

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 9

Humenné, 3. 3. 2019

O B S A H :

- 1. Profil akciovej spoločnosti**
- 2. Prehľad o finančnom hospodárení**
- 3. Rozhodujúce vplyvy na hospodárenie spoločnosti v roku 2019**
- 4. Zamestnanosť, zamestnanci v štruktúre podľa kategórie**
- 5. Informácia o stave majetku akciovej spoločnosti**
- 6. Účtovná závierka za rok 2019**
- 7. Výrok audítora**

1. PROFIL AKCIOVEJ SPOLOČNOSTI

Obchodné meno:	CHEMINVEST, a. s.
Sídlo:	Sokolovská 2, 066 01 Humenné
Právna forma:	akciová spoločnosť
Deň zápisu:	1. 4. 1992
IČO:	00677957
IČ DPH:	SK 2020510602
pre-LEI:	097900BGMQ0000061885
web:	www.cheminvest.sk

Štatutárny orgán: predstavenstvo

Zloženie predstavenstva od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 :

Ing. Viera Fűryová	- predseda predstavenstva
Ing. Mária Konečná	- člen predstavenstva
Ing. Bernard Juro	- člen predstavenstva

Zloženie dozornej rady od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 :

Štefan Tirpák	- predseda dozornej rady
Ing. Milan Konečný	- člen dozornej rady
Jolana Gurovičová	- člen dozornej rady

Štruktúra vlastníkov akcií k 31. 12. 2019 :

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	2 214 akcií	13,33 % podielu na ZI
Ing. Milan Konečný	1 130 akcií	6,81 % podielu na ZI
Drobní akcionári	2 800 akcií	16,79 % 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 2019 - finančná analýza

Vývoj základných ukazovateľov podnikania v eurách:

Rok:	2019	2018	rozdiel
VÝNOSY z hospodárskej činnosti - SPOLU:	210 897	214 545	-3 648
- tržby z predaja služieb – čistý obrat	209 382	203 891	5 491
- tržby z predaja DLHM	0	10 000	-10 000
- ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	1 515	654	861
NÁKLADY z hospodárskej činnosti - SPOLU:	148 765	145 598	3 167
- spotreba materiálu a energií	53 015	54 910	-1 895
- služby	17 192	13 486	3 706
- osobné náklady (mzdy, odmeny ŠO, soc. nákl.)	43 450	40 072	3 378
- dane a poplatky	1 477	1 585	-108
- odpisy DLHM	31 229	31 229	0
- opravné položky k pohľadávkam	227	2 215	-1 874
- ostatné náklady na hospodársku činnosť	2 175	2 101	74
- zostatková cena predaného DLHM	0	0	0
VÝSLEDOK hospodárenia z hospodárskej činnosti:	62 132	68 947	-6 815
Pridaná hodnota	139 175	135 495	3 680
VÝNOSY z finančnej činnosti – SPOLU:	203	29	174
- výnosové úroky	0	0	0
- ostatné výnosy z finančnej činnosti	203	29	174
NÁKLADY na finančnú činnosť -SPOLU:	2 946	4 153	-1 207
- nákladové úroky	1 816	3 526	-1 710
- ostatné náklady na finančnú činnosť	1 130	627	503
VÝSLEDOK hospodárenia z finančnej činnosti:	-2 743	-4 124	-1 381

História

Vznik spoločnosti CHEMINVEST, a.s. ako právnického subjektu sa datuje od roku 1992.

Hlavnou činnosťou spoločnosti bola stavebno – montážna výroba.

Finančná kríza v rokoch 2008-2009, znižovanie výroby, rušenie závodov, prepúšťanie zamestnancov mala dopad aj na CHEMINVEST, a.s. Zhoršili sa podmienky podnikania a pre nedostatočnú zákazkovú náplň a hlavne nevyožiteľnosť pohľadávok, spoločnosť ukončila svoju činnosť v oblasti stavebníctva. Posledné realizované stavebné práce boli v rokoch 2009 až 2010, kedy sa svojpomocne realizovala rekonštrukcia polovice administratívnej budovy vo vlastníctve akciovej spoločnosti na byty. Pre nedostatok finančných prostriedkov bolo ku dňu 1. 4. 2010 výrobné stredisko zrušené.

