



Prologis Slovak Republic II s.r.o.

Výročná správa

2020

Obsah:

<i>01</i>	<i>Príhovor manažmentu spoločnosti</i>	<i>3</i>
<i>02</i>	<i>Profil spoločnosti</i>	<i>4</i>
<i>02/01</i>	<i>Základné informácie o spoločnosti</i>	<i>4</i>
<i>02/02</i>	<i>Štatutárny orgán</i>	<i>4</i>
<i>02/03</i>	<i>Všeobecné zhodnotenie situácie na trhu v roku 2020</i>	<i>5</i>
<i>02/04</i>	<i>Organizačná štruktúra</i>	<i>7</i>
<i>02/05</i>	<i>Poslanie spoločnosti</i>	<i>7</i>
<i>03</i>	<i>Účtovná závierka</i>	<i>8</i>
<i>03/01</i>	<i>Štruktúra nákladov a výnosov</i>	<i>8</i>
<i>03/02</i>	<i>Štruktúra majetku, záväzkov a vlastného imania</i>	<i>9</i>
<i>04</i>	<i>Finančno-ekonomická analýza a ukazovatele finančnej analýzy</i>	<i>11</i>
<i>05</i>	<i>Udalosti osobitného významu</i>	<i>12</i>
<i>06</i>	<i>Náklady na výskum a vývoj</i>	<i>12</i>
<i>07</i>	<i>Nadobúdanie akcií a podielov</i>	<i>13</i>
<i>08</i>	<i>Informácia o rozdelení zisku alebo straty</i>	<i>13</i>
<i>09</i>	<i>Aktivity v oblasti životného prostredia</i>	<i>13</i>
<i>10</i>	<i>Personálna politika</i>	<i>13</i>
<i>11</i>	<i>Účtovná závierka</i>	<i>13</i>

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 Žiaru nad Hronom.



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: 48 266 548,- 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:

Ben Bannatyne (od 10.1.2020)

Martin Baláž (od 19.2.2016)

Pawel Sapek (od 10.1.2020)

Ing. Martin Polák (od (8.8.2011 do 10.1.2020)

02/03 Všeobecné zhodnotenie situácie na trhu v roku 2020

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 91,4 mil. m². Spoločnosť Prologis vlastní v tejto chvíli jeden z najväčších logisticko-priemyselných areálov v Európe a to konkrétne Prologis Park Bratislava – Senec. Tento areál k dnešnému dňu dosahuje výmeru 394,000 m² zastavaných plôch a na pozemkoch, ktoré spoločnosť kúpila ešte v roku 2018 môže realizovať ďalších 200,000 m² nájomných priestorov. To zo spoločnosti Prologis robí jednu z najväčších developerských spoločností a majiteľov nájomných nehnuteľností na Slovensku.

Spoločnosť Prologis okrem svojho najväčšieho areálu v Senci v roku 2020 dokončila výstavbu logistického centra o veľkosti cca 21,000 m² na Strednom Slovensku konkrétne v lokalite Žiar nad Hronom.

Výstavba a prenájom logistických areálov je už niekoľko rokov na vzostupe, pod čo sa podpisuje primárne nárast domácej spotreby, výrazný nárast internetového predaja „E-commerce“ a strategická poloha Slovenska v rámci stredoeurópskeho transportného koridoru. Stabilita trhu s logistickými nehnuteľnosťami sa ešte zdôraznila počas obdobia karantény a uzatvorenia hraníc z dôvodu pandémie COVID-19, počas ktorej sme zaznamenali nárast dopytu po našich halách a to hlavne z dôvodu nárastu spomínaného E-commerce sektoru.

Výsledky Prologisu v roku 2020 (ku koncu roku 2020)

	Región strednej a východnej Európy	z toho Slovensko
Celkový prenájom	2,83 mil. m ²	246 000 m ²
Nové nájomné zmluvy	699,000 m ²	90,000 m ²
Miera obsadenosti	95,1 %	90,9 %
Výstavba	103,000 m ²	30,000 m ²

Zdroj: Prologis

Najvýznamnejšie nájomné zmluvy

- 8,800 m² spoločnosti Dr. Max v Prologis Parku Bratislava
- 14,000 spoločnosti Weindel Logistics v Prologis Parku Bratislava
- 24,000 m² spoločnosti TINACO v Prologis Parku Bratislava
- 9,000 m² spoločnosti Tomra Sorting v Prologis Parku Bratislava
- 22,000 m² spoločnosti MINTH Automotive v Prahe v Českej Republike
- 15,000 m² spoločnosti DHL v Brne v Českej republike
- 59,000 m² spoločnosti Raben v Poľsku

Najvýznamnejšia začatá výstavba

- 8,800 m² – budova na mieru v Prologis Parku Bratislava DC16 na Slovensku
- 22,000 m² – špekulatívna budova v Prologis Parku Praha Užice DC4B v Českej republike
- 12,500 m² – Výstavba na mieste v Prologis Parku Praha Chrástany v Českej republike

Najvýznamnejšia dokončená výstavba

- 9,000 m² – Budova na mieru v Prologis Parku Bratislava
- 22,000 m² – Budova na mieru v Prologis Parku Žiar
- 22,000 m² – špekulatívna budova v Prologis Parku Praha – Užice DC4A v Českej republike
- 27 860 m² – špekulatívna budova v Prologis Parku Brno DC1 v Českej republike

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 pri dodržiavaní prísnych ekologických noriem. 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	2019	2020	Rozdiel 2020-2019
Prevádzkové náklady spolu:	5 837 163	5 697 959	-139 204
Spotreba materiálu a energie	269 314	223 749	-45 565
Náklady na služby	1 256 076	1 144 179	-111 897
Dane a poplatky	296 381	296 392	11
Odpisy	3 946 162	3 962 851	16 689
Ostatné prevádzkové náklady	69 230	70 788	1 558
FINANČNÉ NÁKLADY	164 071	51 027	-113 044
Nákladové úroky	163 703	50 660	-113 043
Kurzové straty	12	5	-7
Ostatné finančné náklady	356	362	6
Daň z príjmov splatná	260 152	323 957	63 805
Daň z príjmov odložená	-436 864	-446 003	-9 139
Náklady celkom	5 824 522	5 626 940	-197 582
Výnosy	2019	2020	Rozdiel 2020-2019
Prevádzkové výnosy spolu:	5 161 621	5 160 979	-642
Tržby z predaja výrobkov	0	0	0
Tržby z predaja služieb	5 158 200	5 160 979	2 779
Tržby z predaja tovaru	0	0	0
Zmena stavu zásob	0	0	0
Ostatné prevádzkové výnosy	3 421	0	-3 421
FINANČNÉ VÝNOSY	11 728	6 834	-4 894
Výnosové úroky	1 782	6 832	5 050
Kurzové zisky	9 946	2	-9 944
Výnosy celkom	5 173 349	5 167 813	-5 536
Zisk (strata) po zdanení	-651 173	-459 127	192 046

03/02 Štruktúra majetku, záväzkov a vlastného imania

Údaje v celých EUR	2019	2020	Rozdiel 2020-2019
<u>Neobežný majetok</u>	<u>33 661 238</u>	<u>29 994 820</u>	<u>-3 666 418</u>
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0
Goodwill	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok	33 661 238	29 994 820	-3 666 418
Pozemky	4 042 926	4 042 926	0
Budovy a stavby	29 580 968	25 951 894	-3 629 074
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	0	0	0
Obstaranie dlhodobého majetku	37 344	0	-37 344
Dlhodobý finančný majetok	0	0	0
<u>Obežný majetok</u>	<u>1 998 351</u>	<u>2 645 254</u>	<u>646 903</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	0	0	0
Odložená daňová pohľadávka	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky	1 639 552	2 391 793	752 241
Pohľadávky z obchodného styku	288 581	201 439	-87 142
Ostatné krátkodobé pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	1 341 945	2 147 461	805 516
Daňové pohľadávky	0	0	0
Iné pohľadávky	9 026	42 893	33 867
Finančné účty	358 799	253 461	-105 338
Peniaze	0	0	0
Účty v bankách	358 799	253 461	-105 338
<u>Časové rozlíšenie</u>	<u>1 186 668</u>	<u>711 600</u>	<u>-475 068</u>
Náklady budúcich období	329 924	218 743	-111 181
Prijmy budúcich období	856 744	492 857	-363 887
Aktíva spolu:	36 846 257	33 351 674	-3 494 583

Údaje v celých EUR	2019	2020	Rozdiel 2020-2019
<u>Vlastné imanie</u>	<u>29 732 627</u>	<u>29 273 500</u>	<u>-459 127</u>
Základné imanie	48 266 548	48 266 548	0
Zákonný rezervný fond	57 351	57 351	0
Zisk/strata minulých rokov	-17 940 099	-18 591 272	-651 173
Zisk/strata bežného obdobia	-651 173	-459 127	192 046
<u>Závázky</u>	<u>6 949 189</u>	<u>3 920 414</u>	<u>-3 028 775</u>
Rezervy	8 003	7 990	-13
Dlhodobé záväzky	6 426 439	3 647 332	-2 779 107
Dlhodobé záväzky z obchodného styku	78 555	83 109	4 554
Záväzky zo sociálneho fondu	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	3 416 444	1 078 786	-2 337 658
Odložený daňový záväzok	2 931 440	2 485 437	-446 003
Krátkodobé záväzky	514 747	265 092	-249 655
Záväzky z obchodného styku	232 656	80 001	-152 655
Ostatné krátkodobé záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	163 704	63 280	-100 424
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0
Záväzky zo zdravotného a sociálneho poistenia	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	118 387	121 811	3 424
Iné záväzky	0	0	0
<u>Časové rozlíšenie</u>	<u>164 441</u>	<u>157 760</u>	<u>-6 681</u>
Výdavky budúcich období	0	0	0
Výnosy budúcich období	164 441	157 760	-6 681
<u>Závázky a vlastné imanie celkom:</u>	<u>36 846 257</u>	<u>33 351 674</u>	<u>-3 494 583</u>

