

# **VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI**

**P3 Senec I s.r.o.**

**ZA ROK 2021**

## **A. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE O SPOLOČNOSTI**

### **1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti**

P3 Senec I s. r. o.  
Námestie Mateja Korvína 1  
Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 07  
IČO: 36 286 443

### **2. Založenie spoločnosti**

Spoločnosť P3 Senec I s. r. o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená spoločenskou zmluvou dňa 28. februára 2006 a vznikla dňom zápisu do obchodného registra dňa 16. marca 2006. Spoločnosť je registrovaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 81635/B.

### **3. Základné imanie spoločnosti**

Základné imanie spoločnosti k 31. decembru 2021 predstavuje 7 500 EUR (slovom sedemtisícpäťsto eur) a je v plnej výške splatené.

### **4. Predmet podnikania**

Spoločnosť vykonáva podnikateľskú činnosť v týchto oblastiach:

- obstarávacía činnosť spojená so spravovaním a prenájmom nehnuteľností,
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním dodatočných služieb,
- čistiace práce.

### **5. Vedenie spoločnosti**

Konatelia spoločnosti k 31.12.2021:

Katie Jane Schoultz  
Nad Sadem 2  
Praha 109 00  
Česká republika  
Vznik funkcie: 29.01.2020

Peter Jánoši  
Janka Alexyho 3355/11  
Bratislava - mestská časť Dúbravka 841 01  
Vznik funkcie: 29.01.2020

Otis Lee Spencer  
Lenartowicza 18A  
Varšava 02-614  
Poľská republika  
Vznik funkcie: 29.01.2020

## **6. Prehľad spoločníkov**

Jediný spoločník Spoločnosti k 31. decembru 2021:

P3 HoldCo IV SK S.a r.l.  
Avenue de la Liberté 13-15  
Luxemburg L – 1930  
Luxemburské veľkovevodstvo

Spoločnosť P3 Senec I s.r.o. sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti P3 Group Sarl, 13-15 Avenue de la Liberté, L-1930 Luxembourg, Luxemburské veľkovevodstvo.

K 1. januáru 2022 sa spoločnosť P3 Senec I, s.r.o. zlúčila so spoločnosťou P3 Senec II s.r.o. a stala sa jej právnym nástupcom.

## **B. ANALÝZA HOSPODÁRSKEHO VÝSLEDKU**

V roku 2021 Spoločnosť naďalej poskytovala služby súvisiace s obstarávaním, spravovaním, prenájmom nehnuteľností a poskytovaním dodatočných služieb.

### **1. Hlavné výsledky spoločnosti**

Súčet výnosov súvisiacich s hlavnou obchodnou činnosťou spoločnosti predstavuje za účtovné obdobie roka 2021 sumu 5 286 965 EUR (za rok 2020 sumu 5 206 588 EUR).

Medzi najvýznamnejšie náklady za rok 2021 patria náklady na služby v sume 1 380 287 EUR (v roku 2020 v sume 1 053 106 EUR), náklady na odpisy dlhodobého majetku v sume 979 852 EUR (v roku 2020 v sume 963 234 EUR), náklady na spotrebu materiálu a energie v sume 615 104 EUR (v roku 2020 v sume 508 819 EUR) a finančné náklady na úroky z pôžičky vo výške 932 709 EUR (v roku 2020 v sume 1 058 283 EUR).

Výsledok hospodárenia spoločnosti po zdanení v roku 2021 predstavuje zisk 799 202 EUR, čo predstavuje nárast voči predchádzajúcemu roku o 18,76%. Tržby spoločnosti z predaja služieb vzrástli o 2,14%. Náklady na spotrebu materiálu a energie sa zvýšili o 20,89%, náklady na služby vzrástli o 31,07% a náklady na finančnú činnosť poklesli o 35%.

### **2. Skladba aktív a pasív**

#### Aktíva

Dlhodobý majetok spoločnosti k 31.12.2021 tvoria predovšetkým pozemky v hodnote 6 721 171 EUR (bez zmeny oproti roku 2020), a stavby v brutto hodnote 35 812 217 EUR, v netto hodnote 25 397 376 EUR (k 31.12.2020 brutto 35 241 211, netto 25 790 212 EUR).

Obežný majetok tvoria krátkodobé pohľadávky v netto hodnote 420 929 EUR (k 31.12.2020 netto 572 020 EUR) a finančné účty v hodnote 767 014 EUR (k 31.12.2020 590 187 EUR). Časové rozlíšenie aktív v sume 351 926 EUR za rok 2021 tvoria hlavne príjmy budúcich období, ktoré sú vo výške 292 937 EUR.

#### Pasíva

Základné imanie spoločnosti k 31. decembru 2021 tvoril vklad jediného spoločníka vo výške 7 500 EUR.

