

Z á p i s n i c a
z 33. riadneho valného zhromaždenia akcionárov akciovej spoločnosti
CHEMINVEST, a. s. so sídlom Humenné, Sokolovská 2, IČO: 00677957
konaného dňa 26. júna 2025 o 10.00 hodine v sídle spoločnosti

Prítomní: akcionári podľa prezenčnej listiny

Program rokovania :

1. Otvorenie, voľba orgánov VZ
2. Výročná správa za rok 2024, správa dozornej rady a audítora k RÚZ
3. Schválenie účtovnej závierky a návrhu na vysporiadanie straty
4. Činnosť spoločnosti, predaj DLHM
5. Schválenie audítora, voľba člena predstavenstva
6. Uznesenie a záver

Priebeh riadneho valného zhromaždenia (ďalej len „VZ“):

K bodu 1

VZ akcionárov CHEMINVEST, a.s. sa začalo o 10.00 hod. v sídle spoločnosti. Zhromaždenie otvorila predsedníčka predstavenstva Ing. Viera Fűryová. Privítala prítomných akcionárov a skonštatovala, že podmienky pre konanie VZ sú splnené, v súlade so stanovami a.s. a Obchodného zákonníka :

- pozvánka spolu s programom bola uverejnená 30 dní pred dňom konania VZ v denníku Pravda, dňa 20. 5. 2025, na internetovej stránke spoločnosti a CERI
- na základe prezentácie bolo na VZ prítomných akcionárov vlastníacich viac ako 50% základného imania spoločnosti.

Na základe návrhu predstavenstva, 100 % počtom hlasov prítomných akcionárov boli schválené orgány riadneho valného zhromaždenia v nasledovnom zložení:

- predseda VZ : Ing. Bernard Juro
- zapisovateľ : Ing. Viera Fűryová
- overovateľ zápisnice : Bernardína Jurová, Mgr. Peter Tirpák
- skrutátor : Bernardína Jurová, Mgr. Peter Tirpák

Na RVZ boli prítomní akcionári s počtom 9 634 hlasov, čo predstavuje 58,01 % základného imania spoločnosti. /1 akcia = 1 hlas/

K bodu 2

Zvolený predseda VZ Ing. Juro informoval VZ o činnosti spoločnosti a o dosiahnutých výsledkoch hospodárenia za rok 2024.

Účtovná závierka bola urobená začiatkom februára 2024, bola odoslaná členom predstavenstva a dozornej rady k nahliadnutiu a následne bola prerokúvaná na spoločnom zasadnutí dňa 20.2.2025.

Riadna individuálna účtovná závierka k 31.12.2024, Výročná správa o podnikateľskej činnosti spoločnosti a stave jej majetku za rok 2024, vrátane návrhu na vysporiadanie hospodárskeho výsledku za uvedený rok, ročná finančná správa, správa nezávislého audítora, všetky tieto materiály boli zverejnené 28. marca na internetovej stránke spoločnosti www.cheminvest.sk a 4. apríla 2025 na stránkach centrálnej evidencie regulovaných informácií CERI.

Za rok 2024 sa podarilo zabezpečiť súvislý prenájom bytov, nebytových priestorov, garáží. Spoločnosť dosiahla tržby za nájom vo výške 150 089 € čo je o 3,5% viac oproti roku 2023. Finančná situácia spoločnosti sa napriek vyšším tržbám z nájmu a tiež slušným výnosom z termínovaných vkladov vo výške 14 608 € zhoršila a to hlavne kvôli obnove a rekonštrukcii dvoch bytových domov. S vybraným dodávateľom bola podpísaná Zmluva o dielo a to na celkovú sumu 265,4 tis. EUR. Stavebné práce začali v júni 2024. Do konca roka k 31.12.2024 boli za zatepľovacie práce, opravy balkónov, vrátane prác navyše vyplatené finančné prostriedky o sume 188 318 €. V roku 2024 nebol zrealizovaný žiadny predaj hnuťelného majetku. K 31.12.2024 bol stav finančných prostriedkov 234 947 € vrátane depozitu 22 251 €.

