

**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 2025**

Predkladá:  
predstavenstvo  
United Industries a.s.

V Bratislave Apríl 2026

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'U' followed by a smaller, more complex signature.

# **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 31 932 628 EUR. Spoločnosť vydala 962 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 2025 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

Ján Šebo

### **Výkonné vedenie:**

JUDr. Martin Vinarčík – generálny riaditeľ

Ing. Radovan Jenis – finančný riaditeľ

## **3. Vybrané ukazovatele v €**

<b>Ukazovateľ/Rok</b>	<b>Rok 2023</b>	<b>Rok 2024</b>	<b>Rok 2025</b>
Náklady	7 756 828,70	20 493 854,84	9 119 588,49
Výnosy	7 871 933,47	19 776 541,56	10 418 382,12
Hospodársky výsledok	115 104,77	-717 313,28	1 298 793,63

#### 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 %
Cukrová III, s.r.o.		30 000,00	90,00 %
HOTELY Plus, a.s.	87	2 887 878,00	100 %
PROTETIKA, a.s.	87 397	2 971 498,40	78,45 %
CHINA-CEE SME Cooperation s.r.o.		322 500,00	100,00 %
UNITED Real Estate, 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	10 %
FLORIN, a.s. v likvidácii	24 308	239 444,00	96,15 %
STAVOINDUSTRIA SK, a.s.	1 546	26 282,00	87,71 %
Shebo Winery, a.s.	125	4 360 000,00	19,20 %
Shebo Winery Trade, s.r.o.		8 421 594,00	17,82 %
Grossmanov dom, a.s.	83	275 560,00	98,80 %
LEVICKÉ MLIEKÁRNE a.s.	76 787	4 226 260,40	15,23 %

#### 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 neeviduje udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia.

## **II. Činnosť spoločnosti v roku 2025**

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.

	12.24	12.25
TRŽBY - ČISTÉ NÁJOMNÉ	4 048 910 €	4 119 340 €
TRŽBY - ENERGIE/VODA	1 030 044 €	1 164 711 €
TRŽBY ZA UBYTOVANIE	263 216 €	275 223 €
SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJOMOM	108 990 €	109 128 €
TRŽBY Z PREVÁDZKY SILA	132 732 €	168 307 €
VÝNOSY Z HLAVNEJ ČINNOSTI	5 583 892 €	5 836 709 €

V roku 2025 bolo hospodárenie spoločnosti ovplyvnené aj jednorazovými transakciami:

- 1) Vyplatenie dividend zo spoločnosti UNITED Real Estate, s.r.o. vo výške 1,1 mil. Eur. Tento krok bol realizovaný na základe rozhodnutia o rozdelení zisku z predchádzajúcich účtovných období a okrem pozitívneho vplyvu na hospodársky výsledok predstavoval reálny prílev finančných prostriedkov do spoločnosti.
- 2) Vyplatenie dividend zo spoločnosti Grossmanov dom, a.s. vo výške 0,9 mil. Eur. Tento krok bol realizovaný na základe rozhodnutia o rozdelení zisku z predchádzajúcich účtovných období a okrem pozitívneho vplyvu na hospodársky výsledok prispel k vysporiadaniu vzájomných pohľadávkovo-záväzkových vzťahov spoločnosti bez potreby realizácie peňažných tokov.
- 3) Znižovanie ZI v spoločnosti STAVOINDUSTRIA SK, a.s. – výnosy a náklady z transakcie 1 mil. Eur bez vplyvu na hospodársky výsledok spoločnosti.

Náklady spoločnosti boli v roku 2025 okrem jednorazových vplyvov popísaných vyššie ovplyvnené vkladmi majetku zo skupiny do spoločnosti v predchádzajúcich obdobiach (nárast odpisov, nákladov na daň z nehnuteľností a podobne) ako aj vyššími nákladmi spojenými s opravami a rekonštrukciami a nákladmi súvisiacimi s prípravou transformácie majetku za účelom jeho budúcej hospodárskej aktivácie.

V roku 2025 došlo k navýšeniu dlhodobého hmotného majetku o 3,7 mil. Eur oproti roku 2024 predovšetkým prostredníctvom veľkého objemu investícií, ale aj ďalšieho obstarávania pozemkov. V rámci celkového nárastu neobežného majetku o 14,4 mil. Eur si spoločnosť prostredníctvom obstarania obchodných podielov v prepojených účtovných jednotkách (LEVICKÉ MLIEKÁRNE a.s., Grossmanov dom, a.s., FLORIN, a.s. v likvidácii, a.s., Cukrová III, s.r.o., PROTETIKA, a.s.) a aj vplyvom oceňovacích rozdielov oproti minulému roku vo významnej miere zvýšila dlhodobý finančný majetok. Transakciami uskutočnenými v roku 2025 sa posilnilo vlastné imanie spoločnosti.

### **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 2025 bol nasledovný:

United Industries a.s.

47 zamestnancov

### **V. Návrh na vysporiadanie hospodárskeho výsledku za UI za rok 2025**

Spoločnosť dosiahla v roku 2025 kladný hospodársky výsledok (zisk) vo výške 1 298 793,63 €. Predstavenstvo navrhuje vysporiadať hospodársky výsledok preúčtovaním na účet 428 – Nerozdelený zisk minulých rokov.

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

Pozitívny dopad realizovaných projektov spoločnosti United Industries a.s. spolu s optimalizáciou a reštrukturalizáciou úverového portfólia vytvárajú stabilný základ pre ďalší rozvoj podnikateľských aktivít. Na základe týchto skutočností spoločnosť plánuje pokračovať vo výraznej investičnej aktivite ako aj v modernizácii a obnove svojho majetku. Realizované opravy a technické zhodnotenie vedú k zvýšeniu úžitkovej hodnoty majetku, jeho efektívnejšiemu využívaniu a k rastu výnosov spoločnosti.

Kombinácia uvedených faktorov, vrátane očakávaného pozitívneho vývoja prevádzkovej výkonnosti, vytvára predpoklady pre dosiahnutie kladného hospodárskeho výsledku v roku 2026.

## **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 2025
- III. Vplyv spoločnosti na životné prostredie
- IV. Vplyv spoločnosti na zamestnanosť
- V. Návrh na vysporiadanie hospodárskeho výsledku za rok 2025
- VI. Predpokladaný budúci vývoj spoločnosti
- VII. Účtovná závierka za rok 2025
- VIII. Výrok audítora k účtovnej závierke 2025 + dodatok správy audítora o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou