

CHEMINVEST, a. s., Sokolovská 2, 066 01 Humenné

V Ý R O Č N Á S P R Á V A
Z A R O K 2 0 1 8

Humenné, 6. 3. 2019

O B S A H :

1. Profil akciovej spoločnosti
2. Prehľad o finančnom hospodárení
3. Rozhodujúce vplyvy na hospodárenie spoločnosti v roku 2018
4. Zamestnanosť, zamestnanci v štruktúre podľa kategórie
5. Informácia o stave majetku akciovej spoločnosti
6. Účtovná závierka za rok 2018
7. Výrok audítora

1. PROFIL AKCIOVEJ SPOLOČNOSTI

Obchodné meno:	CHEMINVEST, a. s.
Sídlo:	Sokolovská 2, 066 01 Humenné
Právna forma:	akciová spoločnosť
Dátum založenia:	1. 4. 1992
Deň zápisu:	1. 4. 1992
IČO:	00677957
IČ DPH:	SK 2020510602
pre-LEI:	097900BGMQ0000061885
Štatutárny orgán:	predstavenstvo

Zloženie predstavenstva od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018 :

Ing. Viera FŮRYOVÁ	- predseda predstavenstva
Ing. Mária KONEČNÁ	- člen predstavenstva
Ing. Bernard JURO	- člen predstavenstva

Zloženie dozornej rady od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018 :

Štefan TIRPÁK	- predseda dozornej rady
Ing. Milan KONEČNÝ	- člen dozornej rady
Jolana GUROVIČOVÁ	- člen dozornej rady

Štruktúra vlastníkov akcií k 31. 12. 2018 :

Ing. Viera Fűryová	5 225 akcií	31,46 % podielu na ZI
Ing. Mária Konečná	3 087 akcií	18,59 % podielu na ZI
Ing. Bernard Juro	2 162 akcií	13,02 % podielu na ZI
Štefan Tirpák	2 202 akcií	13,26 % podielu na ZI
Ing. Milan Konečný	1 130 akcií	6,81 % podielu na ZI
Drobní akcionári	2 800 akcií	16,86 % podielu na ZI

Základný kapitál spoločnosti:	564 604,- € v plnej výške splatené
Počet akcií:	16 606
Menovitá hodnota 1 akcií:	34,- €
Forma:	akcie na doručiteľa
Podoba:	zaknihované

Ďalšie právne skutočnosti:

- spoločnosť bola založená podľa ustanovenia § 154, zák. č. 513/91 Zb., zakladateľskou listinou Fondu národného majetku SR dňa 23. 3. 1992,
- zmeny stanov a. s. schválené valným zhromaždením dňa 7. 12. 1992 a 15. 6. 1993,
- zmena stanov a. s. schválená valným zhromaždením dňa 25. 4. 1997,
- zmena stanov a. s. schválená valným zhromaždením dňa 6. 5. 2003.

Predmet činnosti spoločnosti:

- prenájom a prevádzkovanie vlastných nehnuteľností

2. PREHĽAD O FINANČNOM HOSPODÁRENÍ ZA ROK 2018 - finančná analýza

Vývoj základných ukazovateľov podnikania v eurách:

Rok:	2018	2017	rozdiel
VÝNOSY z hospodárskej činnosti - SPOLU:	214 545	205 446	9 099
- tržby z predaja služieb – čistý obrat	203 891	203 839	52
- tržby z predaja DLHM	10 000	0	10 000
- ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	654	1 607	-953
NÁKLADY z hospodárskej činnosti - SPOLU:	145 598	161 408	-15 810
- spotreba materiálu a energií	54 910	61 716	-6 806
- služby	13 486	16 389	-2 903
- osobné náklady (mzdy, odmeny ŠO, soc. nákl.)	40 072	40 914	-842
- dane a poplatky	1 585	1 603	-18
- odpisy DLHM	31 229	33 553	-2 324
- opravné položky k pohľadávkam	2 215	2 354	-139
- ostatné náklady na hospodársku činnosť	2 101	4 879	2 778
- zostatková cena predaného DLHM	0	0	0
VÝSLEDOK hospodárenia z hospodárskej činnosti:	68 947	44 038	24 909
Pridaná hodnota	135 495	125 734	9 761
VÝNOSY z finančnej činnosti – SPOLU:	29	6	23
- výnosové úroky	0	6	-6
- ostatné výnosy z finančnej činnosti	29	0	29
NÁKLADY na finančnú činnosť -SPOLU:	4 153	6 142	-1 989
- nákladové úroky	3 526	5 384	-1 858
- ostatné náklady na finančnú činnosť	627	758	-131
VÝSLEDOK hospodárenia z finančnej činnosti:	-4 124	-6 136	-2 012

Spoločnosť CHEMINVEST, a. s. od svojho vzniku v roku 1992 podnikala v stavebnej činnosti. Pre nedostatočnú zákazkovú náplň a hlavne nevyožiteľnosť pohľadávok ukončila svoju činnosť v oblasti stavebníctva v roku 2010. Spoločnosť doteraz podniká a dosahuje príjmy už iba z prenájmu svojich nehnuteľností zahrnutých v obchodnom majetku.

V priebehu roku 2016 sa uskutočnila dodávateľským spôsobom rekonštrukcia druhej polovice 4 - podlažnej administratívnej budovy na byty spolu s vytvorením 25 parkovacích miest v areáli akciovej spoločnosti. Novo zrekonštruovaná stavba „Bytový dom“ bola skolaudovaná v decembri 2016. Finančné krytie bolo zabezpečené predajom hospodárskeho areálu, štyroch bytov a získaním úveru od SLSP, a.s. Celkový úver k 31.12.2016 bol vo výške 233 550 €, ktorý sa spoločnosť snaží čo najskôr splatiť.

Ku dňu 1. 1. 2018 má CHEMINVEST, a. s. vo svojom vlastníctve v Humennom :

- 58 bytov, z toho 46 bytov na ulici Sokolovská 2 a 12 bytov na ulici Kukorelliho 1506,
- 2 obchodné priestory na ulici Kukorelliho 1503 a 1506,
- garáže, sklady, parkovacie plochy a kancelárske priestory pre vlastné účely na ulici Sokolovská 2.

Spoločnosť uvedené bytové a nebytové priestory dlhodobo prenajíma a zabezpečuje aj ich správu. Snaží sa poskytnúť bezproblémové bývanie nájomníkov a tým zabezpečiť k tomu všetky potrebné služby v týchto nasledujúcich oblastiach :

- *ekonomická oblasť* – vedenie podvojného účtovníctva, ekonomická agenda, evidencia úhrad, nedoplatkov, realizujú sa úhrady faktúr dodávateľom, ročné vyúčtovanie záloh za služby spojené s nájmom a iné.
- *prevádzková oblasť* – zabezpečenie opráv a údržby, revízií, požiarnej ochrany, upratovania, zabezpečenie dodávok vody, elektriny, plynu, tepla a iné.
- *právna oblasť* – uzatváranie, evidencia a sledovanie dodržiavania existujúcich zmlúv spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov, zabezpečenie a uzatváranie zmlúv s jednotlivými dodávateľmi ostatných služieb, vymáhanie nedoplatkov, pohľadávok, riešenie súdnych a mimosúdnych sporov, exekúcie a iné.

V priebehu sledovaného obdobia za rok 2018 spoločnosť nerealizovala žiadne väčšie opravy, nákupy. Nižšie boli náklady na režijný materiál, údržbu, služby, klesli úroky z úveru. Tržby z nájmu vzrástli o 6,3 tis. eur, zrealizoval sa predaj pivníc za 10 tis. eur. Priaznivá finančná situácia umožnila uskutočniť mimoriadnu splátku úveru a znížiť tak celkovú výšku úveru za rok 2018 nasledovne :

- 27,48 tis. € - splátka úveru za rok 2018, t. j. 2 290,- €/1 mes.
- 55,00 tis. € - mimoriadny vklad SLSP, a.s., : 1.6.2018 vklad 30 tis. € a 1.11.2018 to bolo 25 tis.€
- 3,5 tis. € - úroky z úveru za rok 2018

Zostatok úveru k 31.12.2018 činil 93 590 €. Spoločnosť CHEMINVEST, a.s. predpokladá a jej hlavným cieľom je splatenie celého úveru v roku 2020.

Ku dňu 31.12.2018 bol stav finančných prostriedkov na účtoch v bankách 60 415 € a v pokladni 3 797 €, spolu 64 212 €.

