

**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 2024**

Predkladá:  
predstavenstvo  
United Industries a.s.

V Bratislave Jún 2024

# 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 31 700 270 EUR. Spoločnosť vydala 955 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 2024 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

### Dozorná rada:

MUDr. Marián Šolty

Mgr. Karol Šebo

Mgr. Eduard Šebo ml.

Mgr. Dagmar Šebová

Michal Šebo – člen

Ján Šebo – člen

### Výkonné vedenie:

JUDr. Martin Vinarčík - generálny riaditeľ

Ing. Radovan Jenis - finančný riaditeľ

Ing. Christián Rizov – obchodný riaditeľ

## 3. Vybrané ukazovatele

v €

Ukazovateľ/Rok	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024
Náklady	15 454 699	7 756 828,70	20 493 854,84
Výnosy	17 180 489	7 871 933,47	20 046 134,27
Hospodársky výsledok	1 725 790	115 104,77	-717 313,28

#### 4. Majetkové účasti spoločnosti

Spoločnosť	Počet akcií	ZI v €	Podiel na hlasovacích právach
Cukrová I, s.r.o.		30 000,00	90,00 %
Cukrová II, s.r.o.		30 000,00	90,00 %
HOTELY Plus, a.s.	87	2 887 878,00	100 %
PROTETIKA, a.s.	87 397	2 901 580,40	77,72 %
CHINA-CEE SME Cooperation s.r.o.		322 500,00	100,00 %
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 %
UI REV5 s.r.o.		5 000,00	100 %
Cieľová Rovinka, s.r.o.		131 243,00	100 %
Florin, a.s.		239 444,00	95,97 %
STAVOINDUSTRIA SK, a.s.	1 546	1 174 960,00	87,71 %
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

Spoločnosť neviduje udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia.

## II. Činnosť spoločnosti v roku 2024

Hlavnou činnosťou spoločnosti je správa nehnuteľností v jej vlastníctve – ich prenájom, služby spojené s prenájomom a ubytovacie služby. Vývoj tržieb z hlavných činností spoločnosti bol pozitívne ovplyvnený transakciami presunu nehnuteľností v rámci skupiny prepojených spoločností do spoločnosti United Industries, a.s., ktoré sa realizovali v ostatných rokoch, čím dochádza k nárastu čistého nájomného ako aj tržieb za energie a vodu. Výnosy z hlavnej činnosti boli ovplyvnené aj uplatnením inflačných doložiek v rámci existujúcich nájomných zmlúv.

	12.23	12.24
TRŽBY - ČISTÉ NÁJOMNÉ	3 322 778	4 048 910
TRŽBY - ENERGIE/VODA	810 202	1 030 044
TRŽBY ZA UBYTOVANIE	252 646	263 216
SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJOMOM	129 163	108 990
TRŽBY Z PREVÁDZKY SILA	147 410	132 732
VÝNOSY Z HLAVNEJ ČINNOSTI	4 662 199	5 583 892

V roku 2024 bolo hospodárenie spoločnosti ovplyvnené aj jednorazovými transakciami :

- 1) Predaj vlastných akcií hlavnému akcionárovi – výška transakcie 4,1 mil. Eur bez vplyvu na hospodársky výsledok spoločnosti.
- 2) Predaj dcérskej spoločnosti UI IPD Development tretej strane – výnosy z transakcie na úrovni 4,1 mil. Eur, kde sa dosiahla strata vo výške 0,7 mil. Eur. Strata sa dosiahla napriek skutočnosti, že predajná cena bola o 1,7 mil. Eur vyššia ako bola netto hodnota tejto finančnej investície v aktívach spoločnosti (transakcia mala pozitívny vplyv na rast vlastného imania). Tento paradox je výsledok historického účtovania oceňovacích rozdielov k tejto investícii cez súvahové položky spoločnosti.
- 3) Odpredaj pohľadávok – výnosy a náklady z transakcií 3,8 mil. Eur bez vplyvu na hospodársky výsledok spoločnosti.

Náklady spoločnosti okrem jednorazových vplyvov popísaných vyššie boli v roku 2024 ovplyvnené vkladmi majetku zo skupiny do spoločnosti (nárast odpisov, nákladov na daň z nehnuteľností a podobne) ako aj vyššími nákladmi spojenými s opravami ako aj s nákladmi súvisiacimi s prípravou transformácie majetku za účelom jeho budúcej hospodárskej aktivácie.

Od roku 2022 prebieha projekt koncentrovania majetku skupiny pod spoločnosť United Industries, a.s.. Aj v tomto roku sa v nej navyšovali aktíva formou vloženia majetku do imania spoločnosti. Vkladateľmi bola Protetika (areál v Rovinke) a Protetika Trade (areál v Bratislave). V roku 2024 došlo aj k navýšeniu imania v spoločnosti Cukrová I, kde skupina realizuje tretiu etapu projektu výstavby bytov na predaj v Trnave v areály bývalých cukrovarov. Zároveň sa navyšoval podiel v spoločnostiach Protetika, Hotely Plus, Stavindustria, China CEE SME a Cukrová II.

Medziročne tak došlo k navýšeniu neobežného majetku a to aj napriek tomu, že v roku 2024 sa realizoval odpredaj spoločnosti UI IPD Development a vyplatenie kapitálových fondov zo spoločnosti Pri Kalvárii I do United Industries a.s..

### **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 za rok 2024 bol nasledovný:

United Industries a.s.

53 zamestnancov

### **V. Návrh na vysporiadanie hospodárskeho výsledku za UI za rok 2024**

Spoločnosť dosiahla v roku 2024 záporný hospodársky výsledok (strata) vo výške 717 313,28 €

Predstavenstvo navrhuje vysporiadať hospodársky výsledok preúčtovaním na účet 429- Nerozdelená strata 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 projekty, ktoré sú v štádiu prípravy). Očakávame, že spoločnosť dosiahne v roku 2025 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 2024
- III. Vplyv spoločnosti na životné prostredie

- IV. Vplyv spoločnosti na zamestnanosť
- V. Návrh na vysporiadanie hospodárskeho výsledku za rok 2024
- VI. Predpokladaný budúci vývoj spoločnosti
- VII. Účtovná závierka za rok 2024
- VIII. Výrok audítora k účtovnej závierke 2024 + dodatok správy audítora o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou