

Výroční zpráva 2025

společnosti ARMEX HOLDING, a.s.

Obchodní jméno:	ARMEX HOLDING, a.s.
Identifikační číslo:	445 69 742
Sídlo:	Děčín II, Folknářská 1246/21
Datum zápisu společnosti:	1. května 1992
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět činnosti:	- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Předmět podnikání:	- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona - činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence - vedení spisovny
Základní kapitál:	103 070 000,- Kč
Akcie:	86 ks kmenové akcie na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 000,- Kč 650 ks kmenové akcie na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 23 000,- Kč 2 120 ks kmenové akcie na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč ISIN CS 0005012459

Orgány společnosti a jejich složení k 31.12.2025

Statutární orgán – představenstvo

Ing. Antonín Hlavsa – předseda představenstva

p. Blanka Hlavsová – člen představenstva

Ing. Štěpán Hlavsa – člen představenstva

Dozorčí rada

Ing. Vlastimil Remiš – člen dozorčí rady

p. Aneta Kašlíková – člen dozorčí rady

sl. Antonie Hlavsová – člen dozorčí rady

Vedení společnosti

Ing. Antonín Hlavsa – generální ředitel

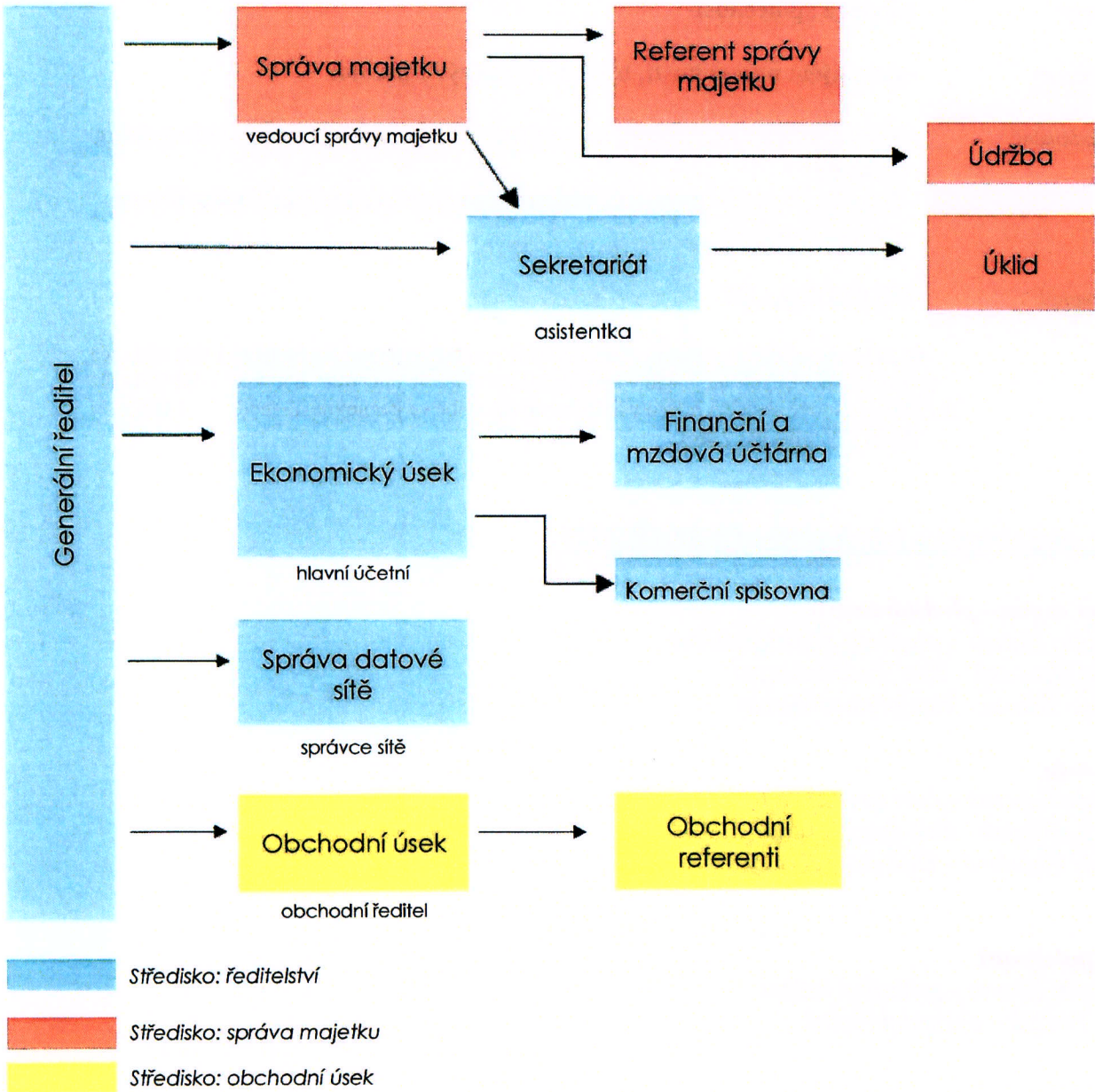
p. Milan Vodžák – obchodní ředitel

Postavení společnosti ve skupině

ARMEX HOLDNG, a.s. ke dni závěrky vlastní podíly v následujících společnostech:

Společnost	Podíl
ARMEX ENERGY, a.s.	33,33%
ARMEX Instalatér centrum s.r.o.	60%
ARMEX GROUP s.r.o.	50%

Organizační schéma společnosti ARMEX HOLDING, a. s.



Základní informace o společnosti

Společnost zahájila svou podnikatelskou činnost v roce 1992, tehdy ještě pod jiným obchodním názvem. Název **ARMEX HOLDING, a.s.** byl do obchodního rejstříku zapsán až v roce 1996. Hlavní obchodní činnost společnosti byla zpočátku zaměřena na velkoobchodní a maloobchodní prodej průmyslových armatur a instalatérských potřeb. Postupem času se společnost rozrostla o další firmy působící v různých podnikatelských a ekonomických odvětvích, které byly následně sjednoceny pod společnou značkou **ARMEX**.

Hlavní sídlo společnosti se od jejího vzniku nachází v severočeském Děčíně. V okrajové části města, u silnice II/262 ve směru od České Lípy, společnost spravuje a v rámci dostupných územních možností postupně rozšiřuje průmyslový areál. Kromě společnosti **ARMEX HOLDING, a.s.**, zde sídlí také některé její dceřiné společnosti a řada dalších podnikatelských subjektů. Těm společnost nabízí kancelářské, výrobní, skladové i prodejní prostory přizpůsobené jejich individuálním potřebám a požadavkům. S postupným rozšiřováním areálu a výstavbou nových objektů začaly výnosy z pronájmu nemovitostí převyšovat příjmy z prodeje armatur.



Podnikatelská činnost v oblasti průmyslových armatur si i přes silnou konkurenci na trhu dlouhodobě udržuje významné postavení v portfoliu společnosti. Obchodní jednotka již řadu let poskytuje zákazníkům široký sortiment výrobků a služeb pro oblast vytápění, vodoinstalací a plynofikace. Vedle dodávek instalačního materiálu nabízí také kalibraci měřicích přístrojů, seřizování a opravy armatur, stejně jako projekční a odbornou poradenskou činnost. Od roku 2013 společnost rozšířila své aktivity o dodávky a montáže ekologických topných systémů, instalace tepelných čerpadel a modernizace systémů vytápění i přípravy teplé užitkové vody. Tím reaguje na současné trendy v oblasti ochrany životního prostředí, energetických úspor a udržitelného hospodaření s energiemi.

Rozvoj společnosti i jejího domovského areálu **ARMEX** v Děčíně pokračuje prostřednictvím systematické investiční výstavby nových objektů určených pro výrobu a služby, stejně jako průběžnou modernizací stávajících budov a technické infrastruktury. Areál poskytuje v rámci komerčních pronájmů zázemí pro podnikatelské aktivity řady tuzemských i zahraničních společností. Nedílnou součástí jeho dalšího rozvoje je také soustavná projekční a technická příprava investičních záměrů, která zohledňuje specifické požadavky nájemců i rostoucí nároky na kvalitu a kapacitu technické infrastruktury celého areálu.



