

Poznámky Úč PODV 3-01	IČO: 359 48 850	DIČ: 2022041054
Prologis Slovak Republic XXVIII s.r.o.		
Poznámky individuálnej účtovnej závierky		
Zostavenej k 31. decembru 2020		
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)		

Poznámka:

V poznámkach sa uvádzajú informácie ustanovené opatrením o obsahu poznámok k individuálnej účtovnej závierke, pre ktoré má účtovná jednotka obsahovú náplň. Všetky údaje a informácie uvedené v týchto poznámkach vychádzajú z účtovníctva a nadväzujú na individuálne účtovné výkazy. Hodnotové údaje sú uvedené v eurocentoch alebo celých eurách (pokiaľ nie je uvedené inak).

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Základné údaje o spoločnosti

Obchodné meno a sídlo	Prologis Slovak Republic XXVIII s.r.o. Dialničná cesta 24, Senec 903 01
Hospodárska činnosť	prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov, pri ktorom sa popri prenájme neposkytujú iné než základné služby spojené s prenájomom

2. Zamestnanci

Názov položky	2020	2019
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	-	-

3. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka spoločnosti Prologis Slovak Republic XXVIII s.r.o. (ďalej len „spoločnosť“). Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára 2020 do 31. decembra 2020 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

Účtovná závierka je zostavená na všeobecné použitie. Informácie v nej uvedené nie je možné použiť na účely akéhokoľvek špecifického používateľa ani na posúdenie jednotlivých transakcií. Používatelia účtovnej závierky by sa pri rozhodovaní nemali spoliehať na túto účtovnú závierku ako jediný zdroj informácií.

4. Schválenie účtovnej závierky za rok 2019

Účtovnú závierku spoločnosti za rok 2019 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 26. júna 2020.

5. Členovia orgánov spoločnosti

Spoločníci: ProLogis Holding III B.V. – podiel 100 %
Gustav Mahlerplein 17, Amsterdam, 1082 MS, Holandské kráľovstvo

Štatutárny orgán / konatelia: Ben Bannatyne (od 10. 01. 2020)
Holandské kráľovstvo

Martin Baláž (od 19. 02. 2016)
Slovenská republika

Paweł Sapek (od 10. 01. 2020)
Poľská republika

Martin Polák (od 11. 09. 2020 do 10. 01. 2020)
Slovenská republika

Členom štatutárneho orgánu neboli v roku 2020 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky a iné plnenia na súkromné účely.

6. Konsolidovaná účtovná závierka

Spoločnosť je dcérskou spoločnosťou spoločnosti ProLogis Holding III B.V., so sídlom Gustav Mahlerplein 17, Amsterdam, 1082 MS, Holandské kráľovstvo.

Spoločnosť ProLogis Holding III B.V. nezostavuje konsolidovanú účtovnú závierku.

Spoločnosť je súčasťou skupiny Prologis European Logistics Funds, FCP-FIS, 34-38 Avenue de la Liberte, Luxembourg, ktorá zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za korporáciu Prologis.

Konsolidovaná účtovná závierka korporácie Prologis je sprístupnená v jej sídle, 34-38 Avenue de la Liberte, Luxembourg.

Spoločnosť nie je materskou účtovnou jednotkou v inej účtovnej jednotke.

II. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY

1. Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách slovenskej meny, t. j. v eurách.
2. Účtovná závierka za rok 2020 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.
3. Účtovníctvo sa vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.
4. Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. berú sa za základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.
5. Moment zaúčtovania výnosov – výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva.
6. Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.
7. Použitie odhadov – zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby vedenie spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív, uvedenie možných budúcich aktív a pasív k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť.
8. Vykázané dane – slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových zákonov a predpisov pri uplatňovaní v rôznych typoch transakcií, sumy vykázané v účtovnej závierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.

9. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – prvé ocenenie

Pri obstaraní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích cien. Ocenenie jednotlivých položiek majetku a záväzkov je takéto:

- a) Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok obstaraný kúpou – obstarávacou cenou. Obstarávacía cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (prepravné a clo).
- b) Dlhodobý nehmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou – vlastnými nákladmi alebo reprodukčnou obstarávacou cenou, ak sú vlastné náklady vyššie ako reprodukčná obstarávacía cena.

- c) Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou – vlastnými nákladmi. Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť, a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.
- d) Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok obstaraný iným spôsobom – reprodukčnou obstarávacou cenou v prípade bezodplatného nadobudnutia majetku alebo majetku novo zisteného pri inventarizácii, t. j. cenou, za ktorú by sa majetok obstaral v čase, keď sa o ňom účtuje.
- e) Pohľadávky:
- pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí – menovitou hodnotou,
 - pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou.

Pri neúročených dlhodobých pohľadávkach a dlhodobých pôžičkách sa uvádza opravná položka v stĺpci korekcia, čím sa upravuje hodnota tejto pohľadávky a pôžičky na jej súčasnú hodnotu, napríklad metódou efektívnej úrokovej miery.

