

CHEMINVEST, a. s., Sokolovská 2, 066 01 Humenné, IČO: 00 677 957

V Ý R O Č N Á S P R Á V A

za rok 2 0 2 4

Vyhotovená dňa: 18.02.2025

O B S A H :

- 1. Profil akciovej spoločnosti - základné údaje, orgány spoločnosti, štruktúra vlastníkov**
- 2. História a predmet činnosti CHEMINVEST, a.s.**
- 3. Správa o podnikateľskej činnosti a prehľad o finančnom hospodárení**
- 4. Správa o stave majetku**
 - 4.1 Rozhodujúce vplyvy na hospodárenie spoločnosti v roku 2024
 - 4.2 Informácie o stave dlhodobého majetku
 - 4.3 Zamestnanosť a iné významné informácie
- 5. Účtovná závierka za rok 2024 – súvaha, výkaz ziskov strát za roky 2022 až 2024**
- 6. Návrh na vyrovnanie straty za rok 2024**
- 7. Predpokladaný vývoj spoločnosti roku 2025**
 - 7.1. Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia za ktoré sa vyhotovuje výročná správa
- 8. Vyhlásenie o správe a riadení**

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. 2024:

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. 2024 :

Ing. Viera Fűryová	5 225 akcií	31,46 % podielu na ZI
Ing. Milan Konečný	3 087 akcií	18,59 % podielu na ZI
Štefan Tirpák	2 247 akcií	13,53 % podielu na ZI
Ing. Bernard Juro	2 162 akcií	13,02 % 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	1 323 akcií	7,97 % 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.

2. História a predmet činnosti spoločnosti

História

Vznik spoločnosti CHEMINVEST, a.s. ako právnického subjektu sa datuje od roku 1992, presnejšie, doba vzniku 1. apríl 1992.

Hlavnou činnosťou spoločnosti bola stavebno – montážna výroba, práce pre organizácie aj súkromný sektor.

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. Spolu vzniklo 21 nových bytov. 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 a prevádzkovania svojich vlastných 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

Predmet činnosti spoločnosti : *prenájom a prevádzkovanie vlastných nehnuteľností*

- Spoločnosť CHEMINVEST, a. s. má v súčasnosti vo svojom vlastníctve v Humennom :
- 58 bytov, z toho 46 bytov na ul. Sokolovská 2 a v bytovom dome na ul. Kukorelliho 1506 má 12 bytov a 1 skladový nebytový priestor v pivničných priestoroch
 - garáže-sklady, parkovacie plochy a kancelárske priestory pre vlastné účely na ulici Sokolovská 2.

Spoločnosť uvedené bytové a nebytové priestory, garáže a parkovacie plochy prenajíma a zabezpečuje bežné činnosti súvisiace s ich správou, údržbou. Odborné služby zabezpečuje najmä dodávateľským spôsobom. Snaží sa poskytnúť bezproblémové a spokojné bývanie nájomníkov.

- Spoločnosť 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 všetkých úhrad súvisiacich s prevádzkou bytových domov, sledovanie nedoplatkov, spracovanie a výpočet mesačných zálohových platieb, vykonávanie ročného vyúčtovania za služby a iné.
 - *prevádzková oblasť* – zabezpečenie všetkých služieb spojených s prevádzkou bytových domov, dodávka tepla, vody, elektriny, plynu, zabezpečenie potrebných opráv a údržby, revízií - požiarnej ochrany, elektriny..., upratovanie, zabezpečenie kontrolných odpočtov z meračov 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 SMS, formou upomienok, pred žalobnou výzvou, súdnou cestou, riešenie súdnych a mimosúdnych sporov, exekúcie a iné.

3. Správa o podnikateľskej činnosti a prehľad o finančnom hospodárení

Finančná analýza, vývoj základných ukazovateľov podnikania v eurách :

Rok	2024	2023	rozdiel
VÝNOSY z hospodárskej činnosti :	287 952	366 522	-78 570
- tržby z predaja služieb – čistý obrat	271 190	241 736	29 454
- tržby z predaja DLHM	0	119 453	-119 453
- ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	16 762	5 333	11 429
NÁKLADY z hospodárskej činnosti :	317 505	247 361	70 144
- spotreba materiálu a energií	72 976	72 655	321
- služby	114 779	36 937	77 842
- osobné náklady (mzdy, odmeny ŠO, soc. nákl.)	81 828	74 648	7 180
- dane a poplatky	2 781	3 082	-301
- odpisy DLHM	32 160	33 610	-1 450
- opravné položky k pohľadávkam	68	140	-72
- ostatné náklady na hospodársku činnosť	12 913	2 558	10 355
- zostatková cena predaného DLHM	0	23 731	-23 731
VÝSLEDOK hospodárenia z hospodárskej činnosti	-29 553	119 161	-148 714
Pridaná hodnota	83 435	132 144	-48 709
VÝNOSY z finančnej činnosti :	96	57	39
- výnosové úroky	0	0	0
- ostatné výnosy z finančnej činnosti	96	57	39
NÁKLADY na finančnú činnosť :	3602	1241	2361
- nákladové úroky	0	0	0
- ostatné náklady na finančnú činnosť	3 602	1 241	2 361
VÝSLEDOK hospodárenia z finančnej činnosti	-3 506	-1 184	-2 322

Rok 2024

Po dvoch rokoch covidovej pandémie a stále pretrvávajúcej vojny na Ukrajine sa životné podmienky ľudí neustále zhoršujú. Stále pretrváva potravinová, energetická kríza, rastú ceny služieb, stavebných materiálov, atď.

V roku 2022 aj 2023 inflácia prekročila dvojciferné čísla a s ňou adekvátne vzrástli aj životné náklady ľudí. Priemerná inflácia za celý rok 2022 dosiahla 12,8% a na ďalší rok 10,5%. Konečne v roku 2024 došlo k útlmu a inflácia sa dostala pod úroveň 3%. Ceny bývania a energií vzrástli len nepatrne a to aj vďaka dotáciám zo strany štátu. Priemerné platy v Prešovskom kraji patria k najnižším v rámci celého Slovenska. Tieto negatívne vplyvy mali dopad aj na podnikateľskú činnosť spoločnosti CHEMINVEST, a. s. a prejavili sa počas roka 2024 najmä v týchto oblastiach :

a.) Tržby za nájom bytov sa zvyšovali len mierne. Cena nájomov sa na začiatku roka 2024 zvyšuje len o 5%, v roku 2023 to boli 3%. V obchodných - skladových priestoroch sa nájom nezvyšoval vôbec.

Predstavenstvo pre jednalo koncom roka 2023 úpravu ceny nájomov pre nasledujúci rok 2024. Kvôli už uvedeným skutočnostiam - rekordnej inflácii, pomerne vysokým cenám energií, nízkym platom a nezamestnanosti v regióne, bolo odsúhlasené, že nájom sa upraví smerom nahor len do 5%. Pri vyššej cene nájmu hrozil odchod nájomníkov hlavne z veľkých 3- izbových bytov. Väčšie byty sa ťažšie pre obsadzujú a môžu zostať dlhšiu dobu prázdne. Spoločnosti pri neprenajatých bytoch vznikajú dodatočné náklady na teplo, rozúčtovanie a samozrejme dôjde k poklesu príjmov.

V obchodných nebytových priestoroch sa nájom nezvyšoval vôbec a to pre nízke tržby a málo zákazníkov. Zvýšila sa cena za parkovné motorových vozidiel a prenájom garáží.

b.) Zvyšujúce sa náklady na údržbu bytov pre rastúce ceny materiálov a cenu práce :

- dodávateľským spôsobom sa uskutočnila výmena a montáž časti kúrenárskeho potrubia a to v pivničných priestoroch bytového domu 1506, boli vykonané vodárenské práce, výmena celej balkónovej zostavy, úprava vstupnej brány, atď.
- boli zakúpené a menili sa podľa potreby najmä poškodené vodovodné batérie, zničené digestory, kúpeľňové skrinky vrátane umývadiel, interiérové dvere, elektrické sporáky, chodbové senzory, atď.
- poškodzovanie bytov pre vysoké ceny energií. Veľa domácností až priveľmi šetrí. V bytoch slabo kúria, v niektorých izbách vôbec netopia, byty nevetrajú, byty - múry vlhnú, tvoria sa plesne, hrdzavejú a musia sa meniť kovové pánty a kovania na oknách, balkónových dverách. Opakuje sa upchávanie odpadového potrubia, kanalizácie tukmi a aj toaletným papierom pre enormné šetrenie vodou, atď.
- samotná starostlivosť a údržba bytov sa stáva čoraz nákladnejšou. Byty sa s pribúdajúcimi rokmi viac fyzicky opotrebovávajú a väčšie opravy sa musia uskutočňovať najmä pri výmene nájomníkov. Je čoraz problematickejšie nájsť pracovnú silu na náhodné drobné opravy, príp. manuálne práce. Čoraz viac nájomníkov a hlavne z radov mladých ľudí má čím ďalej viac benevolentnejší prístup k cudziemu majetku, nesprávajú sa zodpovedne a vedome poškodzujú zariadenie, majetok firmy.

c.) Zvyšujú sa prevádzkové náklady firmy. Zvyšovanie cien energií, pohonných hmôt, plátov, zvyšovanie rôznych iných poplatkov spojených s chodom spoločnosti sa priamo dotýka aj CHEMINVEST, a. s.,

Napriek uvedeným skutočnostiam spoločnosť až tak výrazným spôsobom nepocítila zhoršujúcu sa finančnú situáciu a negatívne vplyvy podnikateľského prostredia. Ľudia potrebujú stále bývať a väčšina nájomníkov doteraz zvláda načas platiť svoje finančné záväzky. Príjmy z nájmu neklesli aj vďaka tomu, že byty, nebytové priestory, garáže boli po celý rok obsadené a nájom sa na začiatku roka 2024 zvyšoval o spomínaných 5 %. Napriek uvedeným skutočnostiam, výnosy z nájmu oproti predchádzajúcemu roku celkovo vzrástli len o 3,5%. Hlavným dôvodom boli predané nebytové priestory v bytovom dome 1503 v priebehu roka 2023 a niekoľko voľných parkovacích miest kvôli zateplovaniu budovy v roku 2024.

Finančná situácia spoločnosti sa napriek vyšším tržbám z nájmu a tiež výnosov z termínovaných vkladov zhoršila a to hlavne z titulu obnovy a rekonštrukcie dvoch bytových domov.

Na valnom zhromaždení roku 2022-23 boli akcionári oboznámení s tým, že je **nevyhnutná obnova bytových domov :**

- na dvoch bytových domoch na Sokolovskej ul. v Humennom, ktoré majú 3 poschodia, spolu 46 bytov bolo nutné čo najskôr uskutočniť buď postupne kompletnú renováciu 64 balkónov, opravu fasády, prípadne uskutočniť zateplenie týchto bytoviek.

Spoločnosť na uvedené opravy nemala dostatok finančných prostriedkov. Príjmy z nájmu nie sú veľké, nie sú na úrovni veľkomiest Košíc, Prešova, Bratislavy...

Spoločnosť ak chcela zabezpečiť uvedenú rekonštrukciu a obnovu bytoviek musela si na to zabezpečiť dostatok finančných prostriedkov a to buď cez nový úver alebo cez predaj svojho hnuteľného majetku. Spoločnosť pristúpila k druhej možnosti a to predaja nebytového priestoru v bytovom dome za 120 tis. EUR.

V roku 2023 bol na základe rozhodnutia predstavenstva vyhotovený projekt pre stavebné povolenie na zateplenie dvoch bytoviek. Zateplovať sa malo 15 cm polystyrénom v kombinácii s minerálnou vlnou. Koncom roka 2023 bola podaná Žiadosť o stavebné povolenie.

Mesto Humenné vydalo Stavebné povolenie. Stavebné povolenie na zateplenie stavby súp. č. 1689, t.j. dva bytové domy na Sokolovskej ul. v Humennom nadobudlo právoplatnosť dňa 22. 3. 2024.

Predstavenstvo spolu s dozornou radou sa uznieslo a rozhodlo, že Zateplenie vrátane opravy balkónov sa uskutoční a začne už v roku 2024 a to dodávateľským spôsobom na základe výberového konania, s prihladením na cenu. Boli zabezpečené a vyhotovené cenové ponuky a vyberalo sa z piatich väčších firiem. S vybraným dodávateľom bola podpísaná Zmluva o dielo na celkovú sumu 265,4 tis. EUR s DPH a to s tým, že dohodnutá cena bude navýšená po vzájomnej dohode o položky, ktoré bude potrebné riešiť v priebehu realizácie a neboli predmetom zmluvy. Všetky vykonané práce navyše budú vopred prekonzultované, vzájomne odsúhlasené a budú dodatočne do fakturované. Išlo napr. úpravu dažďových zvodov, o vyhotovenie nových hromozvodov, striešky nad vchodom do priestorov firmy, nové oplechovanie a iné.

Stavebné práce začali dňa 20. 6. 2024. Realizácia a harmonogram prác bol rozdelený na dve etapy, na rok 2024 až 2025.

Podľa plánu bola ešte pred koncom roka 2024 zrealizovaná a ukončená 1. etapa prác a to zateplenie a oprava balkónov na južnej a celej východnej strane budovy.

Pekné jesenné počasie umožnilo pokračovať ďalej v stavebných prácach, začala sa 2. etapa, plánovaná až na rok 2025. Navyše boli zrealizované práce zo západnej strany z dvora a to cca na 40%.

Do konca roka k 31.12.2024 boli za uvedené zateplňovacie práce, opravy balkónov, dodanie a montáž vonkajších parapet, nákup materiálu, vrátane prác navyše, vyplatené finančné prostriedky o celkovej sume 188 318,65 €.

