



Prologis Slovak Republic XXVIII 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 XXVIII s.r.o. bola založená spoločenskou zmluvou zo dňa 18. júla 2005 v zmysle § 105 - 153 Zák. č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov

Prologis Slovak Republic XXVIII 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 strategicky situované distribučné parky pri Senci a Nitre.

Manažment spoločnosti
Prologis Slovak Republic XXVIII s.r.o.

02 Profil spoločnosti

02/01 Základné informácie o spoločnosti

Obchodné meno: Prologis Slovak Republic XXVIII s.r.o.

Sídlo: Diaľničná cesta 24
903 01 Senec

IČO: 35 948 850

DIČ: 2022041054

Výška vkladu: EUR 5 003 621

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 11.9.2014)

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 III B.V.	5 003 621	100	100
SPOLU	5 003 621	100	100

Spoločnosť nevlastní podiel v inej účtovnej jednotke.

02/05 Poslanie spoločnosti

Spoločnosť Prologis Slovak Republic XXVIII 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:	986 148	106 385	-879 763
Spotreba materiálu a energie	82 389	17 703	-64 686
Náklady na služby	550 240	605 618	55 378
Dane a poplatky	121 044	170 686	49 642
Odpisy	757 681	766 452	8 771
Opravné položky k dlhodobému majetku	-560 869	-1 507 924	-947 055
Ostatné prevádzkové náklady	35 663	53 850	18 187
FINANČNÉ NÁKLADY	1 550 234	1 326 450	-223 784
Nákladové úroky	1 549 102	1 325 842	-223 260
Kurzové straty	701	167	-534
Ostatné finančné náklady	431	441	10
Daň z príjmov splatná	2 880	2 880	0
Daň z príjmov odložená	0	246 357	246 357
Náklady celkom	2 539 262	1 682 072	-857 190
Výnosy	2016	2017	Rozdiel 2017-2016
Prevádzkové výnosy spolu:	2 507 195	3 327 523	820 328
Tržby z predaja výrobkov	0	0	0
Tržby z predaja služieb	2 484 856	3 323 079	838 223
Tržby z predaja tovaru	0	0	0
Zmena stavu zásob	0	0	0
Ostatné prevádzkové výnosy	22 339	4 444	-17 895
FINANČNÉ VÝNOSY	202	0	-202
Výnosové úroky	0	0	0
Kurzové zisky	202	0	-202
Výnosy celkom	2 507 397	3 327 523	820 126
Zisk(strata) po zdanení	-31 865	1 645 451	1 677 316

03/02 Štruktúra majetku, záväzkov a vlastného imania

Údaje v celých EUR	2016	2017	Rozdiel 2017-2016
Neobežný majetok	26 174 325	27 266 651	1 092 326
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0
Goodwill	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok	26 174 325	27 266 651	1 092 326
Pozemky	2 341 546	2 341 546	0
Budovy a stavby	23 758 454	24 872 016	1 113 562
Samostatné hnuťelné veci a súbory hnuťelných vecí	74 325	53 089	-21 236
Obstaranie dlhodobého majetku	0	0	0
Dlhodobý finančný majetok	0	0	0
Obežný majetok	179 526	800 435	620 909
Zásoby	0	0	0
Materiál	0	0	0
Nedokončená výroba	0	0	0
Hotové výrobky	0	0	0
Tovar	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky	0	0	0
Odložená daňová pohľadávka	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky	66 114	302 393	236 279
Pohľadávky z obchodného styku	58 779	169 250	110 471
Ostatné krátkodobé pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	91 027	91 027
Daňové pohľadávky	0	0	0
Iné pohľadávky	7 335	42 116	34 781
Finančné účty	113 412	498 042	384 630
Peniaze	0	0	0
Účty v bankách	113 412	498 042	384 630
Časové rozlíšenie	1 429 602	1 763 204	333 602
Náklady budúcich období	532 291	566 992	34 701
Príjmy budúcich období	897 311	1 196 212	298 901
Aktíva spolu:	27 783 453	29 830 290	2 046 837

