



ProLogis Slovak Republic III s.r.o.

Výročná správa

2015

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 2015.....	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 III s.r.o. bola založená zakladateľskou listinou zo dňa 7. júna 2004 v zmysle ustanovení §§ 105 - 153 Obchodného zákonníka.

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

Skupina Prologis patrí na slovenskom trhu k lídrom v oblasti prenájmu priemyselných nehnuteľností. Na slovenský trh vstúpila pred jedenástimi rokmi a dnes tu prevádzkuje tri strategicky situované distribučné parky pri Senci, Galante a Novom Meste nad Váhom so 19 budovami s prenajímateľnou plochou takmer 519-tisíc štvorcových metrov. Podľa poradenskej spoločnosti CBRE tak má 30-percentný podiel na trhu.

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

02 Profil spoločnosti

02/01 Základné informácie o spoločnosti

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

Sídlo: Diaľničná cesta 24
903 01 Senec

IČO: 35 897 961

DIČ: 2021974284

Výška vkladu: EUR 6 639,00

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:

Martin Baláž (od 19.2.2016)

Ing. Martin Polák (od 8.8.2011)

2/03 Všeobecné zhodnotenie situácie na trhu v roku 2015

Aktivity spoločnosti a vývoj priemyselného trhu v Európe

V roku 2015 Prologis prenajímal v strednej a východnej Európe spolu 1.75 miliónov metrov štvorcových, čo je podobne rekordná hodnota ako v roku 2014. Spoločnosť v tomto regióne podpísala nové nájomné zmluvy na 618 tisíc metrov štvorcových a predĺžila nájomné zmluvy na 860 tisíc metrov štvorcových.

Ku koncu roka dosiahlo portfólio spoločnosti v strednej a východnej Európe 4,17 miliónov metrov štvorcových, čo predstavuje nárast o 4 % v priebehu roka 2015, a to aj napriek predaju Prologis Park Bucharest A1 s rozlohou 107 tisíc metrov štvorcových. Spolu s novou výstavbou a novými akvizíciami dosiahlo na konci roku 2015 portfólio Prologisu v strednej a východnej Európe rozlohu 4,33 miliónov metrov štvorcových.

V roku 2015 Prologis zahájil v strednej a východnej Európe výstavbu 10 budov a dokončil výstavbu 9 budov s celkovou rozlohou 197 tisíc metrov štvorcových pre nájomcov ako sú Pepco v Prologis Park Rawa, Globus v Prologis Park Prague-Jimy alebo špekulatívne zariadenia v Prologis Park Szczecin či Prologis Park v Sziget-Budapest. Prologis, Inc. podpísal nájomnú zmluvu s Linemart, poskytovateľom logistických služieb z tretích strán vlastnených Shenzhen Sailvan Network, e-commerce spoločnosťou pochádzajúcej z Číny, na 18 tisíc metrov štvorcových distribučného priestoru v Prologis Park Prague-Airport DC1.