Stav finančných prostriedkov a výsledok hospodárenia

Ku dňu 31.12.2024 bol stav finančných prostriedkov nasledujúci :
na bežnom účte 40 341 €, na termínovanom vklade 190 tis. €, v pokladni 4 605 €, **spolu 234 946 € vrátane depozitu**. Je to o 158 605 € menej, ako ku koncu predchádzajúceho roku 2023, kedy bolo na účte 393 551 €. Vybratý vratný depozit od nájomníkov k 31.12.2024 celkovo činil 22 251 €.

Pohľadávky z obchodného styku boli ku koncu roku 2024 vo výške 45 332 €, daňové pohľadávky vo výške 23 455 € a opravné položky k pohládkam 68 €.

Spoločnosť CHEMINVEST, a. s. dosiahla za rok 2024 hospodársky výsledok pred zdanením - 33 059 € a po zdanení hospodársky výsledok je strata - 38 375 €. Pre porovnanie, v roku 2023 bol hospodársky výsledok po zdanení zisk 95 852 €.

Pri ročnej účtovnej závierke za rok 2024 bolo účtované o odloženej dani, t. j. záväzkov vo výške 3 396 € a o dani z príjmov PO v čiastke 1 920 €.

Spolu záväzky k 31. 12. 2024 predstavujú 57 812 €, pričom dlhodobé záväzky činia 8 195 € a z toho odložený daňový záväzok 7 563 €. Krátkodobé záväzky spolu činia 39 037 €, z toho záväzky z obchodného styku 12 145 €, rezervy 10 580 €, vybraný depozit 22 251 €.

Čo je veľmi priaznivé - bankové úvery 0 €.

4. Správa o stave majetku za rok 2024 - porovnanie s predchádzajúcim rokom 2023

AKTÍVA	Rok	2024	2023	Rozdiel
MAJETOK :		1 139 530	1 202 616	-63 086
-neobežný majetok (pozemky, stavby)+obstaraný DLHM		834 570	780 912	53 658
-obežný majetok (zásoby, krátk. pohľadávky, fin. účty)		303 888	420 610	-116 722
-časové rozlíšenie		1 072	1 094	-22
PASÍVA				
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY :		1 139 530	1 202 616	-63 086
-vlastné imanie (zákl. imanie, fondy, HV)		1 044 794	1 083 169	-38 375
-záväzky (rezervy, krátk. záväzky, úvery)		57 812	83 533	-25 721
-časové rozlíšenie		36 924	35 914	1 010

V aktívach stav majetku v porovnaní s rokom 2023 je nasledovný :

MAJETOK

- klesol o 63 086 € oproti r. 2023

- neobežný majetok
 - vzrástol o 53 658 €
 - stavby poklesli o 28 515 €
- obežný majetok
 - klesol o 116 722 a to:
 - pohľadávky z obchodného styku vzrástli o 21 977 €
 - daňové pohľadávky vzrástli o 19 910 €
 - finančné účty klesli o 158 605 €
- časové rozlíšenie
 - kleslo o 22 €

V pasívach je stav majetku v porovnaní s rokom 2023 je nasledovný :

VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY - klesli o 63 086 € oproti r. 2023

- Vlastné imanie**
 - kleslo o 38 375 €
 - základné imanie
 - ostalo nezmenené 564 604 €
 - zákonné rezervné fondy
 - ostali nezmenené 112 921 €
 - ostatné fondy
 - vzrástli o 95 852 €
 - výsledok hospodárenia po zdanení
 - klesol o 134 227 €
- Záväzky:**
 - klesli o 25 721 €
 - dlhodobé záväzky
 - stúpili o 3 486 €
 - krátkodobé záväzky
 - klesli o 14 678 €
 - rezervy
 - klesli o 14 529 €
 - bankové úvery
 - žiadne

Časové rozlíšenie: - vzrástlo o 1 010 €

4.1 Rozhodujúce vplyvy na hospodárenie spoločnosti v roku 2024

Prehľad zmien vlastného imania (po zdanení)	na začiatku bežného účt. obdobia	na konci bežného účt. obdobia	rozdiel
Vlastné imanie spolu :	1 083 169	1 044 794	-38 375
Základné imanie	564 604	564 604	0
Fondy tvorené zo zisku	309 792	405 644	95 852
Účtovný zisk, strata (po zdanení)	95 852	-38 375	134 227
V roku 2024 dosiahla a. s. záporný výsledok hospodárenia v eurách :			
- Hospodársky výsledok pred zdanením	117 977	-33 059	-151 036
- Hospodársky výsledok po zdanení	95 852	-38 375	-134 227
- Z finančnej činnosti	-1 184	-3 506	-2 322
- Z hospodárskej činnosti	119 161	-29 553	-148 714

