

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

V Ý R O Č N Á S P R Á V A
ZA ROK 2022

Humenné, 25.01.2023

O B S A H :

- 1. Profil akciovej spoločnosti**
- 2. Prehľad o finančnom hospodárení**
- 3. Rozhodujúce vplyvy na hospodárenie spoločnosti v roku 2022**
- 4. Zamestnanosť, zamestnanci v štruktúre podľa kategórie**
- 5. Informácia o stave majetku akciovej spoločnosti**
- 6. Účtovná závierka za rok 2022**
- 7. Ďalšie prílohy**

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 k 31. 12. 2022:

Ing. Viera Fűryová	- predseda predstavenstva
Mgr. Marianna Bednarčíková	- člen predstavenstva
Ing. Bernard Juro	- člen predstavenstva
Štefan Tirpák	- člen predstavenstva

Zloženie dozornej rady :

Bernardína Jurová	- predseda dozornej rady
Ing. Milan Konečný	- člen dozornej rady
Mgr. Viera Fűryová	- člen dozornej rady

Štruktúra vlastníkov akcií k 31. 12. 2022 :

Ing. Viera Fűryová	5 225 akcií	31,46 % podielu na ZI
Ing. Milan Konečný	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
Milan Hošek	1 432 akcií	8,62 % podielu na ZI
Ing. Milan Konečný	1 130 akcií	6,80 % podielu na ZI
Drobní akcionári	2 800 akcií	8,18 % 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.

1. Predmet činnosti spoločnosti: - *prenájom a prevádzkovanie vlastných nehnuteľností*

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 nevymožiteľnosť 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 do teraz 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.

Súčasnnosť

Od 1. 1. 2017 až doteraz 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 prenajíma a zabezpečuje bežné činnosti súvisiace s ich správou, údržbou a odborné služby najmä dodávateľským spôsobom. 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, elektriny..., upratovanie, zabezpečenie kontrolných 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.

2. PREHĽAD O FINANČNOM HOSPODÁRENÍ ZA ROK 2022 - finančná analýza

Vývoj základných ukazovateľov podnikania v eurách:

Rok:	2021	2022	rozdiel
VÝNOSY z hospodárskej činnosti - SPOLU:	222 710	235 950	9 240
- tržby z predaja služieb – čistý obrat	221 595	234 438	8 843
- tržby z predaja DLHM	0	0	0
- ostatné výnosy z hospodárskej činnosti /penále/	1 115	1 512	397
NÁKLADY z hospodárskej činnosti - SPOLU:	197 753	196 956	-797
- spotreba materiálu a energií	58 736	71 438	12 702
- služby	35 303	16 812	-18 491
- osobné náklady (mzdy, odmeny ŠO, soc. nákl.)	65 944	69 706	3 762
- dane a poplatky	1 756	1 820	65
- odpisy DLHM	32 122	34 570	2 448
- opravné položky k pohľadávkam	56	84	28
- ostatné náklady na hospodársku činnosť	3 836	2 526	-1 310
- zostatková cena predaného DLHM	0	0	0
VÝSLEDOK hospodárenia z hospodárskej činnosti:	24 957	38 994	10 037
Pridaná hodnota	127 556	146 188	14 632
VÝNOSY z finančnej činnosti – SPOLU:	0	0	0
- výnosové úroky	0	0	0
- ostatné výnosy z finančnej činnosti	0	0	0
NÁKLADY na finančnú činnosť -SPOLU:	0	0	0
- nákladové úroky	0	0	0
- ostatné náklady na finančnú činnosť	765	776	11
VÝSLEDOK hospodárenia z finančnej činnosti:	-765	-766	11

Rok 2022 – výrazne sa mení ekonomická situácia na Slovensku.

Začiatkom roka pokračujú pandemické opatrenia súvisiace so šírením celosvetovo šíriacou sa pandémiou COVID-19. Epidemiologická situácia sa výraznejšie zhoršila vo februári, nastupuje a šíri sa nový variant Omikron, v poradí štvrtá vlna. Pokračujú opatrenia a nariadenia prijaté vládou, zatváranie obchodov, prevádzok, služieb, škôl... Lockdown, pracovná neschopnosť má negatívny dopad jednak na domácnosti i na podnikateľské prostredie, dotýka sa mnoho živnostníkov, firiem, spoločností. Začiatok a pretrvávajúca vojna na Ukrajine tiež všetko len zhoršuje.

Extrémne sa začínajú zhoršovať životné podmienky ľudí, je tu rast cien, zdražovanie. Skoro 8% inflácia neustále rastie, enormne rastú ceny pohonných hmôt, stavebných materiálov, potravín. Zvyšujú sa ceny energií. V samotnom Humennom dosiahla cena tepla pre domácnosti v bytových domoch rekordnú úroveň, navýšenie o 52% oproti predchádzajúcemu roku. Mesto sa snaží obyvateľom pomôcť a to preplatením 10% z ceny tepla. Cena vody patrí tiež k najvyšším na Slovensku.

Negatívne vplyvy na spoločnosť CHEMINVEST, a. s. sa prejavili najmä v týchto oblastiach:

- *tržby za nájom sa zvyšovali len nepatrne, zostali skoro na rovnakej úrovni ako v roku 2021. Napriek inflácii spoločnosť nezvyšuje nájomné za bývanie pre rok 2022 a to pre enormný nárast cien za energie, pre zhoršujúcu sa finančnú situáciu domácností, pre zvyšujúcu sa nezamestnanosť v regióne. Zvýšila sa cena za parkovné motorových vozidiel a prenájom garáží .*
- *prebieha častejšia výmena nájomníkov. Horšia finančná situácia prinútila niektorých hľadať iné riešenia a to či presťahovaním sa do zahraničia s celou rodinou, presťahovanie sa do väčších miest za prácou v rámci SR, či k rodičom, do menších bytov.*
- *pribúdajú pohľadávky za nájom bytov po lehote splatnosti*
- *obmedzené boli opravy a údržba bytov, na začiatku roka počas pandémie, lockdownu*
- *zvyšujúce sa náklady na údržbu bytov - poškodzovanie bytov pre vysoké ceny energií. Niektoré domácnosti veľmi šetria. V bytoch slabo alebo v niektorých izbách vôbec nekúria, byty nevetrajú aj z hľadiska šetrenia, byty - múry vlhnú, tvoria sa plesne.*
- *nedostatok a zvyšovanie cien stavebných materiálov, pohonných hmôt, energií a zvyšovanie cien rôznych iných poplatkov spojených s chodom spoločnosti sa priamo dotýka aj CHEMINVEST,a.s.*
- *zvýšené náklady na ochranné a dezinfekčné prostriedky, zvýšené nároky na upratovanie,*

V roku 2022 napriek uvedeným skutočnostiam spoločnosť až tak výrazným spôsobom nepocítila negatívne vplyvy podnikateľského prostredia. Ľudia potrebujú stále bývať.

Finančná situácia spoločnosti sa zlepšila a to hlavne z titulu:

- *spoločnosť niekoľko rokov splácala úver a nákladové úroky. Splatením celého úveru SLSP, a. s . v októbri 2020 sa finančná situácia spoločnosti stále zlepšuje.*
- *počas celého roka 2022 mohla byť obsadenosť bytov napriek častým výmenám nájomníkov skoro 100%, t. j. výmena nájomníkov v bytoch bola plynulá, navádzala na seba, nebyť dvoch bytov v ktorých sa robila po 10 rokoch užívania rozsiahlejšia údržba*
- *podarilo sa zabezpečiť súvislý prenájom nebytových priestorov, garáží*
- *počas celého roka 2022 sa nerobili žiadne väčšie opravy.*

Plánovaná kompletná renovácia 64 balkónov na dvoch bytových domoch na Sokolovskej ul. v Humennom sa neuskutočnila a to pre nedostatok a neustály rast stavebných materiálov, pohonných hmôt, zníženiu stavu zamestnancov či rozpad stavebných firiem ktoré predložili už cenovú ponuku a mali záujem o túto opravu, neodsúhlasenie novej cenovej ponuky predstavenstvom a pre zlú neistú situáciu počas celého roka. Bola robená len nevyhnutná údržba v bytoch, uskutočnila sa rozsiahlejšia oprava troch balkónov, zateplenie časti povaly pod strechou minerálnou izoláciou.

V priebehu sledovaného obdobia za rok 2022 **spoločnosť nerealizovala žiadne predaje hnutel'ného majetku.**

Ku dňu 31.12.2022 bol stav finančných prostriedkov nasledujúci :
na bežnom účte 206 965 €, v pokladni 5 807 €, **spolu 212 772 € vrátane depozitu.** Je to o 84 183 € viac, ako v predchádzajúcom roku k 31.12.2021. Vybratý vratný depozit od nájomníkov celkovo činil 20 044 €.

Pohľadávky z obchodného styku vzrástli a boli ku koncu roku 2022 vo výške 25 557 €, daňové pohľadávky vo výške 3 002 €. Opravné položky k pohľadávkam medziročne vzrástli o 84 € a to z 12 998 € na 13 082 €.

Spoločnosť CHEMINVEST, a. s. dosiahla za rok 2022 hospodársky výsledok pred zdanením 38 218 € a po zdanení hospodársky výsledok – zisk 30 152 €. Pre porovnanie, v roku 2021 bol hospodársky výsledok po zdanení – zisk 18 457 €.

Pri ročnej účtovnej závierke za rok 2022 bolo účtované o odloženej dani vo výške 460 € a o dani z príjmov PO v čiastke 7 606 €. Spolu záväzky k 31.12. 2022 predstavujú 59 323 €, pričom dlhodobé záväzky činia 7 008 € a z toho odložený daňový záväzok 6 569 €. Krátkodobé záväzky spolu činia 34 614 €, z toho záväzky z obchodného styku 9 409 €, rezervy 17 701 €, vybraný depozit 20 044 € a čo je veľmi priaznivé - bankové úvery 0 €.

CHEMINVEST, a. s.

AKTÍVA:	Rok:	2021	2022	Rozdiel
MAJETOK – spolu:		1 031 453	1 080 192	48 739
-neobežný majetok (pozemky, stavby)+obstaraný DLHM		872 824	838 253	-34 571
-obežný majetok (zásoby, krátk. pohľadávky, fin. účty)		157 684	241 495	83 811
-časové rozlíšenie		945	444	-501
PASÍVA:				
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY – spolu:		1 031 453	1 080 192	48 739
-vlastné imanie (zákl. imanie, fondy, HV)		957 165	987 317	30 152
-záväzky (rezervy, krátk. záväzky, úvery)		42 011	59 323	17 312
-časové rozlíšenie		32 277	33 552	1 275

V aktívach stav majetku v porovnaní s rokom 2021 je nasledovný :

MAJETOK

- vzrástol oproti roku 2021 o 48 739 € a to :

- neobežný majetok:
 - poklesol o 34 571 €
 - stavby poklesli o 30 926 €
- obežný majetok:
 - **vzrástol o 83 811 a to:**
 - pohľadávky z obchodného styku vzrástli o 2 792
 - daňové pohľadávky poklesli o 3 328 €
 - finančné účty vzrástli o 84 183 €
- časové rozlíšenie:
 - pokleslo o 501 €

V pasívach je stav majetku v porovnaní s rokom 2021 nasledovný :

VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY - vzrástli o 48 739 € a to :

- Vlastné imanie:**
 - **vzrástlo o 30 152 € :**
 - základné imanie:
 - ostalo nezmenené (564 604 €)
 - zákonné rezervné fondy:
 - ostali nezmenené (112 921€)
 - ostatné fondy:
 - vzrástli o 18 457 €
 - výsledok hospodárenia po zdanení:
 - vzrástol o 11 695 €

Závazky:	- vzrástli o 17 312 €:
- dlhodobé záväzky:	- vzrástli o 553 €
- krátkodobé záväzky:	- vzrástli o 3 979 €
- rezervy:	- vzrástli o 12 780 €
- bankové úvery:	- žiadne

Časové rozlíšenie: - vzrástlo o 1 275 €

3. ROZHODUJÚCE VPLYVY NA HOSPODÁRENIE SPOLOČNOSTI V R. 2022

Prehľad zmien vlastného imania (po zdanení)	na začiatku bežného účt. obdobia	na konci bežného účt. obdobia	rozdiel
Vlastné imanie – SPOLU :	957 165	987 317	30 151
Základné imanie	564 604	564 604	0
Fondy tvorené zo zisku	261 183	279 640	18 457
Účtovný zisk, strata (po zdanení)	18 457	30 152	11 695
V roku 2022 dosiahla a. s. kladný výsledok hospodárenia v eurách :			
- Hospodársky výsledok pred zdanením	24 192	38 218	14 026
- Hospodársky výsledok po zdanení	18 457	30 152	11 695
- Z finančnej činnosti	-765	-776	-11
- Z hospodárskej činnosti	24 957	38 994	14 037

4. ZAMESTNANOSŤ, ZAMESTNANCI v štruktúre podľa kategórie :

Priemerný evidenčný počet zamestnancov za hodnotené obdobie 2022 boli 2 osoby.