- f) Krátkodobý finančný majetok – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám).
- g) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- h) Záväzky:
- pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- i) Rezervy – v očakávanej výške záväzku alebo poistnomatematickými metódami.
- j) Dlhopisy, pôžičky, úvery:
- pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- Úroky z dlhopisov, pôžičiek a úverov sa účtujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia.
- k) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- l) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o dani z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pred zdanením pri sadzbe 21 % po úpravách o niektoré položky na daňové účely.
- m) Daň z príjmov odložená – účtuje sa pri dočasných rozdieloch medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou, pri možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti a pri možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty do budúcich období. Pri určení výšky odloženej dane z príjmov sa použila sadzba dane z príjmov platná v nasledujúcom účtovnom období, t. j. 21 %.

10. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – nasledujúce ocenenie

- a) Predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov, sa vyjadrujú prostredníctvom rezerv, opravných položiek a odpisov.

Rezervy – účtujú sa v očakávanej výške záväzku. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa posudzuje ich výška a odôvodnenosť.

Opravné položky – účtujú sa v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve, a to:

- k pohľadávkam po lehote splatnosti nad 1 080 dní do výšky 100 %, nad 720 dní do výšky 70 % a z pohľadávok po lehote splatnosti nad 360 dní vo výšky 20 % z menovitej hodnoty pohľadávky.

Plán odpisov

Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok sa odpisuje podľa plánu odpisov, ktorý bol stanovený vzhľadom na odhad reálnej ekonomickej životnosti. Majetok sa odpisuje počas predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Účtovné odpisy sú rovnomerné. Majetok sa začína odpisovať v mesiaci nasledujúcom po mesiaci zaradenia do používania.

Priemerné životnosti podľa plánu odpisov sú:

Druh majetku	Životnosť	Ročná sadzba odpisov
Budovy a stavby	20 rokov	5%
Stroje a zariadenia	4 roky	25%
Dopravné prostriedky	4 roky	25%
Inventár	6 rokov	16,7%
Softvér	5 rokov	20%

Daňové odpisy sa uplatňujú podľa sadzieb uvedených v zákone o dani z príjmov platných pre rovnomerné odpisovanie.

11. Prepočet údajov v cudzích menách na slovenskú menu

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou (ECB) alebo Národnou bankou Slovenska (NBS) v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, neprepočítavajú. Pri kúpe a predaji cudzej meny za menu euro a pri prevode peňažných prostriedkov z účtu zriadeného v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách na účet zriadený v cudzej mene sa použil kurz, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané. Ak sa predaj alebo kúpa cudzej meny uskutoční za iný kurz ako ponúka komerčná banka v kurzovom lístku, použije sa kurz, ktorý komerčná banka v deň vysporiadania obchodu ponúka v kurzovom lístku. Ak sa kúpa alebo predaj neuskutočňuje s komerčnou bankou, použije sa referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený ECB alebo NBS v deň predchádzajúci dňu vysporiadania obchodu.

III. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT**1. Záväzky****1.1. Záväzky podľa zostatkovej doby splatnosti**

Položka	31. 12. 2020	31. 12. 2019
<u>Dlhodobé záväzky:</u>		
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	20 922 241	23 107 688
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	-	-
Spolu dlhodobé záväzky	20 922 241	23 107 688

Prevádzkový kapitál spoločnosti je financovaný prostredníctvom skupinovej pôžičky od ProLogis Euro. Finance XI Sarl v sume 566 202 EUR a dlhodobého bankového úveru od Deutsche Pfandbriefbank AG, ktorý bol poskytnutý 26. septembra 2017 v celkovej výške 20 200 000 EUR so splatnosťou 15. septembra 2023. Zvyšok hodnoty dlhodobých záväzkov vo výške 146 573 EUR predstavujú prijaté zábezpeky od nájomcov.

1.2. Záväzky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia

Na základe zmluvy o termínovanom úvere s Deutsche Pfandbriefbank AG je na pohľadávky, hnutelný, nehmotný majetok a obchodný podiel zriadené záložné právo v prospech banky. Výška istiny je EUR 20 200 000.

Poznámky Úč PODV 3-01	IČO: 359 48 850	DIČ: 2022041054
Prologis Slovak Republic XXVIII s.r.o.		
Poznámky individuálnej účtovnej závierky		
Zostavenej k 31. decembru 2020		
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)		

Dňa 22. septembra 2017 na základe zmluvy o zriadení záložného práva bolo zriadené záložné právo na obchodný podiel spoločníka Prologis Holding III B.V., so sídlom Gustav Mahlerplein 17, Amsterdam 1082 MS, Holandské kráľovstvo, ako záložcu, v prospech záložného veriteľa Deutsche Pfandbriefbank AG, so sídlom Freisinger Strasse 5, 85716 Unterschleissheim, Nemecká spolková republika, zapísaná v obchodnom registri miestneho súdu Mníchov pod číslom: HRB 41054.

