



ProLogis Slovak Republic XIV (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 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 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 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 7 085 442,00

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:

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

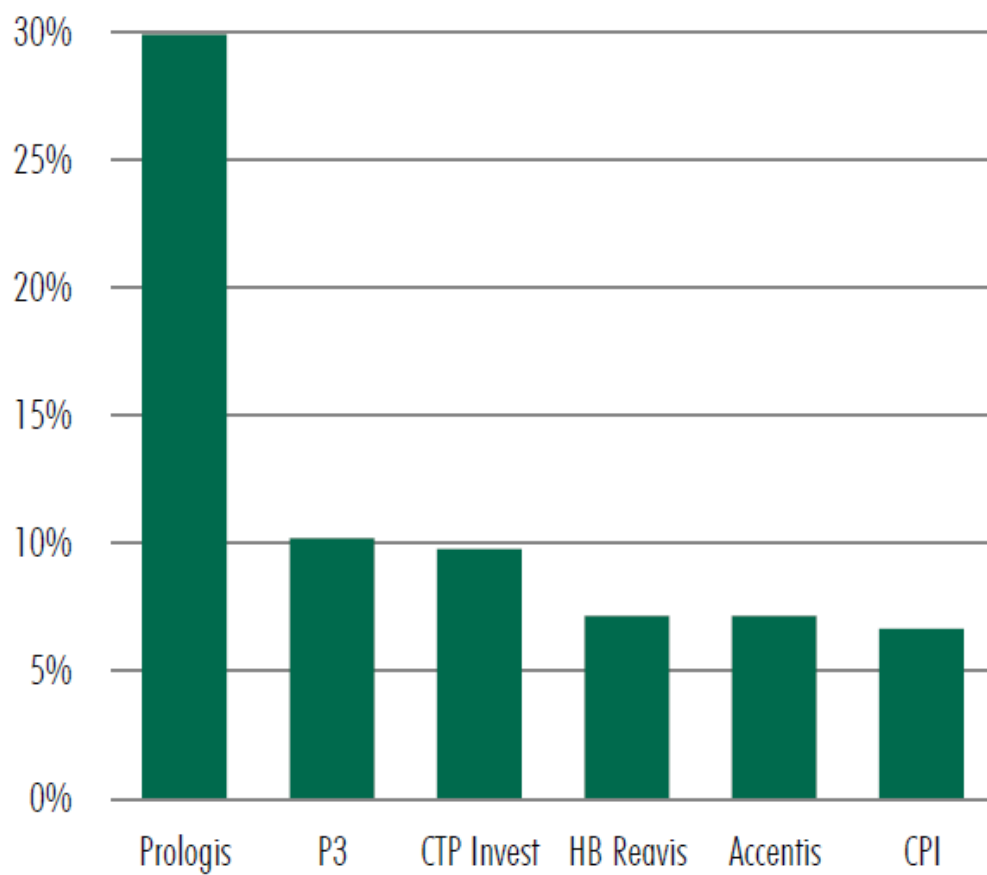
Developerská skupina Prologis sa ďalej rozširuje aj na Slovensku. Po obsadení predošlých priestorov začala budovať nové objekty, z ktorých len časť predstavovala priestory určené pre konkrétneho klienta. Dnes sú už nájomníkmi obsadené na viac než polovicu.

K približne desiatke existujúcich hál pribúdajú ďalšie štyri. Medzi najvýznamnejších nových nájomníkov patrí spoločnosť 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. štvrtroku 2015:



Zdroj: <www.cbre.sk>

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 prenajíma 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 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).

03 Účtovná zázvierka

03/01 Štruktúra nákladov a výnosov

Údaje v celých EUR			
Náklady	2014	2015	Rozdiel 2015-2014
Prevádzkové náklady spolu:	2 552 357	2 779 799	227 442
Spotreba materiálu a energie	1 380 524	1 591 986	211 462
Náklady na služby	358 048	370 530	12 482
Dane a poplatky	91 052	91 052	0
Odpisy	703 397	706 825	3 428
Ostatné prevádzkové náklady	19 336	19 406	70
FINANČNÉ NÁKLADY	14 988	117	-14 871
Nákladové úroky	12 868	0	-12 868
Kurzové straty	2 120	84	-2 036
Ostatné finančné náklady	0	33	33
Daň z príjmov splatná	144 857	167 998	23 141
Daň z príjmov odložená	0	0	0
Náklady celkom	2 712 202	2 947 914	235 712
Výnosy	2014	2015	Rozdiel 2015-2014
Prevádzkové výnosy spolu:	3 222 694	3 505 642	282 948
Tržby z predaja výrobkov	0	0	0
Tržby z predaja služieb	3 222 694	3 505 642	282 948
Tržby z predaja tovaru	0	0	0
Zmena stavu zásob	0	0	0
Ostatné prevádzkové výnosy	0	0	0
FINANČNÉ VÝNOSY	2 090	24 520	22 430
Výnosové úroky	0	0	0
Kurzové zisky	2 090	24 520	22 430
Ostatné výnosy z finanč.činnosti	0	0	0
Výnosy celkom	3 224 784	3 530 162	305 378
Zisk(strata) po zdanení	512 582	582 248	69 666

03/02 Štruktúra majetku, záväzkov a vlastného imania

Udaje v celých EUR	2014	2015	Rozdiel 2015-2014
Neobežný majetok	8 292 536	7 690 997	-601 539
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0
Goodwill	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok	8 292 536	7 690 997	-601 539
Pozemky	541 856	541 856	0
Budovy a stavby	7 748 781	7 110 507	-638 274
Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľ. vecí	0	0	0
Obstaranie dlhodobého majetku	1 899	38 634	36 735
Dlhodobý finančný majetok	0	0	0
Obežný majetok	721 543	1 501 552	780 009
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	1 042 273	1 042 273
Ostatné pohľadávky voči prepojeným osobám	0	1 042 273	1 042 273
Odložená daňová pohľadávka	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky	381 105	283 797	-97 308
Pohľadávky z obchodného styku	372 920	283 797	-89 123
Daňové pohľadávky	0	0	0
Iné pohľadávky	8 185	0	-8 185
Finančné účty	340 438	175 482	-164 956
Peniaze	0	0	0
Účty v bankách	340 438	175 482	-164 956
Časové rozlíšenie	378 291	531 643	153 352
Náklady budúcich období	200 185	181 548	-18 637
Prijmy budúcich období	178 106	350 095	171 989
Aktíva spolu:	9 392 370	9 724 192	331 822

Údaje v celých EUR	2014	2015	Rozdiel 2015-2014
<u>Vlastné imanie</u>	<u>8 846 057</u>	<u>9 428 305</u>	<u>582 248</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	539 490	1 052 072	512 582
Zisk/strata bežného obdobia	512 582	582 248	69 666
<u>Záväzky</u>	<u>446 500</u>	<u>209 017</u>	<u>-237 483</u>
Rezervy	0	9 562	9 562
Dlhodobé záväzky	181 821	0	-181 821
Dlhodobé záväzky z obchodného styku	35 156	0	-35 156
Záväzky zo sociálneho fondu	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	146 665	0	-146 665
Odložený daňový záväzok	0	0	0
Krátkodobé záväzky	264 679	199 455	-65 224
Záväzky z obchodného styku	174 290	165 142	-9 148
Ostatné krátkodobé záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	90 389	34 313	-56 076
Iné záväzky	0	0	0
Bankové úvery krátkodobé	0	0	0
Bankové úvery	0	0	0
Bankové úvery dlhodobé	0	0	0
<u>Časové rozlíšenie</u>	<u>99 813</u>	<u>86 870</u>	<u>-12 943</u>
Výnosy budúcich období - dlhodobé	0	0	0
Výnosy budúcich období - krátkodobé	99 813	86 870	-12 943
<u>Záväzky a vlastné imanie celkom:</u>	<u>9 392 370</u>	<u>9 724 192</u>	<u>331 822</u>

04 Finančno-ekonomická analýza a ukazovatele finančnej analýzy

Údaje v EUR		
Štruktúra majetku, záväzkov a vlastného imania	2014	2015
Nehmotný dlhodobý majetok	0	0
Hmotný dlhodobý majetok	8 292 536	7 690 997
Dlhodobé pohľadávky	0	1 042 273
Časové rozlíšenie (dlhodobé)	200 185	224 166
1. DLHODOBÝ MAJETOK SPOLU	8 492 721	8 957 436
Zásoby	0	0
Krátkodobé pohľadávky	381 105	283 797
Krátkodobý finančný majetok	340 438	175 482
Časové rozlíšenie (krátkodobé)	178 106	307 477
2. KRÁTKODOBÝ MAJETOK SPOLU	899 649	766 756
MAJETOK SPOLU:	9 392 370	9 724 192
3. VLASTNÉ IMANIE	8 846 057	9 428 305
4. DLHODOBÉ ZÁVÄZKY	181 821	0
Rezervy	0	9 562
Krátkodobé záväzky	264 679	199 455
Bankové úvery a výpomoci	0	0
Časové rozlíšenie	99 813	86 870
5. KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY	364 492	295 887
VI a ZÁVÄZKY SPOLU	9 392 370	9 724 192
	2014	2015
Pracovný kapitál (pol.2-5)	535 157	470 869
Fixný kapitál (pol.1)	8 492 721	8 957 436
Prevádzkový kapitál	9 027 878	9 428 305
Krátkodobá zadĺženosť	364 492	295 887
Dlhodobá zadĺženosť	181 821	0
Vlastná imanie	8 846 057	9 428 305
Zdroje majetku	9 027 878	9 428 305
	2014	2015
Štruktúra nákladov a výnosov		
Tržby z predaja tovaru	0	0
Tržby z predaja výrobkov a služieb	3 222 694	3 505 642
Tržby celkom	3 222 694	3 505 642
Obchodná marža	0	0
Pridaná hodnota	1 484 122	1 543 126
Pridaná hodnota celkom	1 484 122	1 543 126
Osobné náklady	0	0
Ostatné náklady (výnosy)	110 388	110 458
EBITDA	1 373 734	1 432 668
Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku	703 397	706 825
EBIT	670 337	725 843
Zisk/strata z finančných aktivít	-12 898	24 403
Daň z príjmu	-144 857	-167 998
Zisk po zdanení	512 582	582 248

Ukazovatele finančnej analýzy

UKAZOVATELE LIKVIDITY	2014	2015
Likvidita 1.stupňa	1,29	0,88
Likvidita 2.stupňa	2,73	2,30
Likvidita 3.stupňa	2,73	2,30
UKAZOVATELE RENTABILITY		
ROS - rentabilita tržieb (EBIT / Tržby celkom)	0,21	0,21
ROI - rentabilita celkového kapitálu (EBIT / Prevádzkový kapitál)	0,07	0,08
ROE - rentabilita vlastného kapitálu (Zisk po zdanení / Vlastné imanie)	0,06	0,06
UKAZOVATELE OBRÁTKOVOSTI		
Obrátkovosť zásob (Tržby celkom-Pridaná hodnota/zásoby)	0,00	0,00
Obrátkovosť vloženého kapitálu (Tržby celkom / Prevádzkový kapitál)	0,36	0,37

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 582 248. Valné zhromaždenie navrhuje previesť zisk vo výške EUR 582 248 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