

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 2025

Vyhotovená dňa: 14.02.2026

OBSAH:

- 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 2025
 - 4.2 Informácie o stave dlhodobého majetku
 - 4.3 Zamestnanosť a iné významné informácie
- 5. Účtovná závierka za rok 2025 – súvaha, výkaz ziskov strát za roky 2023 až 2025**
- 6. Návrh na vysporiadanie hospodárskeho výsledku - zisk za rok 2025**
- 7. Predpokladaný vývoj spoločnosti roku 2026**
 - 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. 2025:

Ing. Viera Fűryová - predseda predstavenstva
 Mgr. