

### Správa z auditu účtovnej závierky

#### Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti **ProLogis Slovak Republic XII (P) s.r.o., Senec** („Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2016, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2016 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu v súlade so zákonom č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

#### Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing - ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

#### Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

#### Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídanie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektivnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

## Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

*Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe*

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Naš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Posúdili sme, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2016 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dátumom vydania tejto správy auditora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

Bratislava, 09.06.2017

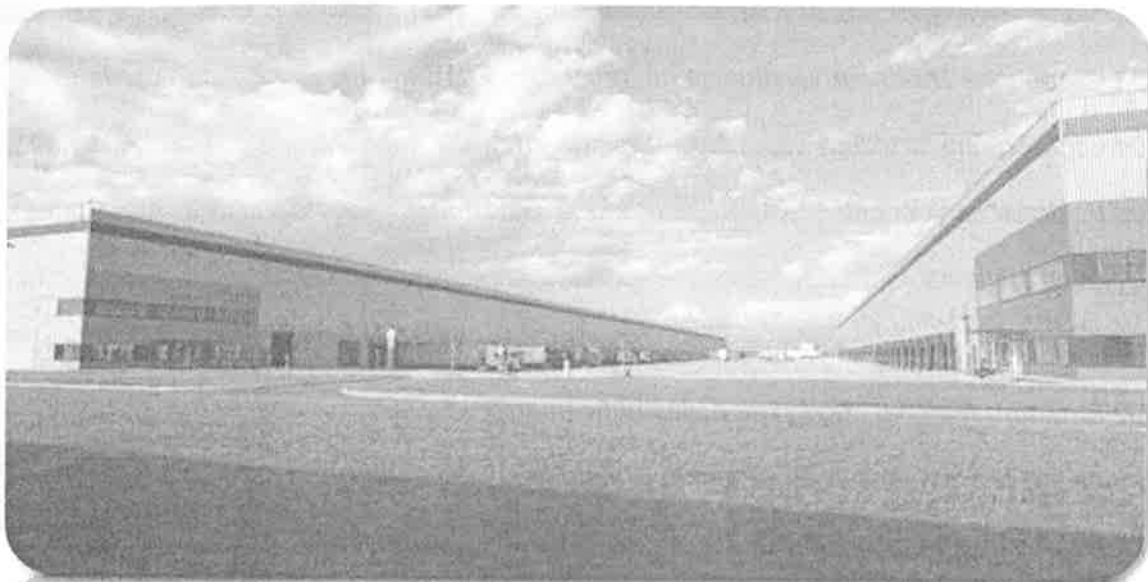


**INTERAUDIT INTERNATIONAL, s. r. o.**  
Sabinovská 14  
821 02 Bratislava  
Licencia SKAU 234



**Ing. Peter Dvorák**  
kľúčový štatutárny auditor  
Licencia SKAU 0759

PROLOGIS



***ProLogis Slovak Republic XII (P)  
S.R.O.***

***Výročná správa 2016***

ProLogis Slovak Republic XII (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](mailto: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 2016.....	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.....	12
08 Informácie o rozdelení zisku alebo vyrovnaní straty.....	13
09 Aktivity v oblasti životného prostredia.....	13
10 Personálna politika.....	13
11 Účtovná závierka.....	13

## Príhovor manažmentu spoločnosti

Spoločnosť ProLogis Slovak Republic XII (P) s.r.o. bola založená zakladateľskou listinou zo dňa 24. januára 2006 v zmysle príslušných ustanovení z.č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník.

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

Skupina spoločností Prologis patrí na slovenskom trhu k lídrom v oblasti prenájmu priemyselných nehnuteľností. Na Slovensku prevádzkuje tri strategicky situované distribučné parky pri Senci, Galante a Novom Meste nad Váhom s 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 XII (P) s.r.o.

## Profil spoločnosti

### Základné informácie o spoločnosti

Obchodné meno: ProLogis Slovak Republic XII (P) s.r.o.  
Sídlo: Diaľničná cesta 24  
903 01 Senec  
IČO: 36 287 211  
DIČ: 2022164760  
Výška vkladu: EUR 6 639,- EUR

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
- prenájom a požičiavanie hnutelných vecí v rozsahu voľnej živnosti
- podnikateľské poradenstvo v rozsahu voľnej živnosti
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom - obstaráateľská činnosť
- obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností

### Štatutárny orgán

Konatelia:

Martin Baláž (od 19.2.2016)

Ing. Martin Polák (od 8.8.2011)

ProLogis Slovak Republic XII (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](mailto:mpolak@prologis.com)

## Všeobecné zhodnotenie situácie na trhu v roku 2016

### Aktivity spoločnosti a vývoj priemyselného trhu v Európe

Spoločnosť Prologis dosiahla za rok 2016 pozitívne výsledky vo svojej obchodnej činnosti. Miera obsadenosti portfólia v strednej a východnej Európe sa vyšplhala na rekordnú úroveň 96,4 %. Na konci roka dosiahlo portfólio Prologis v strednej a východnej Európe 4,5 milióna m<sup>2</sup>. Spoločnosť prenajala 1,8 milióna m<sup>2</sup>, podpísala nové nájomné zmluvy na 700 000 m<sup>2</sup> a predĺžila nájomné zmluvy na 900 000 m<sup>2</sup>. Zvyšné transakcie tvorili krátkodobé nájomné zmluvy.

V roku 2016 Prologis investoval vo všetkých štyroch krajinách strednej a východnej Európy, v ktorých pôsobí. Spoločnosť začala výstavbu 18 budov s celkovou rozlohou 331 000 m<sup>2</sup>, z ktorých 70 % tvorila výstavba na mieru a 30 percent špekulatívna výstavba. Objem novej výstavby vzrástol v porovnaní s rokom 2015 približne o 65 %. Prologis sa na kľúčových trhoch naďalej riadil stratégiou selektívneho developmentu, ktorá je založená na nízkej miere neobsadenosti.

Prologis uskutočnil akvizíciu M0 Central Business Park v Maďarsku. Súčasťou Prologis Park Budapest-Sziget sa takisto stali dve plne prenajaté budovy s rozlohou 31 400 m<sup>2</sup>. Spoločnosť tiež kúpila 3-hektarový pozemok v Prologis Park Prague D1 East a 22,6 hektára pôdy v Prologis Park Bratislava.

Prologis získal dve prestížne ocenenia v rámci 2016 Eurobuild CEE Awards. Spoločnosť uspela v nasledujúcich kategóriách: „Warehouse Developer of the Year, CEE“ a „Best Warehouse Manager of the Year, Poland“.

Zdroj: ([www.instoreslovakia.sk](http://www.instoreslovakia.sk))

### Aktivity spoločnosti a vývoj priemyselného trhu na Slovensku

V roku 2016 začal Prologis na Slovensku tri nové výstavby s celkovou rozlohou 81 000 m<sup>2</sup> a dokončil dve nové výstavby s celkovou rozlohou 45 000 m<sup>2</sup>. Prenajatých bolo celkovo 232 000 m<sup>2</sup>, čo je v porovnaní s rokom 2015 dvojnásobná plocha. Na konci roka 2016 bolo slovenské portfólio Prologis 100-percentne obsadené. Miera udržania zákazníkov bola taktiež na úrovni 100 percent. Oba tieto ukazovatele na Slovensku prevýšili výsledky Prologis v ostatných krajinách strednej a východnej Európy. Historicky najlepšie výsledky na rozrastajúcom sa trhu boli dosiahnuté vďaka vysokému zákazníckemu dopytu. Zákazníci spoločnosti sa rozhodli predĺžiť svoje partnerstvo, čo reflektuje záväzok Prologisu poskytovať výnimočné služby a vysoko kvalitné budovy.

V roku 2016 získal Prologis pozemok developerskej lokality o rozlohe 22,6 hektára v Senci. Na akvizícii týchto pozemkov sa podieľala spoločnosť Modesta Real Estate. Prologis Park Bratislava sa rozširuje, aby uspokojil dopyt zákazníkov. Nová budova bude spĺňať najvyššie technologické štandardy a jej výstavba prebehne v súlade s princípmi trvalo udržateľného rozvoja. Rovnako ako všetky nové haly v portfóliu spoločnosti sa bude Prologis usilovať o získanie certifikátu BREEAM.

Zdroj: ([www.instoreslovakia.sk](http://www.instoreslovakia.sk), [www.systemylogistiky.sk](http://www.systemylogistiky.sk))

ProLogis Slovak Republic XII (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](mailto:mpolak@prologis.com)

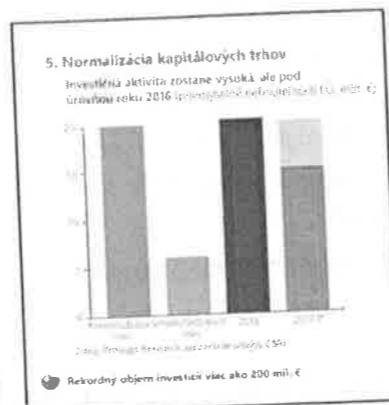
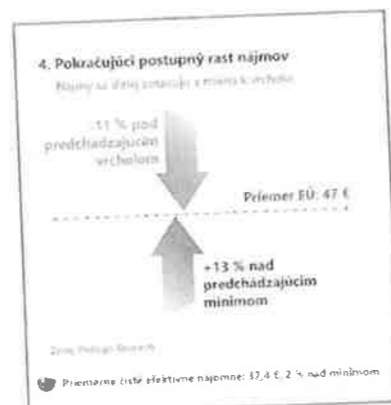
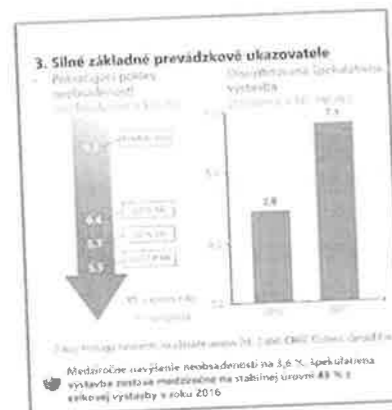
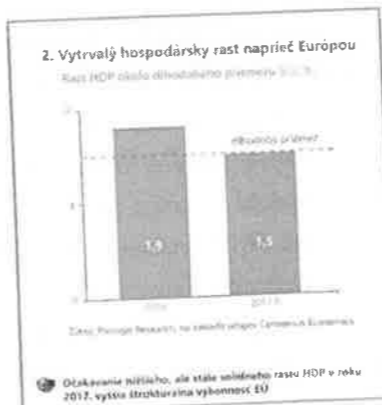
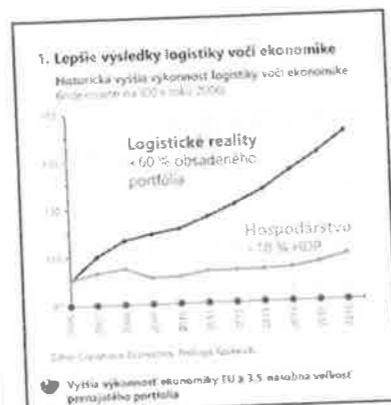
## ROK 2017 V SÚVISLOSTIACH

Nemalé výzvy - ale tiež značné príležitosti



### 5 faktorov formujúcich trh v roku 2017:

1. Lepšie výsledky logistických nákladov oproti ekonomickému rytmu
2. Vysoký hospodársky rast naprieč Európou
3. Silné základné prevádzkové ukazovatele
4. Pokračujúci postupný rast nájmov
5. Normalizácia kapitálových trhov



Zdroj: ([www.transport.sk](http://www.transport.sk))

ProLogis Slovak Republic XII (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](mailto:mpolak@prologis.com)

## 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.

## Poslanie spoločnosti

Spoločnosť sa zameriava na poskytovanie priemyselných prenájmov a projektov šitých na mieru zákazníka. ProLogis Slovak Republic XII (P) 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 logisticko – 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).

ProLogis Slovak Republic XII (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](mailto:mpolak@prologis.com)

## Účtovná závierka

### 03/01 Štruktúra nákladov a výnosov

Údaje v celých EUR	2015	2016	Rozdiel 2016-2015
<b>Náklady</b>	<b>2 853 605</b>	<b>2 840 448</b>	<b>-13 157</b>
<b>Prevádzkové náklady spolu:</b>	<b>646 506</b>	<b>642 368</b>	<b>-4 138</b>
Spotreba materiálu a energie	659 443	569 839	-89 604
Náklady na služby	112 984	112 984	0
Dane a poplatky	1 390 293	1 403 253	12 960
Odpisy	44 379	112 004	67 625
Ostatné prevádzkové náklady			
	991 418	1 072 361	80 943
	991 335	1 072 078	80 743
<b>FINANČNÉ NÁKLADY</b>			
Nákladové úroky	50	45	-5
Kurzové straty	33	238	205
Ostatné finančné náklady			
	2 880	19 087	16 207
<b>Daň z príjmov splatná</b>	<b>0</b>	<b>3 433</b>	<b>3 433</b>
<b>Daň z príjmov odložená</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Náklady celkom</b>	<b>3 847 903</b>	<b>3 935 329</b>	<b>87 426</b>
<b>Výnosy</b>	<b>3 429 015</b>	<b>3 357 755</b>	<b>-71 260</b>
<b>Prevádzkové výnosy spolu:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-71 225</b>
Tržby z predaja výrobkov	3 428 980	3 357 755	0
Tržby z predaja služieb	0	0	0
Tržby z predaja tovaru	0	0	-35
Zmena stavu zásob	35	0	0
Ostatné prevádzkové výnosy			
	0	81	81
	0	59	59
<b>FINANČNÉ VÝNOSY</b>			
Výnosové úroky	0	22	22
Kurzové zisky	0	0	0
Ostatné výnosy z finanč.činnosti	3 429 015	3 357 836	-71 179
<b>Výnosy celkom</b>	<b>3 429 015</b>	<b>3 357 836</b>	<b>-71 179</b>
<b>Zisk(strata) po zdanení</b>	<b>-418 888</b>	<b>-577 493</b>	<b>-158 605</b>

ProLogis Slovak Republic XII (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](mailto:mpolak@prologis.com)

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

Údaje v celých EUR	2015	2016	Rozdiel 2016-2015
<b>Neobežný majetok</b>	<b>20 772 014</b>	<b>19 476 647</b>	<b>-1 295 367</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>20 772 014</b>	<b>19 476 647</b>	<b>-1 295 367</b>
Pozemky	3 861 019	3 861 019	0
Budovy a stavby	16 759 691	15 615 628	-1 144 063
Samostatné hnuťelné veci a súbory hnuťel. vecí	0	0	0
Obstaranie dlhodobého majetku	151 304	0	-151 304
<b>Dlhodobý finančný majetok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Obežný majetok</b>	<b>408 280</b>	<b>501 272</b>	<b>92 992</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>75 516</b>	<b>72 083</b>	<b>-3 433</b>
Odložená daňová pohľadávka	75 516	72 083	-3 433
<b>Krátkodobé pohľadávky</b>	<b>50 497</b>	<b>359 627</b>	<b>309 130</b>
Pohľadávky z obchodného styku	25 886	1 147	-24 739
Ostatné krátkodobé pohľadávky voči prepojeným	0	350 059	350 059
Daňové pohľadávky	24 611	8 421	-16 190
Iné pohľadávky	0	0	0
<b>Finančné účty</b>	<b>282 267</b>	<b>69 562</b>	<b>-212 705</b>
Peniaze	0	0	0
Účty v bankách	282 267	69 562	-212 705
<b>Časové rozlíšenie</b>	<b>1 280 406</b>	<b>1 835 101</b>	<b>554 695</b>
Náklady budúcich období	250 773	409 943	159 170
Príjmy budúcich období	1 029 633	1 425 158	395 525
<b>Aktíva spolu:</b>	<b>22 460 700</b>	<b>21 813 020</b>	<b>-647 680</b>

ProLogis Slovak Republic XII (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](mailto:mpolak@prologis.com)

Údaje v celých EUR	2015	2016	Rozdiel 2016-2015
<b>Vlastné imanie</b>	<b>538 355</b>	<b>-39 138</b>	<b>-577 493</b>
Základné imanie	6 639	6 639	0
Ostatné kapitálové fondy	664	664	0
Zákonný rezervný fond	949 940	531 052	-418 888
Zisk/strata minulých rokov	-418 888	-577 493	-158 605
Zisk/strata bežného obdobia			
	<b>21 922 345</b>	<b>21 852 158</b>	<b>-70 187</b>
<b>Závazky</b>	<b>9 562</b>	<b>9 464</b>	<b>-98</b>
<b>Rezervy</b>	<b>21 862 649</b>	<b>21 459 492</b>	<b>-403 157</b>
<b>Dlhodobé záväzky</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dlhodobé záväzky z obchodného styku	0	0	0
Záväzky zo sociálneho fondu	21 862 649	21 459 492	-403 157
Ostatné dlhodobé záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Odložený daňový záväzok	50 134	383 202	333 068
<b>Krátkodobé záväzky</b>	<b>23 173</b>	<b>377 860</b>	<b>354 687</b>
Záväzky z obchodného styku	0	0	0
Ostatné krátkodobé záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	26 961	5 342	-21 619
Daňové záväzky a dotácie	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0
Bankové úvery krátkodobé	0	0	0
<b>Bankové úvery</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Bankové úvery dlhodobé	0	0	0
<b>Časové rozlíšenie</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Výnosy budúcich období - dlhodobé	0	0	0
Výnosy budúcich období - krátkodobé	0	0	0
<b>Závazky a vlastné imanie celkom:</b>	<b>22 460 700</b>	<b>21 813 020</b>	<b>-647 680</b>

## 04 Finančno-ekonomická analýza a ukazovatele finančnej analýzy

Údaje v EUR	2015	2016
<b>Štruktúra majetku, záväzkov a vlastného imania</b>		
Nehmotný dlhodobý majetok	0	0
Hmotný dlhodobý majetok	20 772 014	19 476 647
Dlhodobé pohľadávky	75 516	72 083
Časové rozlíšenie (dlhodobé)	1 187 364	1 658 309
<b>1. DLHODOBÝ MAJETOK SPOLU</b>	<b>22 034 894</b>	<b>21 207 039</b>
Zásoby	0	0
Krátkodobé pohľadávky	50 497	359 627
Krátkodobý finančný majetok	282 267	69 562
Časové rozlíšenie (krátkodobé)	93 042	176 792
<b>2. KRÁTKODOBÝ MAJETOK SPOLU</b>	<b>425 806</b>	<b>605 981</b>
<b>MAJETOK SPOLU:</b>	<b>22 460 700</b>	<b>21 813 020</b>
<b>3. VLASTNÉ IMANIE</b>	<b>538 355</b>	<b>-39 138</b>
<b>4. DLHODOBÉ ZÁVÄZKY</b>	<b>21 862 649</b>	<b>21 459 492</b>
Rezervy	9 562	9 464
Krátkodobé záväzky	50 134	383 202
Bankové úvery a výpomoci	0	0
Časové rozlíšenie	0	0
<b>5. KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY</b>	<b>59 696</b>	<b>392 666</b>
<b>VI a ZÁVÄZKY SPOLU</b>	<b>22 460 700</b>	<b>21 813 020</b>
<b>2015</b>	<b>2016</b>	
Pracovný kapitál (pol.2-5)	366 110	213 315
Fixný kapitál (pol.1)	22 034 894	21 207 039
Prevádzkový kapitál	22 401 004	21 420 354
<b>Krátkodobá zadlženosť</b>	<b>59 696</b>	<b>392 666</b>
<b>Dlhodobá zadlženosť</b>	<b>21 862 649</b>	<b>21 459 492</b>
<b>Vlastná imanie</b>	<b>538 355</b>	<b>-39 138</b>
<b>Zdroje majetku</b>	<b>22 401 004</b>	<b>21 420 354</b>
<b>Štruktúra nákladov a výnosov</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Tržby z predaja tovaru	0	0
Tržby z predaja výrobkov a služieb	3 428 980	3 357 755
<b>Tržby celkom</b>	<b>3 428 980</b>	<b>3 357 755</b>
Obchodná marža	0	0
Pridaná hodnota	2 123 031	2 145 548
<b>Pridaná hodnota celkom</b>	<b>2 123 031</b>	<b>2 145 548</b>
Osobné náklady	0	0
Ostatné náklady (výnosy)	224 988	224 988
<b>EBITDA</b>	<b>1 898 043</b>	<b>1 920 560</b>
Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku	1 390 293	1 403 253
<b>EBIT</b>	<b>575 410</b>	<b>517 307</b>
Zisk/strata z finančných aktivít	-991 418	-1 072 280
Daň z príjmu	-2 880	-22 520
<b>Zisk po zdanení</b>	<b>-418 888</b>	<b>-577 493</b>

## Ukazovatele finančnej analýzy

	2015	2016
<b>UKAZOVATELE LIKVIDITY</b>		
Likvidita 1.stupňa	5,63	0,18
Likvidita 2.stupňa	6,64	1,12
Likvidita 3.stupňa	6,64	1,12
<b>UKAZOVATELE RENTABILITY</b>		
ROS - rentabilita tržieb ( EBIT / Tržby celkom )	0,17	0,15
ROI - rentabilita celkového kapitálu ( EBIT / Prevádzkový kapitál )	0,03	0,02
ROE - rentabilita vlastného kapitálu ( Zisk po zdanení / Vlastné imanie )	-0,78	14,76
<b>UKAZOVATELE OBRÁTKOVOSTI</b>		
Obrátkovosť zásob (Tržby celkom - Pridaná hodnota/zásoby)	0,00	0,00
Obrátkovosť vloženého kapitálu (Tržby celkom / Prevádzkový kapitál)	0,15	0,16

## 05 Udalosti osobitného významu

Po 31.12.2016 nenastali žiadne udalosti, ktoré by mali významný vplyv na pravdivé a verné zobrazenie skutočností.

## 06 Náklady na výskum a vývoj

V roku 2016 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 2016 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.

ProLogis Slovak Republic XII (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](mailto:mpolak@prologis.com)

12

## 08 Informácia o rozdelení zisku alebo straty

Za účtovné obdobie roku 2015 spoločnosť dosiahla stratu vo výške 577 493 EUR. Valné zhromaždenie navrhuje previesť stratu vo výške 577 493 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 2016 spoločnosť nemala zamestnancov.

## 11 Účtovná závierka

ProLogis Slovak Republic XII (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](mailto:mpolak@prologis.com)

13

# ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v dvojnom účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 1 6

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.  
 Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ā B Ć D Ě F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo	Účtovná závierka	Účtovná jednotka	Mesiac	Rok
2 0 2 2 1 6 4 7 6 0	X riadna	X malá	Za obdobie	od 0 1 2 0 1 6
IČO	mimoriadna	veľká		do 1 2 2 0 1 6
3 6 2 8 7 2 1 1	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie	od 0 1 2 0 1 5
SK NACE				do 1 2 2 0 1 5
6 8 . 2 0 . 0				

Priložené súčasti účtovnej závierky  
 Súvaha (Úč POD 1-01) (v celých eurách)   
 Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01) (v celých eurách)   
 Poznámky (Úč POD 3-01) (v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky  
**P r o L o g i s S l o v a k R e p u b l i c X I I ( P ) s . r .**  
**o .**

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica	Číslo
<b>D I A L N I Č N Á C E S T A</b>	<b>2 4</b>
PSČ Obec	
<b>9 0 3 0 1 S E N E C</b>	

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti  
**OKRESNÝ SÚD BRATISLAVA I**  
**ORGANIZAČNA ZLOŽKA 39885 / B**

Telefónne číslo Faxové číslo  
**4 2 1 2 / 3 2 1 7 0 0 0 0**

E-mailová adresa  
**MPOLAK@PROLOGIS.COM**

Zostavená dňa:	Schválená dňa:	Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:
<b>1 0 . 0 5 . 2 0 1 7</b>	<b>0 7 . 0 6 . 2 0 1 7</b>	

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo      Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu

UZPODv14\_2  
Súvaha  
Úč POD 1 - 01

DIČ 2 0 2 2 1 6 4 7 6 0 IČO 3 6 2 8 7 2 1 1



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto 2	Netto 3
	<b>SPOLU MAJETOK</b> r. 02 + r. 33 + r. 74	01	3 4 2 6 2 4 5 1	2 1 8 1 3 0 2 0	
			1 2 4 4 9 4 3 1	2 2 4 6 0 7 0 0	
<b>A.</b>	<b>Neobežný majetok</b> r. 03 + r. 11 + r. 21	02	3 1 9 2 6 0 7 8	1 9 4 7 6 6 4 7	
			1 2 4 4 9 4 3 1	2 0 7 7 2 0 1 4	
<b>A.I.</b>	<b>Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)</b>	03			
<b>A.I.1.</b>	<b>Aktivované náklady na vývoj</b> (012) - /072, 091A/	04			
	2. Softvér (013) - /073, 091A/	05			
	3. Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06			
	4. Goodwill (015) - /075, 091A/	07			
	5. Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08			
	6. Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09			
	7. Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10		1 9 4 7 6 6 4 7	
<b>A.II.</b>	<b>Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)</b>	11	3 1 9 2 6 0 7 8	2 0 7 7 2 0 1 4	
			1 2 4 4 9 4 3 1	3 8 6 1 0 1 9	
<b>A.II.1.</b>	<b>Pozemky</b> (031) - /092A/	12	3 8 6 1 0 1 9	3 8 6 1 0 1 9	
	2. Stavby (021) - /081, 092A/	13	2 8 0 6 5 0 5 9	1 5 6 1 5 6 2 8	
			1 2 4 4 9 4 3 1	1 6 7 5 9 6 9 1	
	3. Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	14			

UZPODv14\_3  
Súvaha  
Úč POD 1 - 01

DIČ 2 0 2 2 1 6 4 7 6 0 IČO 3 6 2 8 7 2 1 1



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto 2	Netto 3
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17			
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18			1 5 1 3 0 4
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
<b>A.III.</b>	<b>Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)</b>	21			
<b>A.III.1.</b>	<b>Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách</b> (061A, 062A, 063A) - /096A/	22			
	2. Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23			
	3. Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24			
	4. Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25			
	5. Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26			
	6. Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27			
	7. Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
			1			Netto 2	Netto 3
			Brutto - časť 1	Korekcia - časť 2			
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /095A/	29					
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30					
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31					
11.	Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32					
<b>B.</b>	<b>Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71</b>	<b>33</b>	<b>5 0 1 2 7 2</b>	<b>5 0 1 2 7 2</b>	<b>4 0 8 2 8 0</b>		
<b>B.I.</b>	<b>Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)</b>	<b>34</b>					
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35					
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36					
3.	Výrobky (123) - /194/	37					
4.	Zvieratá (124) - /195/	38					
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39					
6.	Poskytnuté preddávky na zásoby (314A) - /391A/	40					
<b>B.II.</b>	<b>Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)</b>	<b>41</b>	<b>7 2 0 8 3</b>	<b>7 2 0 8 3</b>	<b>7 5 5 1 6</b>		
<b>B.II.1.</b>	<b>Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)</b>	<b>42</b>					



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
			1			Netto 2	Netto 3
			Brutto - časť 1	Korekcia - časť 2			
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43					
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44					
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45					
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46					
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47					
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48					
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49					
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50					
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51					
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52	<b>7 2 0 8 3</b>	<b>7 2 0 8 3</b>	<b>7 5 5 1 6</b>		
<b>B.III.</b>	<b>Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)</b>	<b>53</b>	<b>3 5 9 6 2 7</b>	<b>3 5 9 6 2 7</b>	<b>5 0 4 9 7</b>		
<b>B.III.1.</b>	<b>Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)</b>	<b>54</b>	<b>1 1 4 7</b>	<b>1 1 4 7</b>	<b>2 5 8 8 6</b>		
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55					
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56					



UZPODV14\_8  
Súvaha  
Úč POD 1 - 01

DIČ 2 0 2 2 1 6 4 7 6 0 IČO 3 6 2 8 7 2 1 1



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
	2. Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
	2. Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí (+/- 415)	95		
	3. Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	5 3 1 0 5 2	9 4 9 9 4 0
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	5 3 1 0 5 2	9 4 9 9 4 0
	2. Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99		
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	- 5 7 7 4 9 3	- 4 1 8 8 8 8
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	2 1 8 5 2 1 5 8	2 1 9 2 2 3 4 5
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	2 1 4 5 9 4 9 2	2 1 8 6 2 6 4 9
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
	1.a. Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
	1.b. Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
	1.c. Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
	2. Čistá hodnota zákazky (316A)	107	2 1 4 5 9 4 9 2	2 1 8 6 2 6 4 9
	3. Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
	4. Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
	5. Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
	6. Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
	7. Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
	8. Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
	9. Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114		
	10. Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
	11. Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
	12. Odložený daňový záväzok (481A)	117		

UZPODV14\_9

Súvaha  
Úč POD 1 - 01

DIČ 2 0 2 2 1 6 4 7 6 0

IČO 3 6 2 8 7 2 1 1



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
	2. Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121		
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	3 8 3 2 0 2	5 0 1 3 4
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	3 7 7 8 6 0	2 3 1 7 3
	1.a. Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
	1.b. Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
	1.c. Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	3 7 7 8 6 0	2 3 1 7 3
	2. Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
	3. Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
	4. Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
	5. Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
	6. Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131		
	7. Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132		
	8. Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	5 3 4 2	2 6 9 6 1
	9. Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
	10. Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	9 4 6 4	9 5 6 2
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
	2. Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	9 4 6 4	9 5 6 2
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, -/255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141		
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
	2. Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
	3. Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
	4. Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145		

UZPODV14_10		DIČ 2 0 2 2 1 6 4 7 6 0		IČO 3 6 2 8 7 2 1 1	
Výkaz ziskov a strát Úč POD 2 - 01		Skutočnosť			
Označenie	Text	Číslo riadku	bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2	
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	3 3 5 7 7 5 5	3 4 2 8 9 8 0	
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	3 3 5 7 7 5 5	3 4 2 9 0 1 5	
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03			
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		3 4 2 8 9 8 0	
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	3 3 5 7 7 5 5		
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06			
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07			
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08		3 5	
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	2 8 4 0 4 4 8	2 8 5 3 6 0 5	
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10			
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		6 4 6 5 0 6	
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	6 4 2 3 6 8		
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		6 5 9 4 4 3	
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	5 6 9 8 3 9		
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15			
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16			
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17			
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18			
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19		1 1 2 9 8 4	
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	1 1 2 9 8 4	1 1 2 9 8 4	
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	1 4 0 3 2 5 3	1 3 9 0 2 9 3	
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	1 4 0 3 2 5 3	1 3 9 0 2 9 3	
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23			
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24			
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25		4 4 3 7 9	
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	1 1 2 0 0 4		
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	5 1 7 3 0 7	5 7 5 4 1 0	

UZPODV14_11		DIČ 2 0 2 2 1 6 4 7 6 0		IČO 3 6 2 8 7 2 1 1	
Výkaz ziskov a strát Úč POD 2 - 01		Skutočnosť			
Označenie	Text	Číslo riadku	bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2	
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	2 1 4 5 5 4 8	2 1 2 3 0 3 1	
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	8 1		
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30			
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31			
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32			
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33			
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34			
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35			
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36			
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37			
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38			
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	5 9		
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40			
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	5 9		
XII.	Kurzové zisky (663)	42	2 2		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43			
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44			
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	1 0 7 2 3 6 1	9 9 1 4 1 8	
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46			
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47			
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48			
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	1 0 7 2 0 7 8	9 9 1 3 3 5	
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50			
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	1 0 7 2 0 7 8	9 9 1 3 3 5	
O.	Kurzové straty (563)	52	4 5	5 0	
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53			
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	2 3 8	3 3	

UZPODV14_12		Dič 2 0 2 2 1 6 4 7 6 0		Ičo 3 6 2 8 7 2 1 1	
Výkaz ziskov a strát Úč POD 2 - 01		Skutočnosť			
Označenie	Text	Číslo riadku	bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2	
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	- 1 0 7 2 2 8 0	- 9 9 1 4 1 8	
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	- 5 5 4 9 7 3	- 4 1 6 0 0 8	
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	2 2 5 2 0	2 8 8 0	
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	1 9 0 8 7	2 8 8 0	
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	3 4 3 3		
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60			
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	- 5 7 7 4 9 3	- 4 1 8 8 8 8	

Poznámky Úč PODV 3-01

IČO: 36 287 211

DIČ: 2022164760

## Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2016

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

## Poznámka:

V poznámkach sa uvádzajú informácie ustanovené opatrením o obsahu poznámok k individuálnej účtovnej závierke, pre ktoré má účtovná jednotka obsahovú náplň. Všetky údaje a informácie uvedené v týchto poznámkach vychádzajú z účtovníctva a nadväzujú na individuálne účtovné výkazy. Hodnotové údaje sú uvedené v eurocentoch alebo celých eurách (pokiaľ nie je uvedené inak).

## I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

## 1. Základné údaje o spoločnosti

Obchodné meno a sídlo	ProLogis Slovak Republic XII (P) s.r.o. Dialničná cesta 24, Senec 903 01
Hospodárska činnosť	- prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov, pri ktorom sa popri prenájme neposkytujú iné než základné služby spojené s prenájomom

## 2. Zamestnanci

Názov položky	2016	2015
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	-	-

## 3. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka spoločnosti ProLogis Slovak Republic XII (P) s.r.o. (ďalej len „spoločnosť“). Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára do 31. decembra 2016 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

Účtovná závierka je zostavená na všeobecné použitie. Informácie v nej uvedené nie je možné použiť na účely akéhokoľvek špecifického používateľa ani na posúdenie jednotlivých transakcií. Používatelia účtovnej závierky by sa pri rozhodovaní nemali spoliehať na túto účtovnú závierku ako jediný zdroj informácií.

## 4. Schválenie účtovnej závierky za rok 2015

Účtovnú závierku spoločnosti za rok 2015 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 27. júna 2016.

## 5. Konsolidovaná účtovná závierka

Spoločnosť je dcérskou spoločnosťou spoločnosti ProLogis Holding III B.V., so sídlom Gustav Mahlerplein 17, Amsterdam 1082 MS, Holandské kráľovstvo.

Konsolidovaná účtovná závierka spoločnosti ProLogis Holding III B.V. je sprístupnená v jej sídle, Gustav Mahlerplein 17, Amsterdam 1082 MS, Holandské kráľovstvo.

Spoločnosť je súčasťou skupiny Prologis Inc., Pier 1, Bay 1, San Francisco 94111 (CA), Spojené štáty Americké, ktorá zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za korporáciu Prologis.

Konsolidovaná účtovná závierka korporácie Prologis je sprístupnená v jej sídle, Pier 1, Bay 1, San Francisco 94111 (CA), Spojené štáty Americké.

Spoločnosť nie je materskou účtovnou jednotkou v inej účtovnej jednotke.

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky  
Zostavenej k 31. decembru 2016  
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

**II. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY**

- Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách slovenskej meny, t. j. v eurách.
- Účtovná závierka za rok 2016 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.
- Účtovníctvo sa vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.
- Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. berú sa za základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.
- Moment zaúčtovania výnosov – výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva.
- Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.
- Použitie odhadov – zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby vedenie spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív, uvedenie možných budúcich aktív a pasív k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť.
- Vykázané dane – slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových zákonov a predpisov pri uplatňovaní v rôznych typoch transakcií, sumy vykázané v účtovnej závierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.

**9. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – prvé ocenenie**

Pri obstaraní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích cien. Ocenenie jednotlivých položiek majetku a záväzkov je takéto:

- Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok obstaraný kúpou – obstarávacou cenou. Obstarávacía cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (prepravné a clo).
- Dlhodobý nehmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou – vlastnými nákladmi alebo reprodukčnou obstarávacou cenou, ak sú vlastné náklady vyššie ako reprodukčná obstarávacía cena tohto majetku. Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť. Reprodukčná obstarávacía cena je cena, za ktorú by sa majetok obstaral v čase, keď sa o ňom účtuje.
- Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou – vlastnými nákladmi. Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť, a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.
- Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok obstaraný iným spôsobom – reprodukčnou obstarávacou cenou v prípade bezodplatného nadobudnutia majetku alebo majetku novo zisteného pri inventarizácii, t. j. cenou, za ktorú by sa majetok obstaral v čase, keď sa o ňom účtuje.
- Pohľadávky:
  - pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí – menovitou hodnotou,
  - pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou.

Pri neúročených dlhodobých pohľadávkach a dlhodobých pôžičkách sa uvádza opravná položka v stĺpci korekcia, čím sa upravuje hodnota tejto pohľadávky a pôžičky na jej súčasnú hodnotu, napríklad metódou efektívnej úrokovej miery.

- Krátkodobý finančný majetok – obstarávacou cenou. Obstarávacía cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám).

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky  
Zostavenej k 31. decembru 2016  
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

- Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- Záväzky:
  - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
  - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- Rezervy – v očakávanej výške záväzku alebo poistnomatematickými metódami.
- Dlhopisy, pôžičky, úvery:
  - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
  - pri prevzatí – obstarávacou cenou.

Úroky z dlhopisov, pôžičiek a úverov sa účtujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia.
- Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o dani z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pred zdanením pri sadzbe 22 % po úpravách o niektoré položky na daňové účely.
- Daň z príjmov odložená – účtuje sa pri dočasných rozdieloch medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou, pri možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti a pri možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty do budúcich období. Pri určení výšky odloženej dane z príjmov sa použila sadzba dane z príjmov platná v nasledujúcom účtovnom období, t. j. 21 %.

**10. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – nasledujúce ocenenie**

- Predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov, sa vyjadrujú prostredníctvom rezerv, opravných položiek a odpisov.
  - Rezervy** – účtujú sa v očakávanej výške záväzku. Spoločnosť vytvára rezervu na súdne spory, rezervu na environmentálne záväzky, emisné kvóty a rezervu na odchodné a iné dlhodobé zamestnanecké požitky. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa posudzuje ich výška a odôvodnenosť.
  - Opravné položky** – účtujú sa v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve, a to:
    - k pohľadávkam po lehote splatnosti nad 1 080 dní do výšky 100 %, nad 720 dní do výšky 70 % a z pohľadávkam po lehote splatnosti nad 360 dní vo výške 20 % z menovitej hodnoty pohľadávky
  - Plán odpisov**

Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok sa odpisuje podľa plánu odpisov, ktorý bol stanovený vzhľadom na odhad reálnej ekonomickej životnosti. Majetok sa odpisuje počas predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Účtovné odpisy sú rovnomerné. Majetok sa začína odpisovať v mesiaci nasledujúcom po mesiaci zaradenia do používania.

Priemerné životnosti podľa plánu odpisov sú:

Druh majetku	Životnosť	Ročná sadzba odpisov
Budovy a stavby	20 rokov	5%
Stroje a zariadenia	4 roky	25%
Dopravné prostriedky	4 roky	25%
Inventár	6 rokov	16,7%
Softvér	5 rokov	20%

Daňové odpisy sa uplatňujú podľa sadzieb uvedených v zákone o dani z príjmov platných pre rovnomerné odpisovanie.

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky  
Zostavenej k 31. decembru 2016  
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

**11. Prepočet údajov v cudzích menách na slovenskú menu**

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou (ECB) alebo Národnou bankou Slovenska (NBS) v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, neprepočítavajú. Pri kúpe a predaji cudzej meny za menu euro a pri prevode peňažných prostriedkov z účtu zriadeného v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách na účet zriadený v cudzej mene sa použil kurz, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané. Ak sa predaj alebo kúpa cudzej meny uskutoční za iný kurz ako ponúka komerčná banka v kurzovom lístku, použije sa kurz, ktorý komerčná banka v deň vysporiadania obchodu ponúka v kurzovom lístku. Ak sa kúpa alebo predaj neuskutočňuje s komerčnou bankou, použije sa referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený ECB alebo NBS v deň predchádzajúci dňu vysporiadania obchodu.

**III. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPLŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT**

**1. Záväzky**

**1.1. Záväzky podľa zostatkovej doby splatnosti**

Položka	31. 12. 2016	31. 12. 2015
<b>Dlhodobé záväzky:</b>	21 459 492	21 862 649
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	-	-
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	21 459 492	21 862 649
<b>Spolu dlhodobé záväzky</b>		

**IV. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA**

**1. Podmienené záväzky**

Daňové priznania zostávajú otvorené a môžu byť predmetom kontroly počas obdobia piatich rokov. Skutočnosť, že určité obdobie alebo daňové priznanie vzťahujúce sa na toto obdobie bolo kontrolované, nemá vplyv na vylúčenie tohto obdobia z prípadnej ďalšej kontroly počas obdobia piatich rokov. V dôsledku toho sú k 31. decembru 2016 daňové priznania spoločnosti za roky 2012 až 2016 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

**2. Podmienený majetok**

Druh podmieneného majetku	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Práva zo servisných zmlúv	29 159 527	29 976 173
Práva z poisťovních zmlúv	-	-
Práva z koncesionárskych zmlúv	-	-
Práva z licenčných zmlúv	-	-
Práva z investovania prostriedkov získaných oslobodením od dane z príjmov	-	-
Práva z privatizácie	-	-
Práva zo súdnych sporov	-	-
Iné práva (špecifikujte)	-	-

**Práva z poisťovních zmlúv k 31.12.2016** v celkovej sume EUR 29 159 527 predstavujú poistné plnenia v prípade škôd na dlhodobom majetku spôsobených živlom, náhodným poškodením a krádežou (pri hnutelnom majetku) vo výške EUR 28 003 066 a poistné plnenia v prípade škôd, ktoré vzniknú pri prerušení prevádzky v dôsledku požiaru a ďalších vyššie uvedených nebezpečenstiev vo výške EUR 1 165 629. Pre obidve poistné plnenia bola dohodnutá kombinovaná spoluúčasť vo výške EUR 9 168.

**3. Podsúvahové účty**

Položka	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Prenajatý majetok	-	-
Majetok v nájme (operatívny prenájom)	-	-
Majetok prijatý do úschovy	-	-
Pohľadávky z derivátov	-	-
Záväzky z opcí derivátov	-	-
Odpísané pohľadávky	32 451 242	12 355 329
Pohľadávky z prenájmu nehnuteľností	-	-
Záväzky z leasingu	-	-
Iné položky	-	-

**Poznámky individuálnej účtovnej závierky  
Zostavenej k 31. decembru 2016  
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

Pohľadávky z prenájmu nehnuteľností predstavujú hodnotu nezinkasovaného nájomného a služieb, ktoré majú byť podľa zmluvy zinkasované v priebehu nasledujúcich 11 rokov.

**V. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, A DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY**

Po 31. decembri 2016 a do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne také udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva, pasíva alebo výsledky hospodárenia spoločnosti, okrem tých, ktoré sú uvedené vyššie a ktoré sú výsledkom bežnej činnosti.

