



ProLogis Slovak Republic XIV (P) s.r.o.

***Výročná správa
2014***

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 XIV (P) s.r.o. bola založená zakladateľskou listinou spísanou vo forme notárskej zápisnice č. N 1577/2003, NZ 32845/2003 zo dňa 30. apríla 2003 v zmysle § 57,105 a nasl. Obchodného zákonníka.

ProLogis Slovak Republic XIV (P) s.r.o. je dcérskou spoločnosťou luxemburskej spoločnosti ProLogis European Finance XII S.ar.l.

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 XIV (P) s.r.o.

02 Profil spoločnosti

02/01 Základné informácie o spoločnosti

Obchodné meno: ProLogis Slovak Republic XIV (P) s.r.o.

Sídlo: Diaľničná cesta 24
903 01 Senec

IČO: 35 862 378

DIČ: 2021747530

Výška vkladu: EUR 7 085 441,00

Predmet činnosti:

- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi /maloobchod/ v rozsahu voľnej živnosti
- kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti /veľkoobchod/v rozsahu voľnej živnosti
- sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti
- prenájom nehnuteľností, bytových i nebytových s poskytovaním aj iných než základných služieb spojených s prenájomom nehnuteľností

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 XIV (P) 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

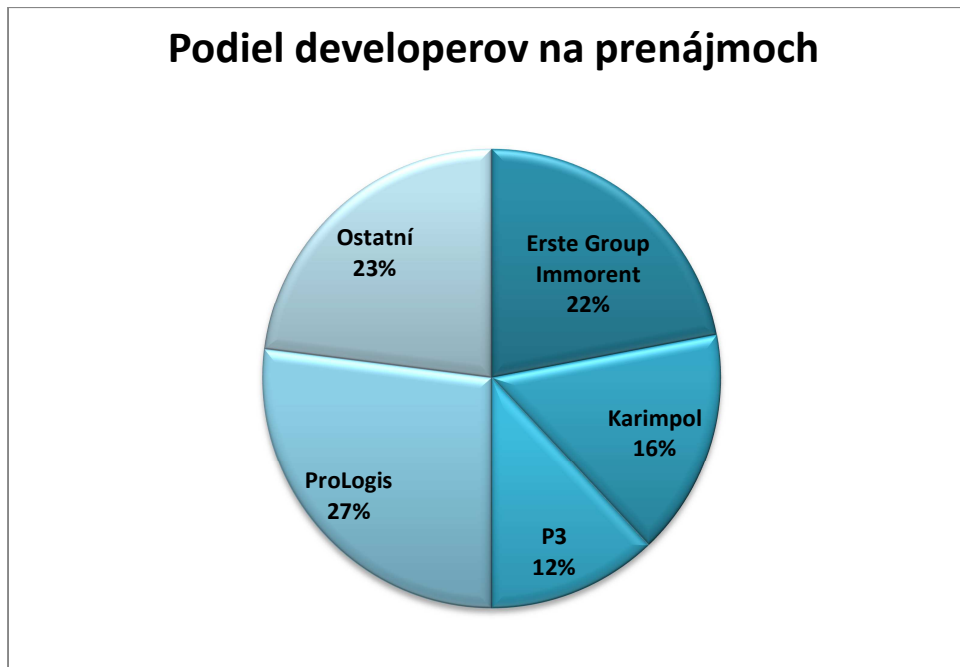
Nové priemyselné haly rastú v strednej Európe dvakrát rýchlejšie ako v roku 2013. Za prvý polrok 2014 sa ich postavilo cez 500 tisíc metrov štvorcových (260 tisíc v roku 2013). A prenajali sa takmer dva milióny metrov. Vďaka tomu klesol podiel voľných plôch v priemere pod desať percent. Väčšina nových 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 European Finance XII S.ar.l.	6.376.898	90	90
ProLogis European Holdings X S.ar.l.	708.544	10	10
SPOLU	7.085.442	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 XIV (P) s.r.o, vlastní, spravuje a prenája jednu z budov 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 XIV (P) 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:	2.436.587	2.552.357	115.770
Spotreba materiálu a energie	1.304.580	1.380.524	75.944
Náklady na služby	325.381	358.048	32.667
Dane a poplatky	91.052	91.052	0
Odpisy	685.726	703.397	17.671
Ostatné prevádzkové náklady	29.848	19.336	-10.512
FINANČNÉ NÁKLADY	44.236	14.988	-29.248
Nákladové úroky	44.169	12.868	-31.301
Kurzové straty	40	2.120	2.080
Ostatné finančné náklady	27	0	-27
Daň z príjmov splatná	96.222	144.857	48.635
Daň z príjmov odložená	0	0	0
Náklady celkom	2.577.045	2.712.202	135.157
Výnosy	2013	2014	Rozdiel 2014-2013
Prevádzkové výnosy spolu:	2.889.452	3.222.694	333.242
Tržby z predaja výrobkov	0	0	0
Tržby z predaja služieb	2.889.452	3.222.694	333.242
Tržby z predaja tovaru	0	0	0
Zmena stavu zásob	0	0	0
Ostatné prevádzkové výnosy	0	0	0
FINANČNÉ VÝNOSY	0	2.090	2.090
Výnosové úroky	0	0	0
Kurzové zisky	0	2.090	2.090
Ostatné výnosy z finanč.činnosti		0	0
Výnosy celkom	2.889.452	3.224.784	335.332
Zisk(strata) po zdanení	312.407	512.582	200.175

03/02 Štruktúra majetku, záväzkov a vlastného imania

Údaje v celých EUR	2013	2014	Rozdiel 2014-2013
<u>Neobežný majetok</u>	<u>8.747.499</u>	<u>8.292.536</u>	<u>-454.963</u>
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0
Goodwill	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok	8.747.499	8.292.536	-454.963
Pozemky	541.856	541.856	0
Budovy a stavby	8.098.744	7.748.781	-349.963
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutel. vecí	0	0	0
Obstaranie dlhodobého majetku	106.899	1.899	-105.000
Dlhodobý finančný majetok	0	0	0
<u>Obežný majetok</u>	<u>658.748</u>	<u>721.543</u>	<u>62.795</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
Odložená daňová pohľadávka		0	0
Krátkodobé pohľadávky	465.377	381.105	-84.272
Pohľadávky z obchodného styku	203.765	372.920	169.155
Daňové pohľadávky	0	0	0
Iné pohľadávky	261.612	8.185	-253.427
Finančné účty	193.371	340.438	147.067
Peniaze	0	0	0
Účty v bankách	193.371	340.438	147.067
<u>Časové rozlíšenie</u>	<u>253.097</u>	<u>378.291</u>	<u>125.194</u>
Náklady budúcich období	115.588	200.185	84.597
Príjmy budúcich období	137.509	178.106	40.597
<u>Aktíva spolu:</u>	<u>9.659.344</u>	<u>9.392.370</u>	<u>-266.974</u>

Údaje v celých EUR	2013	2014	Rozdiel 2014-2013
<u>Vlastné imanie</u>	<u>8.333.473</u>	<u>8.846.057</u>	<u>512.584</u>
Základné imanie	7.085.441	7.085.441	0
Ostatné kapitálové fondy			
Zákonný rezervný fond	708.544	708.544	0
Zisk/strata minulých rokov	227.081	539.490	312.409
Zisk/strata bežného obdobia	312.407	512.582	200.175
<u>Závazky</u>	<u>1.222.914</u>	<u>446.500</u>	<u>-776.414</u>
<u>Rezervy</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Dlhodobé záväzky</u>	<u>383.080</u>	<u>181.821</u>	<u>-201.259</u>
Dlhodobé záväzky z obchodného styku	35.156	35.156	0
Záväzky zo sociálneho fondu	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky voči prepojeným	347.924	146.665	-201.259
Odložený daňový záväzok	0	0	0
<u>Krátkodobé záväzky</u>	<u>839.834</u>	<u>264.679</u>	<u>-575.155</u>
Záväzky z obchodného styku	225.088	174.290	-50.798
Ostatné krátkodobé záväzky voči prepojeným	88.602	0	-88.602
Daňové záväzky a dotácie	26.144	90.389	64.245
Iné záväzky	500.000	0	-500.000
Bankové úvery krátkodobé		0	0
<u>Bankové úvery</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Bankové úvery dlhodobé	0	0	0
<u>Časové rozlíšenie</u>	<u>102.957</u>	<u>99.813</u>	<u>-3.144</u>
Výnosy budúcich období - dlhodobé	0	0	0
Výnosy budúcich období - krátkodobé	102.957	99.813	-3.144
<u>Závazky a vlastné imanie celkom:</u>	<u>9.659.344</u>	<u>9.392.370</u>	<u>-266.974</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	8.747.499	8.292.536
Dlhodobé pohľadávky	0	0
Časové rozlíšenie (dlhodobé)	115.588	200.185
1. DLHODOBÝ MAJETOK SPOLU	8.863.087	8.492.721
Zásoby	0	0
Krátkodobé pohľadávky	465.377	381.105
Krátkodobý finančný majetok	193.371	340.438
Časové rozlíšenie (krátkodobé)	137.509	178.106
2. KRÁTKODOBÝ MAJETOK SPOLU	796.257	899.649
MAJETOK SPOLU:	9.659.344	9.392.370
3. VLASTNÉ IMANIE	8.333.473	8.846.057
4. DLHODOBÉ ZÁVÄZKY	383.080	181.821
Rezervy	0	0
Krátkodobé záväzky	839.834	264.679
Bankové úvery a výpomoci	0	0
Časové rozlíšenie	102.957	99.813
5. KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY	942.791	364.492
VI a ZÁVÄZKY SPOLU	9.659.344	9.392.370
	2013	2014
Pracovný kapitál (pol.2-5)	-146.534	535.157
Fixný kapitál (pol.1)	8.863.087	8.492.721
Prevádzkový kapitál	8.716.553	9.027.878
Krátkodobá zadlženosť	942.791	364.492
Dlhodobá zadlženosť	383.080	181.821
Vlastná imanie	8.333.473	8.846.057
Zdroje majetku	8.716.553	9.027.878
	2013	2014
Štruktúra nákladov a výnosov		
Tržby z predaja tovaru	0	0
Tržby z predaja výrobkov a služieb	2.889.452	3.222.694
Tržby celkom	2.889.452	3.222.694
Obchodná marža	0	0
Pridaná hodnota	1.259.491	1.484.122
Pridaná hodnota celkom	1.259.491	1.484.122
Osobné náklady	0	0
Ostatné náklady (výnosy)	120.900	110.388
EBITDA	1.138.591	1.373.734
Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku	685.726	703.397
EBIT	452.865	670.337
Zisk/strata z finančných aktivít	-44.236	-12.898
Daň z príjmu	-96.222	-144.857
Zisk po zdanení	312.407	512.582

ProLogis Slovak Republic XIV (P) s.r.o.

Diaľničná cesta 24 | 903 01 Senec

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

Ukazovatele finančnej analýzy

UKAZOVATELE LIKVIDITY	2013	2014
Likvidita 1.stupňa	0,23	1,29
Likvidita 2.stupňa	0,78	2,73
Likvidita 3.stupňa	0,78	2,73
UKAZOVATELE RENTABILITY		
ROS - rentabilita tržieb (EBIT / Tržby celkom)	0,16	0,21
ROI - rentabilita celkového kapitálu (EBIT / Prevádzkový kapitál)	0,05	0,07
ROE - rentabilita vlastného kapitálu (Zisk po zdanení / Vlastné imanie)	0,04	0,06
UKAZOVATELE OBRÁTKOVOSTI		
Obrátkovosť zásob (Tržby celkom-Pridaná hodnota/zásoby)	0,00	0,00
Obrátkovosť vloženého kapitálu (Tržby celkom / Prevádzkový kapitál)	0,33	0,36

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

Za účtovné obdobie roku 2014 spoločnosť dosiahla zisk po zdanení vo výške EUR 512 582. Valné zhromaždenie navrhuje previesť zisk vo výške EUR 512 582 na účet nerozdeleného zisku 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