Od roku 2010 spoločnosť až doteraz podniká a dosahuje príjmy už iba z prenájmu svojich nehnuteľností zahrnutých v obchodnom majetku.

Pre veľmi slabú obsadenosť kancelárskych priestorov sa spoločnosť rozhodla pre rekonštrukciu aj druhej polovice administratívnej budovy na bytové jednotky. Finančné krytie sa zabezpečilo predajom nevyužívaného hospodárskeho areálu, predajom štyroch bytov a získaním nového úveru od SLSP, a. s. Nová zmluva o úvere na sumu 245 tis. € bola uzavretá dňa 20. 7. 2016. Išlo o zlúčenie starého a nového úveru, pričom nový úver na rekonštrukciu druhej polovice administratívnej budovy na byty predstavoval 166,3 tis. €.

V priebehu roku 2016 sa uskutočnila dodávateľským spôsobom rekonštrukcia 4 – podlažnej budovy na 25 bytov spolu s vytvorením 25 nových parkovacích miest v areáli akciovej spoločnosti. Novo zrekonštruovaná stavba „Bytový dom“ bola skolaudovaná v decembri 2016.

Súčasnosť

Ku dňu 1. 1. 2017 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,
- sklady-garáže, parkovacie plochy a kancelárske priestory pre vlastné účely na ulici Sokolovská 2.

Spoločnosť uvedené bytové a nebytové priestory prenajíma a zabezpečuje aj ich správu. Snaží sa poskytnúť bezproblémové bývanie nájomníkov, užívanie nebytových priestorov a to tým, že zabezpečuje všetky potrebné služby v týchto nasledujúcich oblastiach :

- *ekonomická oblasť* – evidencia nájomníkov, vyhotovenie Zmlúv o nájme a s tým spojené administratívne úkony, vedenie podvojného účtovníctva, evidencia príjmov a výdavkov, vykonávanie a sledovanie úhrad, nedoplatkov, výpočet mesačných záloh na úhrady za poskytnuté plnenia spojené s užívaním bytu, vykonávanie ročného vyúčtovania za služby a iné.
- *prevádzková oblasť* – zabezpečenie dodávok vody, elektriny, plynu, tepla, zabezpečenie potrebných opráv a údržby, revízií, požiarnej ochrany, upratovania, zabezpečenie kontrolných mesačných odpočtov z meračov, vykonávanie ročných odpočtov energií v bytoch a pri výmene nájomníkov a ďalšie služby podľa potreby.
- *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, sprostredkovanie služieb dodávateľským spôsobom od iných firiem, vymáhanie nedoplatkov, pohľadávok súdnou cestou, riešenie súdnych a mimosúdnych sporov, exekúcie a iné.

V priebehu sledovaného obdobia za rok 2019 spoločnosť nerealizovala žiadne predaje hnutel'ného majetku, neuskutočnila žiadne väčšie opravy, nákupy. Napriek tomu náklady na opravu a údržbu DHM medziročne vzrástli o 3 300 €, vyššie boli náklady na mzdy o 3 tis. €. Tržby z nájmu zostali na približne rovnakej úrovni ako za uplynulé obdobie vo výške 134,5 tis. €.

Hlavným cieľom spoločnosti bolo a je splatenie celého úveru čo v najkratšom čase. Ku koncu roku 2018 úver činil 93 590 €. Priaznivá finančná situácia umožnila uskutočniť mimoriadnu splátku úveru a znížiť tak celkovú výšku úveru za rok 2019 nasledovne :

- 27,48 tis. € - splátka úveru za rok 2019, t. j. 2 290,- €/1 mes.
- 45,00 tis. € - mimoriadny vklad SLSP, a.s., ku dňu 1.11.2019

Zostatok úveru k 31.12.2019 predstavuje sumu 21 110 €. Posledná splátka vo výške 500 € by sa mala uskutočniť najneskôr do 20 októbra 2020. Splatenie celého úveru by sa tak malo zrealizovať v priebehu štyroch rokov, čo je veľmi priaznivé.

