



Prologis Slovak Republic II 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 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 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 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 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 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.	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 zvierka

03/01 Štruktúra nákladov a výnosov

Údaje v celých EUR			
Náklady	2017	2018	Rozdiel 2018-2017
Prevádzkové náklady spolu:	5 563 374	5 627 220	63 846
Spotreba materiálu a energie	447 125	270 289	-176 836
Náklady na služby	875 915	1 074 607	198 692
Dane a poplatky	296 363	296 378	15
Odpisy	3 880 676	3 910 829	30 153
Ostatné prevádzkové náklady	63 295	75 117	11 822
FINANČNÉ NÁKLADY	439 673	330 077	-109 596
Nákladové úroky	438 810	329 528	-109 282
Kurzové straty	329	154	-175
Ostatné finančné náklady	534	395	-139
Daň z príjmov splatná	177 540	222 691	45 151
Daň z príjmov odložená	0	0	0
Náklady celkom	6 180 587	6 179 988	-599
Výnosy	2017	2018	Rozdiel 2018-2017
Prevádzkové výnosy spolu:	4 788 318	4 928 600	140 282
Tržby z predaja výrobkov	0	0	0
Tržby z predaja služieb	4 788 318	4 928 600	140 282
Tržby z predaja tovaru	0	0	0
Zmena stavu zásob	0	0	0
Ostatné prevádzkové výnosy	0	0	0
FINANČNÉ VÝNOSY	7 652	4 491	-3 161
Výnosové úroky	7 648	4 486	-3 162
Kurzové zisky	4	5	1
Výnosy celkom	4 795 970	4 933 091	137 121
Zisk(strata) po zdanení	-1 384 617	-1 246 897	137 720

03/02 Štruktúra majetku, záväzkov a vlastného imania

Údaje v celých EUR	2017	2018	Rozdiel 2018-2017
Neobežný majetok	40 275 186	36 891 132	-3 384 054
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0
Goodwill	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok	40 275 186	36 891 132	-3 384 054
Pozemky	4 042 926	4 042 926	0
Budovy a stavby	36 128 232	32 820 475	-3 307 757
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	0	0	0
Obstaranie dlhodobého majetku	104 028	27 731	-76 297
Dlhodobý finančný majetok	0	0	0
Obežný majetok	2 345 718	712 995	-1 632 723
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	1 907 812	473 484	-1 434 328
Pohľadávky z obchodného styku	326 274	334 758	8 484
Ostatné krátkodobé pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	1 518 142	129 700	-1 388 442
Daňové pohľadávky	59 607	0	-59 607
Iné pohľadávky	3 789	9 026	5 237
Finančné účty	325 294	126 899	-198 395
Peniaze	0	0	0
Účty v bankách	325 294	126 899	-198 395
Časové rozlíšenie	698 857	1 563 565	864 708
Náklady budúcich období	267 000	313 065	46 065
Príjmy budúcich období	431 857	1 250 500	818 643
Aktíva spolu:	43 319 761	39 167 692	-4 152 069

Údaje v celých EUR	2017	2018	Rozdiel 2018-2017
<u>Vlastné imanie</u>	<u>35 111 613</u>	<u>33 864 716</u>	<u>-1 246 897</u>
Základné imanie	48 266 547	48 266 548	1
Zákonný rezervný fond	57 352	57 351	-1
Zisk/strata minulých rokov	-11 827 669	-13 212 286	-1 384 617
Zisk/strata bežného obdobia	-1 384 617	-1 246 897	137 720
<u>Závazky</u>	<u>8 142 587</u>	<u>5 145 938</u>	<u>-2 996 649</u>
Rezervy	8 047	8 001	-46
Dlhodobé záväzky	7 691 091	3 477 949	-4 213 142
Dlhodobé záväzky z obchodného styku	61 505	61 505	0
Záväzky zo sociálneho fondu	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	7 629 586	3 416 444	-4 213 142
Odložený daňový záväzok	0	0	0
Krátkodobé záväzky	443 449	1 659 988	1 216 539
Záväzky z obchodného styku	370 833	1 495 654	1 124 821
Ostatné krátkodobé záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	63 680	63 680
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0
Záväzky zo zdravotného a sociálneho poistenia	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	72 616	100 654	28 038
Iné záväzky	0	0	0
<u>Časové rozlíšenie</u>	<u>65 561</u>	<u>157 038</u>	<u>91 477</u>
Výnosy budúcich období - dlhodobé	0	0	0
Výnosy budúcich období - krátkodobé	65 561	157 038	91 477
Záväzky a vlastné imanie celkom:	43 319 761	39 167 692	-4 152 069

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	40 275 186	36 891 132
Dlhodobé pohľadávky	112 612	112 612
Časové rozlíšenie (dlhodobé)	644 637	1 438 471
1. DLHODOBÝ MAJETOK SPOLU	41 032 435	38 442 215
Zásoby	0	0
Krátkodobé pohľadávky	1 907 812	473 484
Krátkodobý finančný majetok	325 294	126 899
Časové rozlíšenie (krátkodobé)	54 220	125 094
2. KRÁTKODOBÝ MAJETOK SPOLU	2 287 326	725 477
MAJETOK SPOLU:	43 319 761	39 167 692
3. VLASTNÉ IMANIE	35 111 613	33 864 716
4. DLHODOBÉ ZÁVÄZKY	7 691 091	3 477 949
Rezervy	8 047	8 001
Krátkodobé záväzky	443 449	1 659 988
Bankové úvery a výpomoci	0	0
Časové rozlíšenie	65 561	157 038
5. KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY	517 057	1 825 027
VI a ZÁVÄZKY SPOLU	43 319 761	39 167 692
	2017	2018
Pracovný kapitál (pol.2-5)	1 770 269	-1 099 550
Fixný kapitál (pol.1)	41 032 435	38 442 215
Prevádzkový kapitál	42 802 704	37 342 665
Krátkodobá zadlženosť	517 057	1 825 027
Dlhodobá zadlženosť	7 691 091	3 477 949
Vlastná imanie	35 111 613	33 864 716
Zdroje majetku	42 802 704	37 342 665

Štruktúra nákladov a výnosov	2017	2018
Tržby z predaja tovaru	0	0
Tržby z predaja výrobkov a služieb	4 788 318	4 928 600
Tržby celkom	4 788 318	4 928 600
Obchodná marža	0	0
Pridaná hodnota	3 465 278	3 583 704
Pridaná hodnota celkom	3 465 278	3 583 704
Osobné náklady	0	0
Ostatné náklady (výnosy)	359 658	371 495
EBITDA	3 105 620	3 212 209
Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku	3 880 676	3 910 829
EBIT	-775 056	-698 620
Zisk/strata z finančných aktivít	-432 021	-325 586
Daň z príjmu	-177 540	-222 691
Zisk po zdanení	-1 384 617	-1 246 897

Ukazovatele finančnej analýzy

UKAZOVATELE LIKVIDITY	2017	2018
Likvidita 1.stupňa	0.73	0.08
Likvidita 2.stupňa	5.04	0.36
Likvidita 3.stupňa	5.04	0.36
UKAZOVATELE RENTABILITY		
ROS - rentabilita tržieb (EBIT / Tržby celkom)	-0.16	-0.14
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)	0.11	0.13

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 stratu vo výške 1 246 897 EUR.
Valné zhromaždenie navrhuje previesť stratu vo výške 1 246 897 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