Aktivity spoločnosti a vývoj priemyselného trhu na Slovensku

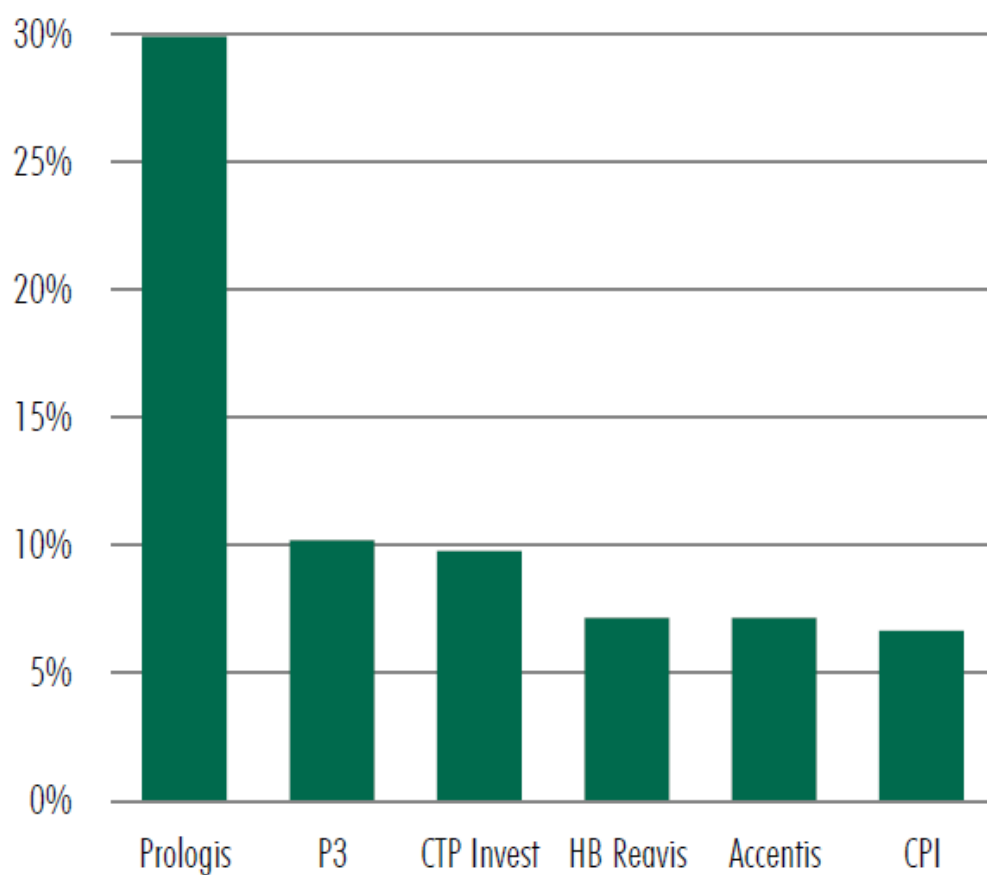
Developerská skupina Prologis sa ďalej rozširuje aj na Slovensku. Po obsadení predošlých priestorov začala budovať nové objekty, z ktorých len časť predstavovala priestory určené pre konkrétneho klienta. Dnes sú už nájomníkmi obsadené na viac než polovicu.

K približne desiatke existujúcich hál pribúdajú ďalšie štyri. Medzi najvýznamnejších nových nájomníkov patrí spoločnosť Elektrospeed, ktorá prevádzkuje internetový obchod Hej.sk, ako aj Lagermax, rakúska logistická a prepravná firma.

Spoločnosť kupuje nové pozemky pri svojom najväčšom tunajšom priemyselnom a logistickom parku pri Senci a tiež pri Nitre, kde v susedstve budúcej továrne Jaguar Land Rover vybuduje štvrtý Prologis Park v krajine. Nový park bude podľa neho primárne zameraný na výrobné spoločnosti súvisiace s automobilkou. Záujem sa zvýšil aj o areály v Galante a Novom Meste nad Váhom, ktoré chce Prologis prebudiť k životu. Rozpracované má aj dva ďalšie projekty. V roku 2015 na Slovensku narástla plocha hál a skladov z 1,1 na 1,22 milióna metrov štvorcových. Keďže dopyt stále prevyšuje ponuku, neobsadenosť klesla zo 7,14% na 2,44%.

Zdroj: <www.prologis.com>
<www.reality.etrend.sk>
<www.bestcg.com>

Podiel na slovenskom priemyselnom trhu v 4. štvrt'roku 2015:



Zdroj: <www.cbre.sk>

02/04 Organizačná štruktúra

Štruktúra spoločníkov:

	Výška vkladu spoločníkov		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
ProLogis Holding III B.V.	6.639	100	100
SPOLU	6.639	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 III s.r.o, vlastní, spravuje a prenajíma jednu budovu v ProLogis logistickom parku v Galanta – Gáň, vybudovanom ako veľkokapacitné logistické centrum a navrhnuté tak, aby ponúklo optimálny priestor pre obchodné, výrobné a logistické – distribučné možnosti. Logistický park ProLogis Park Galanta-Gáň sa nachádza v blízkosti cesty E75, približne 60 km od Bratislavy. Ponúka jednoduchý prístup k bratislavskému letisku a prístavu a je napojený na vnútroštátnu a medzinárodnú dopravu diaľnicou D1 (Bratislava - Trnava - Žilina).

03 Účtovná zázvierka

03/01 Štruktúra nákladov a výnosov

Údaje v celých EUR			
Náklady	2014	2015	Rozdiel 2015-2014
Prevádzkové náklady spolu:	4 071 192	4 123 756	52 564
Spotreba materiálu a energie	750 959	731 667	-19 292
Náklady na služby	959 877	1 012 108	52 231
Dane a poplatky	152 929	152 891	-38
Odpisy	2 157 592	2 161 957	4 365
Ostatné prevádzkové náklady	49 835	65 133	15 298
FINANČNÉ NÁKLADY	1 959 557	1 881 743	-77 814
Nákladové úroky	1 959 370	1 881 666	-77 704
Kurzové straty	187	44	-143
Ostatné finančné náklady	0	33	33
Daň z príjmov splatná	2 880	2 880	0
Daň z príjmov odložená	-734 282	-154 754	579 528
Náklady celkom	5 299 347	5 853 625	554 278
Výnosy	2014	2015	Rozdiel 2015-2014
Prevádzkové výnosy spolu:	5 656 066	5 138 285	-517 781
Tržby z predaja výrobkov	0	0	0
Tržby z predaja služieb	5 656 066	5 138 285	-517 781
Tržby z predaja tovaru	0	0	0
Zmena stavu zásob	0	0	0
Ostatné prevádzkové výnosy	0	0	0
FINANČNÉ VÝNOSY	1	187	186
Výnosové úroky	0	0	0
Kurzové zisky	1	187	186
Ostatné výnosy z finanč.činnosti	0	0	0
Výnosy celkom	5 656 067	5 138 472	-517 595
Zisk(strata) po zdanení	356 720	-715 153	-1 071 873

03/02 Štruktúra majetku, záväzkov a vlastného imania

Udaje v celých EUR	2014	2015	Rozdiel 2015-2014
Neobežný majetok	40 330 539	38 303 844	-2 026 695
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0
Goodwill	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok	40 330 539	38 303 844	-2 026 695
Pozemky	9 280 138	9 280 138	0
Budovy a stavby	31 050 401	28 975 739	-2 074 662
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutel. vecí	0	0	0
Obstaranie dlhodobého majetku	0	47 967	47 967
Dlhodobý finančný majetok	0	0	0
Obežný majetok	756 295	1 093 689	337 394
Zásoby	0	0	0
Materiál	0	0	0
Nedokončená výroba	0	0	0
Hotové výrobky	0	0	0
Tovar	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky	734 282	889 036	154 754
Odložená daňová pohľadávka	734 282	889 036	154 754
Krátkodobé pohľadávky	4 284	88 027	83 743
Pohľadávky z obchodného styku	3 030	88 027	84 997
Daňové pohľadávky	0	0	0
Iné pohľadávky	1 254	0	-1 254
Finančné účty	17 729	116 626	98 897
Peniaze	0	0	0
Účty v bankách	17 729	116 626	98 897
Časové rozlíšenie	2 130 725	1 322 450	-808 275
Náklady budúcich období	515 978	231 262	-284 716
Príjmy budúcich období	1 614 747	1 091 188	-523 559
Aktíva spolu:	43 217 559	40 719 983	-2 497 576

Údaje v celých EUR	2014	2015	Rozdiel 2015-2014
<u>Vlastné imanie</u>	<u>1 509 403</u>	<u>794 250</u>	<u>-715 153</u>
Základné imanie	6 639	6 639	0
Ostatné kapitálové fondy	5 700 000	5 700 000	
Zákonný rezervný fond	664	664	0
Zisk/strata minulých rokov	-4 554 620	-4 197 900	356 720
Zisk/strata bežného obdobia	356 720	-715 153	-1 071 873
<u>Závazky</u>	<u>41 708 156</u>	<u>39 925 733</u>	<u>-1 782 423</u>
Rezervy	0	9 562	9 562
Dlhodobé záväzky	22 526 994	39 774 179	17 247 185
Dlhodobé záväzky z obchodného styku	0	0	0
Záväzky zo sociálneho fondu	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	22 526 994	39 774 179	17 247 185
Odložený daňový záväzok	0	0	0
Krátkodobé záväzky	19 181 162	141 992	-19 039 170
Záväzky z obchodného styku	93 356	57 589	-35 767
Ostatné krátkodobé záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	52 245	84 403	32 158
Iné záväzky	0	0	0
Bankové úvery krátkodobé	19 035 561	0	-19 035 561
<u>Bankové úvery</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Bankové úvery dlhodobé	0	0	0
<u>Časové rozlíšenie</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Výnosy budúcich období - dlhodobé	0	0	0
Výnosy budúcich období - krátkodobé	0	0	0
<u>Záväzky a vlastné imanie celkom:</u>	<u>43 217 559</u>	<u>40 719 983</u>	<u>-2 497 576</u>

