



Prologis Slovak Republic II 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.....	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 zakladateľskou listinou zo dňa 7. júna 2004 v zmysle § 105 - 153 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 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 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:

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 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 Prologis Slovak Republic II 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 zázvierka

03/01 Štruktúra nákladov a výnosov

Údaje v celých EUR			
Náklady	2016	2017	Rozdiel 2017-2016
Prevádzkové náklady spolu:	5 681 495	5 563 374	-118 121
Spotreba materiálu a energie	594 814	447 125	-147 689
Náklady na služby	899 536	875 915	-23 621
Dane a poplatky	296 317	296 363	46
Odpisy	3 826 606	3 880 676	54 070
Ostatné prevádzkové náklady	64 222	63 295	-927
FINANČNÉ NÁKLADY	481 121	439 673	-41 448
Nákladové úroky	480 797	438 810	-41 987
Kurzové straty	86	329	243
Ostatné finančné náklady	238	534	296
Daň z príjmov splatná	248 439	177 540	-70 899
Daň z príjmov odložená	-112 612	0	112 612
Náklady celkom	6 298 443	6 180 587	-117 856
Výnosy	2016	2017	Rozdiel 2017-2016
Prevádzkové výnosy spolu:	4 660 685	4 788 318	127 633
Tržby z predaja výrobkov	0	0	0
Tržby z predaja služieb	4 649 624	4 788 318	138 694
Tržby z predaja tovaru	0	0	0
Zmena stavu zásob	0	0	0
Ostatné prevádzkové výnosy	11 061	0	-11 061
FINANČNÉ VÝNOSY	8 607	7 652	-955
Výnosové úroky	8 574	7 648	-926
Kurzové zisky	33	4	-29
Výnosy celkom	4 669 292	4 795 970	126 678
Zisk(strata) po zdanení	-1 629 151	-1 384 617	244 534

03/02 Štruktúra majetku, záväzkov a vlastného imania

Údaje v celých EUR	2016	2017	Rozdiel 2017-2016
Neobežný majetok	43 074 460	40 275 186	-2 799 274
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0
Goodwill	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok	43 074 460	40 275 186	-2 799 274
Pozemky	4 042 926	4 042 926	0
Budovy a stavby	38 927 506	36 128 232	-2 799 274
Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	0	0	0
Obstaranie dlhodobého majetku	104 028	104 028	0
Dlhodobý finančný majetok	0	0	0
Obežný majetok	2 288 470	2 345 718	57 248
Zásoby	0	0	0
Materiál	0	0	0
Nedokončená výroba	0	0	0
Hotové výrobky	0	0	0
Tovar	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky	112 612	112 612	0
Odložená daňová pohľadávka	112 612	112 612	0
Krátkodobé pohľadávky	2 087 086	1 907 812	-179 274
Pohľadávky z obchodného styku	472 040	326 274	-145 766
Ostatné krátkodobé pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	1 481 325	1 518 142	36 817
Daňové pohľadávky	128 160	59 607	-68 553
Iné pohľadávky	5 561	3 789	-1 772
Finančné účty	88 772	325 294	236 522
Peniaze	0	0	0
Účty v bankách	88 772	325 294	236 522
Časové rozlíšenie	780 751	698 857	-81 894
Náklady budúcich období	269 122	267 000	-2 122
Príjmy budúcich období	511 629	431 857	-79 772
Aktíva spolu:	46 143 681	43 319 761	-2 823 920