Údaje v celých EUR	2016	2017	Rozdiel 2017-2016
<u>Vlastné imanie</u>	<u>1 913 334</u>	<u>3 558 785</u>	<u>1 645 451</u>
Základné imanie	5 003 621	5 003 621	0
Zákonný rezervný fond	21 699	21 699	0
Zisk/strata minulých rokov	-3 080 121	-3 111 986	-31 865
Zisk/strata bežného obdobia	-31 865	1 645 451	1 677 316
<u>Závazky</u>	<u>25 765 827</u>	<u>26 058 213</u>	<u>292 386</u>
Rezervy	4 364	8 047	3 683
Dlhodobé záväzky	25 482 311	5 493 496	-19 988 815
Dlhodobé záväzky z obchodného styku	0	0	0
Záväzky zo sociálneho fondu	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	25 437 961	5 247 139	-20 190 822
Dlhodobé prijaté preddavky	44 350	0	-44 350
Odložený daňový záväzok	0	246 357	246 357
Dlhodobé bankové úvery	0	20 200 000	20 200 000
Krátkodobé záväzky	279 152	356 670	77 518
Záväzky z obchodného styku	249 661	244 421	-5 240
Ostatné krátkodobé záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	37 819	37 819
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0
Záväzky zo zdravotného a sociálneho poistenia	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	29 483	74 430	44 947
Iné záväzky	8	0	-8
<u>Časové rozlíšenie</u>	<u>104 292</u>	<u>213 292</u>	<u>109 000</u>
Výdavky budúcich období - dlhodobé	0	0	0
Výdavky budúcich období - krátkodobé	0	50 332	50 332
Výnosy budúcich období - dlhodobé	0	0	0
Výnosy budúcich období - krátkodobé	104 292	162 960	58 668
<u>Záväzky a vlastné imanie celkom:</u>	<u>27 783 453</u>	<u>29 830 290</u>	<u>2 046 837</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	26 174 325	27 266 651
Dlhodobé pohľadávky	0	0
Časové rozlíšenie (dlhodobé)	1 363 120	1 716 781
1. DLHODOBÝ MAJETOK SPOLU	27 537 445	28 983 432
Zásoby	0	0
Krátkodobé pohľadávky	66 114	302 393
Krátkodobý finančný majetok	113 412	498 042
Časové rozlíšenie (krátkodobé)	66 482	46 423
2. KRÁTKODOBÝ MAJETOK SPOLU	246 008	846 858
MAJETOK SPOLU:	27 783 453	29 830 290
3. VLASTNÉ IMANIE	1 913 334	3 558 785
4. DLHODOBÉ BANKOVÉ ÚVERY	0	20 200 000
5. DLHODOBÉ ZÁVÄZKY	25 482 311	5 493 496
Rezervy	4 364	8 047
Krátkodobé záväzky	279 152	356 670
Bankové úvery a výpomoci	0	0
Časové rozlíšenie	104 292	213 292
6. KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY	387 808	578 009
VI a ZÁVÄZKY SPOLU	27 783 453	29 830 290
	2016	2017
Pracovný kapitál (pol.2-6)	-141 800	268 849
Fixný kapitál (pol.1)	27 537 445	28 983 432
Prevádzkový kapitál	27 395 645	29 252 281
Krátkodobá zadlženosť	387 808	578 009
Dlhodobá zadlženosť	25 482 311	25 693 496
Vlastná imanie	1 913 334	3 558 785
Zdroje majetku	27 395 645	29 252 281
Štruktúra nákladov a výnosov	2016	2017
Tržby z predaja tovaru	0	0
Tržby z predaja výrobkov a služieb	2 484 856	3 323 079
Tržby celkom	2 484 856	3 323 079
Obchodná marža	0	0
Pridaná hodnota	1 852 227	2 699 758
Pridaná hodnota celkom	1 852 227	2 699 758
Osobné náklady	0	0
Ostatné náklady (výnosy)	134 368	220 092
EBITDA	1 717 859	2 479 666
Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku	196 812	-741 472
EBIT	1 521 047	3 221 138
Zisk/strata z finančných aktivít	-1 550 032	-1 326 450
Daň z príjmu	-2 880	-249 237
Zisk po zdanení	-31 865	1 645 451

Ukazovatele finančnej analýzy

UKAZOVATELE LIKVIDITY	2016	2017
Likvidita 1.stupňa	0,41	1,40
Likvidita 2.stupňa	0,64	2,24
Likvidita 3.stupňa	0,64	2,24
UKAZOVATELE RENTABILITY		
ROS - rentabilita tržieb (EBIT / Tržby celkom)	0,61	0,97
ROI - rentabilita celkového kapitálu (EBIT / Prevádzkový kapitál)	0,06	0,11
ROE - rentabilita vlastného kapitálu (Zisk po zdanení / Vlastné imanie)	-0,02	0,46
UKAZOVATELE OBRÁTKOVOSTI		
Obrátkovosť zásob (Tržby celkom-Pridaná hodnota/zásoby)	0,00	0,00
Obrátkovosť vloženého kapitálu (Tržby celkom / Prevádzkový kapitál)	0,09	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 zisk vo výške 1 645 451 EUR.
Valné zhromaždenie navrhuje použiť zisk vo výške 1 645 451 EUR na úhradu 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