V roce 2025 plynule navazuje další stavebně – technický rozvoj areálu pokračujícími aktivitami vlastníka ve všech dlouhodobě sledovaných prioritách při zvyšování uživatelský standardů v oblastech obecné i požární bezpečnosti, hygieny práce, sociálních zařízení, úspor energií i nájemci vyžádaných klientských změn – a to od průběžné údržby a nájemci vyžádaných úprav, přes dílčí modernizace a lokální opravy stávajících budov i veškeré technické infrastruktury areálu, až po investiční výstavbu zcela nových nájemních objektů, objektových přípojek i rozvodů hlavních areálových inženýrských sítí.

Výrazného posunu bylo v roce 2025 dosaženo v oblasti protipožárních opatření:

V rámci průběžné pasportizace starších stavebních objektů byl vypracován aktuální souhrn požární bezpečnostního řešení pro budovy A, B, F a G, přičemž v budově G byla dokončena (už v roce 2024 zahájena) celková rekonstrukce obou chráněných únikových cest, včetně kompletní výměny provozního i nouzového osvětlení, okenních výplní otvorů, s instalací nového systému elektricky ovládaného odvětrání, vše dle aktuálních požadavků požární bezpečnostních předpisů. Nově byla zahájena obdobná rekonstrukce chráněných únikových cest v budově A, doprovázená i dalšími dispozičními úpravami a modernizací vnitřní silové i datové elektroinstalace. V souladu s PBŘ byl nově vyčleněn sklad pro sezónní uskladnění pneumatik firemní flotily, pro který byl adaptován stavební objekt Bs. V budově F byl ve shodě s PBŘ zcelen protipožární podhled s funkční přeinstalací vzduchotechniky výrobní haly.

V rámci modernizace technických zařízení budov (TZB) byla realizována celková rekonstrukce objektových plynových kotlen v budovách A a F. V rámci pokračující implementace systémů měření a regulace TZB včetně monitoringu spotřeby energií, orientované na minimalizaci ztrát a elektronické zpracování veškerých dat pro potřeby správy a údržby TZB i umožnění on-line přístupů k měřidlům zákaznických odběrných míst také koncovým odběratelům, byla zahájena kompletní výměna analogových měřidel aktuálně dostupnými (nově instalovanými) měřidly s digitálními výstupy (po již dříve dokončené výměně elektroměrů se nyní týká zejména vodoměrů, plynoměrů, kalorimetrů apod.).



Na úseku správy majetku byla v této souvislosti již zahájena i faktická příprava vizualizace provozu vybraných oblastí TZB (prioritně pro ÚT a VZT), včetně automatického informačního systému s vyhodnocováním poruchových stavů, neobvykle zvýšené spotřeby energií nebo ztráty obvyklého tlaku ve sledovaných rozvodech, s cílem minimalizovat negativní dopady provozních poruch na uživatele areálu (např. narušení teplotního komfortu) a zejména minimalizovat reakční doby a tím i následné škody v případě jakýchkoli havarijních stavů TZB (zejména kotlen a strojoven VZT) i areálových rozvodů (zejména pitné i požární vody).

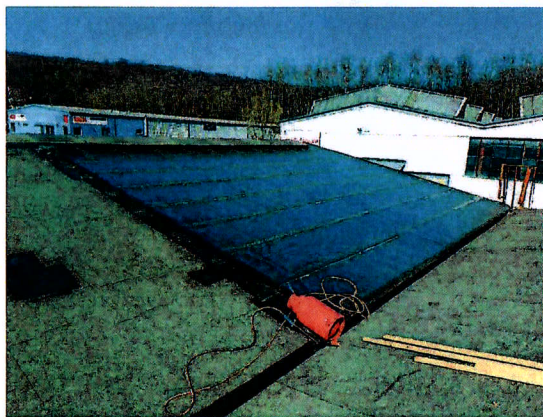


Ve výrobní hale B1 byla v souvislosti se zřízením nových stálých pracovišť (nově situovaných do původně jen skladových prostor) zřízena a zprovozněna zcela nová (další) strojovna vzduchotechniky s rekuperací tepla, zajišťující kapacitně vyhovující nucené větrání všech pracovišť ve shodě s platnými hygienickými požadavky. Pro zvýšení hygienických i uživatelských standardů v objektu výrobní a skladové haly B1 (včetně administrativní části budovy), byly v součinnosti s nájemcem objektu obnoveny a doplněny omyvatelné nátěry stěn, v sociálním zázemí pak byly nátěry nahrazeny trvanlivějším keramickým obkladem.

Ze stejných důvodů hygieny práce, i v rámci opatření pro úspory energií, byly instalovány proti-průvanové lamelové clony do frekventovaných zásobovacích vrat výrobních objektů K a O.

Pro další zvyšování uživatelských standardů ve prospěch nájemníků areálu ARMEX Děčín přistoupil jeho vlastník a provozovatel v roce 2025 i v mnohem větší míře k výměně podlahových krytin i interiérových dveří nájemních prostor, zpravidla se zohledněním uživatelských preferencí dotčených nájemců v budovách A, E a K. V budově A pak v rámci vnitřních dispozičních úprav vyčlenil a zrekonstruoval i sociální zázemí pro zaměstnance dlouhodobého nájemce k výhradnímu užívání v rámci samostatné (uzavřené) nájemní jednotky. Rovněž došlo k výraznému rozšíření lokálních instalací autonomních systémů klimatizace na bázi tepelných čerpadel pro individuální potřeby nájemců ohledně samostatného topení/chlazení jednotlivých místností užívaných nájemních prostor – na vyžádání klientů v budovách B1 a E; zcela nově byla klimatizací dovybavena i budova L6.

Pro potřeby všech uživatelů i ostatních návštěvníků areálu ARMEX Děčín se po několikaletém uzavření gastro-provozu podařilo sjednat nového nájemce a opět zprovoznit jídelnu ve vestibulu budovy E. Do areálu se tak opět vrátila možnost pravidelného stravování – a to v rozsahu teplé i studené kuchyně, od snídani až po obědy, s dostatečným výběrem z více druhů pokrmů, nápojů i doplňkového prodeje čerstvých lahůdkářských výrobků a některých balených potravin.



V segmentu plánovaných větších oprav starších budov a udržovacích prací stávajících stavebních objektů byla v roce 2025 realizována v areálu ARMEX Děčín rozsáhlá rekonstrukce a zateplení střešního pláště budovy P, i lokální opravy střešní krytiny budovy O.

V dalším děčínském areálu – ARMEX INTALATÉR CENTRUM – na Starém Městě-Náměstí 5. května pak byla v důsledku zhoršující se statiky skladové haly, vlivem dlouhodobého sesedání podloží, provedena rozsáhlá sanace základových konstrukcí se zpevňující mikro-pilotáží podzákladí.



Další etapou pokračovalo v areálu ARMEX Děčín rozšiřování páteřní stoky splaškové kanalizace a kapacitních rozvodů vody. Dokončeno bylo prodloužení těchto rozvodů (zahájené v roce 2024 a před zimním obdobím přerušené) v úseku od haly L1 k budovám A a B. Realizace proběhla v časové i prostorové koordinaci s výstavbou nových mycích boxů u čerpací stanice pohonných hmot společnosti ARMEX Oil, včetně nových objektových přípojek. Napojením stávajících objektů A a B na novou splaškovou kanalizaci odvádějící odpadní vody do městské kanalizace a centrální ČOV bylo možné zrušit již zastaralý septik i bezodtokovou vybírací jímku u těchto budov, a nahradit je řádným odkanalizováním vyhovujícím současným nárokům ochrany životního prostředí v oblasti vodního hospodářství. Při realizaci této stavby byla zastížena i část původní areálové dešťové kanalizace, která se nacházela ve velmi špatném technickém stavu, navíc

v prostorové kolizi s plánovanou trasou nových rozvodů. Proto byla podchycena a v nezbytném rozsahu přeložena do nového materiálového provedení v již známé trase. Všechny nově realizované areálové rozvody jsou geodeticky zaměřeny dle skutečného provedení. V souběžných trasách (ve sdruženém výkopu) jsou rovněž vedeny i kabelové trasy elektrické lokální distribuční soustavy a optické kabeláže areálové datové sítě, nahrazující rušené trasy vrchních vedení (převěsů).



Následně byly obnoveny i práce na pokračování páteřní trasy areálových rozvodů v úseku od haly L4 k budově E. Dokončeno bylo kapacitní propojení rozvodu vody, resp. přeložka již nevyhovujícího (netěsného) potrubí původního požárního vodovodu v úseku mezi budovami B – E,

i příslušné části souběžných přeložek elektrických rozvodů areálové LDS i optické (datové) a metalické (telefonní) kabeláže v tomto úseku, včetně elektroinstalační přípravy pro budoucí osazení dobíjecí stanice elektromobility u budovy E. Páteřní kanalizační stoka byla prodloužena k ploše D (tč. územní rezerva pro výhledovou výstavbu objektu D), jejíž pokračování by mělo následovat v dalším období přes plochu D a kolem objektu E (včetně nové objektové přípojky budovy E), až k budoucímu napojení stávající oddílné splaškové kanalizace celé horní části areálu ARMEX Děčín.

V horní části areálu, v sektoru haly Q, byla po opakovaných odkladech dokončena vysokonapěťová přípojka. Ta byla spolu s novou trafostanicí DC_0447, vybudovanou v roce 2024, uvedena do provozu a předána k užívání lokálnímu distributorovi elektřiny v areálu ARMEX Děčín, společnosti ARMEX ENERGY a.s.

V návaznosti na změny technických podmínek společnosti ČEZ Distribuce pro připojování lokálních distribučních soustav však byly v souvislosti se záměrem začlenit novou trafostanicí DC_0447 do areálové lokální distribuční soustavy ARMEX stanoveny nové a podstatně rozsáhlejší požadavky na technické řešení a vybavení. Ty se týkají nejen nové trafostanice, ale také dalších součástí lokální distribuční soustavy, včetně stávajících trafostanic TS1 a TS3 a provozované fotovoltaické elektrárny.

Z uvedených důvodů musela být nově vybudovaná elektrorozvodná infrastruktura odpojena od napájení z vysokonapěťové části trafostanice DC_0447, která je v současnosti mimo standardní provoz. Po nezbytnou dobu je udržována pod napětím prostřednictvím funkční VN přípojky, což pro provozovatele představuje dodatečné provozní náklady.



Společnost ARMEX HOLDING, a.s., proto neprodleně zahájila odbornou technickou a projekční přípravu nového systému měření a regulace, včetně dispečerského řízení lokální distribuční soustavy v souladu s požadavky a telematickými systémy společnosti ČEZ Distribuce. Cílem je splnit aktualizované technické podmínky a umožnit opětovné projednání žádosti o začlenění trafostanice DC_0447 do lokální distribuční soustavy ARMEX.



Rozvoj areálu ARMEX Děčín i jeho lokální distribuční soustava elektřiny rokem 2025 překračuje dosavadní územní hranice, vymezené na ose východ-západ ulicemi Folknářskou a Libereckou... Zahájením výstavby haly S1, určené pro maloobchodní prodej nepotravinového zboží,

dochází k rozšíření místní obchodní zóny při Benešovské ulici do areálového sektoru „Slovanka“.

Současně s legislativně vyžadovaným rozvojem podpory elektromobility je v rámci venkovní manipulační a odstavné plochy uvažováno s instalací nové dobíjecí stanice i navazující technickou infrastrukturou k budoucímu doplňování dalších dobíjecích stanovišť pro elektromobily. Konstrukční řešení budovy (statika prodejní haly) S1 pak spolu s uvažovanou přípravou venkovních elektroinstalačních rozvodů LDS umožní i budoucí instalaci střešní FVE, dalšího zdroje „čisté“ elektřiny pro narůstající spotřebu elektrické energie v areálu.

Finanční ukazatele a předpokládaný vývoj činnosti společnosti

K 31. 12. 2025 dosáhl vlastní kapitál společnosti hodnoty 637 192 tis. Kč.

V roce 2025 společnost vykázala celkové výnosy ve výši 96 479 tis. Kč. Čistý obrat činil 82 620 tis. Kč, přičemž tržby z prodeje zboží dosáhly 23 167 tis. Kč a výnosy z pronájmu nebytových prostor včetně souvisejících služeb představovaly 58 422 tis. Kč.

V průběhu roku společnost investovala 30 298 tis. Kč do rekonstrukce a modernizace stávajících objektů včetně inženýrských sítí.

V roce 2026 společnost předpokládá dosažení čistého obratu na úrovni roku 2025.

