



***Prologis Slovak Republic XIII (P)
s.r.o.***

***Výročná správa
2017***

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 2017.....	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

01 Príhovor manažmentu spoločnosti

Spoločnosť Prologis Slovak Republic XIII (P) s.r.o. bola založená zakladateľskou listinou zo dňa 4. septembra 2006 v zmysle § 105 - 153 Zák. č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.

Prologis Slovak Republic XIII (P) s.r.o. je dcérskou spoločnosťou holandskej spoločnosti Prologis Superholding II B.V.

Skupina spoločností Prologis patrí na slovenskom trhu k lídrom v oblasti prenájmu priemyselných nehnuteľností. Na Slovensku prevádzkuje strategicky situované distribučné parky pri Senci a Nitre.

Manažment spoločnosti
Prologis Slovak Republic XIII (P) s.r.o.

02 Profil spoločnosti

02/01 Základné informácie o spoločnosti

Obchodné meno: Prologis Slovak Republic XIII (P) s.r.o.

Sídlo: Diaľničná cesta 24
903 01 Senec

IČO: 36 676 047
DIČ: 2022251462

Výška vkladu: EUR 6 639,- EUR

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:

Ing. Martin Baláž (od 19.2.2016)

Ing. Martin Polák (od 8.8.2011)

02/03 Všeobecné zhodnotenie situácie na trhu v roku 2017

Aktivity spoločnosti a vývoj priemyselného trhu na Slovensku a v Európe

Spoločnosť Prologis, najväčší developer priemyselných a logistických nehnuteľností na svete aj na Slovensku, rozšírila svoj logistický park pri Senci, jeden z najväčších v Európe, o ďalších 81,6 hektára. V Nitre dokúpila 12,75 hektára v blízkosti novej automobilky Jaguar Land Rover. Prologis v roku 2017 postavil 5 budov s rozlohou 104.200 m² a začal výstavbu piatich objektov s rozlohou 95.000 m².

V roku 2017 Prologis predal svoje logistické parky pri Novom Meste nad Váhom a Galante. Druhý z nich s halami Samsungu a Tesca sa postaral o rekordný obchod v segmente v regióne strednej a východnej Európy..

V roku 2018 spoločnosť Prologis očakáva veľký rozvoj aj v existujúcich areáloch pri Senci a Nitre. V súvislosti s Prologis Parkom Bratislava v lokalite Senec má Prologis 360.000 m² v 15 budovách. V roku 2018 začne výstavbu ďalších dvoch budov. V lokalite Nitra sú vo výstavbe dve špekulatívne budovy s plochou 62 400 m², ktoré sú však už plne obsadené desiatimi klientmi. Pripravuje sa preto aj výstavba tretej haly.

Developerom v oblasti priemyselných a logistických nehnuteľností sa darí obsadiť budovy ešte pred dokončením. Prologis v roku 2017 prenajal na Slovensku 218.500 m² priestorov a dosiahol obsadenosť až na úrovni 98,9 percenta. Za celý región strednej a východnej Európy to bolo rekordných 97,4 percenta. K tradične vysoko obsadeným priestorom na Slovensku a v Česku sa totiž pridali aj Maďarsko a Poľsko.

Výsledky Prologisu v roku 2017

	Región strednej a východnej Európy	z toho Slovensko
Celkový prenájom	1,6 mil. m ²	218 500 m ²
Nové nájomné zmluvy	501 000 m ²	106 000 m ²
Miera obsadenosti	97,4 %	98,9 %
Začatá výstavba	170 200 m ² (9 budov)	95 500 m ² (5 budov)
Dokončená výstavba	275 000 m ² (15 budov)	104 200 m ² (5 budov)
Predaj	365 440 m ² (10 budov)	279 600 m ² (6 budov)
Certifikované zelené budovy	10	2
Zdroj: Prologis		

Najvýznamnejšie nájomné zmluvy

- 45 100 m² spoločnosti Empik Group v Sochaczew v Poľsku – nová zmluva
- 37 500 m² spoločnosti Auchan v Budapest-Ullo v Maďarsku – obnovený prenájom
- 36 900 m² spoločnosti Moto-Profil v parku Chorzów v Poľsku – obnovený prenájom
- 27 600 m² spoločnosti NAY v Bratislave – obnovený prenájom
- 21 200 m² spoločnosti Intuon v Bratislave – nová zmluva
- 19 600 m² poprednému výrobcovi odevov a domácich potrieb v parku Budapest-Gyal v Maďarsku – nová zmluva
- 13 700 m² spoločnosti L'Oréal v parku Praha-Východ v Českej republike – obnovený prenájom
- 13 200 m² spoločnosti PST CLC v parku Praha-Úžice v Českej republike – nová zmluva

Najvýznamnejšia začatá výstavba

- 62 400 m² - dve špekulatívne budovy v Prologis Parku Nitra
- 28 300 m² - špekulatívna budova v Prologis Parku Praha-Úžice
- 23 700 m² - budova na mieru pre Vafo Praha v Prologis Parku Praha-Rudná
- 16 200 m² - budova na mieru pre Textile House v Prologis Parku Bratislava
- 14 500 m² - špekulatívna budova v Prologis Parku Prague-Airport

Najvýznamnejšia dokončená výstavba

- 56 000 m² - budova na mieru pre Tesco v Prologis Parku Galanta-Gáň
- 42 300 m² - budova na mieru pre spoločnosť Agata v Prologis Parku Piotrków II, Poľsko
- 30 250 m² - špekulatívna budova v Prologis Parku Praha-Jirny
- 21 200 m² - špekulatívna budova v Prologis Parku Bratislava
- 18 100 m² - budova na mieru pre Arvato Polska v Prologis Parku Stryków, Poľsko

Zdroj: (<https://reality.etrend.sk>), (<https://ekonomika.sme.sk>)

02/04 Organizačná štruktúra

Štruktúra spoločníkov:

	Výška vkladu spoločníkov		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
Prologis Superholding II B.V.	6 639	100	100
SPOLU	6 639	100	100

Spoločnosť nevlastní podiel v inej účtovnej jednotke.

02/05 Poslanie spoločnosti

Spoločnosť Prologis Slovak Republic XIII (P) s.r.o, sa zameriava na poskytovanie priemyselných prenájmov a projektov šitých na mieru podľa požiadaviek zákazníka. Logistický park Prologis Park Senec je výhodne situovaný 24 km východne od Bratislavy, centra mesta, 2 km od Senca a 16 km od medzinárodného letiska. Logistický park je prístupný cez diaľnicu E75 (Bratislava - Žilina, Tatry) a je prepojený s európskym koridorom 4 vedúcim do Trnavy. Táto výhodná lokalita je ideálnym distribučným uzlom pre domáce aj medzinárodné logistické služby.

03 Účtovná zvierka

03/01 Štruktúra nákladov a výnosov

Údaje v celých EUR			
Náklady	2016	2017	Rozdiel 2017-2016
Prevádzkové náklady spolu:	1 647 991	1 556 807	-91 184
Spotreba materiálu a energie	211 732	67 745	-143 987
Náklady na služby	458 945	467 691	8 746
Dane a poplatky	149 369	149 369	0
Odpisy	779 579	783 900	4 321
Ostatné prevádzkové náklady	48 366	88 102	39 736
FINANČNÉ NÁKLADY	737 232	744 501	7 269
Nákladové úroky	736 978	744 049	7 071
Kurzové straty	13	36	23
Ostatné finančné náklady	241	416	175
Daň z príjmov splatná	90 597	77 864	-12 733
Daň z príjmov odložená	-171 320	0	171 320
Náklady celkom	2 304 500	2 379 172	74 672
Výnosy	2016	2017	Rozdiel 2017-2016
Prevádzkové výnosy spolu:	2 792 308	2 606 400	-185 908
Tržby z predaja výrobkov	0	0	0
Tržby z predaja služieb	2 792 198	2 606 400	-185 798
Tržby z predaja tovaru	0	0	0
Zmena stavu zásob	0	0	0
Ostatné prevádzkové výnosy	110	0	-110
FINANČNÉ VÝNOSY	551	6 676	6 125
Výnosové úroky	547	6 650	6 103
Kurzové zisky	4	26	22
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	0	0	0
Výnosy celkom	2 792 859	2 613 076	-179 783
Zisk(strata) po zdanení	488 359	233 904	-254 455

03/02 Štruktúra majetku, záväzkov a vlastného imania

Údaje v celých EUR	2016	2017	Rozdiel 2017-2016
<u>Neobežný majetok</u>	<u>17 713 185</u>	<u>17 018 353</u>	<u>-694 832</u>
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0
Goodwill	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok	17 713 185	17 018 353	-694 832
Pozemky	4 525 405	4 525 405	0
Budovy a stavby	13 137 893	12 440 414	-697 479
Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	0	0	0
Obstaranie dlhodobého majetku	49 887	52 534	2 647
Dlhodobý finančný majetok	0	0	0
<u>Obežný majetok</u>	<u>1 161 682</u>	<u>2 592 563</u>	<u>1 430 881</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	171 320	171 320	0
Ostatné dlhodobé pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Odložená daňová pohľadávka	171 320	171 320	0
Krátkodobé pohľadávky	924 032	2 332 854	1 408 822
Pohľadávky z obchodného styku	78 583	209 801	131 218
Ostatné krátkodobé pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	843 451	2 111 130	1 267 679
Daňové pohľadávky	0	8 615	8 615
Iné pohľadávky	1 998	3 308	1 310
Finančné účty	66 330	88 389	22 059
Peniaze	0	0	0
Účty v bankách	66 330	88 389	22 059
<u>Časové rozlíšenie</u>	<u>362 646</u>	<u>394 864</u>	<u>32 218</u>
Náklady budúcich období	62 289	69 599	7 310
Príjmy budúcich období	300 357	325 265	24 908
Aktíva spolu:	<u>19 237 513</u>	<u>20 005 780</u>	<u>768 267</u>

Údaje v celých EUR	2016	2017	Rozdiel 2017-2016
<u>Vlastné imanie</u>	<u>2 897 523</u>	<u>3 131 427</u>	<u>233 904</u>
Základné imanie	6 639	6 639	0
Ostatné kapitálové fondy	4 027 650	4 027 650	
Zákonný rezervný fond	664	664	0
Zisk/strata minulých rokov	-1 625 789	-1 137 430	488 359
Zisk/strata bežného obdobia	488 359	233 904	-254 455
<u>Záväzky</u>	<u>16 248 284</u>	<u>16 695 222</u>	<u>446 938</u>
Rezervy	9 464	8 047	-1 417
Dlhodobé záväzky	16 142 013	16 611 043	469 030
Dlhodobé záväzky z obchodného styku	0	0	0
Záväzky zo sociálneho fondu	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	16 142 013	16 611 043	469 030
Odložený daňový záväzok	0	0	0
Krátkodobé záväzky	96 807	76 132	-20 675
Záväzky z obchodného styku	46 831	45 954	-877
Ostatné krátkodobé záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	2 795	2 795
Daňové záväzky a dotácie	49 976	27 383	-22 593
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>91 706</u>	<u>179 131</u>	<u>87 425</u>
Výdavky budúcich období	40 648	3 657	-36 991
Výnosy budúcich období	51 058	175 474	124 416
<u>Záväzky a vlastné imanie celkom:</u>	<u>19 237 513</u>	<u>20 005 780</u>	<u>768 267</u>