Štruktúra zamestnancov podľa kategórií :	ROK :	2021	2022
Robotníci: (skrátенý úväzok)		0	0
Technicko-hospodárski zamestnanci: (skrátенý úväzok)		1	1
Manažment:		1	1
SPOLU:		2	2
Mzdové náklady predstavovali :	ROK :	2021	2022
Mzdy bez OON vrátane odstupného a odchodného:		28 680	31 809
OON		9 931	9 414
Spolu:		38 611	41 223
Odmeny členom ŠO spoločnosti /zmena počtu zo 6 na 7 členov/		9 200	11 600
CELKOM :		47 811	52 823

5. INFORMÁCIA O STAVE MAJETKU AKCIOVEJ SPOLOČNOSTI :

MAJETOK :	Trieda	Hodnota v OC k 1. 1. 2022	Prírastok úbytok	Hodnota v OC k 31.12.2022
Budovy, haly a stavby	21	1 338 417	0	1 338 417
Stroje, prístroje a zariadenia	22	0	0	0
Dopravné prostriedky	22	16 691	0	16 691
Inventár	22	0	0	0
Drobný hmotný majetok	22	3058	0	3 058
Pozemky	31	18 836	0	18 836
Softvér	13	1 155	0	1 115

Ďalšie významné informácie :

V roku 2022 spoločnosť CHEMINVEST, a.s. naďalej 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 v roku 2022 fyzicky 2 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 2022 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 2023 :

Po skončení účtovného obdobia, t. j. začiatkom januára 2023 problémy z minulého roka sa prehlbujú. Inflačná špirála pokračuje. Rastú ceny potravín, ceny energií, tepla, vody, elektriny. Nedostatok a zvyšovanie cien stavebných materiálov sa prejavuje čoraz viac, pokračujú a výrazne sa začínajú prejavovať problémy aj v iných oblastiach.

V Humenskom regióne cena tepla pre domácnosti vzrástla o 20 %, vody cca o 14 % od VVS a.s. Cheminvest a.s. musí opätovne meniť a dávať nové cenové výmery na zálohové platby, za služby spojené s nájomom. Ide o enormné navýšenie, ktoré významnou mierou zasiahnu všetky domácnosti a zvlášť rodiny s deťmi, ktoré majú väčšie byty a väčšie spotreby energií. Ide naraz o veľký nápor na finančné prostriedky v rodinách.

Dochádza k nárastu pohľadávok po termíne splatnosti. Možno je očakávať odchody z väčších bytov príp. výmena za byty s menšou rozlohou. Väčšie byty môžu zostať prázdne, dlhšiu dobu neprenajaté.

Výpoveď z nájmu bola daná na Obchodné priestory na Kukorelliho 1503 v Humennom a to z dôvodu poklesu tržieb. Je veľmi otáznne či sa uvedené priestory podarí od 1. 4. 2023 pre obsadiť novým nájomníkom, príp. predať.

Pri neprenajatých bytoch, nebytových priestoroch dôjde k poklesu príjmov z nájmu, pričom sa zvýšia náklady spojené z nárastom cien za energie, ktoré je nutné uhrádzať aj keď zostanú priestory prázdne a u obchodných priestoroch plus povinný poplatok do fondu údržby, správu.

Po skončení účtovného obdobia nenastali udalosti osobitného významu, ktoré by mali významný vplyv na finančnú a majetkovú situáciu vykázanú v účtovnej závierke za rok 2022.

Do konca účtovného obdobia roku 2023 nie sú očakávané zásadné výrazne zmeny vo vývoji spoločnosti. Spoločnosť bude naďalej podnikat' len v prenájme svojich nehnuteľností.

