



**PROLOGIS**



***ProLogis Slovak Republic XV (P)  
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 XV (P) s.r.o. bola založená zakladateľskou listinou zo dňa 1. augusta 2005 v zmysle §§ 105 - 153 Zák. č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.

ProLogis Slovak Republic XV (P) 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 jej podiel na trhu predstavuje 30%.

Manažment spoločnosti  
ProLogis Slovak Republic XV (P) s.r.o.

## **02 Profil spoločnosti**

### *02/01 Základné informácie o spoločnosti*

Obchodné meno: ProLogis Slovak Republic XV (P) s.r.o.  
Sídlo: Diaľničná cesta 24  
903 01 Senec  
IČO: 35 952 784  
DIČ: 2022055882  
Výška vkladu: EUR 6 639,00

Predmet činnosti:

- kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod)
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti
- podnikateľské poradenstvo v rozsahu voľnej živnosti
- prieskum trhu a verejnej mienky
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom - obstarávateľská činnosť
- reklamná a propagačná činnosť v rozsahu voľnej živnosti

### *02/02 Štatutárny orgán*

**Konatelia:**

Martin Baláž (od 19.2.2016)

Ing. Martin Polák (od 8.8.2011)

## 02/03 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 roka 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

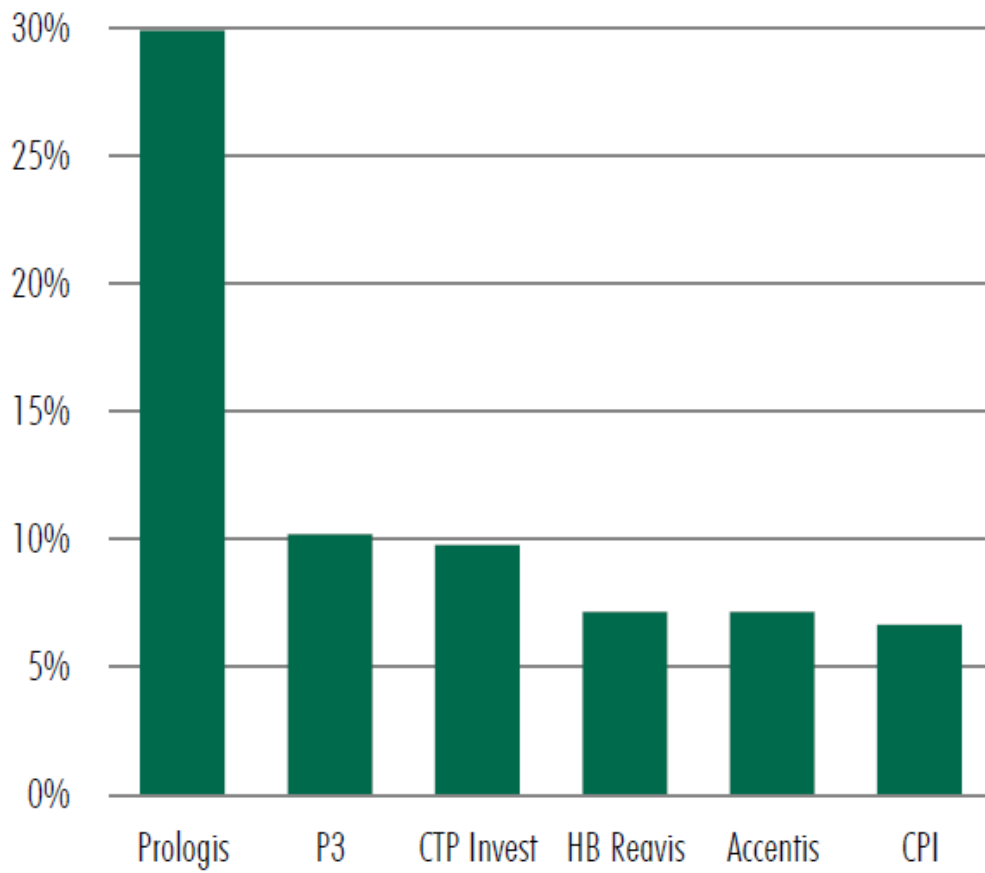
Developerská skupina Prologis sa ďalej rozširuje aj na Slovensku. Po obsadení predošlých priestorov začala budovať nové objekty, z ktorých len časť predstavovala priestory určené pre konkrétneho klienta. Dnes sú už nájomníkmi obsadené na viac než polovicu.

