



Prologis Slovak Republic XIII (P)
S.r.o.
Výročná správa
2018

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 2018.....	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 2018

Spoločnosť Prologis je najväčší developer priemyselných a logistických nehnuteľností na svete aj na Slovensku, ktorá globálne vlastní a prenajíma priemyselné a logistické nehnuteľnosti o rozlohe 72,2 mil. m². Na Slovensku spoločnosť Prologis v roku 2018 rozšírila svoj logistický park pri Senci, jeden z najväčších v Európe, o ďalších 81,6 hektára, na ktorých v tom istom roku zahájila projekčnú činnosť smerujúcu k príprave celého územia na výstavbu nových logistických a priemyselných priestorov.

Spoločnosť Prologis okrem svojho najväčšieho areálu v Senci v roku 2018 dokončila výstavbu 2 priemyselných objektov o rozlohe cca 62,400 m² v susedstve výrobného závodu JLR v Nitre. Okrem toho v roku 2018 začala výstavbu aj tretej haly, ktorá bude dokončená v roku 2019. Prvé 2 haly sú prenajaté 12 spoločnostiam, ktoré poskytujú služby spoločnosti JLR a iným klientom z automobilového a logistického sektora.

V roku 2018 spoločnosť Prologis začala aj svoj prvý projekt v oblasti Stredného Slovenska, kde začala pripravovať projekt výstavby logistického centra pre klienta CBA v Žiari nad Hronom a jeho výstavba začala následne v roku 2018. Rozloha celého areálu bude cca 22,000 m².

Developerom v oblasti priemyselných a logistických nehnuteľností sa darí obsadiť budovy ešte pred dokončením. Prologis v roku 2018 prenajal na Slovensku 100,000 m² priestorov a začal a dokončil výstavbu na úrovni 97,000 m² čo bol po Českej Republike najväčší objem výstavby.

Výsledky Prologisu v roku 2018

	Región strednej a východnej Európy	z toho Slovensko
Celkový prenájom	1,4 mil. m ²	100 000 m ²
Nové nájomné zmluvy	480 000 m ²	44 500 m ²
Miera obsadenosti	94,8 %	84,1 %
Začatá výstavba	250 000 m ² (9 budov)	25 000 m ² (2 budovy)
Dokončená výstavba	250 000 m ² (15 budov)	72 000 m ² (3 budovy)
Predaj	718 000 m ² (10 budov)	0 m ² (0 budov)
Zdroj: Prologis		

Najvýznamnejšie nájomné zmluvy

- 26 787 m² spoločnosti Agata v Piotrków II v Poľsku
- 26 465 m² spoločnosti HSF Ecommerce v Poznań II v Poľsku
- 23 603 m² spoločnosti ROHLIG SUUS Logistics v Piotrków v Poľsku
- 20 146 m² spoločnosti Maurice Ward & Co v Pilsen II v Českej republike
- 14 175 m² spoločnosti Stavebniny DEK v Prahe – Uzice v Českej republike
- 13 972 m² spoločnosti Fiege v Prahe – Uzice v Českej republike
- 8 580 m² spoločnosti DSV Solutions v Budapešti – Harbor v Maďarsku
- 6 053 m² spoločnosti Arlington Automotive SK v Nitre v Slovenskej republike

Najvýznamnejšia začatá výstavba

- 39 413 m² – špekulatívna budova v Prologis Parku Brno DC1 v Českej republike
- 38 617 m² – špekulatívna budova v Prologis Parku Praha – Airport DC3 v Českej republike
- 27 860 m² – špekulatívna budova v Prologis Parku Brno DC2 v Českej republike
- 9 817 m² – budova na mieru v Prologis Parku Praha Airport DC2 v Českej republike
- 16 999 m² – špekulatívna budova v Prologis Parku Łódź DC2 v Poľsku
- 16 776 m² – špekulatívna budova v Prologis Parku Wrocław V DC8B v Poľsku
- 13 910 m² – špekulatívna budova v Prologis Parku Poznań III DC1 v Poľsku
- 10 368 m² – budova na mieru v Prologis Parku Piotrków II DC2B v Poľsku
- 9 190 m² – budova na mieru v Prologis Parku Szczecin DC3C v Poľsku
- 2 611 m² – budova na mieru v Prologis Parku Szczecin DC2B v Poľsku
- 37 778 m² – špekulatívna budova v Prologis Parku Nitra DC3 v Slovenskej republike
- 15 470 m² – špekulatívna budova v Prologis Parku Bratislava DC20 v Slovenskej republike
- 10 800 m² – špekulatívna budova v Prologis Parku Budapešť - Harbor DC12 v Maďarsku

Najvýznamnejšia dokončená výstavba

- 38 617 m² – budova na mieru v Prologis Parku Prague-Airport DC3 v Českej republike
- 28 288 m² – špekulatívna budova v Prologis Parku Prague-Uzice DC3 v Českej republike
- 27 860 m² – špekulatívna budova v Prologis Parku Brno DC2 v Českej republike
- 23 710 m² – budova na mieru v Prologis Parku Rudna DC19 v Českej republike
- 35 585 m² – špekulatívna budova v Prologis Parku Nitra DC2 v Slovenskej republike
- 26 838 m² – špekulatívna budova v Prologis Parku Nitra DC1 v Slovenskej republike
- 13 910 m² – špekulatívna budova v Prologis Parku Poznań III DC1 v Poľsku
- 10 368 m² – budova na mieru v Prologis Parku Piotrków II DC2B v Poľsku
- 9 190 m² – budova na mieru v Prologis Parku Szczecin DC3C v Poľsku
- 8 260 m² - budova na mieru v Prologis Parku Wrocław V DC7A v Poľsku
- 2 611 m² – budova na mieru v Prologis Parku Szczecin DC3C v Poľsku

Zdroj: Prologis

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	2017	2018	Rozdiel 2018-2017
Prevádzkové náklady spolu:	1 556 807	1 547 155	-9 652
Spotreba materiálu a energie	67 745	47 990	-19 755
Náklady na služby	467 691	511 024	43 333
Dane a poplatky	149 369	149 369	0
Odpisy	783 900	801 148	17 248
Ostatné prevádzkové náklady	88 102	37 624	-50 478
FINANČNÉ NÁKLADY	744 501	752 338	7 837
Nákladové úroky	744 049	751 879	7 830
Kurzové straty	36	87	51
Ostatné finančné náklady	416	372	-44
Daň z príjmov splatná	77 864	169 565	91 701
Daň z príjmov odložená	0	0	0
Náklady celkom	2 379 172	2 469 058	89 886
Výnosy	2017	2018	Rozdiel 2018-2017
Prevádzkové výnosy spolu:	2 606 400	2 880 872	274 472
Tržby z predaja výrobkov	0	0	0
Tržby z predaja služieb	2 606 400	2 879 083	272 683
Tržby z predaja tovaru	0	0	0
Zmena stavu zásob	0	0	0
Ostatné prevádzkové výnosy	0	1 789	1 789
FINANČNÉ VÝNOSY	6 676	11 875	5 199
Výnosové úroky	6 650	11 862	5 212
Kurzové zisky	26	13	-13
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	0	0	0
Výnosy celkom	2 613 076	2 892 747	279 671
Zisk(strata) po zdanení	233 904	423 689	189 785

03/02 Štruktúra majetku, záväzkov a vlastného imania

Údaje v celých EUR	2017	2018	Rozdiel 2018-2017
<u>Neobežný majetok</u>	<u>17 018 353</u>	<u>16 521 142</u>	<u>-497 211</u>
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0
Goodwill	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok	17 018 353	16 521 142	-497 211
Pozemky	4 525 405	4 525 405	0
Budovy a stavby	12 440 414	11 984 213	-456 201
Samostatné hnuťelné veci a súbory hnuťelných vecí	0	0	0
Obstaranie dlhodobého majetku	52 534	11 524	-41 010
Dlhodobý finančný majetok	0	0	0
<u>Obežný majetok</u>	<u>2 592 563</u>	<u>3 700 993</u>	<u>1 108 430</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	2 332 854	3 126 551	793 697
Pohľadávky z obchodného styku	209 801	183 828	-25 973
Ostatné krátkodobé pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	2 111 130	2 937 159	826 029
Daňové pohľadávky	8 615	0	-8 615
Iné pohľadávky	3 308	5 564	2 256
Finančné účty	88 389	403 122	314 733
Peniaze	0	0	0
Účty v bankách	88 389	403 122	314 733
<u>Časové rozlíšenie</u>	<u>394 864</u>	<u>418 162</u>	<u>23 298</u>
Náklady budúcich období	69 599	72 133	2 534
Príjmy budúcich období	325 265	346 029	20 764
Aktíva spolu:	<u>20 005 780</u>	<u>20 640 297</u>	<u>634 517</u>

Údaje v celých EUR	2017	2018	Rozdiel 2018-2017
<u>Vlastné imanie</u>	<u>3 131 427</u>	<u>3 555 116</u>	<u>423 689</u>
Základné imanie	6 639	6 639	0
Ostatné kapitálové fondy	4 027 650	4 027 650	0
Zákonný rezervný fond	664	664	0
Zisk/strata minulých rokov	-1 137 430	-903 526	233 904
Zisk/strata bežného obdobia	233 904	423 689	189 785
<u>Záväzky</u>	<u>16 695 222</u>	<u>16 906 661</u>	<u>211 439</u>
Rezervy	8 047	8 001	-46
Dlhodobé záväzky	16 611 043	16 487 188	-123 855
Dlhodobé záväzky z obchodného styku	0	0	0
Záväzky zo sociálneho fondu	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	16 611 043	16 487 188	-123 855
Odložený daňový záväzok	0	0	0
Krátkodobé záväzky	76 132	411 472	335 340
Záväzky z obchodného styku	45 954	87 799	41 845
Ostatné krátkodobé záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	2 795	189 603	186 808
Daňové záväzky a dotácie	27 383	134 070	106 687
Iné záväzky	0	0	0
Bankové úvery krátkodobé	0	0	0
Bankové úvery	0	0	0
Bankové úvery dlhodobé	0	0	0
Časové rozlíšenie	179 131	178 520	-611
Výdavky budúcich období	3 657	0	-3 657
Výnosy budúcich období	175 474	178 520	3 046
<u>Záväzky a vlastné imanie celkom:</u>	<u>20 005 780</u>	<u>20 640 297</u>	<u>634 517</u>

04 Finančno-ekonomická analýza a ukazovatele finančnej analýzy

Údaje v EUR		
Štruktúra majetku, záväzkov a vlastného imania	2017	2018
Nehmotný dlhodobý majetok	0	0
Hmotný dlhodobý majetok	17 018 353	16 521 142
Dlhodobé pohľadávky	171 320	171 320
Časové rozlíšenie (dlhodobé)	394 864	418 162
1. DLHODOBÝ MAJETOK SPOLU	17 584 537	17 110 624
Zásoby	0	0
Krátkodobé pohľadávky	2 332 854	3 126 551
Krátkodobý finančný majetok	88 389	403 122
Časové rozlíšenie (krátkodobé)	0	0
2. KRÁTKODOBÝ MAJETOK SPOLU	2 421 243	3 529 673
MAJETOK SPOLU:	20 005 780	20 640 297
3. VLASTNÉ IMANIE	3 131 427	3 555 116
Časové rozlíšenie (dlhodobé)	0	0
4. DLHODOBÉ ZÁVÄZKY	16 611 043	16 487 188
Rezervy	8 047	8 001
Krátkodobé záväzky	76 132	411 472
Bankové úvery a výpomoci	0	0
Časové rozlíšenie (krátkodobé)	179 131	178 520
5. KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY	263 310	597 993
VI a ZÁVÄZKY SPOLU	20 005 780	20 640 297
	2017	2018
Pracovný kapitál (pol.2-5)	2 157 933	2 931 680
Fixný kapitál (pol.1)	17 584 537	17 110 624
Prevádzkový kapitál	19 742 470	20 042 304
Krátkodobá zadlženosť	263 310	597 993
Dlhodobá zadlženosť	16 611 043	16 487 188
Vlastná imanie	3 131 427	3 555 116
Zdroje majetku	19 742 470	20 042 304
	2017	2018
Štruktúra nákladov a výnosov		
Tržby z predaja tovaru	0	0
Tržby z predaja výrobkov a služieb	2 606 400	2 879 083
Tržby celkom	2 606 400	2 879 083
Obchodná marža	0	
Pridaná hodnota	2 070 964	2 320 069
Pridaná hodnota celkom	2 070 964	2 320 069
Osobné náklady	0	0
Ostatné náklady (výnosy)	237 471	185 204
EBITDA	1 833 493	2 134 865

Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku	783 900	801 148
EBIT	1 049 593	1 333 717
Zisk/strata z finančných aktivít	-737 825	-740 463
Daň z príjmu	-77 864	-169 565
Zisk po zdanení	233 904	423 689

Ukazovatele finančnej analýzy

UKAZOVATELE LIKVIDITY	2017	2018
Likvidita 1.stupňa	1,16	0,98
Likvidita 2.stupňa	31,80	8,58
Likvidita 3.stupňa	31,80	8,58
UKAZOVATELE RENTABILITY		
ROS - rentabilita tržieb (EBIT / Tržby celkom)	0,40	0,46
ROI - rentabilita celkového kapitálu (EBIT / Prevádzkový kapitál)	0,05	0,07
ROE - rentabilita vlastného kapitálu (Zisk po zdanení / Vlastné imanie)	0,07	0,12
UKAZOVATELE OBRÁTKOVOSTI		
Obrátkovosť zásob (Tržby celkom-Pridaná hodnota/zásoby)	0,00	0,00
Obrátkovosť vloženého kapitálu (Tržby celkom / Prevádzkový kapitál)	0,13	0,14

05 Udalosti osobitného významu

Po 31.12.2018 nenastali žiadne udalosti, ktoré by mali významný vplyv na pravdivé a verné zobrazenie skutočností.

06 Náklady na výskum a vývoj

V roku 2018 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 2018 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 2018 spoločnosť dosiahla zisk vo výške 423 689 EUR.

Valné zhromaždenie navrhuje previesť zisk vo výške 423 689 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 2018 spoločnosť nemala zamestnancov.

11 Účtovná závierka