Ku dňu 31.12.2019 bol stav finančných prostriedkov na bežnom účte 51 665 €, v pokladni 3 197 €, spolu 54 862 €. Je to o cca 9,3 tis. € menej ako k 31.12.2018, kedy bolo na účte 64 212 €.

Treba však spomenúť, že v roku 2018 sa zrealizoval predaj pivničných priestorov v bytovom dome 1503 za 10 tis. €, čo v uvedenom roku priaznivo ovplyvnilo finančnú situáciu spoločnosti.

Krátkodobé pohľadávky, t. j. pohľadávky z obchodného styku boli ku koncu roku 2018 vo výške 33 798 € a k 31.12.2019 vo výške 34 191 €, opravné položky k pohľadávkam medziročne vzrástli z 13 404 € na 13 631 € a daňové pohľadávky vzrástli z 2 700 na 3 139 €.

Napriek vyšším odpisom 31 229 €, spoločnosť CHEMINVEST, a. s. dosiahla za rok 2019 hospodársky výsledok pred zdanením 59 389 € a po zdanení hospodársky výsledok - zisk 46 906 €.

Pri ročnej účtovnej závierke za rok 2019 bolo účtované o odloženej dani v čiastke 464 € a o dani z príjmov PO v čiastke 12 019 €. Závazky oproti predchádzajúcemu obdobiu k 31.12. 2019 poklesli zo 134 611 € na 57 419 €, z toho krátkodobé činili 26 268 €, dlhodobé 5 496 €, rezervy 4 545 € a bankové úvery 21 110 €.

AKTÍVA:	Rok:	2019	2018	Rozdiel
MAJETOK – spolu:		1 001 183	1 041 167	-39 984
-neobežný majetok (pozemky,stavby)+obstaraný DLHM		921 574	952 803	-31 229
-obežný majetok (zásoby, krátk. pohľadávky, fin. účty)		78 561	87 305	-8 744
-časové rozlíšenie		1 047	1 059	-12
PASÍVA:				
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY – spolu:		1 001 183	1 041 167	-39 984
-vlastné imanie (zákl. imanie, fondy, HV)		913 746	877 009	36 737
-záväzky (rezervy, krátk. záväzky, úvery)		57 419	134 611	-77 192
-časové rozlíšenie		30 018	29 547	471

V aktívach je stav majetku v porovnaní s rokom 2018 nasledovný :

MAJETOK

- poklesol oproti roku 2018 o 39 984 € a to :

- neobežný majetok:

- poklesol o 31 229 €

- stavby poklesli o 31 229 €

- obežný majetok:

- poklesol o 8 744 a to:

- pohľadávky z obchodného styku vzrástli o 167 €

- daňové pohľadávky vzrástli o 439 €

- finančné účty poklesli o 9 350 €

- časové rozlíšenie:

- pokleslo o 12 €

V pasívach je stav majetku v porovnaní s rokom 2018 nasledovný:

VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY- poklesli o 39 984 € a to :

Vlastné imanie:

- vzrástlo o 36 737 € a to:

- základné imanie:

- ostalo nezmenené (564 604 €)

- zákonné rezervné fondy:

- ostali nezmenené (112 921€)

- ostatné fondy:

- vzrástli o 41 000 €

- výsledok hospodárenia po zdanení: - poklesol o 4 263 €

Závazky:	- poklesli o 77 192 € a to:
- dlhodobé záväzky:	- vzrástli o 648 €
- krátkodobé záväzky:	- poklesli o 5 519 €
- rezervy:	- vzrástli o 159 €
bankové úvery:	- poklesli o 72 480 €
Časové rozlíšenie:	- vzrástli o 471 €