04 Finančno-ekonomická analýza a ukazovatele finančnej analýzy

Údaje v EUR		
Štruktúra majetku, záväzkov a vlastného imania	2019	2020
Nehmotný dlhodobý majetok	0	0
Hmotný dlhodobý majetok	33 661 238	29 994 820
Dlhodobé pohľadávky	0	0
Časové rozlíšenie (dlhodobé)	1 068 477	660 964
1. DLHODOBÝ MAJETOK SPOLU	34 729 715	30 655 784
Zásoby	0	0
Krátkodobé pohľadávky	1 639 552	2 391 793
Krátkodobý finančný majetok	358 799	253 461
Časové rozlíšenie (krátkodobé)	118 191	50 636
2. KRÁTKODOBÝ MAJETOK SPOLU	2 116 542	2 695 890
MAJETOK SPOLU:	36 846 257	33 351 674
3. VLASTNÉ IMANIE	29 732 627	29 273 500
4. DLHODOBÉ ZÁVÄZKY	6 426 439	3 647 332
Rezervy	8 003	7 990
Krátkodobé záväzky	514 747	265 092
Bankové úvery a výpomoci	0	0
Časové rozlíšenie	164 441	157 760
5. KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY	687 191	430 842
VI a ZÁVÄZKY SPOLU	36 846 257	33 351 674
	2019	2020
Pracovný kapitál (pol.2-5)	1 429 351	2 265 048
Fixný kapitál (pol.1)	34 729 715	30 655 784
Prevádzkový kapitál	36 159 066	32 920 832
Krátkodobá zadlženosť	687 191	430 842
Dlhodobá zadlženosť	6 426 439	3 647 332
Vlastná imanie	29 732 627	29 273 500
Zdroje majetku	36 159 066	32 920 832
	2019	2020
Štruktúra nákladov a výnosov		
Tržby z predaja tovaru	0	0
Tržby z predaja výrobkov a služieb	5 158 200	5 160 979
Tržby celkom	5 158 200	5 160 979
Obchodná marža	0	0
Pridaná hodnota	3 632 810	3 793 051
Pridaná hodnota celkom	3 632 810	3 793 051
Osobné náklady	0	0
Ostatné náklady (výnosy)	362 190	367 180
EBITDA	3 270 620	3 425 871
Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku	3 946 162	3 962 851
EBIT	-675 542	-536 980
Zisk/strata z finančných aktivít	-152 343	-44 193
Daň z príjmu	176 712	122 046
Zisk po zdanení	-651 173	-459 127

Ukazovatele finančnej analýzy

UKAZOVATELE LIKVIDITY	2019	2020
Likvidita 1.stupňa	0.70	0.96
Likvidita 2.stupňa	3.88	9.98
Likvidita 3.stupňa	3.88	9.98
UKAZOVATELE RENTABILITY	2019	2020
ROS - rentabilita tržieb (EBIT / Tržby celkom)	-0.13	-0.10
ROI - rentabilita celkového kapitálu (EBIT / Prevádzkový kapitál)	-0.02	-0.02
ROE - rentabilita vlastného kapitálu (Zisk po zdanení / Vlastné imanie)	-0.02	-0.02
UKAZOVATELE OBRÁTKOVOSTI	2019	2020
Obrátkovosť zásob (Tržby celkom-Pridaná hodnota/zásoby)	0.00	0.00
Obrátkovosť vloženého kapitálu (Tržby celkom / Prevádzkový kapitál)	0.14	0.16

05 Udalosti osobitného významu

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 nevlplyva 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 zahnie Spoločnosť do účtovníctva a účtovnej závierky v roku 2021.

06 Náklady na výskum a vývoj

V roku 2020 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 2020 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 2020 spoločnosť dosiahla stratu vo výške 459 127 EUR.
Valné zhromaždenie navrhuje previesť stratu vo výške 459 127 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 2020 spoločnosť nemala zamestnancov.

11 Účtovná závierka