04 Finančno-ekonomická analýza a ukazovatele finančnej analýzy

Údaje v EUR		
Štruktúra majetku, záväzkov a vlastného imania	2016	2017
Nehmotný dlhodobý majetok	0	0
Hmotný dlhodobý majetok	17 713 185	17 018 353
Dlhodobé pohľadávky	171 320	171 320
Časové rozlíšenie (dlhodobé)	361 830	394 864
1. DLHODOBÝ MAJETOK SPOLU	18 246 335	17 584 537
Zásoby	0	0
Krátkodobé pohľadávky	924 032	2 332 854
Krátkodobý finančný majetok	66 330	88 389
Časové rozlíšenie (krátkodobé)	816	0
2. KRÁTKODOBÝ MAJETOK SPOLU	991 178	2 421 243
MAJETOK SPOLU:	19 237 513	20 005 780
3. VLASTNÉ IMANIE	2 897 523	3 131 427
Časové rozlíšenie (dlhodobé)	0	0
4. DLHODOBÉ ZÁVÄZKY	16 142 013	16 611 043
Rezervy	9 464	8 047
Krátkodobé záväzky	96 807	76 132
Bankové úvery a výpomoci	0	0
Časové rozlíšenie (krátkodobé)	91 706	179 131
5. KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY	197 977	263 310
VI a ZÁVÄZKY SPOLU	19 237 513	20 005 780
	2016	2017
Pracovný kapitál (pol.2-5)	793 201	2 157 933
Fixný kapitál (pol.1)	18 246 335	17 584 537
Prevádzkový kapitál	19 039 536	19 742 470
Krátkodobá zadlženosť	197 977	263 310
Dlhodobá zadlženosť	16 142 013	16 611 043
Vlastná imanie	2 897 523	3 131 427
Zdroje majetku	19 039 536	19 742 470
	2016	2017
Štruktúra nákladov a výnosov		
Tržby z predaja tovaru	0	0
Tržby z predaja výrobkov a služieb	2 792 198	2 606 400
Tržby celkom	2 792 198	2 606 400
Obchodná marža	0	0
Pridaná hodnota	2 121 521	2 070 964
Pridaná hodnota celkom	2 121 521	2 070 964
Osobné náklady	0	0
Ostatné náklady (výnosy)	197 625	237 471
EBITDA	1 923 896	1 833 493
Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku	779 579	783 900
EBIT	1 144 317	1 049 593
Zisk/strata z finančných aktivít	-736 681	-737 825
Daň z príjmu	80 723	-77 864
Zisk po zdanení	488 359	233 904

Ukazovatele finančnej analýzy

UKAZOVATELE LIKVIDITY	2016	2017
Likvidita 1.stupňa	0,69	1,16
Likvidita 2.stupňa	10,23	31,80
Likvidita 3.stupňa	10,23	31,80
UKAZOVATELE RENTABILITY		
ROS - rentabilita tržieb (EBIT / Tržby celkom)	0,41	0,40
ROI - rentabilita celkového kapitálu (EBIT / Prevádzkový kapitál)	0,06	0,05
ROE - rentabilita vlastného kapitálu (Zisk po zdanení / Vlastné imanie)	0,17	0,07
UKAZOVATELE OBRÁTKOVOSTI		
Obrátkovosť zásob (Tržby celkom-Pridaná hodnota/zásoby)	0,00	0,00
Obrátkovosť vloženého kapitálu (Tržby celkom / Prevádzkový kapitál)	0,15	0,13

05 Udalosti osobitného významu

Po 31.12.2017 nenastali žiadne udalosti, ktoré by mali významný vplyv na pravdivé a verné zobrazenie skutočností.

06 Náklady na výskum a vývoj

V roku 2017 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 2017 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 2017 spoločnosť dosiahla zisk vo výške 233 904 €.

Valné zhromaždenie navrhuje previesť stratu vo výške 233 904 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 2017 spoločnosť nemala zamestnancov.

11 Účtovná závierka