Dňa 18. októbra 2017 na základe zmluvy o zriadení záložného práva bolo zriadené záložné právo v prospech záložného veriteľa Deutsche Pfandbriefbank AG, so sídlom Freisinger Strasse 5, 85716 Unterschleissheim, Nemecká spolková republika, zapísaná v obchodnom registri miestneho súdu Mníchov pod číslom: HRB 41054 na pozemok p.č. 5156/1, 5156/9, 5156/10, 5156/11, 5156/12, 5156/13, 5156/15, 5156/16, 5156/17, 5156/18, 5156/148, 5156/149, 5156/150, 5156/151, 5156/152, 5156/153, 5156/154, 5156/155, 5156/156, 5156/157, 5156/160, 5156/161, 5156/162, 5156/163, 5156/164, 5156/165, 5156/166, 5156/167, 5156/168, 5156/169, 5156/170, 5156/171, 5156/172, 5156/185, 5156/187, 5156/188, 5156/201, 5156/202, 5156/203, 5156/204, na stavbu Seneclogistické centrum-springel bez s.č. na p.č. 5156/17, na stavbu Senec-logistické centrum-skladová hala s.č. 4091 na p.č. 5156/9, na stavbu Seneclogistické centrum-hala DC 10 s.č. 4119 na p.č. 5156/15, na stavbu Senec-logistické centrum-vrátnica s.č. 4174 na p.č. 5156/16, na stavbu skladová hala DC 12 s.č. 5143 na p.č. 5156/149, na stavbu skladová hala DC 13 s.č. 5157 na p.č. 5156/158.

IV. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA

1. Podmienené záväzky

Daňové priznania zostávajú otvorené a môžu byť predmetom kontroly počas obdobia piatich rokov. Skutočnosť, že určité obdobie alebo daňové priznanie vzťahujúce sa na toto obdobie bolo kontrolované, nemá vplyv na vylúčenie tohto obdobia z prípadnej ďalšej kontroly počas obdobia piatich rokov. V dôsledku toho sú k 31. decembru 2020 daňové priznania spoločnosti za roky 2016 až 2020 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

2. Podmienený majetok

Druh podmieneného majetku	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Práva zo servisných zmlúv	-	-
Práva z poisťných zmlúv	21 165 706	16 886 794
Práva z koncesionárskych zmlúv	-	-
Práva z licenčných zmlúv	-	-
Práva z investovania prostriedkov získaných oslobodením od dane z príjmov	-	-
Práva z privatizácie	-	-
Práva zo súdnych sporov	-	-
Iné práva	-	-

Práva z poisťných zmlúv k 31.12.2020 v celkovej sume 21 165 706 EUR predstavujú poisťné plnenia v prípade škôd na dlhodobom majetku spôsobených živlom, náhodným poškodením a krádežou (pri hnutelnom majetku) vo výške 18 197 147 EUR, poisťné plnenia v prípade škôd, ktoré vzniknú pri prerušení prevádzky v dôsledku požiaru a ďalších vyššie uvedených nebezpečenstiev vo výške 2 082 348 EUR a poisťné plnenia v prípade zavinených aj nezavinených škôd na základe poistenia zodpovednosti vo výške 886 211 EUR.

3. Podsúvahové účty

Druh podmieneného majetku	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Prenajatý majetok	-	-
Majetok v nájme (operatívny prenájom)	-	-
Majetok prijatý do úschovy	-	-
Pohľadávky z derivátov	-	-
Záväzky z opcí derivátov	-	-
Odpísané pohľadávky	-	-
Pohľadávky z prenájmu nehnuteľností	7 355 684	6 804 197
Záväzky z leasingu	-	-
Iné položky	-	-

Prologis Slovak Republic XXVIII s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2020

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

Pohľadávky z prenájmu nehnuteľností predstavujú hodnotu 7 355 684 EUR nezinkasovaného nájomného a služieb, ktoré majú byť podľa zmluvy zinkasované v priebehu 5 rokov v sume 6 676 287 EUR a nad 5 rokov v sume 679 397 EUR.

V. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, A DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Koncom roka 2019 boli prvý krát zverejnené informácie o koronavíruse (COVID-19) v Číne. V prvých mesiacoch roka 2020 sa vírus rozšíril takmer vo všetkých krajinách sveta a má vplyv aj na ekonomiku Slovenskej republiky. Manažment spoločnosti považuje túto udalosť ako udalosť, ktorá nevyplýva a nevyžaduje žiadnu úpravu v účtovnej závierke 2020 ale skôr ako udalosť po dátume závierky, ktorá vyžaduje zverejnenie v poznámkach účtovnej závierky 2020. Aj napriek neustále sa meniacej situácii k dátumu zverejnenia tejto účtovnej závierky manažment spoločnosti nepostrehol výrazný vplyv na fungovanie spoločnosti. Manažment spoločnosti naďalej pozorne monitoruje situáciu a v prípade nutnosti podnikne všetky možné kroky na odvrátenie negatívnych dopadov tejto situácie na spoločnosť. Akýkoľvek negatívny vplyv, prípadné straty zahrnie Spoločnosť do účtovníctva a účtovnej závierky v roku 2021.