Za rok 2024 spoločnosť dosiahla hospodársky výsledok, stratu vo výške - 38 375 €.

Celkové výnosy činia 288 048 €, náklady stúpili a to z 270 726 € na 326 423 €. Pohľadávky z obchodného styku ku koncu roka boli vo výške 45 332 €, opravné položky z dôvodu odpísania starých nevymožiteľných pohľadávok klesli z 13 221 na 68 €. Spolu záväzky k 31.12.2024 predstavujú 57 812 €, z toho dlhodobé 8 195 €, krátkodobé 39 037 €, pričom záväzky z obchodného styku činia 12 146 €, depozit 22 251 €, zákonné rezervy 10 580 €.

Vlastné imanie kleslo o 38 375 € a predstavuje ku koncu roka 1 044 794 €, základné imanie ostalo nezmenené 564 604 €. Čo je priaznivé, spoločnosť nemá žiadne bankové úvery.

Predstavenstvo spolu po dohode s dozornou radou predložilo VZ na schválenie vysporiadanie hospodárskeho výsledku za rok 2024 nasledovne : *Hospodársky výsledok za rok 2024 - strata v hodnote 38 375 € bude zúčtovaná do „ Neuhradenej straty minulých rokov“*

K bodu 3

Ročná účtovná závierka za rok 2024 a výročná správa predstavenstva bola skontrolovaná a výsledok hospodárenia odsúhlasený audítorkou Ing. Janou Kollárovou z Košíc.

Audítorka vo svojej *“Správe nezávislého audítora z auditu účtovnej závierky a výročnej správy spoločnosti CHEMINVEST, a.s. k 31 decembru 2024“*, konštatuje, že

- účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti k 31.12.2024 a výsledku jej hospodárenia za uvedený rok

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2024 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok a výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve

Predseda dozornej rady Bernardína Jurová oboznámila akcionárov s kontrolnou činnosťou dozornej rady (ďalej len „DR“) v priebehu roka 2024 a vyjadrila spoločné stanovisko členov DR k účtovnej závierke. DR sa stotožnila so závermi auditorského overenia a odporučila VZ účtovnú závierku schváliť a hospodársky výsledok vysporiadať tak, ako ho predložilo predstavenstvo akciovej spoločnosti.

Predseda VZ otvoril diskusiu k bodu 2 - 3. Zo strany akcionárov neboli vznesené žiadne dotazy, pripomienky. Následne sa pristúpilo k hlasovaniu.

Hlasovanie :

Za hlasovalo..... 9 634 hlasov, t.j. 100 % prítomných akcionárov

Proti 0 hlasov, t.j. 0% prítomných akcionárov

Zdržalo sa 0 hlasov, t.j. 0 % prítomných akcionárov

t. j., všetkými hlasmi prítomných akcionárov bola schválená :

1. Riadna individuálna účtovná závierka k 31. 12. 2024
2. Výročná správa za rok 2024
3. Návrh predstavenstva na vysporiadanie hospodárskeho výsledku a to nasledovne :
Hospodársky výsledok za rok 2024 - strata v hodnote 38 375€ bude zúčtovaná do „ Neuhradenej straty minulých rokov“

K bodu 4

Akcionári boli informovaní, že podľa výpisu z Centrálného depozitára CP SR, a.s., vyhotovenému k dátumu 22. 6. 2025, akcie spoločnosti CHEMINVEST, a.s. spolu 16 606 ks sú vo vlastníctve 172 akcionárov, z toho 166 fyzických osôb spolu vlastní 16 268 ks a 6 právnických subjektov 338 akcií.

Činnosť spoločnosti, predaj DLHM

Predseda VZ oboznámil akcionárov s ďalším smerovaním spoločnosti a skonštatoval, že naďalej hlavným predmetom činnosti spoločnosti zostáva :

- prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov
- prevádzkovanie garáží, odstavných plôch pre motorové vozidlá

Plánované investície sa budú týkať

- bežných opráv a údržby bytov, výmena spotrebičov, revízií, atď.
- dokončenie obnovy dvoch bytových domov na Sokolovskej ul. v Humennom

Hlavným zámerom pre činnosť spoločnosti pre rok 2025 je :

- zabezpečiť celoročný súvislý prenájom bytov, nebytových priestorov a platbu za nájom. Bude nutné predchádzať vzniku nových nevymožiteľných pohľadávok.
- zabezpečiť platobnú schopnosť firmy, načas plniť záväzky voči odberateľom, dosiahnuť zisk, resp. vyrovnaný hospodársky výsledok

Predstavenstvo spolu s dozornou radou opätovne predložilo akcionárom k prerokovaniu a odsúhlaseniu návrh o možnosti uskutočniť odpredaj hnuteľného majetku spoločnosti, t.j. nebytových priestorov, príp. jednotlivých bytov, bytového domu a za výhodných podmienok aj možný predaj án blok, vzhľadom na neustále sa zhoršujúce podmienky v podnikaní.

Malá výnosnosť z nájmu je aj kvôli vysokým účtom za energie. Energetická finančná kríza sa len zhoršuje, inflácia neustále rastie, nezamestnanosť a k tomu nízke platy v regióne, nevymožiteľnosť pohľadávok, blízkosť vojenského konfliktu, atď. Novoprijaté konsolidačné opatrenia, vyššia DPH, transakčná daň, prináša neúmerne zdražovanie. Náklady na údržbu a obnovu jednotlivých bytov sú vysoké. Finančné prostriedky budú potrebné na obnovu tretej staršej bytovky na ul. Kukorelliho ul. Bude nutné robiť výmenu sanity, kuchynských liniek, dverí, atď., všetko je po 20 rokoch užívania už zastarane, opotrebené.

Nie je doriešená zastupiteľnosť vo firme. V stálom pracovnom pomere sú dlhodobo len dvaja zamestnanci. Bolo by potrebné navýšiť stav zamestnancov, ale tým vzrastú náklady aj na mzdy. Problémom zostáva nástupníctvo vo firme, nemožnosť majoritných akcionárov aktívne sa zúčastňovať na riadení firmy a iné.

Žiadny z prítomných akcionárov nemal pripomienky ani ďalšie návrhy, týkajúci sa tohto bodu programu. Následne sa hlasovalo o uvedenom bode.

Hlasovanie :

Za hlasovalo..... 9 634 hlasov, t.j. 100 % prítomných akcionárov
 Proti 0 hlasov, t.j. 0% prítomných akcionárov
 Zdržalo sa 0 hlasov, t.j. 0 % prítomných akcionárov

VZ schválilo všetkými hlasmi prítomných akcionárov návrh, že CHEMINVEST, a.s. môže v prípade potreby uskutočniť pradať hnuteľného majetku spoločnosti, pričom predaj sa môže uskutočniť po jednotlivých bytoch, zvlášť nebytové priestory, príp. celá bytovka, án blok a to za podmienok stanovených predstavenstvom a po odsúhlasení dozornou radou.

K bodu 5

a.) Predstavenstvo CHEMINVEST, a.s. spolu po dohode a doporučení dozornou radou navrhlo schváliť audítorku : Ing. Jana Kollárová, spoločnosť Jako Audit, s.r.o., Košice na vykonanie auditu - overenie účtovnej závierky CHEMINVEST, a.s. za rok 2025 a rok 2026.