04 Finančno-ekonomická analýza a ukazovatele finančnej analýzy

Údaje v EUR		
Struktúra majetku, záväzkov a vlastného imania	2014	2015
Nehmotný dlhodobý majetok	0	0
Hmotný dlhodobý majetok	40 330 539	38 303 844
Dlhodobé pohľadávky	734 282	889 036
Časové rozlíšenie (dlhodobé)	1 842 202	1 242 055
1. DLHODOBÝ MAJETOK SPOLU	42 907 023	40 434 935
Zásoby	0	0
Krátkodobé pohľadávky	4 284	88 027
Krátkodobý finančný majetok	17 729	116 626
Časové rozlíšenie (krátkodobé)	288 523	80 395
2. KRÁTKODOBÝ MAJETOK SPOLU	310 536	285 048
MAJETOK SPOLU:	43 217 559	40 719 983
3. VLASTNÉ IMANIE	1 509 403	794 250
4. DLHODOBÉ ZÁVÄZKY	22 526 994	39 774 179
Rezervy	0	9 562
Krátkodobé záväzky	145 601	141 992
Bankové úvery a výpomoci	19 035 561	0
Časové rozlíšenie	0	0
5. KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY	19 181 162	151 554
VI a ZÁVÄZKY SPOLU	43 217 559	40 719 983
	2014	2015
Pracovný kapitál (pol.2-5)	-18 870 626	133 494
Fixný kapitál (pol.1)	42 907 023	40 434 935
Prevádzkový kapitál	24 036 397	40 568 429
Krátkodobá zadlženosť	19 181 162	151 554
Dlhodobá zadlženosť	22 526 994	39 774 179
Vlastná imanie	1 509 403	794 250
Zdroje majetku	24 036 397	40 568 429
	2014	2015
Štruktúra nákladov a výnosov		
Tržby z predaja tovaru	0	0
Tržby z predaja výrobkov a služieb	5 656 066	5 138 285
Tržby celkom	5 656 066	5 138 285
Obchodná marža	0	0
Pridaná hodnota	3 945 230	3 394 510
Pridaná hodnota celkom	3 945 230	3 394 510
Osobné náklady	0	0
Ostatné náklady (výnosy)	202 764	218 024
EBITDA	3 742 466	3 176 486
Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku	2 157 592	2 161 957
EBIT	1 584 874	1 014 529
Zisk/strata z finančných aktivít	-1 959 556	-1 881 556
Daň z príjmu	731 402	151 874
Zisk po zdanení	356 720	-715 153

Ukazovatele finančnej analýzy

UKAZOVATELE LIKVIDITY	2014	2015
Likvidita 1.stupňa	0,00	0,82
Likvidita 2.stupňa	0,00	1,44
Likvidita 3.stupňa	0,00	1,44
UKAZOVATELE RENTABILITY		
ROS - rentabilita tržieb (EBIT / Tržby celkom)	0,28	0,20
ROI - rentabilita celkového kapitálu (EBIT / Prevádzkový kapitál)	0,07	0,03
ROE - rentabilita vlastného kapitálu (Zisk po zdanení / Vlastné imanie)	0,24	-0,90
UKAZOVATELE OBRÁTKOVOSTI		
Obrátkovosť zásob (Tržby celkom-Pridaná hodnota/zásoby)	0,00	0,00
Obrátkovosť vloženého kapitálu (Tržby celkom / Prevádzkový kapitál)	0,24	0,13

05 Udalosti osobitného významu

Po 31.12.2015 nenastali žiadne udalosti, ktoré by mali významný vplyv na pravdivé a verné zobrazenie skutočností.

06 Náklady na výskum a vývoj

V roku 2015 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 2015 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 2015 spoločnosť dosiahla stratu vo výške 715 153 EUR.

Valné zhromaždenie navrhuje previesť stratu vo výške 715 153 EUR na účet neuhradenej straty minulých rokov.

09 Aktivity v oblasti životného prostredia

Prologis sa venuje stratégii udržateľnej výstavby už niekoľko rokov a všetky novopostavené budovy prechádzajú akreditáciou BREEAM, ktorá je praktickým meradlom vplyvu budov na životné prostredie.

10 Personálna politika

V roku 2015 spoločnosť nemala zamestnancov.

11 Účtovná závierka a správa audítora

Tvorí prílohu č.1 tejto výročnej správy