



Prologis Slovak Republic XXVIII 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.....	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 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 a nebytových priestorov bez poskytovania iných ako základných služieb zabezpečujúcich riadnu prevádzku nehnuteľností a nebytových priestorov

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 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 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 zvierka

03/01 Štruktúra nákladov a výnosov

Údaje v celých EUR			
Náklady	2017	2018	Rozdiel 2018-2017
Prevádzkové náklady spolu:	106 385	1 625 773	1 519 388
Spotreba materiálu a energie	17 703	10 964	10 964
Náklady na služby	605 618	637 453	31 835
Dane a poplatky	170 686	170 224	-462
Odpisy	766 452	766 452	0
Opravné položky k dlhodobému majetku	-1 507 924	0	1 507 924
Ostatné prevádzkové náklady	53 850	40 680	-13 170
			0
FINANČNÉ NÁKLADY	1 326 450	647 756	-678 694
Nákladové úroky	1 325 842	647 357	-678 485
Kurzové straty	167	19	-148
Ostatné finančné náklady	441	380	-61
			0
Daň z príjmov splatná	2 880	18 745	15 865
Daň z príjmov odložená	246 357	135 205	-111 152
			0
Náklady celkom	1 682 072	2 427 479	745 407
			0
Výnosy	2017	2018	Rozdiel 2018-2017
Prevádzkové výnosy spolu:	3 327 523	3 034 983	-292 540
Tržby z predaja výrobkov	0	0	0
Tržby z predaja služieb	3 323 079	3 034 983	-288 096
Tržby z predaja tovaru	0	0	0
Zmena stavu zásob	0	0	0
Ostatné prevádzkové výnosy	4 444	0	-4 444
			0
FINANČNÉ VÝNOSY	0	0	0
Výnosové úroky	0	0	0
Kurzové zisky	0	0	0
			0
Výnosy celkom	3 327 523	3 034 983	-292 540
			0
Zisk(strata) po zdanení	1 645 451	607 504	-1 037 947

03/02 Štruktúra majetku, záväzkov a vlastného imania

Údaje v celých EUR	2017	2018	Rozdiel 2018-2017
Neobežný majetok	27 266 651	26 500 199	-766 452
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0
Goodwill	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok	27 266 651	26 500 199	-766 452
Pozemky	2 341 546	2 341 546	0
Budovy a stavby	24 872 016	24 126 800	-745 216
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	53 089	31 853	-21 236
Obstaranie dlhodobého majetku	0	0	0
Dlhodobý finančný majetok	0	0	0
Obežný majetok	800 435	578 883	-221 552
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	302 393	308 356	5 963
Pohľadávky z obchodného styku	169 250	292 023	122 773
Ostatné krátkodobé pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	91 027	0	-91 027
Daňové pohľadávky	0	0	0
Iné pohľadávky	42 116	16 333	-25 783
Finančné účty	498 042	270 527	-227 515
Peniaze	0	0	0
Účty v bankách	498 042	270 527	-227 515
Časové rozlíšenie	1 763 204	1 415 146	-348 058
Náklady budúcich období	566 992	454 854	-112 138
Príjmy budúcich období	1 196 212	960 292	-235 920
			0
Aktíva spolu:	29 830 290	28 494 228	-1 336 062