4.2 Informácia o stave dlhodobého majetku

MAJETOK :	Trieda	Hodnota v OC k 1. 1. 2024	Prírastok úbytok	Hodnota v OC k 31.12.2024
Budovy, haly a stavby	21	1 280 877		1 280 877
Stroje, prístroje a zariadenia	22	0	0	0
Dopravné prostriedky	22	26 691	0	26 691
Inventár	22	0	0	0
Drobný hmotný majetok	22	0	0	0
Pozemky	31	18 836	0	18 836
Softvér	13	1 155	0	1 115

4.3 Zamestnanosť, zamestnanci podľa kategórie a iné významné informácie

Štruktúra zamestnancov podľa kategórií	Rok	2024	2023
Robotníci		0	0
Technicko-hospodárski zamestnanci		1	1
Manažment		1	1
Spolu		2	2
Mzdové náklady	Rok	2024	2023
Mzdy THP vrátane odstupného a odchodného		32 902	33 454
Mzdy OON		11 612	8 272
<u>Spolu</u>		<u>44 514</u>	<u>41 726</u>
Odmeny členom ŠO spoločnosti /7 členov/		17 750	15 000
CELKOM		62 264	56 726

Ďalšie významné informácie o spoločnosti CHEMINVEST, a. s.

- ***spoločnosť je subjektom verejného záujmu.*** Spoločnosť emitovala cenné papiere (akcie), ktoré sú prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu / Burza CPB /

- činnosť spoločnosť je zameraná a podniká len v oblasti ***prenájmu vlastných bytových a nebytových priestorov*** a poskytovaní s tým súvisiacich služieb na zmluvnom základe.

- činnosť spoločnosti ***neovplyvňuje životné prostredie a nemá významný vplyv na zamestnanosť.*** Počet stálych zamestnancov sa oproti predchádzajúcemu roku nenavýšil. V stálom pracovnom pomere boli v roku 2024 fyzicky 2 zamestnanci. V roku 2025 by sa nemal navyšovať počet zamestnancov a ak, tak len o 1 osobu na skrátený úväzok. Nárazové práce sa budú riešiť formou dohôd alebo dodávateľským spôsobom. Od uvedených skutočností sa odvíja úroveň tržieb a efektívnosť hospodárenia.

- vzhľadom na svoj predmet podnikania spoločnosť ***nevynakladá žiadne náklady v oblasti výskumu a vývoja.*** Neinvestuje finančné prostriedky do reklám, rôznych akcií, sponzorských darov, príspevkov.

- v roku 2024 spoločnosť ***nenadobudla žiadne akcie, dočasné listy, ani obchodné podiely*** materskej účtovnej jednotky ani v iných spoločnostiach. Spoločnosť neuzavrela žiadne obchody, ktoré by mali vplyv na finančné postavenie emitenta.

- ***účtovná jednotka nemá organizačnú zložku v zahraničí***

Ďalšie nefinančné informácie :

- Oblasť spoločenskej zodpovednosti (§20 ods. 9 a 10 zákona o účtovníctve) - bez náplne
- Politika rozmanitosti (§20 ods. 13 zákona o účtovníctve) - bez náplne
- Ročný výkaz o podiele zelených obchodných aktivít – 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
- Informácie o ročnej správe o platbách orgánom verejnej moci (§20 ods. 2 zákona o účt.)-bez náplne

Hlavným zámerom pre činnosť spoločnosti pre rok 2024 bolo:

- zabezpečiť celoročný súvislý prenájom bytov a nebytových priestorov, platbu za nájom, predchádzať vzniku nových nevymožiteľných pohľadávok - splnené
- zabezpečiť platobnú schopnosť firmy, načas plniť záväzky voči odberateľom - splnené
- dosiahnuť zisk, resp. vyrovnaný hospodársky výsledok za rok 2024 – nesplnené

Na základe rozhodnutia predstavenstva a dozornej rady sa už v polovici roka 2024 začalo s obnovou a rekonštrukciou naraz dvoch bytových domov. Priaznivé počasie umožnilo uskutočniť naviac práce, ktoré boli pôvodne plánované až na rok 2025. Väčší rozsah prác bol uskutočnený aj vzhľadom na prijatý konsolidačný balík slovenskou vládou platný pre rok 2025. Ten prináša vyššiu daň z pridanej hodnoty DPH, transakčnú daň, ktorá nepriaznivo ovplyvní hospodárenie firiem.

Spoločnosť CHEMINVEST, a. s. v priebehu roka 2024 :

- ***neuskutočnila odpredaj žiadneho hnutel'ného majetku spoločnosti***
- ***neuskutočnila nákup vlastných akcií***
- ***nemá žiadne bankové úvery***

5. ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA za rok 2024**- súvaha a výkaz ziskov a strát za roky 2022, 2023, 2024****SÚVAHA** - súpis majetku spoločnosti a jeho zdrojov krytia v celých eurách

Na strane aktív je vypísaný majetok spoločnosti v jednotlivých položkách

AKTÍVA	Rok	2024	2023	2022
MAJETOK spolu		1 139 530	1 202 616	1 080 192
1. Neobežný majetok		834 570	780 912	838 253
Dlhodobý hmotný majetok		834 570	780 912	838 253
Pozemky		18 836	18 836	18 836
Stavby		727 182	755 697	809 392
2. Obežný majetok		303 888	420 610	241 495
<i>Krátkodobé pohľadávky :</i>		68 941	27 059	28 723
- pohľadávky z obchodného styku		45 332	23 355	25 557
- daňové pohľadávky		23 456	3 546	3 002
<i>Finančné účty :</i>		234 947	393 551	212 772
- peniaze		4 606	2 108	5 807
- účty v banke		230 341	391 443	206 965
3. Časové rozlíšenie		1 072	1 094	444
Náklady budúcich období		1 072	1 094	444
Príjmy budúcich období		0	0	0

PASÍVA	Rok	2024	2023	2022
<u>VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY spolu</u>		<u>1 139 530</u>	<u>1 202 616</u>	<u>1 080 192</u>
1. Vlastné imanie		1 044 794	1 083 169	987 317
Základné imanie		564 604	564 604	564 604
Fondy :		518 565	422 713	392 561
- zákonný rezervný fond		112 921	112 921	112 921
- ostatné fondy zo zisku		405 644	309 792	279 640
- štatutárne fondy		0	0	0
<i>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení</i>		<i>-38 375</i>	<i>95 852</i>	<i>30 152</i>
2. Záväzky		57 812	83 533	59 323
Rezervy :		10 580	25 109	17 701
- krátkodobé rezervy		10 580	25 109	17 701
Dlhodobé záväzky :		8 195	4 709	7 008
- záväzky zo SF		631	541	439
- odložený daňový záväzok		7 564	4 168	6 569
Krátkodobé záväzky :		39 037	53 715	33 774
- z obchodného styku		12 146	9 990	9 409
- nevyfakturované dodávky		0	0	0
- voči zamestnancom		2 691	2 535	2 208
- zo sociálneho poistenia		1 271	1 250	1 219
- daňové záväzky a dotácie		678	18 065	1 734
- ostatné (depozit)		22 251	21 875	20 044
Bankové úvery		0	0	0
3. Časové rozlíšenie		36 924	35 914	33 552
Výnosy budúcich období		36 924	35 914	33 552
Výdavky budúcich období		0	0	0

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

– prehľad o štruktúre nákladov, výnosov a výsledku hospodárenia.

V roku 2024 výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti predstavoval stratu 29 553€ a strata z finančnej činnosti 3 506 €. Hospodársky výsledok - zisk po zdanení v porovnaní s rokom 2023 klesol z 95 852 € na stratu - 38 375 €.

Rok	2 024	2023	2022
ČISTÝ OBRAT	271 190	241 736	234 438
Tržba z predaja služieb	271 190	241 736	234 438
Výrobná spotreba	187 755	109 592	88 250
- spotreba materiálu, energie	72 976	72 655	71 438
- služby	114 779	36 937	16 812
Pridaná hodnota	83 435	132 144	146 188
Osobné náklady	81 828	74 648	69 706
- mzdové náklady	44 514	41 726	41 223
- odmena členom ŠO	17 750	15 000	11 600
- náklady na sociálne poistenie	17 501	15 988	15 214
- sociálne náklady	2 063	1 934	1 669
Dane a poplatky /daň z nehnuteľností a MV/	2 781	3 082	1 820
Odpisy dlhodobého majetku	32 160	33 610	34 570
Tržby z predaja DLHM a materiálu	0	119 453	0
Zostatková cena predaného DLHM	0	23 731	0
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	68	140	84
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	16 762	5 332	0
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	12 824	2 558	2 526
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	-29 553	119 161	38 994
Výnosové úroky	96	0	0
Nákladové úroky	0	0	0
Ostatné náklady na finančnú činnosť	3 602	1 241	776
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	0	57	0
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-3 506	-1 184	-776
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-33 059	117 977	38 218
Daň z príjmov	5 316	22 125	8 066
- splatná	1 920	24 526	7606
- odložená	3 396	-2 401	460
Výsledok hospodárenia po zdanení	-38 375	95 852	30 152

6. Návrh predstavenstva na vysporiadanie hospodárskeho výsledku za rok 2024

Predstavenstvo spoločnosti CHEMINVEST, a. s. navrhuje vysporiadanie hospodárskeho výsledku za rok 2024 tak, že uvedená strata v hodnote 38 375 € bude zúčtovaná do „Neuhradenej straty minulých rokov“.

