

CHEMINVEST, a. s., Sokolovská 2, 066 74 H u m e n n é

V Ý R O Č N Á S P R Á V A

2 0 1 6

Humenné, 8. marca 2017

O b s a h:

- 1. Profil akciovej spoločnosti**
- 2. Prehľad o finančnom hospodárení**
- 3. Rozhodujúce vplyvy na hospodárenie spoločnosti v roku 2016**
- 4. Zamestnanosť, zamestnanci v štruktúre podľa kategórie**
- 5. Informácia o stave majetku akciovej spoločnosti**
- 6. Účtovná závierka za rok 2016**
- 7. Výrok audítora**

1. PROFIL AKCIOVEJ SPOLOČNOSTI

Obchodné meno:	CHEMINVEST, a. s.
Sídlo:	Sokolovská 2, 066 74 Humenné
Právna forma:	akciová spoločnosť
Dátum založenia:	1. 4. 1992
Deň zápisu:	1. 4. 1992
IČO:	00677957
IČ DPH:	SK 2020510602
Štatutárny orgán:	predstavenstvo

Zloženie predstavenstva k 31. 12. 2016:

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

Zloženie dozornej rady k 31. 12. 2016:

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

Štruktúra vlastníkov akcií k 31. 12. 2016:

Ing. Viera FÚRYOVÁ	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
Ing. Milan KONEČNÝ	1 130 akcií	6,81 % podielu na ZI
Štefan TIRPÁK	2 202 akcií	13,26 % 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:

- a) prenájom bytových a nebytových priestorov,
- b) inštalácia a opravy ústredného kúrenia a vetrania,
- c) poskytovanie služieb drobným podnikateľom a občanom,
- d) dodávka stavebných a strojno-montážnych prác.

2. PREHLAD O FINANČNOM HOSPODÁRENÍ ZA ROK 2016

Vývoj základných ukazovateľov podnikania v eurách:

Rok:	2016	2015	Rozdiel
VÝNOSY z hospodárskej činnosti - SPOLU:	426 408	203 979	222 429
- tržby z predaja služieb	128 395	136 701	-8 306
- tržby z predaja DLHM	297 200	65 717	231 483
- ostatné výnosy z hosp. činnosti	813	1 560	-747
NÁKLADY z hospodárskej činnosti – SPOLU:	378 355	187 070	191 285
- spotreba materiálu a energií	44 675	40 446	4 229
- služby	88 343	35 954	52 389
- osobné náklady (mzdy, odmeny ŠO, sociálne náklady)	37 788	37 534	254
- dane a poplatky	3 185	3 368	-183
- odpisy DLHM	23 989	26 530	-2 541
- opravné položky k pohľadávkam	1 209	8 466	-7 257
- opravné položky k DLHM	-	4 375	-4 375
- ostatné náklady na hospodársku činnosť	88 728	2 677	86 051
- zostatková cena predaného DLHM	90 438	27 720	62 718
VÝSLEDOK hospodárenia z hospodárskej činnosti:	48 053	16 908	31 145
Pridaná hodnota	-4 623	60 301	-64 924
VÝNOSY z finančnej činnosti – SPOLU:	75	5 381	-5 306
- výnosové úroky	63	176	-113
- ostatné výnosy z finančnej činnosti	12	5 205	-5 193
NÁKLADY na finančnú činnosť – SPOLU:	4 001	4 134	-133
- nákladové úroky	2 310	3 160	-850
- ostatné náklady na finančnú činnosť	1 691	974	717
VÝSLEDOK hospodárenia z finančnej činnosti :	- 3 926	1 247	-5 173

CHEMINVEST, a.s. 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.

Na základe rozhodnutia predstavenstva a.s., v priebehu roka 2016 sa uskutočnila rekonštrukcia a oprava druhej polovice administratívnej budovy na 25 malometrážnych bytov spolu s vytvorením 28 parkovacích miesta a obnovou kancelárskych priestorov.

Finančné krytie bolo zabezpečené vo výške :

- 350 tis. eur predajom areálu na Valaškovciach a predajom štyroch bytov
- 166 tis. eur predstavoval nový úver získaný od SLSP, a.s.

Stavebné práce realizovala externá firma GRUND Vranov n. T., s.r.o., vybraná na základe výberového konania. Doba realizácie bola dohodnutá na 8 mesiacov. Celková cena diela bez DPH predstavuje 494 593,87 €. Novozrekonštruovaná stavba „Bytový dom“ bola skolaudovaná v decembri 2016.

CHEMINVEST, a. s. spolu vlastní a spravuje 58 bytov, kancelárske priestory využívané pre vlastné účely, obchodné priestory, garáže a sklady, parkovacie plochy v centre Humenného .

Ku dňu 31. 12. 2016 je stav finančných prostriedkov na účtoch v bankách 117 093,- € a v pokladni 541,- €. Spolu stav finančných prostriedkov predstavuje sumu 117 634,- €. Oproti roku 2015 poklesli finančné prostriedky o 60 810,- € a to hlavne z titulu rekonštrukcie administratívnej budovy.

Krátkodobé pohľadávky, t.j. pohľadávky z obchodného styku boli ku koncu roku 2016 vo výške 26 089,- €. Opravné položky k pohľadávkam činili 8 835,- € a daňové pohľadávky 0 €.

Napriek odpisom, opravným položkám a tiež úrokom plateným z úveru, spoločnosť CHEMINVEST, a. s. za rok 2016 vykázala účtovný zisk vo výške 44 127,- € (pred zdanením).

Pri ročnej účtovnej závierke za rok 2016 bolo účtované o odloženej dani v čiastke -772,- € , o dani z príjmov z vkladom na peňažných účtoch - zrážková daň podľa § 43 ods. 6 a 7 ZDP v čiastke 11,- € a daň z príjmov PO je 7 418,- €.

Záväzky k 31. 12. 2016 činili 317 572,- €, z toho krátkodobé 74 158,- €, dlhodobé záväzky 6 285,- €, rezervy 3 579,- € a bankové úvery 233 550,- €.

AKTÍVA	Rok:	2016	2015	Rozdiel
Spolu majetok		1 143 496	941 238	202 258
-neobežný majetok (pozemky, stavby)+obstaraný DLHM		1 007 085	735 744	271 341
-obežný majetok (zásoby, krát. pohľadávky, fin. účty)		134 888	203 827	-68 939
-časové rozlíšenie		1 523	1 667	-144
PASÍVA	Rok:	2016	2015	Rozdiel
Spolu vlastné imanie a záväzky		1 143 496	941 238	202 258
-vlastné imanie (zákl. imanie, fondy, HV)		808 946	762 175	8 123
-záväzky (rezervy, krát. záväzky)		317 572	155 090	162 482
-časové rozlíšenie		16 978	14 672	2 306

V roku 2016 spoločnosť nenadobudla žiadne akcie, dočasné listy ani obchodné podiely v iných spoločnostiach.

V aktívach je stav majetku v porovnaní s rokom 2015 nasledovný :

MAJETOK vzrástol oproti roku 2015 o 202 258,- € .

1. Neobežný majetok:- vzrástol o 271 341,-€

- hodnota pozemkov poklesla o 34 686,- € /predaj/
- stavby poklesli o oprávky k DLHM a o predaj 2 bytov o 79 742,- €
- obstaranie DLHM vzrástlo o 385 769,- €

2. Obežný majetok: - poklesol o 68 939,- € a to:

- pohľadávky z obchodného styku poklesli o 1 659,- €
- daňové pohľadávky poklesli o 6 470,- €,
- finančné účty poklesli o 60 810,- €,

3. Časové rozlíšenie: - pokleslo o 144,- €.

V pasívach je stav majetku v porovnaní s rokom 2015 nasledovný :

SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY vzrástli o 202 258,- €.

1. Vlastné imanie

- Základné imanie: - vzrástlo o 37 470,- € a to:
 - ostalo nezmenené (564 604,- €)
- Záonné rezervné fondy: - ostali nezmenené (112 921,- €)
- Ostatné fondy: - vzrástli o 22 321,- €
- Výsledok hosp. po zdanení - vzrástol o 18 170,- €

2. Záväzky:

- Dlhodobé záväzky: - vzrástli o 162 482,- € z toho:
 - poklesli o 774,- €,
- Krátkodobé záväzky: - vzrástli o 24 326,- €,
- Rezervy: - vzrástli o 1 209,- €,
- Bankové úvery: - vzrástli o 137 721,- €,

3. Časové rozlíšenie:

- vzrástlo o 2 306,- €,

3. ROZHODUJÚCE VPLYVY NA HOSPODÁRENIE SPOLOČNOSTI V ROKU 2016

Prehľad zmien vlastného imania /po zdanení/	na začiatku bežného účtov. obdobia	rozdiel	na konci bežného účt. obdobia
Vlastné imanie spolu	771 476,-	+37 470,-	808 946,-
Základné imanie	564 604,-	-	564 604,-
Fondy tvorené zo zisku	184 551,-	22 321,-	206 872,-
Výsledok hospodárenia minulých rokov:	3 021,-	-3 021,-	0,-
- nerozdelený zisk minulých rokov	3 021,-	-3 021,-	0,-
- neuhradená strata minulých rokov	-	-	0,-
Účtovný zisk, strata (po zdanení)	+19 300,-	+18 170,-	+37 470,-

V roku 2016 dosiahla spoločnosť kladný výsledok hospodárenia v eurách:	na začiatku BO	rozdiel	na konci BO
- hospodársky výsledok pred zdanením	18 155,-	25 972,-	44 127,-
- hospodársky výsledok po zdanení	19 300,-	18 170,-	37 470,-
- z finančnej činnosti	1 247,-	- 5 173,-	-3 926,-
- z hospodárskej činnosti	16 908,-	31 145,-	48 053,-

4. ZAMESTNANOSŤ, ZAMESTNANCI V ŠTRUKTÚRE PODĽA KATEGÓRIE:

Priemerný evidenčný počet zamestnancov vo fyzických osobách za hodnotené obdobie 2016 bol 2 osoby.

Štruktúra zamestnancov podľa kategórie:	R o k:	2015:	2016:
Robotníci		-	-
Technicko-hospodárski zamestnanci		1	1
Manažment		1	1
Spolu:		2	2

Mzdové náklady predstavovali:	R o k:	2015:	2016:
Mzdy bez OON		19 244,-	20 438,-
OON		3 080,-	1 796,-
Spolu:		22 324,-	22 234,-
Odmeny členom ŠO spoločnosti		5 000,-	5 000,-
C e l k o m:		27 324,-	27 234,-

5. INFORMÁCIA O STAVE MAJETKU AKCIOVEJ SPOLOČNOSTI:

Majetok	Trieda	Hodnota v OC k 1. 1. 2015	Vyradenie	Hodnota v OC k 31. 12. 2016
Budovy, haly a stavby	021	1 063 461,99	-126544,55	936 917,44
Stroje, prístroje a zariadenia	022	17 204,73	-12 551,01	4 653,72
Dopravné prostriedky	022	12 776,46	-	12 776,46
Inventár	022	2 198,14	-	2 198,14
Drobný hmotný majetok	022	12 746,34	- 4 177,78	8 568,56
Pozemky	031	53 521,14	-34 685,46	18 835,68
Umelecké diela	032	4 374,94	-	4 374,94
Softvér	013	1 155,40	-	1 155,40

6. ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA ZA ROK 2016 - SÚVAHA v celých eurách

Strana AKTÍVA	ZC	Rok :	2016	2015	2014
MAJETOK spolu :			1 143 496	941 238	923 181
1. Neobežný majetok			1 007 085	735 744	789 139
- dlhodobý hm. majetok			1 007 085	735 744	789 139
- pozemky			18 835	53 521	53 804
- stavby			597 251	676 993	730 960
- samostatné hnuiteľné veci			-	-	-

- ostatný dlhodobý HM	-	-	4 375
2. Obežný majetok	134 888	203 827	132 407
- zásoby	-	-	-
- materiál	-	-	-
- <i>krátkodobé pohľadávky</i>	17 254	25 383	29 544
- pohľadávky z obchodného styku	17 254	18 913	27 918
- daňové pohľadávky	0	6 470	1 626
- iné pohľadávky	-	-	-
- <i>finančné účty</i>	117 634	178 444	102 863
- peniaze	541	3 223	1 842
- účty v banke	117 093	175 221	101 021
3. Časové rozlíšenie	1 523	1 667	1 635
- náklady budúcich období	1 029	1 101	1 068
- príjmy budúcich období	494	566	567

Strana PASÍV	ZC	Rok :	2016	2015	2014
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY spolu:			1 143 496	941 238	923 181
1. Vlastné imanie			808 946	771 476	762 175
- základné imanie			564 604	564 604	564 604
- <i>fondy</i>			206 872	184 551	183 474
- zákonný rezervný fond			112 921	112 921	112 921
- štatutárne fondy a ostatné			93 951	71 630	70 533
- výsledok hospodárenia minulých rokov			-	3 021	3 021
- nerozdelený zisk minulých rokov			-	3 021	3 021
- neuhradená strata minulých rokov			-	-	-
- výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení			37 470	19 300	11 076
2. Záväzky			317 572	155 090	144 289
- <i>rezervy</i>			3 579	2 370	2 262
- krátkodobé rezervy			3 579	2 370	2 262
- <i>dlhodobé záväzky</i>			6 285	7 059	9 763
- záväzky zo SF			203	205	212
- odložený daňový záväzok			6 082	6 854	9 551
- <i>krátkodobé záväzky</i>			74 158	49 832	6 927
- z obchodného styku			53 333	39 803	3 499
- nevyfakturované dodávky			402	-	73
- voči zamestnancom			1 420	2 298	1 459
- zo sociálneho poistenia			895	1 395	798
- daňové záväzky a dotácie			11 208	1 973	1 171
- ostatné			6 900	4 363	-
- <i>bankové úvery</i>			233 55	95 829	125 337
3. Časové rozlíšenie			16 978	14 672	16 717
- výnosy budúcich období			16 909	14 604	16 717
- výdavky budúcich období			69	68	-

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT v celých eurách

Rok :	2016	2015	2014
ČISTÝ OBRAT	128 395	136 701	160 824
- tržba z predaja vlastných výrobkov	128 395	136 701	160 824
- aktivácia	-	-	-
Výrobná spotreba	133 018	76 400	59 723
- spotreba materiálu, energie	44 675	40 446	48 806
- služby	88 343	35 954	10 917
Pridaná hodnota	-4 623	60 301	100 978
Osobné náklady	37 788	37 534	29 879
- mzdové náklady	22 234	22 324	21 847
- odmena členom ŠO	5 000	5 000	-
- náklady na soc. poistenie	9 311	9 003	6 879
- sociálne náklady	1 243	1 207	1 153
Dane a poplatky	3 185	3 368	3 498
Odpisy dlhodobého majetku	23 989	30 905	55 227
Tržby z predaja dlh. majetku a materiálu	297 200	65 717	1 317
Zostatková cena predaného materiálu	90 438	27 720	-
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	1 209	8 466	2 274
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	813	1 560	3 358
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	88 728	2 677	2 180
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	48 053	16 908	12 718
Výnosové úroky	63	176	193
Nákladové úroky	2 310	3 160	4 201
Kurzové straty	-	-	-
Ostatné náklady na finančnú činnosť	1 691	974	512
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	12	5 205	4000
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-3 926	1 247	-520
Výsledok hospodárenia pred zdanením	+44 127	+18 155	+12 075
Daň z príjmov:	6 657	-1 145	999
- splatná	7 429	1 551	997
- odložená	-772	-2 663	2
Výsledok hospodárenia po zdanení	+37 470	+19 300	+11 076

N Á V R H predstavenstva na vysporiadanie hospodárskeho výsledku za rok 2016

Predstavenstvo a. s. CHEMINVEST navrhuje:

1. Zisk za rok 2016 v celej výške presunúť do položky „Ostatné fondy“.
2. Vyplatenie odmien členom orgánov spoločnosti z položky ostatné fondy maximálne do výšky 10 000,- €