



ProLogis Slovak Republic II s.r.o.

Výročná správa

2015

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 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 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 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 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

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)

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 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

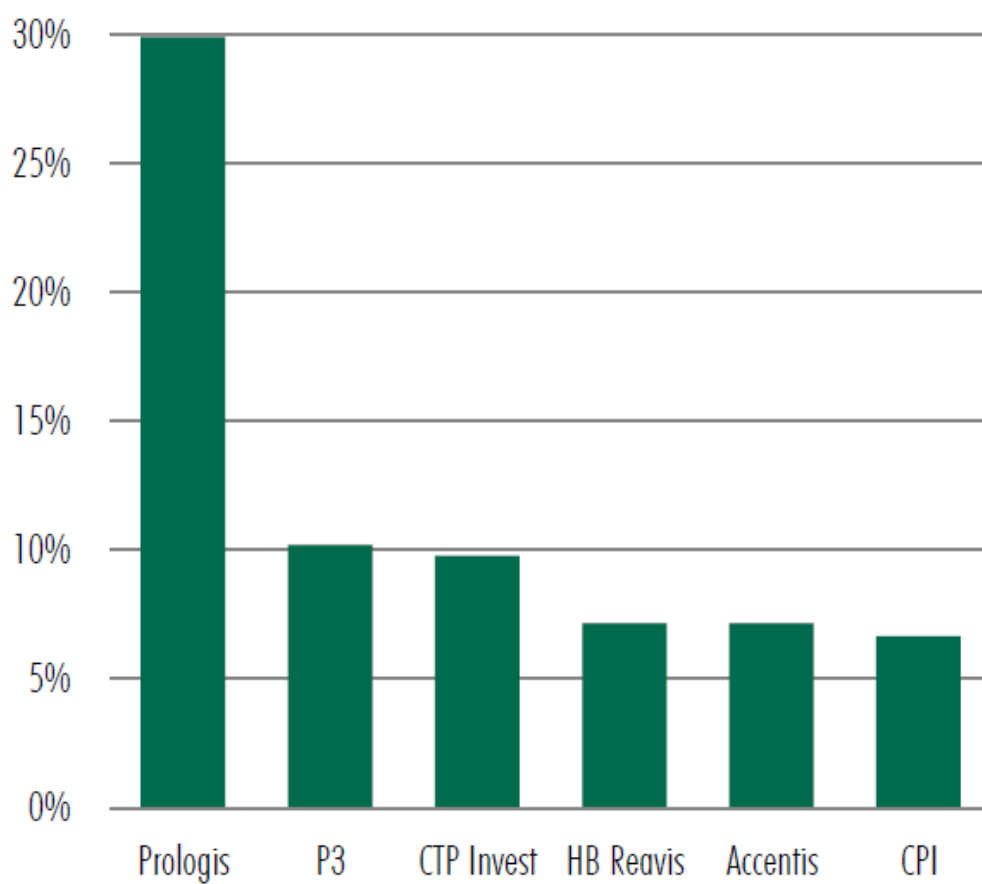
Developerská skupina Prologis sa ďalej rozširuje aj na Slovensku. Po obsadení predošlých priestorov začala budovať nové objekty, z ktorých len časť predstavovala priestory určené pre konkrétneho klienta. Dnes sú už nájomníkmi obsadené na viac než polovicu.

K približne desiatke existujúcich hál pribúdajú ďalšie štyri. Medzi najvýznamnejších nových nájomníkov patrí spoločnosť 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 prebudovať 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 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 prenájma 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).

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 zázvierka

03/01 Štruktúra nákladov a výnosov

Údaje v celých EUR			
Náklady	2014	2015	Rozdiel 2015-2014
Prevádzkové náklady spolu:	6 013 671	5 795 717	-217 954
Spotreba materiálu a energie	869 544	668 167	-201 377
Náklady na služby	997 157	971 803	-25 354
Dane a poplatky	296 317	296 317	0
Odpisy	3 788 236	3 793 351	5 115
Ostatné prevádzkové náklady	62 417	66 079	3 662
FINANČNÉ NÁKLADY	592 058	575 307	-16 751
Nákladové úroky	592 058	575 132	-16 926
Kurzové straty	0	142	142
Ostatné finančné náklady		33	33
Daň z príjmov splatná	171 061	376 599	205 538
Daň z príjmov odložená	0	0	0
Náklady celkom	6 776 790	6 747 623	-29 167
Výnosy	2014	2015	Rozdiel 2015-2014
Prevádzkové výnosy spolu:	5 309 505	5 588 070	278 565
Tržby z predaja výrobkov	0	0	0
Tržby z predaja služieb	5 309 505	5 588 070	278 565
Tržby z predaja tovaru	0	0	0
Zmena stavu zásob	0	0	0
Ostatné prevádzkové výnosy	0	0	0
FINANČNÉ VÝNOSY	112	17	-95
Výnosové úroky	0	0	0
Kurzové zisky	112	17	-95
Výnosy celkom	5 309 617	5 588 087	278 470
Zisk(strata) po zdanení	-1 467 173	-1 159 536	307 637