Následne sa pristúpilo k hlasovaniu. Prítomní akcionári hlasovali nasledovne

Hlasovanie :

Za hlasovalo..... 9 634 hlasov, t. j. 100 % prítomných akcionárov

Proti 0 hlasov, t.j. 0% prítomných akcionárov

Zdržalo sa 0 hlasov, t.j. 0 % prítomných akcionárov

t. j. všetkými hlasmi bola schválená za audítorku za rok 2025-2026 Ing. Jana Kollárová

b.) Predstavenstvo a.s. spolu po dohode s DR navrhlo doplniť trojčlenné predstavenstvo o nového člena, ktorým by mal byť Mgr. Peter Tirpák, trvale bytom Soľ 352

Hlasovanie prebehlo bez pripomienok nasledovne :

Za hlasovalo..... 9 634 hlasov, t. j. 100 % prítomných akcionárov

Proti 0 hlasov, t.j. 0% prítomných akcionárov

Zdržalo sa 0 hlasov, t.j. 0 % prítomných akcionárov

VZ schválilo Mgr. Petra Tirpáka za nového člena predstavenstva na nasledujúce 5-ročné funkčné obdobie.

K bodu 6

Návrh na uznesenie z RVZ akcionárov spoločnosti CHEMINVEST a.s., za ktorý hlasovalo 100 % prítomných akcionárov na záver predniesla Ing. Viera Fűrýová

VZ berie na vedomie :

- Správu dozornej rady a stanovisko audítora k ročnej účtovnej závierke 2024
- Informáciu o činnosti spoločnosti na rok 2025

VZ schvaľuje :

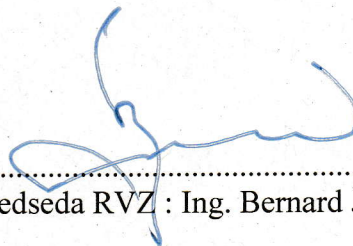
1. Výročnú správu predstavenstva a. s. za rok 2024
2. Riadnu účtovnú závierku k 31. 12. 2024. Návrh predstavenstva na vysporiadanie hospodárskeho výsledku a to nasledovne : Hospodársky výsledok za rok 2024 - strata v hodnote 38 375 € bude zúčtovaná do „Neuhradenej straty minulých rokov“
3. Audítora na overenie účtovnej závierky v CHEMINVEST, a.s. na rok 2025 a 2026 a to audítorskú spoločnosť JAKO AUDIT, s.r.o., so sídlom Hlavná 81/A, 040 01 Košice, č. licencie SKAU 300, registrovaná na Mestskom súde Košice, Oddiel Sro vložka č. 18830/V, zastúpená: Ing. Jana Kollárová, zodpovedný audítor č. licencie SKAU 781
4. Nového člena predstavenstva - Mgr. Peter Tirpák, trvale bytom Soľ 352, na nasledujúce 5- ročné funkčné obdobie
5. CHEMINVEST, a.s. môže v prípade potreby uskutočniť predaj hnuiteľného majetku spoločnosti /jednotlivo byty, nebytové priestory, resp. celú bytovku, an blok/ a to na základe rozhodnutia predstavenstva. Podmienky predaja určí predstavenstvo po odsúhlasení dozornou radou. Toto uznesenie bude platné až do odvolania VZ.

VZ ukladá predstavenstvu akciovej spoločnosti :

- zabezpečiť celoročný prenájom bytov a nebytových priestorov, platbu za nájom, predchádzať vzniku nových nevymožiteľných pohľadávok, zabezpečiť platobnú schopnosť firmy, načas plniť záväzky voči odberateľom, dosiahnuť zisk resp. vyrovnaný hospodársky výsledok za rok 2025

Predseda RVZ Ing. Bernard Juro skonštatoval, že program RVZ bol naplnený, poďakoval akcionárom za účasť a zasadnutie ukončil.

V Humennom, dňa 26. jún 2025



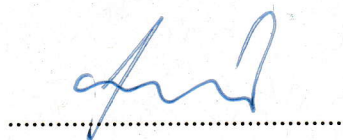
Predseda RVZ : Ing. Bernard Juro

Zapisovateľ: Ing. Viera Füryová



Overovatelia zápisnice :

Bernardína Jurová



Mgr. Peter Tirpák

