

**United Industries a.s., Šafárikovo nám. 4., 811 02 Bratislava,  
IČO: 35 686 031, zapísaný v OR MS Bratislava III, Oddiel: Sa,  
Vložka číslo 1035/B**

**Výročná správa o výsledkoch hospodárenia United Industries a.s.  
za rok 2023**

Predkladá:  
predstavenstvo  
United Industries a.s.

V Bratislave Apríl 2023

# I. Základná charakteristika spoločnosti United Industries a.s.

## 1. Profil spoločnosti

Spoločnosť United Industries a.s., Bratislava vznikla zakladateľskou listinou zo dňa 29.1.1996.

Základné imanie spoločnosti je 30 638 062 €. Spoločnosť vydala 923 ks listinných akcií na meno v menovitej hodnote jednej akcie 33 194 € .

Hlavným predmetom činností je sprostredkovanie nákupu, predaj a prenájom nehnuteľností a činnosť organizačných a ekonomických poradcov.

## 2. Riadiace orgány spoločnosti

Orgány spoločnosti pracovali v roku 2023 v tomto zložení:

### Predstavenstvo:

PhDr. Eduard Šebo – predseda  
Mgr. Daniel Poturnay – člen  
JUDr. Martin Vinarčík – člen  
Ing. Radovan Jenis – člen  
Ing. Oliver Fodor - člen  
Mgr. Pavol Kišon, PhD. – člen od 06/2023  
Ing. Róbert Samuhel – člen do 6/2023

### Dozorná rada:

MUDr. Marián Šolty – predseda  
Mgr. Karol Šebo – člen  
Mgr. Eduard Šebo ml. - člen  
Mgr. Dagmar Šebová - člen  
Michal Šebo – člen  
Ján Šebo – člen

### Výkonné vedenie:

Mgr. Martin Vinarčík - generálny riaditeľ  
Ing. Radovan Jenis - finančný riaditeľ  
Ing. Christián Rizov – obchodný riaditeľ

## 3. Vybrané ukazovatele

v €

Ukazovateľ/Rok	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023
Náklady	7 067 129	15 454 699	7 756 828,70
Výnosy	7 432 377	17 180 489	7 871 933,47
Hospodársky výsledok	365 248	1 725 790	115 104,77

#### 4. Majetkové účasti spoločnosti

Spoločnosť	Počet akcií	ZI v €	Podiel na hlasovacích právach
Cukrová I, s.r.o.		30 300,00	90,00 %
HOTELY Plus, a.s.	87	2 887 878,00	98,85 %
UI IPD Development, s.r.o.		3 000 000,00	100,00 %
PROTETIKA, a.s.	87 397	2 901 580,40	54,56 %
CHINA-CEE SME Cooperation s.r.o.		215 000,00	50,00 %
Pri Kalvárii I, s.r.o.		5 000,00	100,00 %
Pri Kalvárii II, s.r.o.		565 000,00	100,00 %
Air Slovak Transport, s.r.o.		100 000,00	10,00 %
UI REV1 s.r.o.		5 000,00	100 %
UI REV2 s.r.o.		5 000,00	100 %
UI REV3 s.r.o.		5 000,00	100 %
UI REV4 s.r.o.		5 000,00	100 %
Cieľová Rovinka, s.r.o.		131 243,00	100 %
Florin, a.s.		1916 128,00	95,94 %
STAVOINDUSTRIA SK, a.s.	1 546	1 174 960,00	68,31 %
Shebo Winery, a.s.	125	4 360 000,00	19,20 %
Shebo Winery Trade, s.r.o.		6 325 866,00	0,02 %

#### 5. Náklady spoločnosti na činnosť v oblasti výskumu a vedy

Vzhľadom na charakter spoločnosti nemáme samostatné výskumné ani vývojové pracovisko, a preto nemáme ani náklady na výskum a vývoj.

#### 6. Vlastníctvo organizačnej zložky v zahraničí

Spoločnosť nemá organizačné zložky v zahraničí.

#### 7. Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia

Dňa 12.3.2024 došlo k odpredaju obchodného podielu v spoločnosti UI IPD Development s.r.o., čo bude mať v r. 2024 nasledovný dopad na hospodársky výsledok: strata z transakcie 617 200,29 EUR vo VZaS avšak vďaka rozpusteniu oceňovacieho rozdielu dôjde z tejto transakcie k zvýšeniu vlastného imania o 1 695 978,71 Eur.

