



***Prologis Slovak Republic Management
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.....	13
06 Náklady na výskum a vývoj	13
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	14
11 Účtovná závierka.....	14

01 Príhovor manažmentu spoločnosti

Spoločnosť Prologis Slovak Republic Management s.r.o. bola založená spoločenskou zmluvou zo dňa 29. júna 2007 v zmysle § 105 - 153 Zák. č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov

Prologis Slovak Republic Management s.r.o. je dcérskou spoločnosťou holandskej spoločnosti Prologis B.V. so 75-percentným podielom na vklade spoločníka.

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 Management s.r.o.

02 Profil spoločnosti

02/01 Základné informácie o spoločnosti

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

Sídlo: Diaľničná cesta 24
903 01 Senec

IČO: 36 837 539

DIČ: 2022468492

Výška vkladu: EUR 6 640

Predmet činnosti:

- prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov, pri ktorom sa popri prenájme neposkytujú iné než základné služby spojené s prenájomom
- obstarávanie služieb spojených so správou a údržbou nehnuteľností
- podnikateľské poradenstvo v rozsahu voľnej živnosti
- činnosť organizačných, ekonomických a účtovných poradcov

02/02 Štatutárny orgán

Konatelia:

Ing. Martin Baláž (od 19.2.2016)

Ing. Martin Polák (od 25.5.2011)

Ben Bannatyne (od 05.09.2016)

02/03 Všeobecné zhodnotenie situácie na trhu v roku 2018

Aktivity spoločnosti a vývoj priemyselného trhu na Slovensku a v Európe

Spoločnosť Prologis je najväčší developer priemyselných a logistických nehnuteľností na svete aj na Slovensku, ktorá globálne vlastní a prenájma 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 prenájaté 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 B.V.	4 980	75	75
Prologis Holding B.V.	1 660	25	25
SPOLU	6 640	100	100

Spoločnosť nevlastní podiel v inej účtovnej jednotke.

02/05 Poslanie spoločnosti

Spoločnosť Prologis Slovak Republic Management s.r.o. sa zameriava na poskytovanie manažérskych služieb pre obidva logistické parky pri Senci a Nitre. Logistický park Prologis Park Senec je situovaný 24 km východne od Bratislavy, 2 km od Senca a 16 km od medzinárodného letiska. Priemyselný park Prologis Park Nitra sa nachádza v blízkosti automobilky Jaguar Land Rover v Nitre - Dražovciach.

03 Účtovná zázvierka

03/01 Štruktúra nákladov a výnosov

Údaje v celých EUR			
Náklady	2017	2018	Rozdiel 2018-2017
Prevádzkové náklady spolu:	3 122 809	2 435 833	-686 976
Spotreba materiálu a energie	22 390	35 220	12 830
Náklady na služby	2 319 520	1 454 249	-865 271
Osobné náklady	718 324	884 306	165 982
Dane a poplatky	0	264	264
Odpisy	25 229	22 670	-2 559
Opravné položky k dlhodobému majetku	0	0	0
Ostatné prevádzkové náklady	37 346	39 124	1 778
FINANČNÉ NÁKLADY	6 038	9 491	3 453
Nákladové úroky	0	842	842
Kurzové straty	2 775	7 777	5 002
Ostatné finančné náklady	3 263	872	-2 391
Daň z príjmov splatná	193 914	300 362	106 448
Daň z príjmov odložená	0	-5 425	-5 425
Náklady celkom	3 322 761	2 740 261	-582 500
Výnosy	2017	2018	Rozdiel 2018-2017
Prevádzkové výnosy spolu:	4 629 892	3 717 939	-911 953
Tržby z predaja výrobkov	0	0	0
Tržby z predaja služieb	4 616 111	3 715 756	-900 355
Tržby z predaja tovaru	0	0	0
Zmena stavu zásob	0	0	0
Ostatné prevádzkové výnosy	13 781	2 183	-11 598
FINANČNÉ VÝNOSY	21 397	22 767	1 370
Výnosové úroky	14 192	22 721	8 529
Kurzové zisky	7 205	46	-7 159
Výnosy celkom	4 651 289	3 740 706	-910 583
Zisk(strata) po zdanení	1 328 528	1 000 445	-328 083

03/02 Štruktúra majetku, záväzkov a vlastného imania

Údaje v celých EUR	2017	2018	Rozdiel 2018-2017
Neobežný majetok	91 197	43 160	-48 037
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0
Goodwill	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok	91 197	43 160	-48 037
Pozemky	0	0	0
Budovy a stavby	0	0	0
Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	65 830	43 160	-22 670
Obstaranie dlhodobého majetku	25 367	0	-25 367
Dlhodobý finančný majetok	0	0	0
Obežný majetok	2 418 326	2 141 212	-277 114
Zásoby	0	0	0
Materiál	0	0	0
Nedokončená výroba	0	0	0
Hotové výrobky	0	0	0
Tovar	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky	805 119	1 278 646	473 527
Ostatné dlhodobé pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	805 119	1 273 221	468 102
Odložená daňová pohľadávka	0	5 425	5 425
Krátkodobé pohľadávky	1 570 012	792 522	-777 490
Pohľadávky z obchodného styku	1 561 917	657 829	-904 088
Ostatné krátkodobé pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	126 011	126 011
Daňové pohľadávky	0	0	0
Iné pohľadávky	8 095	8 682	587
Finančné účty	43 195	70 044	26 849
Peniaze	0	0	0
Účty v bankách	43 195	70 044	26 849
Časové rozlíšenie	144 086	195 666	51 580
Náklady budúcich období	0	2 982	2 982
Príjmy budúcich období	144 086	192 684	48 598
Aktíva spolu:	2 653 609	2 380 038	-273 571