Krátkodobé pohľadávky, t. j. pohľadávky z obchodného styku boli ku koncu roku 2018 vo výške 33 798 €. Opravné položky k pohľadávkam činili 13 404 € a daňové pohľadávky 2 700 €. Napriek vyšším odpisom, opravným položkám, plateným úrokom z úveru, spoločnosť CHEMINVEST, a. s. dosiahla za rok 2018 hospodársky výsledok pred zdanením 64 823 € a po zdanení hospodársky výsledok – zisk 51 169 €.

Pri ročnej účtovnej závierke za rok 2018 bolo účtované o odloženej dani v čiastke 464 € a o dani z príjmov PO v čiastke 13 190 €. Záväzky oproti predchádzajúcemu obdobiu k 31.12. 2018 poklesli z 210 213 € na 134 611 €, z toho krátkodobé činili 31 787 €, dlhodobé 4 848 €, rezervy 4 386 € a bankové úvery 93 590 €.

AKTÍVA:	Rok:	2018	2017	rozdiel
MAJETOK – spolu:		1 041 167	1 075 922	-34 755
-neobežný majetok (pozemky, stavby)+obstaraný DLHM		952 803	984 032	-31 229
-obežný majetok (zásoby, krátk. pohľadávky, fin. účty)		87 305	90 762	- 3 457
-časové rozlíšenie		1 059	1 128	-69
PASÍVA:				
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY – spolu:		1 041 167	1 075 922	-34 755
-vlastné imanie (zákl. imanie, fondy, HV)		877 009	835 841	-41 168
-záväzky (rezervy, krátk. záväzky, úvery)		134 611	210 213	-75 602
-časové rozlíšenie		29 547	29 868	-321

V **aktívach** je stav majetku v porovnaní s rokom 2017 nasledovný :

MAJETOK

- poklesol oproti roku 2017 o 34 755 € a to :

- **neobežný majetok:** - poklesol o 31 229 €
 - stavby poklesli o 31 229 €
- **obežný majetok:** - poklesol o 3 457 a to:
 - pohľadávky z obchodného styku vzrástli o 113 €
 - daňové pohľadávky poklesli o 926 €
 - finančné účty poklesli o 2 644 €
- **časové rozlíšenie:** - pokleslo o 69 €

V **pasívach** je stav majetku v porovnaní s rokom 2017 nasledovný:

VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY- poklesli o 34 755 € a to :

- Vlastné imanie:** - vzrástlo o 41 168 € a to:
 - základné imanie: - ostalo nezmenené (564 604 €)
 - zákonné rezervné fondy: - ostali nezmenené (112 921€)
 - ostatné fondy: - vzrástli o 24 080 €
 - výsledok hospodárenia po zdanení: - vzrástol o 17 088 €
- Záväzky:** - poklesli o 75 602 € a to:
 - dlhodobé záväzky: - vzrástli o 440 €
 - krátkodobé záväzky: - vzrástli o 6 638 €
 - rezervy: - poklesli o 200 €
 - bankové úvery: - poklesli o 82 480 €
- Časové rozlíšenie:** - pokleslo o 321 €

3. ROZHODUJÚCE VPLYVY NA HOSPODÁRENIE SPOLOČNOSTI V R. 2018

Prehľad zmien vlastného imania (po zdanení)	na začiatku bež.účt.obdobia	na konci bež.účt.obdobia	rozdiel
Vlastné imanie – SPOLU :	835 841	877 009	41 168
Základné imanie	564 604	564 604	0
Fondy tvorené zo zisku	237 156	261 236	24 080
Účtovný zisk, strata (po zdanení)	34 081	51 169	17 088
V roku 2018 dosiahla a. s. kladný výsledok hospodárenia v eurách :			
- Hospodársky výsledok pred zdanením	37 902	64 823	26 921
- Hospodársky výsledok po zdanení	34 081	51 169	17 088
- Z finančnej činnosti	-6 136	-4 124	-2 012
- Z hospodárskej činnosti	44 038	68 947	24 909

4. ZAMESTNANOSŤ, ZAMESTNANCI v štruktúre podľa kategórie :

Priemerný evidenčný počet zamestnancov za hodnotené obdobie 2018 boli 2 osoby.