Plánované investície sa budú týkať :

- *bežných opráv a údržby bytov, nebytových priestorov.* Je potrebné uskutočniť výmenu nových vodomeroch na studenú a teplú vodu v dvoch bytových domoch, uskutočniť potrebný servis a výmenu tesnení, kovania na plastových oknách v bytoch, uskutočniť v prípade potreby výmenu poškodených plávajúcich podláh, kuchynských dosiek, vodovodných batérií, flexi hadíc, rohových uzatváracích ventilov a iné a to hlavne pri výmene nájomníkov

- *revízií v samotných bytových domov, požiarnej ochrana, revízia výťahu, plynového kotla...*

Za priaznivých okolností bude nutné postupne zrealizovať :

- opravu 64 balkónov na oboch bytových domoch na Sokolovskej ul. v Humennom
- opravu a vysprávkovanie opadanej fasády a následný nástrek fasády silikónovou farbou, prípadne investovať do zateplenia budov, ale na to spoločnosť nemá zatiaľ dostatok finančných prostriedkov
- oprava schodov a polozenie novej dlažby na vstupe do vchodov dvoch bytových domov a do dvora na Sokolovskej ul. v Humennom

Určite bude treba počítať s veľkým nárastom finančných prostriedkov potrebných na uskutočnenie týchto prác. Potrebné bude zainvestovať väčší obnos peňazí už aj do výmeny zariadenia bytov, t. j. výmena zastaraných elektrických 4- platničiek, elektrických sporákov, kúpeľňových skriniek a iné.

Výsledok hospodárenia za rok 2023 bude najviac závisieť od množstva vykonaných stavebných prác, opráv vykonaných na bytových domoch, v samotných bytoch, zakúpených materiálov a bytových zariadení, od počtu a doby neprenajatých voľných bytov a nebytových priestorov, od výšky vyplatených mzdových prostriedkov, v závislosti od nárastu cien za iné služby, rastu miestnych daní a iné.

Hlavnými rozhodujúcimi rizikami ďalšieho pôsobenia akciovej spoločnosti sú :

- ***zabezpečenie celoročného-dlhodobého prenájmu bytových a nebytových priestorov***
- ***predchádzať vzniku nových pohľadávok a súdnym vymáhaniam***

Hospodárenie spoločnosti negatívne ovplyvňujú ešte 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.

Účtovná jednotka nemá žiadne významné súdne spory ktoré by **výraznou** mierou ovplyvnili finančnú situáciu spoločnosti. CHEMINVEST, a.s. nemá právnik zastupujúceho spoločnosť v súdnych sporoch. Doteraz bola spoločnosť vždy v súdnych sporoch úspešná.

6. ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA za rok 2022 v rozsahu (po zdanení) :

S Ú V A H A - súpis majetku spoločnosti a jeho zdrojov krytia v celých eurách

Na strane aktív je vypísaný majetok spoločnosti v jednotlivých položkách

A K T Í V A :	ROK :	2022	2021	2020
MAJETOK spolu :		1 080 192	1 031 453	1 007 523
1. Neobežný majetok :		838 253	872 824	890 364
- dlhodobý hmotný majetok		838 253	872 824	890 364
- pozemky		18 836	18 836	18 836
- stavby		809 392	840 317	871 528
2. Obežný majetok :		241 495	157 684	116 107
- krátkodobé pohľadávky súčet :		28 723	29 094	24 705
- pohľadávky z obchodného styku		25 557	22 765	19 597
- daňové pohľadávky		3 002	6330	5 108
- finančné účty súčet :		212 772	128 590	91 402
- peniaze		5 807	3 875	2 495
- účty v banke		206 965	124 715	88 907
3. Časové rozlíšenie :		444	945	1 052
- náklady budúcich období		444	945	1 052
- príjmy budúcich období		0	0	0

Strana pasív súvahy - informácie o zdrojoch krytia majetku spoločnosti

PASÍVA:	Rok :	2022	2021	2020
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY spolu :		1 080 192	1 031 453	1 007 523
1. Vlastné imanie :		987 317	957 165	938 708
- základné imanie		564 604	564 604	564 604
- fondy :		392 561	374 103	336 143
- zákonný rezervný fond		112 921	112 921	112 921
- ostatné fondy zo zisku		279 640	261 182	223 222
štátutárne fondy		0	0	0
- výsledok hospodárenia za účt. obdobie po zdanení		30 152	18 457	37 961
2. Záväzky :		59 323	42 011	39 680
- rezervy :		17 701	4 921	4 419
- krátkodobé rezervy		17 701	4 921	4 419
- dlhodobé záväzky :		7 008	6 455	5 944
- záväzky zo SF		439	346	296
- odložený daňový záväzok		6 569	6 109	5 648
- krátkodobé záväzky :		33 774	30 635	29 317
- z obchodného styku		9 409	6 591	6 991
- nevyfakturované dodávky		0	0	0
- voči zamestnancom		2 208	2 535	1 893
- zo sociálneho poistenia		1 219	1 214	968
- daňové záväzky a dotácie		1734	509	386
- ostatné (depozit)		20 044	19 785	19 079
- bankové úvery – spolu :		0	0	0
3. Časové rozlíšenie :		33 552	32 277	29 135
- výnosy budúcich období		33 552	32 277	29 135
- výdavky budúcich období		0	0	0