## II. Činnosti spoločnosti v roku 2023

### II. 1. - Výnosy

Hlavnou činnosťou spoločnosti je správa nehnuteľností v jej vlastníctve – ich prenájom, služby spojené s prenájomom a ubytovacie služby.

	12/2022	12/2023
TRŽBY - ČISTÉ NÁJOMNÉ	2 430 480	3 322 778
TRŽBY - ENERGIE/VODA	629 918	810 202
TRŽBY ZA UBYTOVANIE	237 004	252 646
SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJOMOM	149 342	129 163
TRŽBY Z PREVÁDZKY SILA	209 432	147 410
OSTATNÉ VÝNOSY	185 338	1 199 213
TRŽBY CELKOM	3 841 513	5 861 413

V ostatných výnosoch boli vykázané hlavne preúčtovanie nákladov spojených s developerským projektom výstavby bytov v Trnave na špeciálne projekčné spoločnosti Pri Kalvárii II (2. etapa výstavby) a Cukrová I (3. etapa výstavby). Spoločnosť United Industries, a.s. v roku 2023 postupovala aj pohľadávky v objeme 1 140 642,22 Eur za ich nominálnu hodnotu a odpredávala CP v hodnote 1 033 184 bez vplyvu na hospodársky výsledok (tieto výnosy nie sú súčasťou tabuľky vyššie).

Zdrojom príjmov spoločnosti je SR.

## **II. 2. - Náklady**

Náklady spoločnosti za rok 2023 bez daní z príjmov predstavujú hodnotu 7 698 034,51 €. Z tejto sumy sú predané cenné papiere 1 033 184 €, postúpené pohľadávky 1 140 642,22.

Významnejšie náklady spojené s hlavnou činnosťou sú náklady na energie (účtované na účtoch 502 a 518) v objeme 1 078 245,78, náklady na opravy a údržbu (účty 501,511) v objeme 792 260,16, odpisy v objeme 559 552,58, dane a poplatky (hl. daň z nehnuteľností) 370 561,38 € a náklady na úroky 132 107,24€.

## **III. Vplyv spoločnosti na životné prostredie**

Vzhľadom na charakter činnosti, ktoré sú predmetom nášho podnikania, nemá pôsobenie našej spoločnosti žiaden negatívny vplyv na životné prostredie.

## **IV. Vplyv spoločnosti na zamestnanosť**

Spoločnosť nemá významný vplyv na zamestnanosť. Priemerný počet zamestnancov zo rok 2022 bol nasledovný:

United Industries a.s.

48 zamestnancov

## **V. Návrh na vysporiadanie hospodárskeho výsledku za UI za rok 2023**

Spoločnosť dosiahla v roku 2023 kladný hospodársky výsledok, zisk vo výške 115 104,77 €

Predstavenstvo navrhuje vysporiadať hospodársky výsledok preúčtovaním na účet 428-Nerozdelený zisk minulých rokov.

## **VI. Predpokladaný budúci vývoj spoločnosti**

United Industries a.s. sa bude v budúcnosti okrem riadenia svojich portfóliových spoločností zameriavať predovšetkým na prenájmy budov a zariadení. Hospodárenie spoločnosti sa vysporiadalo s negatívnym vývojom externých vplyvov (nárast cien energií ako aj iných nákladov). V rámci skupiny bude pokračovať projekt transferu nehnuteľností určených na prenájom resp. development a ich koncentrácia v spoločnosti United Industries. Zároveň budú pokračovať investičné aktivity aktivácie majetkov (obytná zóna v Trnave a iné projektu, ktoré sú v štádiu prípravy) . Očakávame, že spoločnosť dosiahne v roku 2023 kladný hospodársky výsledok.

## **OBSAH**

- I. Základná charakteristika spoločnosti United Industries a.s.
  1. Profil spoločnosti
  2. Riadiace orgány spoločnosti
  3. Vybrané ukazovatele
  4. Majetkové účasti spoločnosti
  5. Náklady spoločnosti na činnosť v oblasti výskumu a vývoja
  6. Vlastníctvo organizačnej zložky v zahraničí
  7. Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia
- II. Činnosti spoločnosti v roku 2023
- III. Vplyv spoločnosti na životné prostredie
- IV. Vplyv spoločnosti na zamestnanosť
- V. Návrh na vysporiadanie hospodárskeho výsledku za rok 2023
- VI. Predpokladaný budúci vývoj spoločnosti
- VII. Účtovná závierka za rok 2023
- VIII. Výrok audítora k účtovnej závierke 2023 + dodatok správy audítora o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou