-1.467.173</u>
Základné imanie	48.266.547	48.266.547	0
Zákonný rezervný fond	57.352	57.352	0
Zisk/strata minulých rokov	-6.826.680	-7.974.418	-1.147.738
Zisk/strata bežného obdobia	-1.147.738	-1.467.173	-319.435
<u>Závazky</u>	<u>14.524.512</u>	<u>14.039.450</u>	<u>-485.062</u>
Rezervy	0	0	0
Dlhodobé záväzky	14.130.760	13.699.590	-431.170
Dlhodobé záväzky z obchodného styku	0	0	0
Záväzky zo sociálneho fondu	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	14.130.760	13.699.590	-431.170
Odložený daňový záväzok	0	0	0
Krátkodobé záväzky	393.752	339.860	-53.892
Záväzky z obchodného styku	66.021	306.634	240.613
Ostatné krátkodobé záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	109.518	0	-109.518
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0
Záväzky zo zdravotného a soc.poistenia	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	218.213	33.226	-184.987
Iné záväzky	0	0	0
<u>Časové rozlíšenie</u>	<u>149.835</u>	<u>86.907</u>	<u>-62.928</u>
Výnosy budúcich období - dlhodobé			0
Výnosy budúcich období - krátkodobé	149.835	86.907	-62.928
<u>Záväzky a vlastné imanie celkom:</u>	<u>55.023.828</u>	<u>53.008.665</u>	<u>-2.015.163</u>

04 Finančno-ekonomická analýza a ukazovatele finančnej analýzy

Údaje v EUR		
Štruktúra majetku, záväzkov a vlastného imania	2013	2014
Nehmotný dlhodobý majetok	0	0
Hmotný dlhodobý majetok	53.451.724	49.823.122
Dlhodobé pohľadávky	0	0
Časové rozlíšenie (dlhodobé)	619.310	479.024
1. DLHODOBÝ MAJETOK SPOLU	54.071.034	50.302.146
Zásoby	0	0
Krátkodobé pohľadávky	495.885	618.533
Krátkodobý finančný majetok	318.417	2.006.284
Časové rozlíšenie (krátkodobé)	138.492	81.702
2. KRÁTKODOBÝ MAJETOK SPOLU	952.794	2.706.519
MAJETOK SPOLU:	55.023.828	53.008.665
3. VLASTNÉ IMANIE	40.349.481	38.882.308
4. DLHODOBÉ ZÁVÄZKY	14.130.760	13.699.590
Rezervy	0	0
Krátkodobé záväzky	393.752	339.860
Bankové úvery a výpomoci	0	0
Časové rozlíšenie	149.835	86.907
5. KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY	543.587	426.767
VI a ZÁVÄZKY SPOLU	55.023.828	53.008.665
	2013	2014
Pracovný kapitál (pol.2-5)	409.207	2.279.752
Fixný kapitál (pol.1)	54.071.034	50.302.146
Prevádzkový kapitál	54.480.241	52.581.898
Krátkodobá zadlženosť	543.587	426.767
Dlhodobá zadlženosť	14.130.760	13.699.590
Vlastná imanie	40.349.481	38.882.308
Zdroje majetku	54.480.241	52.581.898
	2013	2014
Štruktúra nákladov a výnosov		
Tržby z predaja tovaru	0	0
Tržby z predaja výrobkov a služieb	5.567.911	5.309.505
Tržby celkom	5.567.911	5.309.505
Obchodná marža	0	0
Pridaná hodnota	4.176.507	3.442.804
Pridaná hodnota celkom	4.176.507	3.442.804
Osobné náklady	0	0
Ostatné náklady (výnosy)	375.331	358.734
EBITDA	3.801.176	3.084.070
Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku	3.780.198	3.788.236
EBIT	20.978	-704.166
Zisk/strata z finančných aktivít	-887.626	-591.946
Daň z príjmu	-281.090	-171.061
Zisk po zdanení	-1.147.738	-1.467.173

Ukazovatele finančnej analýzy

UKAZOVATELE LIKVIDITY	2013	2014
Likvidita 1.stupňa	0,81	5,90
Likvidita 2.stupňa	2,07	7,72
Likvidita 3.stupňa	2,07	7,72
UKAZOVATELE RENTABILITY		
ROS - rentabilita tržieb (EBIT / Tržby celkom)	0,00	-0,13
ROI - rentabilita celkového kapitálu (EBIT / Prevádzkový kapitál)	0,00	-0,01
ROE - rentabilita vlastného kapitálu (Zisk po zdanení / Vlastné imanie)	-0,03	-0,04
UKAZOVATELE OBRÁTKOVOSTI		
Obrátkovosť zásob (Tržby celkom-Pridaná hodnota/zásoby)	0,00	0,00
Obrátkovosť vloženého kapitálu (Tržby celkom / Prevádzkový kapitál)	0,10	0,10

05 Udalosti osobitného významu

Po 31.12.2014 nenastali žiadne udalosti, ktoré by mali významný vplyv na pravdivé a verné zobrazenie skutočností.

06 Náklady na výskum a vývoj

V roku 2014 spoločnosť nevyvíjala aktivity v oblasti výskumu a vývoja, a ani neúčtovala o nákladoch súvisiacich s výskumom alebo vývojom.

07 Nadobúdanie akcií a podielov

Spoločnosť v roku 2014 nenadobudla žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy, obchodné podiely materskej účtovnej jednotky podľa § 22 zákona o účtovníctve č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.

08 Informácia o rozdelení zisku alebo straty

V roku 2014 spoločnosti vznikla strata vo výške 1 467 173 EUR.

Valné zhromaždenie navrhuje previesť stratu vo výške 1 467 173 EUR na účet neuhradenej straty minulých rokov.

09 Aktivity v oblasti životného prostredia

Spoločnosť v priebehu popisovaného obdobia nevyvíjala žiadne aktivity v oblasti ochrany životného prostredia ani žiadne aktivity, ktoré by na životné prostredia mali akékoľvek negatívne dopady.

10 Personálna politika

V roku 2014 spoločnosť nemala zamestnancov.

11 Účtovná závierka a správa audítora

Tvorí prílohu č.1 tejto výročnej správy