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT – prehľad o štruktúre nákladov, výnosov a výsledku hospodárenia. V roku 2022 výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti predstavoval 38 994 € a strata z finančnej činnosti 776 €. Zisk po zdanení s porovnaním s rokom 2021 vzrástol z **18 457 € na 30 152 €**.

ROK :	2 022	2021	2020
ČISTÝ OBRAT :	234 438	221 595	216 074
- tržba z predaja služieb	234 438	221 595	216 074
Výrobná spotreba :	88 250	94 039	88 300
- spotreba materiálu, energie	71 438	58 736	56 956
- služby	16 812	35 303	31 344
Pridaná hodnota :	146 188	127 556	127 774
Osobné náklady :	69 706	65 944	44 790
- mzdové náklady	41 223	38 610	27 361
- odmena členom ŠO	11 600	9 200	6 000
- náklady na sociálne poistenie	15 214	14 063	9 882
- sociálne náklady	1 669	4 069	1 547
Dane a poplatky /daň z nehnuteľností a MV/ :	1 820	1 755	1 501
Odpisy dlhodobého majetku :	34 570	32 122	31 210
Tržby z predaja DLHM a materiálu	0	0	0
Zostatková cena predaného DLHM	0	0	0
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	84	56	-689
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	0	36	437
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	2 526	3 892	2 070
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti :	38 994	24 957	49 329
Výnosové úroky	0	0	0
Nákladové úroky	0	0	221
Ostatné náklady na finančnú činnosť	776	765	1 079
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	0	0	0
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti :	-776	-765	-1 300
Výsledok hospodárenia pred zdanením :	38 218	24 192	48 029
Daň z príjmov :	8 066	5 734	10 068
- splatná	7 606	5 274	9 608
- odložená	460	460	460
Výsledok hospodárenia po zdanení :	30 152	18 457	37 961

N Á V R H predstavenstva na vysporiadanie hospodárskeho výsledku za rok 2022 :

Predstavenstvo spoločnosti CHEMINVEST, a. s. navrhuje :

Zisk za rok 2022 v celej výške 30 152 € presunúť do položky „Ostatné fondy“.

Spoločnosť nezaznamenala žiadne významné následné udalosti po uzavretí účtovného obdobia

Ďalšie informácie podľa §20 zákona o účtovníctve:

Informácie o predpokladanom budúcom vývoji účtovnej jednotky

Spoločnosť z hľadiska ďalšieho podnikania neidentifikovala žiadne významné riziká a neistoty.

Informácie o nákladoch na činnosť v oblasti výskumu a vývoja - bez náplne

Informácie o nadobudnutí vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií – bez náplne

Informácie o návrhu na rozdelenie zisku alebo vyrovnanie straty

Spoločnosť za rok 2022 vytvorila zisk 30 152 €. Na valné zhromaždenie bude predložený návrh, aby celý zisk za rok 2022 v celej výške 30 152 € bol presunutý do položky „Ostatné fondy“.

Informácie o údajoch požadovaných podľa osobitných predpisov - bez náplne

Informácie o tom či účtovná jednotka má organizačnú zložku v zahraničí

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí

Informácie o ročnej správe o platbách orgánom verejnej moci (§20 ods.2 zákona o účtovníctve)- bez náplne

Finančné nástroje (§20 ods.5 zákona o účtovníctve)

Spoločnosť nepoužíva finančné nástroje, preto nemá povinnosť uviesť špecifické informácie o cieľoch a metódach riadenia rizík

Cenné papiere obchodované na regulovanom trhu

Spoločnosť emitovala cenné papiere - akcie, ktoré boli prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu

Subjekt verejného záujmu (§20 ods.9 až 14 zákona o účtovníctve)

Spoločnosť je subjektom verejného záujmu

Zamestnanosť

Spoločnosť plánuje v roku 2023 navýšiť počet zamestnancov o 1 pracovníka