Údaje v celých EUR	2017	2018	Rozdiel 2018-2017
<u>Vlastné imanie</u>	<u>1 734 597</u>	<u>1 435 042</u>	<u>-299 555</u>
Základné imanie	6 639	6 640	1
Zákonný rezervný fond	664	664	0
Zisk/strata minulých rokov	398 766	427 293	28 527
Zisk/strata bežného obdobia	1 328 528	1 000 445	-328 083
<u>Závazky</u>	<u>919 012</u>	<u>944 996</u>	<u>25 984</u>
Rezervy	172 820	289 551	116 731
Dlhodobé záväzky	64 599	15 551	-49 048
Dlhodobé záväzky z obchodného styku	0	0	0
Záväzky zo sociálneho fondu	12 129	15 551	3 422
Ostatné dlhodobé záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	52 470	0	-52 470
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0
Odložený daňový záväzok	0	0	0
Dlhodobé bankové úvery	0	0	0
Krátkodobé záväzky	681 593	639 894	-41 699
Záväzky z obchodného styku	414 523	506 778	92 255
Ostatné krátkodobé záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	133 826	0	-133 826
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0
Záväzky zo zdravotného a sociálneho poistenia	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	133 244	133 116	-128
Iné záväzky	0	0	0
<u>Časové rozlíšenie</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Výdavky budúcich období - dlhodobé	0	0	0
Výdavky budúcich období - krátkodobé	0	0	0
Výnosy budúcich období - dlhodobé	0	0	0
Výnosy budúcich období - krátkodobé	0	0	0
Záväzky a vlastné imanie celkom:	2 653 609	2 380 038	-273 571

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	91 197	43 160
Dlhodobé pohľadávky	805 119	1 278 646
Časové rozlíšenie (dlhodobé)	0	0
1. DLHODOBÝ MAJETOK SPOLU	896 316	1 321 806
Zásoby	0	0
Krátkodobé pohľadávky	1 570 012	792 522
Krátkodobý finančný majetok	43 195	70 044
Časové rozlíšenie (krátkodobé)	144 086	192 684
2. KRÁTKODOBÝ MAJETOK SPOLU	1 757 293	1 055 250
MAJETOK SPOLU:	2 653 609	2 377 056
3. VLASTNÉ IMANIE	1 734 597	1 435 042
4. DLHODOBÉ BANKOVÉ ÚVERY	0	0
5. DLHODOBÉ ZÁVÄZKY	64 599	15 551
Rezervy	172 820	289 551
Krátkodobé záväzky	681 593	639 894
Bankové úvery a výpomoci	0	0
Časové rozlíšenie	0	0
6. KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY	854 413	929 445
VI a ZÁVÄZKY SPOLU	2 653 609	2 380 038
	2017	2018
Pracovný kapitál (pol.2-6)	902 880	125 805
Fixný kapitál (pol.1)	896 316	1 321 806
Prevádzkový kapitál	1 799 196	1 447 611
Krátkodobá zadlženosť	854 413	929 445
Dlhodobá zadlženosť	64 599	15 551
Vlastná imanie	1 734 597	1 435 042

Zdroje majetku	1 799 196	1 447 611
Štruktúra nákladov a výnosov	2017	2018
Tržby z predaja tovaru	0	0
Tržby z predaja výrobkov a služieb	4 616 111	3 715 756
Tržby celkom	4 616 111	3 715 756
Obchodná marža	0	0
Pridaná hodnota	2 274 201	2 226 287
Pridaná hodnota celkom	2 274 201	2 226 287
Osobné náklady	718 324	884 306
Ostatné náklady (výnosy)	23 565	37 205
EBITDA	1 532 312	1 304 776
Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku	25 229	22 670
EBIT	1 507 083	1 282 106
Zisk/strata z finančných aktivít	15 359	13 276
Daň z príjmu	-193 914	-294 937
Zisk po zdanení	1 328 528	1 000 445

Ukazovatele finančnej analýzy

UKAZOVATELE LIKVIDITY	2017	2018
Likvidita 1.stupňa	0,06	0,11
Likvidita 2.stupňa	2,37	1,35
Likvidita 3.stupňa	2,37	1,35
UKAZOVATELE RENTABILITY		
ROS - rentabilita tržieb (EBIT / Tržby celkom)	0,33	0,35
ROI - rentabilita celkového kapitálu (EBIT / Prevádzkový kapitál)	0,84	0,89
ROE - rentabilita vlastného kapitálu (Zisk po zdanení / Vlastné imanie)	0,77	0,70
UKAZOVATELE OBRÁTKOVOSTI		
Obrátkovosť zásob (Tržby celkom-Pridaná hodnota/zásoby)	0,00	0,00
Obrátkovosť vloženého kapitálu (Tržby celkom / Prevádzkový kapitál)	2,57	2,57

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

V roku 2018 spoločnosť dosiahla zisk po zdanení vo výške 1 000 445 EUR, ktorý Valné zhromaždenie navrhuje previesť do nerozdeleného zisku minulých rokov v plnej výške.

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 zamestnávala 6 zamestnancov.

11 Účtovná závierka