K približne desiatke existujúcich hál pribúdajú ďalšie štyri. Medzi najvýznamnejších nových nájomníkov patrí spoločnosť Elektrosped, 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 prebudíť 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](http://www.prologis.com)>  
<[www.reality.etrend.sk](http://www.reality.etrend.sk)>  
<[www.bestcg.com](http://www.bestcg.com)>

**Podiel na slovenskom priemyselnom trhu v 4. štvrtroku 2015:**



Zdroj: <[www.cbre.sk](http://www.cbre.sk)>

## 02/04 Organizačná štruktúra

Štruktúra spoločníkov:

	Výška vkladu spoločníkov		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
ProLogis Holding III B.V.	6.639	100	100
<b>SPOLU</b>	<b>6.639</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

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 XV (P) 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 logisticko – distribučné činnosti. Logistický park ProLogis Park Senec je výhodne situovaný v obci Senec, cca 20 km severovýchodne od Bratislavy. Park je napojený na vnútroštátnu a medzinárodnú dopravu diaľnicou D1 (Bratislava - Trnava - Žilina).

# Účtovná zázvierka

## 03/01 Štruktúra nákladov a výnosov

Údaje v celých EUR			
Náklady	2014	2015	Rozdiel 2015-2014
<b>Prevádzkové náklady spolu:</b>	<b>1 548 158</b>	<b>1 742 128</b>	<b>193 970</b>
Spotreba materiálu a energie	660 075	690 506	30 431
Náklady na služby	265 856	405 705	139 849
Dane a poplatky	89 123	89 122	-1
Odpisy	514 357	516 371	2 014
Ostatné prevádzkové náklady	18 747	40 424	21 677
<b>FINANČNÉ NÁKLADY</b>	<b>254 566</b>	<b>427 441</b>	<b>172 875</b>
Nákladové úroky	254 566	427 341	172 775
Kurzové straty	0	67	67
Ostatné finančné náklady	0	33	33
<b>Daň z príjmov splatná</b>	<b>94 026</b>	<b>47 255</b>	<b>-46 771</b>
<b>Daň z príjmov odložená</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Náklady celkom</b>	<b>1 896 750</b>	<b>2 216 824</b>	<b>320 074</b>
Výnosy	2014	2015	Rozdiel 2015-2014
<b>Prevádzkové výnosy spolu:</b>	<b>2 137 073</b>	<b>2 236 333</b>	<b>99 260</b>
Tržby z predaja výrobkov	0	0	0
Tržby z predaja služieb	2 137 073	2 236 333	99 260
Tržby z predaja tovaru	0	0	0
Zmena stavu zásob	0	0	0
Ostatné prevádzkové výnosy	0	0	0
<b>FINANČNÉ VÝNOSY</b>	<b>92 682</b>	<b>0</b>	<b>-92 682</b>
Výnosové úroky	92 627	0	-92 627
Kurzové zisky	55	0	-55
Ostatné výnosy z finanč.činnosti	0	0	0
<b>Výnosy celkom</b>	<b>2 229 755</b>	<b>2 236 333</b>	<b>6 578</b>
<b>Zisk(strata) po zdanení</b>	<b>333 005</b>	<b>19 509</b>	<b>-313 496</b>