Údaje v celých EUR	2016	2017	Rozdiel 2017-2016
<u>Vlastné imanie</u>	<u>36 496 230</u>	<u>35 111 613</u>	<u>-1 384 617</u>
Základné imanie	48 266 547	48 266 547	0
Zákonný rezervný fond	57 352	57 352	0
Zisk/strata minulých rokov	-10 198 518	-11 827 669	-1 629 151
Zisk/strata bežného obdobia	-1 629 151	-1 384 617	244 534
<u>Závazky</u>	<u>9 480 669</u>	<u>8 142 587</u>	<u>-1 338 082</u>
Rezervy	9 464	8 047	-1 417
Dlhodobé záväzky	8 992 426	7 691 091	-1 301 335
Dlhodobé záväzky z obchodného styku	0	61 505	61 505
Záväzky zo sociálneho fondu	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	8 992 426	7 629 586	-1 362 840
Odložený daňový záväzok	0	0	0
Krátkodobé záväzky	478 779	443 449	-35 330
Záväzky z obchodného styku	407 486	370 833	-36 653
Ostatné krátkodobé záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0
Záväzky zo zdravotného a sociálneho poistenia	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	71 293	72 616	1 323
Iné záväzky	0	0	0
<u>Časové rozlíšenie</u>	<u>166 782</u>	<u>65 561</u>	<u>-101 221</u>
Výnosy budúcich období - dlhodobé			0
Výnosy budúcich období - krátkodobé	166 782	65 561	-101 221
<u>Záväzky a vlastné imanie celkom:</u>	<u>46 143 681</u>	<u>43 319 761</u>	<u>-2 823 920</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	43 074 460	40 275 186
Dlhodobé pohľadávky	112 612	112 612
Časové rozlíšenie (dlhodobé)	648 976	644 637
1. DLHODOBÝ MAJETOK SPOLU	43 836 048	41 032 435
Zásoby	0	0
Krátkodobé pohľadávky	2 087 086	1 907 812
Krátkodobý finančný majetok	88 772	325 294
Časové rozlíšenie (krátkodobé)	131 775	54 220
2. KRÁTKODOBÝ MAJETOK SPOLU	2 307 633	2 287 326
MAJETOK SPOLU:	46 143 681	43 319 761
3. VLASTNÉ IMANIE	36 496 230	35 111 613
4. DLHODOBÉ ZÁVÄZKY	8 992 426	7 691 091
Rezervy	9 464	8 047
Krátkodobé záväzky	478 779	443 449
Bankové úvery a výpomoci	0	0
Časové rozlíšenie	166 782	65 561
5. KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY	655 025	517 057
VI a ZÁVÄZKY SPOLU	46 143 681	43 319 761
	2016	2017
Pracovný kapitál (pol.2-5)	1 652 608	1 770 269
Fixný kapitál (pol.1)	43 836 048	41 032 435
Prevádzkový kapitál	45 488 656	42 802 704
Krátkodobá zadlženosť	655 025	517 057
Dlhodobá zadlženosť	8 992 426	7 691 091
Vlastná imanie	36 496 230	35 111 613
Zdroje majetku	45 488 656	42 802 704
	2016	2017
Štruktúra nákladov a výnosov		
Tržby z predaja tovaru	0	0
Tržby z predaja výrobkov a služieb	4 649 624	4 788 318
Tržby celkom	4 649 624	4 788 318
Obchodná marža	0	0
Pridaná hodnota	3 155 274	3 465 278
Pridaná hodnota celkom	3 155 274	3 465 278
Osobné náklady	0	0
Ostatné náklady (výnosy)	349 478	359 658
EBITDA	2 805 796	3 105 620
Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku	3 826 606	3 880 676
EBIT	-1 020 810	-775 056
Zisk/strata z finančných aktivít	-472 514	-432 021
Daň z príjmu	-135 827	-177 540
Zisk po zdanení	-1 629 151	-1 384 617

Ukazovatele finančnej analýzy

UKAZOVATELE LIKVIDITY	2016	2017
Likvidita 1.stupňa	0,19	0,73
Likvidita 2.stupňa	4,54	5,04
Likvidita 3.stupňa	4,54	5,04
UKAZOVATELE RENTABILITY		
ROS - rentabilita tržieb (EBIT / Tržby celkom)	-0,22	-0,16
ROI - rentabilita celkového kapitálu (EBIT / Prevádzkový kapitál)	-0,02	-0,02
ROE - rentabilita vlastného kapitálu (Zisk po zdanení / Vlastné imanie)	-0,04	-0,04
UKAZOVATELE OBRÁTKOVOSTI		
Obrátkovosť zásob (Tržby celkom-Pridaná hodnota/zásoby)	0,00	0,00
Obrátkovosť vloženého kapitálu (Tržby celkom / Prevádzkový kapitál)	0,10	0,11

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

V roku 2017 spoločnosť dosiahla stratu vo výške 1 384 617 EUR.
Valné zhromaždenie navrhuje previesť stratu vo výške 1 384 617 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