Údaje v celých EUR	2017	2018	Rozdiel 2018-2017
<u>Vlastné imanie</u>	<u>3 558 785</u>	<u>4 166 290</u>	<u>607 505</u>
Základné imanie	5 003 621	5 003 621	0
Zákonný rezervný fond	21 699	103 972	82 273
Zisk/strata minulých rokov	-3 111 986	-1 548 807	1 563 179
Zisk/strata bežného obdobia	1 645 451	607 504	-1 037 947
<u>Záväzky</u>	<u>26 058 213</u>	<u>24 068 715</u>	<u>-1 989 498</u>
Rezervy	8 047	8 001	-46
Dlhodobé záväzky	5 493 496	3 508 773	-1 984 723
Dlhodobé záväzky z obchodného styku	0	0	0
Záväzky zo sociálneho fondu	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	5 247 139	3 127 211	-2 119 928
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0
Odložený daňový záväzok	246 357	381 562	135 205
Dlhodobé bankové úvery	20 200 000	20 200 000	0
Krátkodobé záväzky	356 670	351 941	-4 729
Záväzky z obchodného styku	244 421	226 252	-18 169
Ostatné krátkodobé záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	37 819	51 109	13 290
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0
Záväzky zo zdravotného a sociálneho poistenia	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	74 430	74 580	150
Iné záväzky	0	0	0
<u>Časové rozlíšenie</u>	<u>213 292</u>	<u>259 223</u>	<u>45 931</u>
Výdavky budúcich období - dlhodobé	0	0	0
Výdavky budúcich období - krátkodobé	50 332	51 426	1 094
Výnosy budúcich období - dlhodobé	0	0	0
Výnosy budúcich období - krátkodobé	162 960	207 797	44 837
<u>Záväzky a vlastné imanie celkom:</u>	<u>29 830 290</u>	<u>28 494 228</u>	<u>-1 336 062</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	27 266 651	26 500 199
Dlhodobé pohľadávky	0	0
Časové rozlíšenie (dlhodobé)	1 716 781	1 361 681
1. DLHODOBÝ MAJETOK SPOLU	28 983 432	27 861 880
Zásoby	0	0
Krátkodobé pohľadávky	302 393	308 356
Krátkodobý finančný majetok	498 042	270 527
Časové rozlíšenie (krátkodobé)	46 423	53 465
2. KRÁTKODOBÝ MAJETOK SPOLU	846 858	632 348
MAJETOK SPOLU:	29 830 290	28 494 228
3. VLASTNÉ IMANIE	3 558 785	4 166 290
4. DLHODOBÉ BANKOVÉ ÚVERY	20 200 000	20 200 000
5. DLHODOBÉ ZÁVÄZKY	5 493 496	3 508 773
Rezervy	8 047	8 001
Krátkodobé záväzky	356 670	351 941
Bankové úvery a výpomoci	0	0
Časové rozlíšenie	213 292	259 223
6. KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY	578 009	619 165
VI a ZÁVÄZKY SPOLU	29 830 290	28 494 228
	2017	2018
Pracovný kapitál (pol.2-6)	268 849	13 183
Fixný kapitál (pol.1)	28 983 432	27 861 880
Prevádzkový kapitál	29 252 281	27 875 063
Krátkodobá zadlženosť	578 009	619 165
Dlhodobá zadlženosť	25 693 496	23 708 773
Vlastná imanie	3 558 785	4 166 290
Zdroje majetku	29 252 281	27 875 063
	2017	2018
Štruktúra nákladov a výnosov		
Tržby z predaja tovaru	0	0
Tržby z predaja výrobkov a služieb	3 323 079	3 034 983
Tržby celkom	3 323 079	3 034 983
Obchodná marža	0	0

Pridaná hodnota	2 699 758	2 386 566
Pridaná hodnota celkom	2 699 758	2 386 566
Osobné náklady	0	0
Ostatné náklady (výnosy)	220 092	210 904
EBITDA	2 479 666	2 175 662
Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku	-741 472	766 452
EBIT	3 221 138	1 409 210
Zisk/strata z finančných aktivít	-1 326 450	-647 756
Daň z príjmu	-249 237	-153 950
Zisk po zdanení	1 645 451	607 504

Ukazovatele finančnej analýzy

UKAZOVATELE LIKVIDITY	2017	2018
Likvidita 1.stupňa	1,40	0,77
Likvidita 2.stupňa	2,24	1,64
Likvidita 3.stupňa	2,24	1,64
UKAZOVATELE RENTABILITY		
ROS - rentabilita tržieb (EBIT / Tržby celkom)	0,97	0,46
ROI - rentabilita celkového kapitálu (EBIT / Prevádzkový kapitál)	0,11	0,05
ROE - rentabilita vlastného kapitálu (Zisk po zdanení / Vlastné imanie)	0,46	0,15
UKAZOVATELE OBRÁTKOVOSTI		
Obrátkovosť zásob (Tržby celkom-Pridaná hodnota/zásoby)	0,00	0,00
Obrátkovosť vloženého kapitálu (Tržby celkom / Prevádzkový kapitál)	0,11	0,11

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 vo výške 607 504 EUR.
Valné zhromaždenie navrhuje použiť zisk vo výške 607 504 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 2018 spoločnosť nemala zamestnancov.

11 Účtovná závierka