7. Predpokladaný vývoj spoločnosti roku 2025

Po skončení účtovného obdobia, t. j. začiatkom januára 2025 k žiadnemu zlepšeniu neprichádza a to ani pre firmy ani pre domácnosti. Zhoršuje sa podnikateľské prostredie, zvyšuje sa daňovo odvodové zaťaženie. Nový konsolidačný balík prijatý vládou SR prinesie ďalšie zdražovanie a to nie len pre podnikateľov, ale i domácnosti z dôvodu vyššej dane z pridanej hodnoty – DPH a dane z finančných transakcií. Navýšia sa náklady firiem, zvýšia sa výdavky domácností a to hlavne na bývanie. Výrazne rastú ceny energií, tepla, vody, elektriny. Domácnosti vzhľadom na zastropované ceny tepla, zdražovanie tohto roku ešte v plnej miere nepocítia, ale situácia sa stále zhoršuje. Prešovský kraj si stále drží prvenstvo v zadlženosti, vysokej nezamestnanosti a sú tu najnižšie mzdy v rámci Slovenska. Čo je znepokojujúce je rastúci počet bankrotov, firemných konkurzov.

Spoločnosť CHEMINVEST, a.s. na začiatku roka 2025 upravuje a navyšuje cenu nájmu a služieb spojených s nájomom vo všetkých položkách - fond údržby, správa, rozpočítanie energií, upratovanie a to vrátane zmeny DPH. Po navýšení spoločnosť už teraz zaznamenáva nárast pohľadávok za nájom po termíne splatnosti.

Plánované investície sa budú týkať :

- *bežných opráv a údržby bytov, nebytových priestorov*

- *výmena opotrebovaných materiálov, spotrebičov v jednotlivých bytoch podľa potreby.*

Na bytovom dome 1506, kde byty sú 20 rokov v užívaní je nutné počítať už s postupnou výmenou kuchynských liniek, plávajúcich podláh, elektrických sporákov, sanity...

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

- *pokračovať bude obnova a rekonštrukcia dvoch bytových domov*

Všetky stavebné práce, zateplovanie, oprava balkónov a iné naviac práce budú najneskôr ukončené k 31. 12. 2025. Potrebné finančné prostriedky na rok 2025 by mali byť vo výške do 130 tis. €.

Celkové náklady do tejto investície budú pomerne veľké a na uskutočnenie všetkých plánovaných stavebných prác za rok 2024-2025 bude potrebných spolu do 300 tis. €. Dá sa očakávať, že finančná situácia spoločnosti sa zhorší. Ide však o dlhodobé investície. Obnova bytových domov ovplyvní ich vzhľad, funkčnosť a hodnotu celej budovy. Výsledkom by malo byť zlepšenie kvality bývania, v dnešnej dobe keď veľmi rastú náklady na energie, zateplenie prinesie výrazné úspory na vykurovaní i ochladzovaní, zníženie prevádzkových nákladov a tiež pozitívny vplyv na životné prostredie. Obnova bytových domov predĺži ich životnosť a zvýši trhovú hodnotu bytov.

Výsledok hospodárenia za rok 2025 bude najviac závisieť od nákladov, t.j. 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

7.1 Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa

Po skončení účtovného obdobia do doby vyhotovenia výročnej správy nenastali udalosti osobitného významu, ktoré by mali významný vplyv na finančnú a majetkovú situáciu vykázanú v účtovnej závierke za rok 2024.

Do konca účtovného obdobia roku 2025 nie sú očakávané zásadné výrazne zmeny vo vývoji spoločnosti. Spoločnosť bude naďalej podnikat' len v prenájme svojich nehnuteľností.

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

8. Vyhlásenie o správe a riadení spoločnosti

Na emitentov, ktorých cenné papiere sú prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu BCPB burzy sa vzťahuje „**Kódex správy a riadenia spoločností na Slovensku**“. Kódex ochraňuje a uľahčuje výkon práv akcionárov a tým napomáha vytvárať kvalitnejšie podnikateľské prostredie. Kódex nadobudol účinnosť 1. 1. 2008 a je k nahliadnutiu v sídle spoločnosti.

Spoločnosť CHEMINVEST, a. s., a členovia jej orgánov sa zaviazali ku všeobecnému zvyšovaniu úrovne corporate governance a prihlásili sa k plneniu a dodržiavaniu jednotlivých zásad Kódexu správy a riadenia spoločnosti /„Kódex“/. Vyhlásenie o dodržiavaní zásad Kódexu je zverejnené aj na internetovej stránke spoločnosti www.cheminvest.sk

Najdôležitejšie práva a povinnosti akcionárov má spoločnosť CHEMINVEST, a. s. zakotvené v „Stanovách akciovej spoločnosti“, schválenými na valnom zhromaždení / ďalej len „VZ“/ a tie sú zhodné so zásadami Kódexu. Stanovy akciovej spoločnosti sú v súlade s Obchodným zákonníkom.

Všetci akcionári majú zaručené rovnaké práva.

- Právo - účasti na VZ
- hlasovania na VZ, pričom 1 akcia sa rovná 1 hlasu (možnosť hlasovania aj v zastúpení)
 - podieľať sa na novelizácii stanov
 - rozhodovať o princípoch odmeňovania členov orgánov spoločnosti
 - voliť a odvolávať členov orgánov spoločnosti
 - kontrola činnosti spoločnosti cez dozornú radu
 - podieľať sa na rozdelení zisku spoločnosti, výplatách dividend a tantiém
 - podieľať sa na likvidačnom zostatku po zrušení spoločnosti likvidáciou

- Všetky významné informácie o metódach riadenia

Základné dokumenty upravujúce riadenie spoločnosti sú Stanovy akciovej spoločnosti. Orgánmi riadenia sú valné zhromaždenie, predstavenstvo. Kontrolnú činnosť vykonáva dozorná rada, audítor. VZ je najvyšším orgánom. Spoločnosť riadi štvorčlenné predstavenstvo, ktorého predseda a členovia sú volení VZ na dobu päť rokov. Predstavenstvo riadi spoločnosť na základe podnikateľských zámerov a cieľov, ktoré boli schválené VZ, rozhoduje o všetkých záležitostiach spoločnosti, vydáva príkazy, vnútropodnikové smernice, uznesenia. Riadenie sa vykonáva v súlade s Obchodným zákonníkom, Zákomom o účtovníctve, pravidlami BCPB.

Prístup k informáciám, t. j. informácie o spoločnosti, o správe, riadení a ďalšom smerovaní, informácie o hospodárskych výsledkoch, finančnej situácii, majetku, záväzkoch, pohľadávkach sú zverejňované na webovej stránke spoločnosti www.cheminvest.sk, sú odoslané Národnej banke SR, BCPB, akcionárom sú prístupné aj v sídle spoločnosti a oznámenia o uverejnení materiálov a zvolaní VZ v dennej tlači. Akcionári sú tak včas informovaní o riadení spoločnosti, o zvolávaní VZ na ktorých môžu prijímať kvalifikované rozhodnutia, požadovať vysvetlenia a uplatňovať svoje návrhy.

- Informácie o odchyľkach od Kódexu o riadení spoločnosti.

Spoločnosť nemá zriadený auditorský, nominačný a výbor pre odmeňovanie a to kvôli niekoľkoročnému pretrvávajúcemu nízkemu počtu zamestnancov v priemernom počte dve osoby. Odmeňovanie sa uskutočňuje najmä v závislosti od dosiahnutých výsledkov na konci roka.

- Opis hlavných systémov vnútornej kontroly a riadenia rizík vo vzťahu k účtovnej závierke

Systém vnútornej kontroly a riadení rizík vo vzťahu k účtovnej závierke je založený na dodržiavaní vnútropodnik. smerníc a nariadení. Vzhľadom na nízky počet zamestnancov sú rozhodujúce a zaväzujúce najmä aktuálne prijaté uznesenia predstavenstva.

Na pravidelných zasadnutiach predstavenstva za prítomnosti člena dozornej rady sa kontrolujú a vyhodnocujú uznesenia, dosiahnuté výsledky, aktuálna finančná situácia, stav pohľadávok, náklady a iné. Dozorná rada je najvyšším kontrolným orgánom a dohliada na výkon pôsobnosti predstavenstva. Overuje postupy vo veciach spoločnosti, môže nahliadať do účtov. dokladov, spisov, záznamov týkajúcich sa činnosti a stavu spoločnosti, kontrolovať systém riadenia rizík v účtovnej jednotke. Dozorná rada je povinná preskúmať ročnú účtovnú závierku, výkon auditu a podať o výsledku správu VZ, pričom odporúča aj na schválenie audítora. V prípade zistenia vážnych nedostatkov zvolá mimoriadne VZ. Dozornú radu volí a odvoláva valné zhromaždenie, má 3 členov, funkčné obdobie je päťročné. Účtovnú závierku overuje audítor.

Orgány spoločnosti sa snažia rozhodovať objektívne a nezávisle, v záujme spoločnosti a všetkých jej akcionárov.

Predstavenstvo CHEMINVEST, a.s.