### 03/02 Štruktúra majetku, záväzkov a vlastného imania

Údaje v celých EUR	2014	2015	Rozdiel 2015-2014
<b>Neobežný majetok</b>	<b><u>9 946 601</u></b>	<b><u>9 515 650</u></b>	<b><u>-430 951</u></b>
<b>Dlhodobý nehmotný majetok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Goodwill	0	0	0
<b>Dlhodobý hmotný majetok</b>	<b>9 946 601</b>	<b>9 515 650</b>	<b>-430 951</b>
Pozemky	2 657 923	2 657 923	0
Budovy a stavby	7 288 678	6 812 593	-476 085
Samostatné hnutel'né veci a súbory hnutel' vecí	0	0	0
Obstaranie dlhodobého majetku	0	45 134	45 134
<b>Dlhodobý finančný majetok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Obežný majetok</b>	<b><u>345 475</u></b>	<b><u>568 704</u></b>	<b><u>223 229</u></b>
<b>Zásoby</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Materiál	0	0	0
Nedokončená výroba	0	0	0
Hotové výrobky	0	0	0
Tovar	0	0	0
<b>Dlhodobé pohľadávky</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Odložená daňová pohľadávka	0	0	0
<b>Krátkodobé pohľadávky</b>	<b>97 080</b>	<b>256 645</b>	<b>159 565</b>
Pohľadávky z obchodného styku	89 607	209 874	120 267
Daňové pohľadávky	0	46 771	46 771
Iné pohľadávky	7 473	0	-7 473
<b>Finančné účty</b>	<b>248 395</b>	<b>312 059</b>	<b>63 664</b>
Peniaze	0	0	0
Účty v bankách	248 395	312 059	63 664
<b>Časové rozlíšenie</b>	<b><u>360 394</u></b>	<b><u>380 415</u></b>	<b><u>20 021</u></b>
<b>Náklady budúcich období</b>	<b>235 149</b>	<b>70 231</b>	<b>-164 918</b>
<b>Príjmy budúcich období</b>	<b>125 245</b>	<b>310 184</b>	<b>184 939</b>
<b>Aktíva spolu:</b>	<b><u>10 652 470</u></b>	<b><u>10 464 769</u></b>	<b><u>-187 701</u></b>

Údaje v celých EUR	2014	2015	Rozdiel 2015-2014
<b><u>Vlastné imanie</u></b>	<b><u>1 895 877</u></b>	<b><u>1 915 387</u></b>	<b><u>19 510</u></b>
Základné imanie	6 639	6 639	0
Ostatné kapitálové fondy			
Zákonný rezervný fond	664	664	0
Zisk/strata minulých rokov	1 555 569	1 888 575	333 006
Zisk/strata bežného obdobia	333 005	19 509	-313 496
<b><u>Záväzky</u></b>	<b><u>8 698 326</u></b>	<b><u>8 522 607</u></b>	<b><u>-175 719</u></b>
<b>Rezervy</b>	<b>0</b>	<b>9 562</b>	<b>9 562</b>
<b>Dlhodobé záväzky</b>	<b>882 062</b>	<b>8 377 356</b>	<b>7 495 294</b>
Dlhodobé záväzky z obchodného styku	0	0	0
Záväzky zo sociálneho fondu	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	882 062	8 377 356	7 495 294
Odložený daňový záväzok	0	0	0
<b>Krátkodobé záväzky</b>	<b>7 816 264</b>	<b>135 689</b>	<b>-7 680 575</b>
Záväzky z obchodného styku	173 374	109 313	-64 061
Ostatné krátkodobé záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	102 187	26 376	-75 811
Iné záväzky	0	0	0
Bankové úvery krátkodobé	7 540 703	0	-7 540 703
<b>Bankové úvery</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Bankové úvery dlhodobé	0	0	0
<b>Časové rozlíšenie</b>	<b>58 267</b>	<b>26 775</b>	<b>-31 492</b>
Výdavky budúcich období - dlhodobé	31 625	0	-31 625
Výnosy budúcich období - krátkodobé	26 642	26 775	133
<b><u>Záväzky a vlastné imanie celkom:</u></b>	<b><u>10 652 470</u></b>	<b><u>10 464 769</u></b>	<b><u>-187 701</u></b>

## 04 Finančno-ekonomická analýza a ukazovatele finančnej analýzy

Údaje v EUR	2014	2015
<b>Štruktúra majetku, záväzkov a vlastného imania</b>		
Nehmotný dlhodobý majetok	0	0
Hmotný dlhodobý majetok	9 946 601	9 515 650
Dlhodobé pohľadávky	0	0
Časové rozlíšenie (dlhodobé)	101 866	217 186
<b>1. DLHODOBÝ MAJETOK SPOLU</b>	<b>10 048 467</b>	<b>9 732 836</b>
Zásoby	0	0
Krátkodobé pohľadávky	97 080	256 645
Krátkodobý finančný majetok	248 395	312 059
Časové rozlíšenie (krátkodobé)	258 528	163 229
<b>2. KRÁTKODOBÝ MAJETOK SPOLU</b>	<b>604 003</b>	<b>731 933</b>
<b>MAJETOK SPOLU:</b>	<b>10 652 470</b>	<b>10 464 769</b>
3. VLASTNÉ IMANIE	1 895 877	1 915 387
Časové rozlíšenie (dlhodobé)	31 625	0
<b>4. DLHODOBÉ ZÁVÄZKY</b>	<b>913 687</b>	<b>8 377 356</b>
Rezervy	0	9 562
Krátkodobé záväzky	275 561	135 689
Bankové úvery a výpomoci	7 540 703	0
Časové rozlíšenie (krátkodobé)	26 642	26 775
<b>5. KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY</b>	<b>7 842 906</b>	<b>172 026</b>
<b>VI a ZÁVÄZKY SPOLU</b>	<b>10 652 470</b>	<b>10 464 769</b>
	<b>2014</b>	<b>2015</b>
<b>Pracovný kapitál (pol.2-5)</b>	<b>-7 238 903</b>	<b>559 907</b>
<b>Fixný kapitál (pol.1)</b>	<b>10 048 467</b>	<b>9 732 836</b>
<b>Prevádzkový kapitál</b>	<b>2 809 564</b>	<b>10 292 743</b>
<b>Krátkodobá zadlženosť</b>	<b>7 842 906</b>	<b>172 026</b>
<b>Dlhodobá zadlženosť</b>	<b>913 687</b>	<b>8 377 356</b>
<b>Vlastná imanie</b>	<b>1 895 877</b>	<b>1 915 387</b>
<b>Zdroje majetku</b>	<b>2 809 564</b>	<b>10 292 743</b>
	<b>2014</b>	<b>2015</b>
<b>Štruktúra nákladov a výnosov</b>		
Tržby z predaja tovaru	0	0
Tržby z predaja výrobkov a služieb	2 137 073	2 236 333
<b>Tržby celkom</b>	<b>2 137 073</b>	<b>2 236 333</b>
Obchodná marža	0	0
Pridaná hodnota	1 211 142	1 140 122
<b>Pridaná hodnota celkom</b>	<b>1 211 142</b>	<b>1 140 122</b>
Osobné náklady	0	0
Ostatné náklady (výnosy)	107 870	129 546
<b>EBITDA</b>	<b>1 103 272</b>	<b>1 010 576</b>
Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku	514 357	516 371
<b>EBIT</b>	<b>588 915</b>	<b>494 205</b>
Zisk/strata z finančných aktivít	-161 884	-427 441
Daň z príjmu	-94 026	-47 255
<b>Zisk po zdanení</b>	<b>333 005</b>	<b>19 509</b>

## **Ukazovatele finančnej analýzy**

<b>UKAZOVATELE LIKVIDITY</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Likvidita 1.stupňa	0,03	2,30
Likvidita 2.stupňa	0,04	4,19
Likvidita 3.stupňa	0,04	4,19
<b>UKAZOVATELE RENTABILITY</b>		
ROS - rentabilita tržieb ( EBIT / Tržby celkom)	0,28	0,22
ROI - rentabilita celkového kapitálu ( EBIT / Prevádzkový kapitál)	0,21	0,05
ROE - rentabilita vlastného kapitálu ( Zisk po zdanení / Vlastné imanie )	0,18	0,01
<b>UKAZOVATELE OBRÁTKOVOSTI</b>		
Obrátkovosť zásob (Tržby celkom-Pridaná hodnota/zásoby)	0,00	0,00
Obrátkovosť vloženého kapitálu (Tržby celkom / Prevádzkový kapitál)	0,76	0,22

## **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**

Za účtovné obdobie roku 2015 spoločnosť dosiahla zisk po zdanení vo výške EUR 333 005. Valné zhromaždenie navrhuje previesť zisk vo výške EUR 333 005 na účet nerozdeleného zisku 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