<b>Spoločníci</b>	<b>Podiel na základnom imaní</b>		<b>Hlasovacie práva</b>
	<b>v eurách</b>	<b>v %</b>	<b>v %</b>
P3 HoldCo IV SK S.a r.l.	7 500	100	100

Nerozdelený zisk minulých rokov k 31.12.2021 činí 3 463 369 EUR (k 31.12.2020 2 790 433 EUR), dlhodobé záväzky k 31.12.2021 sú v hodnote 27 020 932 EUR (k 31.12.2020 30 315 440 EUR), krátkodobé záväzky v hodnote 33 216 EUR (k 31.12.2020 286 413 EUR). Časové rozlíšenie pasív v sume 396 327 EUR za rok 2021 predstavujú krátkodobé výnosy budúcich období (k 31.12.2020 384 374 EUR).

### **3. Rozdelenie zisku**

O vysporiadaní hospodárskeho výsledku (zisku) za účtovné obdobie končiace k 31. decembru 2021 vo výške 799 202 EUR rozhodne jediný spoločník spoločnosti. Návrh štatutárneho orgánu spoločníkovi je previesť zisk vykázaný v riadnej individuálnej účtovnej závierke k 31. decembru 2021 vo výške 799 202 EUR na účet nerozdeleného zisku minulých rokov.

Spoločnosť v roku 2021 nenadobudla vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky a rovnako nenadobudla žiadne iné cenné papiere v tuzemsku a ani v zahraničí.

## **C. OČAKÁVANÝ BUDÚCI VÝVOJ ÚČTOVNEJ JEDNOTKY**

Rok 2021 bol aj napriek spustenej celosvetovej vakcinácii obyvateľstva výrazne ovplyvnený pandémiou COVID-19, ktorá ani v prvom polroku 2022 nebola úplne potlačená. Celosvetová vakcinácia obyvateľstva však významne prispela k zníženiu výskytu ochorenia, čo viedlo k výraznému uvoľňovaniu pandemických opatrení, najmä v prvom polroku 2022.

Ku koncu prvého kvartálu 2022 dosiahla plocha priemyselných a logistických priestorov na prenájom v štandarde A úroveň 3 300 000 m<sup>2</sup>. Celková priemerná úroveň neobsadenosti týchto priestorov predstavovala 4,69 %.

Vzhľadom na celosvetovú infláciu a neistú ekonomickú aj geopolitickú situáciu v roku 2022 trh zaznamenáva výrazný nárast cien stavebných materiálov predražujúcich developerské projekty, čo sa prirodzene odráža na zvýšených cenách prenájmov.

Najväčší podiel na prenájme majú prenajímatelia poskytujúci komplexné logistické služby a hneď za nimi boli prenajímatelia skladových priestorov pre e-commerce. Niektoré výstavby priemyselných a logistických priestorov ešte len prebiehajú a niektoré sa nachádzajú vo fáze plánovania. Z tohto dôvodu sa predpokladá, že ponuka priestorov sa bude naďalej rozširovať a celková situácia sa bude vyvíjať priaznivo pre všetky subjekty v rámci priemyselných a logistických parkov, a to pre nájomcov, developerov a investorov.

Prebiehajúca vojenská operácia na Ukrajine a súvisiace sankcie namierené proti Ruskej federácii môžu mať dopad na európske hospodárstvo a na celý svet. Skupina nemá žiadnu významnú priamu expozíciu voči Ukrajine, Rusku ani Bielorusku. Dopad na všeobecnú ekonomickú situáciu si však môže vyžadovať prehodnotenie určitých predpokladov a odhadov. Táto záležitosť môže viesť k významným úpravám účtovnej hodnoty určitých aktív a pasív vrátane v nasledujúcom účtovnom období.

V tejto fáze nie je vedenie skupiny schopné spoľahlivo odhadnúť dopad, pretože udalosti sa vyvíjajú zo dňa na deň. Dlhodobejší dopad môže ovplyvniť aj objemy obchodovania, peňažné toky, a ziskovosť. Napriek tomu skupina ku dňu zostavenia tejto účtovnej závierky aj naďalej plní svoje záväzky k dátumu ich splatnosti, a preto stále uplatňuje predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti pri zostavovaní účtovnej závierky.

## **D. INFORMAČNÁ POVINNOSŤ**


Spoločnosť vyhlasuje a potvrdzuje, že:

- neexistujú významné riziká a neistoty, ktorým je vystavená,
- neexistujú významné vplyvy jej činnosti na životné prostredie a na zamestnanosť,
- nemá žiadne organizačné zložky v zahraničí,
- nevynaložila žiadne náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja,

- po skončení účtovného obdobia nenastali žiadne udalosti osobitného významu

## **E. SCHVÁLENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY**

Riadna individuálna účtovná závierka spoločnosti k 31. decembru 2021 ku dňu vydania výročnej správy nebola schválená jediným spoločníkom.



---

Peter Jánoší, Konateľ



---

Katie Jane Schoultz, Konateľ

### **Prílohy:**

1. Výrok nezávislého audítora a Účtovná závierka za rok 2021