Štruktúra zamestnancov podľa kategórií :	ROK :	2018	2017
Robotníci: (skrátенý úväzok)		1	1
Technicko-hospodárski zamestnanci: (skrátенý úväzok)		1	1
Manažment:		1	1
SPOLU:		2	2

Mzdové náklady predstavovali :	ROK :	2018	2017
Mzdy bez OON:		20 829	23 095
OON		3 350	1 974
Spolu:		24 179	25 069
Odmeny členom ŠO spoločnosti		5 000	5 000
CELKOM :		29 179	30 069

5. INFORMÁCIA O STAVE MAJETKU AKCIOVEJ SPOLOČNOSTI :

MAJETOK :	Trieda	Hodnota v OC k 1. 1. 2018	Prírastok úbytok	Hodnota v OC k 31.12.2018
Budovy, haly a stavby	21	1 338 417	0	1 338 417
Stroje, prístroje a zariadenia	22	4 654	-2 781	1 873
Dopravné prostriedky	22	12 776	0	12 776
Inventár	22	904	0	904
Drobný hmotný majetok	22	8 237	-157	8 080
Pozemky	31	18 836	0	18 836
Umelecké diela	32	4 375	-4 375	0
Softvér	13	1 155	0	1 115

Ďalšie významné informácie :

Hlavným predmetom činnosti akciovej spoločnosti v roku 2018 bol prenájom bytových a nebytových priestorov a poskytovanie s tým súvisiacich služieb na zmluvnom základe. Uvedená činnosť spoločnosti neovplyvňuje životné prostredie a nemá významný vplyv na zamestnanosť. V stálom pracovnom pomere sú fyzicky 3 zamestnanci a počet zamestnancov sa neplánuje v budúcom období navyšovať.

Od uvedených skutočností sa odvíja úroveň tržieb a efektívnosť hospodárenia. Spoločnosť vzhľadom na svoj predmet podnikania nevynakladá žiadne náklady v oblasti výskumu a vývoja. Neinvestuje finančné prostriedky do reklám, rôznych akcií, sponzorských darov, príspevkov.

V roku 2018 akciová spoločnosť nenadobudla žiadne akcie, dočasné listy, ani obchodné podiely materskej účtovnej jednotky ani v iných spoločnostiach.

Účtovná jednotka nemá organizačnú zložku v zahraničí.

Predpokladaný vývoj spoločnosti roku 2019 :

Po skončení účtovného obdobia nenastali žiadne udalosti osobitného významu, ktoré by mali významný vplyv na finančnú a majetkovú situáciu vykázanú v účtovnej závierke za rok 2018.

Do konca účtovného obdobia nie sú očakávané zásadné zmeny vo vývoji spoločnosti. Spoločnosť bude naďalej podnikat' len v prenájme nehnuteľností, ktoré sú zahrnuté v obchodnom majetku spoločnosti. *Prioritou bude splatenie celého úveru do konca roku 2020.* Plánované investície sa budú týkať len plánovaných opráv samotných bytových domov - bytov, nebytových priestorov...

Hlavnými rozhodujúcimi rizikami ďalšieho pôsobenia sú :

- zabezpečenie celoročného prenájmu bytových a nebytových priestorov
- predchádzať vzniku nových pohľadávok

Hospodárenie spoločnosti negatívne ovplyvňujú aj mnohé staré pohľadávky a ich bezúspešné vymáhanie cez exekútora a u dlžníkov, ktorí sa oddlžili konkurzom, tzv. osobný bankrot, ktorý nadobudol účinnosť od 1. 3. 2017.

Za súčasných podmienok spoločnosť očakáva do budúcnosti hospodárenie so ziskom, príp. vyrovnaný hospodársky výsledok.

6. ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA za rok 2018 v rozsahu :

– **S Ú V A H A** v celých eurách

AKTÍVA :	ROK :	2018	2017	2016
MAJETOK spolu :		1 041 167	1 075 922	1 143 496
1. Neobežný majetok :		952 803	984 032	1 007 085
- dlhodobý hmotný majetok		952 803	984 032	1 007 085
- pozemky		18 835	18 835	18 835
- stavby		933 968	965 197	597 251
2. Obežný majetok :		87 305	90 762	134 888
- krátkodobé pohľadávky :		23 093	23 906	17 254
- pohľadávky z obchodného styku		20 393	20 280	17 254
- daňové pohľadávky		2 700	3 626	0
- finančné účty :		64 212	66 856	117 634
- peniaze		3 797	2 862	541
- účty v banke		60 415	63 994	117 093
3. Časové rozlíšenie :		1 059	1 128	1 523
- náklady budúcich období		1 059	1 031	1 029
- príjmy budúcich období		0	97	494

PASÍVA:	ROK :	2018	2017	2016
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY spolu :		1 041 167	1 075 922	1 143 496
1. Vlastné imanie :		877 009	835 841	808 946
- základné imanie		564 604	564 604	564 604
- fondy :		261 236	237 156	206 872
- zákonný rezervný fond		112 921	112 921	112 921
- štatutárne fondy a ostatné		148 315	124 235	93 951
- výsledok hospodárenia minulých rokov		0	0	0
- nerozdelený zisk minulých rokov		0	0	0
- výsledok hospodárenia za účt. obdobie po zdanení		51 169	34 081	37 470
2. Záväzky :		134 611	210 213	317 572
- rezervy :		4 386	4 586	3 579
- krátkodobé rezervy		4 386	4 586	3 579
- dlhodobé záväzky :		4 848	4 408	6 285
- záväzky zo SF		125	148	203
- odložený daňový záväzok		4 724	4 260	6 082
- krátkodobé záväzky :		31 787	25 149	74 158
- z obchodného styku		7 332	8 507	53 333
- nevyfakturované dodávky		442	487	402
- voči zamestnancom		1 682	1 706	1 420
- zo sociálneho poistenia		904	924	895
- daňové záväzky a dotácie		7 919	321	11 208
- ostatné (depozit)		13 950	13 204	6 900
- bankové úvery – spolu :		93 590	176 070	233 550
3. Časové rozlíšenie :		29 547	29 868	16 978
- výnosy budúcich období		29 547	29 868	16 909
- výdavky budúcich období		0	0	69

- VÝKAZ ZISKOV A STRÁT – prehľad o štruktúre nákladov, výnosov a výsledku hospodárenia.

V roku 2018 výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti predstavoval 68 947 € a strata z finančnej činnosti 4 124 €. Zisk po zdanení vzrástol z 34 081€ na 51 169 € s porovnaním s rokom 2017 predstavuje nárast o 66,6 %.

	ROK :	2 018	2017	2016
ČISTÝ OBRAT :		203 891	203 839	128 395
- tržba z predaja služieb		203 891	203 839	128 395
Výrobná spotreba :		68 396	78 105	133 018
- spotreba materiálu, energie		54 910	61 716	44 675
- služby		13 486	16 389	88 343
Pridaná hodnota :		135 495	125 734	-4 623

Osobné náklady :	40 072	40 914	37 788
- mzdové náklady	24 179	25 069	22 234
- odmena členom ŠO	5 000	5 000	5 000
- náklady na sociálne poistenie	8 990	9 131	9 311
- sociálne náklady	1 903	1 714	1 243
Dane a poplatky :	1 585	1 603	3 185
Odpisy dlhodobého majetku :	31 229	33 553	23 989
Tržby z predaja DLHM a materiálu	10 000	0	297 200
Zostatková cena predaného DLHM	0	0	90 438
Tvorba a zúčtovanie oprav. položiek k pohľadávkam	2 215	2 354	1 209
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	654	1 607	813
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	2 101	4 879	88 728
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti :	68 947	44 038	48 053
Výnosové úroky	0	6	63
Nákladové úroky	3 526	5 384	2 310
Ostatné náklady na finančnú činnosť	627	758	1 691
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	29	0	12
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti :	-4 124	-6 136	-3 926
Výsledok hospodárenia pred zdanením :	64 823	37 902	44 127
Daň z príjmov :	13 654	3 821	6 657
- splatná	13 190	5 643	7 429
- odložená	464	-1 822	-772
Výsledok hospodárenia po zdanení :	51 169	34 081	37 470

N Á V R H predstavenstva na vysporiadanie hospodárskeho výsledku za rok 2018 :

Predstavenstvo spoločnosti CHEMINVEST, a. s. navrhuje :

1. Zisk za rok 2018 v celej výške presunúť a to do položky „Ostatné fondy“ sumu 51 tis. € a zvyšok 169,- € do sociálneho fondu.
2. Vyplatenie odmien členom orgánov spoločnosti z položky „Ostatné fondy“ maximálne do výšky 25 tis. €.