3. ROZHODUJÚCE VPLYVY NA HOSPODÁRENIE SPOLOČNOSTI V R. 2019

Prehľad zmien vlastného imania (po zdanení)	na začiatku bež.účt.obdobia	na konci bež.účt.obdobia	rozdiel
Vlastné imanie – SPOLU :	877 009	913 746	36 737
Základné imanie	564 604	564 604	0
Fondy tvorené zo zisku	261 236	302 236	41 000
Účtovný zisk, strata (po zdanení)	51 169	46 906	-4 263
V roku 2019 dosiahla a. s. kladný výsledok hospodárenia v eurách :			
- Hospodársky výsledok pred zdanením	64 823	59 389	-5 434
- Hospodársky výsledok po zdanení	51 169	46 906	-4 263
- Z finančnej činnosti	-4 124	-2 743	-1 381
- Z hospodárskej činnosti	68 947	62 132	-6 815

4. ZAMESTNANOSŤ, ZAMESTNANCI v štruktúre podľa kategórie :

Priemerný evidenčný počet zamestnancov za hodnotené obdobie 2019 boli 2 osoby.

Štruktúra zamestnancov podľa kategórií :	ROK :	2019	2018
Robotníci: (skrátенý úväzok)		1	1
Technicko-hospodárski zamestnanci: (skrátенý úväzok)		1	1
Manažment:		1	1
SPOLU:		2	2

Mzdové náklady predstavovali :	ROK :	2019	2018
Mzdy bez OON:		21 718	20 829
OON		5 524	3 350
SPOLU:		27 242	24 179
Odmeny členom ŠO spoločnosti		5 000	5 000
CELKOM :		32 242	29 179

5. INFORMÁCIA O STAVE MAJETKU AKCIOVEJ SPOLOČNOSTI :

MAJETOK :	Trieda	Hodnota v OC k 1. 1. 2019	Prírastok úbytok	Hodnota v OC k 31.12.2019
Budovy, haly a stavby	21	1 338 417	0	1 338 417
Stroje, prístroje a zariadenia	22	1 872	-1 872	0
Dopravné prostriedky	22	12 776	-667	12 109
Inventár	22	904	-904	0
Drobný hmotný majetok	22	8 079	-5 021	3 058
Pozemky	31	18 836	0	18 836
Softvér	13	1 155	0	1 115

Ďalšie významné informácie :

V roku 2019 spoločnosť CHEMINVEST, a.s. podniká len v oblasti prenájmu vlastných bytových a nebytových priestorov a poskytovaní s tým súvisiacich služieb na zmluvnom základe. Uvedená činnosť spoločnosti neovplyvňuje životné prostredie a nemá významný vplyv na zamestnanosť. V stálom pracovnom pomere boli 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 2019 akciová spoločnosť nenadobudla žiadne akcie, dočasné listy, ani obchodné podiely materskej účtovnej jednotky ani v iných spoločnostiach.

Účtovná jednotka nemá organizačnú zložku v zahraničí.

Podrobné informácie o právach akcionárov sú uvedené v Stanovách spoločnosti CHEMINVEST, a.s. zverejnených na internetovej stránke spoločnosti www.cheminvest.sk

Predpokladaný vývoj spoločnosti roku 2020 :

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 2019. 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 v 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 mnohé staré pohľadávky a ich bezúspešné vymáhanie cez exekútora a u dlžníkov, ktorí sa oddĺžili konkurzom, tzv. osobný bankrot, ktorý nadobudol účinnosť od 1. 3. 2017. Ďalšie budúce poplatky s tým spojené prináša Nový zákon o Ukončení starých exekúcií, platný od roku 2020.

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

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA za rok 2019 v rozsahu (po zdanení) :

– S Ú V A H A v celých eurách

AKTÍVA :	ROK :	2019	2018	2017
MAJETOK spolu :		1 001 183	1 041 167	1 075 922
1. Neobežný majetok :		921 575	952 803	984 032
- dlhodobý hmotný majetok		921 575	952 803	984 032
- pozemky		18 836	18 835	18 835
- stavby		902 739	933 968	965 197
2. Obežný majetok :		78 561	87 305	90 762
- krátkodobé pohľadávky :		23 699	23 093	23 906
- pohľadávky z obchodného styku		20 560	20 393	20 280
- daňové pohľadávky		3 139	2 700	36 326
- finančné účty :		54 862	64 212	66 856
- peniaze		3 197	3 797	2 862
- účty v banke		51 665	60 415	63 994
3. Časové rozlíšenie :		1 047	1 059	1 128
- náklady budúcich období		1 047	1 059	1 031
- príjmy budúcich období		0	0	97