03/02 Štruktúra majetku, záväzkov a vlastného imania

Údaje v celých EUR	2014	2015	Rozdiel 2015-2014
<u>Neobežný majetok</u>	<u>49 823 122</u>	<u>46 366 030</u>	<u>-3 457 092</u>
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0
Goodwill	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok	49 823 122	46 366 030	-3 457 092
Pozemky	4 042 926	4 042 926	0
Budovy a stavby	45 780 062	42 089 020	-3 691 042
Samostatné hnuťelné veci a súbory hnuťel. vecí	0	0	0
Obstaranie dlhodobého majetku	134	234 084	233 950
Dlhodobý finančný majetok	0	0	0
<u>Obežný majetok</u>	<u>2 624 817</u>	<u>685 926</u>	<u>-1 938 891</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	618 533	193 904	-424 629
Pohľadávky z obchodného styku	491 509	178 734	-312 775
Daňové pohľadávky	97 448	0	-97 448
Iné pohľadávky	29 576	15 170	-14 406
Finančné účty	2 006 284	492 022	-1 514 262
Peniaze	0	0	0
Účty v bankách	2 006 284	492 022	-1 514 262
<u>Časové rozlíšenie</u>	<u>560 726</u>	<u>1 385 658</u>	<u>824 932</u>
Náklady budúcich období	471 229	391 677	-79 552
Príjmy budúcich období	89 497	993 981	904 484
<u>Aktíva spolu:</u>	<u>53 008 665</u>	<u>48 437 614</u>	<u>-4 571 051</u>

Údaje v celých EUR	2014	2015	Rozdiel 2015-2014
<u>Vlastné imanie</u>	<u>38 882 308</u>	<u>38 125 381</u>	<u>-756 927</u>
Základné imanie	48 266 547	48 266 547	0
Zákonný rezervný fond	57 352	57 352	0
Zisk/strata minulých rokov	-7 974 418	-9 038 982	-1 064 564
Zisk/strata bežného obdobia	-1 467 173	-1 159 536	307 637
<u>Závazky</u>	<u>14 039 450</u>	<u>10 224 233</u>	<u>-3 815 217</u>
Rezervy	0	10 738	10 738
Dlhodobé záväzky	13 699 590	9 596 606	-4 102 984
Dlhodobé záväzky z obchodného styku	0	0	0
Záväzky zo sociálneho fondu	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	13 699 590	9 596 606	-4 102 984
Odložený daňový záväzok	0	0	0
Krátkodobé záväzky	339 860	616 889	277 029
Záväzky z obchodného styku	306 634	334 020	27 386
Ostatné krátkodobé záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0
Záväzky zo zdravotného a soc.poistenia	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	33 226	282 869	249 643
Iné záväzky	0	0	0
<u>Časové rozlíšenie</u>	<u>86 907</u>	<u>88 000</u>	<u>1 093</u>
Výnosy budúcich období - dlhodobé			0
Výnosy budúcich období - krátkodobé	86 907	88 000	1 093
<u>Záväzky a vlastné imanie celkom:</u>	<u>53 008 665</u>	<u>48 437 614</u>	<u>-4 571 051</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	49 823 122	46 366 030
Dlhodobé pohľadávky	0	0
Časové rozlíšenie (dlhodobé)	479 024	1 257 946
1. DLHODOBÝ MAJETOK SPOLU	50 302 146	47 623 976
Zásoby	0	0
Krátkodobé pohľadávky	618 533	193 904
Krátkodobý finančný majetok	2 006 284	492 022
Časové rozlíšenie (krátkodobé)	81 702	127 712
2. KRÁTKODOBÝ MAJETOK SPOLU	2 706 519	813 638
MAJETOK SPOLU:	53 008 665	48 437 614
3. VLASTNÉ IMANIE	38 882 308	38 125 381
4. DLHODOBÉ ZÁVÄZKY	13 699 590	9 596 606
Rezervy	0	10 738
Krátkodobé záväzky	339 860	616 889
Bankové úvery a výpomoci	0	0
Časové rozlíšenie	86 907	88 000
5. KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY	426 767	715 627
VI a ZÁVÄZKY SPOLU	53 008 665	48 437 614
	2014	2015
Pracovný kapitál (pol.2-5)	2 279 752	98 011
Fixný kapitál (pol.1)	50 302 146	47 623 976
Prevádzkový kapitál	52 581 898	47 721 987
Krátkodobá zadĺženosť	426 767	715 627
Dlhodobá zadĺženosť	13 699 590	9 596 606
Vlastná imanie	38 882 308	38 125 381
Zdroje majetku	52 581 898	47 721 987
	2014	2015
Štruktúra nákladov a výnosov		
Tržby z predaja tovaru	0	0
Tržby z predaja výrobkov a služieb	5 309 505	5 588 070
Tržby celkom	5 309 505	5 588 070
Obchodná marža	0	0
Pridaná hodnota	3 442 804	3 948 100
Pridaná hodnota celkom	3 442 804	3 948 100
Osobné náklady	0	0
Ostatné náklady (výnosy)	358 734	362 396
EBITDA	3 084 070	3 585 704
Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku	3 788 236	3 793 351
EBIT	-704 166	-207 647
Zisk/strata z finančných aktivít	-591 946	-575 290
Daň z príjmu	-171 061	-376 599
Zisk po zdanení	-1 467 173	-1 159 536

Ukazovatele finančnej analýzy

UKAZOVATELE LIKVIDITY	2014	2015
Likvidita 1.stupňa	5,90	0,80
Likvidita 2.stupňa	7,72	1,11
Likvidita 3.stupňa	7,72	1,11
UKAZOVATELE RENTABILITY		
ROS - rentabilita tržieb (EBIT / Tržby celkom)	-0,13	-0,04
ROI - rentabilita celkového kapitálu (EBIT / Prevádzkový kapitál)	-0,01	0,00
ROE - rentabilita vlastného kapitálu (Zisk po zdanení / Vlastné imanie)	-0,04	-0,03
UKAZOVATELE OBRÁTKOVOSTI		
Obrátkovosť zásob (Tržby celkom-Pridaná hodnota/zásoby)	0,00	0,00
Obrátkovosť vloženého kapitálu (Tržby celkom / Prevádzkový kapitál)	0,10	0,12

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 spoločnosti vznikla strata vo výške 1 159 536 EUR.

Valné zhromaždenie navrhuje previesť stratu vo výške 1 159 536 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.