Akcie společnosti a složení akcionářů

Jediným akcionářem společnosti je společnost ARMEX s.r.o., se sídlem Děčín II, Folknářská 1246/21, PSČ 405 02, IČ: 272 60 780, kdy jediným společníkem je Ing. Antonín Hlavsa.

Společnost v účetním období nenabyla žádné vlastní akcie, zatímni listy ani obchodní podíly či akcie jiných společností.

Přehled obchodních podílů v dceřiných společnostech je uveden výše.

Ostatní skutečnosti

Společnost nemá pobočku či jinou část obchodního závodu v zahraničí.

Společnost nemá žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

Společnost se řídí ekologickými pravidly, příslušnými zákony i osvědčenými postupy v oblasti ochrany životního prostředí.

Stejně tak v oblasti pracovněprávních vztahů postupuje v souladu s pracovněprávními předpisy.

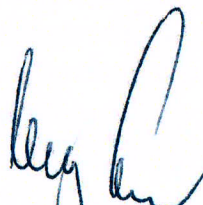
Významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni

Po rozvahovém dni nenastaly žádné významné skutečnosti, které by měly vliv na účetní závěrku.

Příloha č. 1 – Zpráva o vztazích

Příloha č. 2 – Zpráva auditora o ověření účetní závěrky k 31. 12. 2025 včetně této účetní závěrky.

V Děčíně, dne 22.9.2026



.....
Ing. Antonín Hlavsa
předseda představenstva

ZPRÁVA O VZTAZÍCH
dle ustanovení § 82 Zákona č. 90/2012 Sb.,
o obchodních korporacích
k 31. 12. 2025

Část první – struktura vztahů mezi ovládající a ovládanou osobou a mezi osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

Ovládaná osoba:

ARMEX HOLDING, a.s., IČ: 445 69 742

Ovládající osoby:

ARMEX s.r.o., jediný akcionář, IČ: 272 60 780

Ing. Antonín Hlavsa, jediný společník ARMEX s.r.o.

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou:

Bez věcné náplně.

Část druhá – úloha ovládané osoby

Společnost sestavující tuto zprávu zajišťuje ovládající osobě příjem z její ekonomické činnosti, která spočívá především z pronájmu nebytových prostor a prodeje armatur.

Část třetí – způsob a prostředky ovládání

Ovládání společnosti je vykonáváno prostřednictvím valné hromady, kdy zástupce společnosti je zároveň zástupcem ovládající osoby.

Část čtvrtá – přehled jednání učiněných v roce 2025, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo osob jí ovládaných, pokud se takové jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky

Bez věcné náplně.

Část pátá – přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající:

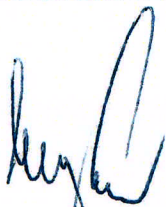
- Na základě rozhodnutí jediného akcionáře při výkonu působnosti valné hromady společnosti ARMEX HOLDING, a.s. je sjednána s Ing. Antonínem Hlavsou Smlouva o výkonu funkce dle §59 Zák. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích.
- Na základě Stanov, část čl. 15. odst. 1, je složení představenstva tříčlenné a za představenstvo jedná navenek předseda představenstva nebo dva členové představenstva společně, vyjma nakládání s majetkovými účastmi a nemovitým majetkem, kdy společnost zastupuje výlučně předseda představenstva. Funkce předsedy představenstva a jednoho člena představenstva jsou vykonávány s nárokem na odměnu, která je vyplácena měsíčně.
- Stanovy, část čl. 18. odst. 1, řeší i složení dozorčí rady, která má stejně jako představenstvo tříčlenné zastoupení.
- Na základě Smlouvy o vedení účetnictví uzavřené na dobu neurčitou vede ovládaná společnost pro ARMEX s.r.o. účetnictví.

Část šestá - posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma

Z výše uvedených smluv nevznikla ovládané osobě v r. 2025 žádná újma.

Plnění resp. protiplnění z výše uvedených smluv se poskytuje za ceny a za podmínek platných i pro další obchodní partnery, proto z těchto smluv nevznikají žádné újmy ani výhody ovlivňující hospodaření ovládané osoby.

V Děčíně dne 31. března 2026



.....
Ing. Antonín Hlavsa
předseda představenstva