PASÍVA :	ROK :	2019	2018	2017
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY spolu :		1 001 183	1 041 167	1 075 922
1. Vlastné imanie :		913 746	877 009	835 841
- základné imanie		564 604	564 604	564 604
- fondy :		302 236	261 236	237 156
- zákonný rezervný fond		112 921	112 921	112 921
- štatutárne fondy a ostatné		189 315	148 315	124 235
- výsledok hospodárenia za účt. obdobie po zdanení		46 906	51 169	34 081
2. Záväzky :		57 419	134 611	210 213
- rezervy :		4 545	4 386	4 586
- krátkodobé rezervy		4 545	4 386	4 586
- dlhodobé záväzky :		5 496	4 848	4 408
- záväzky zo SF		308	125	148
- odložený daňový záväzok		5 188	4 724	4 260
- krátkodobé záväzky :		26 268	31 787	25 149
- z obchodného styku		5 752	7 332	8 507
- nevyfakturované dodávky		0	442	487
- voči zamestnancom		1 917	1 682	1 706
- zo sociálneho poistenia		1 084	904	924
- daňové záväzky a dotácie		365	7 919	321
- ostatné (depozit)		17 150	13 950	13 204
- bankové úvery – spolu :		21 110	93 590	176 070

3. Časové rozlíšenie :	30 018	29 547	29 868
- výnosy budúcich období	30 018	29 547	29 868
- výdavky budúcich období	0	0	0

- VÝKAZ ZISKOV A STRÁT – prehľad o štruktúre nákladov, výnosov a výsledku hospodárenia. V roku 2019 výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti predstavoval 62 132 € a strata z finančnej činnosti 2 743 €.

Zisk po zdanení poklesol z 51 169 € na 46 906 € s porovnaním s rokom 2018.

ROK :	2 019	2018	2017
ČISTÝ OBRAT :	209 382	203 891	203 839
- tržba z predaja služieb	209 382	203 891	203 839
Výrobná spotreba :	70 207	68 396	78 105
- spotreba materiálu, energie	53 015	54 910	61 716
- služby	17 192	13 486	16 389
Pridaná hodnota :	139 175	135 495	125 734
Osobné náklady :	43 450	40 072	40 914
- mzdové náklady	27 242	24 179	25 069
- odmena členom ŠO	5 000	5 000	5 000
- náklady na sociálne poistenie	9 794	8 990	9 131
- sociálne náklady	1 414	1 903	1 714
Dane a poplatky :	1 477	1 585	1 603
Odpisy dlhodobého majetku :	31 229	31 229	33 553
Tržby z predaja DLHM a materiálu	0	10 000	0
Zostatková cena predaného DLHM	0	0	0
Tvorba a zúčtovanie oprav. položiek k pohľadávkam	227	2 215	2 354
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	1 515	654	1 607
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	2 175	2 101	4 879
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti :	62 132	68 947	44 038
Výnosové úroky	0	0	6
Nákladové úroky	1 816	3 526	5 384
Ostatné náklady na finančnú činnosť	1 130	627	758
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	203	29	0
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti :	-2 743	-4 124	-6 136
Výsledok hospodárenia pred zdanením :	59 389	64 823	37 902
Daň z príjmov :	12 483	13 654	3 821
- splatná	12 019	13 190	5 643
- odložená	464	464	-1 822
Výsledok hospodárenia po zdanení :	46 906	51 169	34 081

N Á V R H predstavenstva na vysporiadanie hospodárskeho výsledku za rok 2019 :

Predstavenstvo spoločnosti CHEMINVEST, a. s. navrhuje :

1. Zisk za rok 2019 v celej výške 46 906 € presunúť a to do položky „Ostatné fondy“ .
2. Vyplatenie odmien členom orgánov spoločnosti z položky „Ostatné fondy“ maximálne do výšky 20 000 €.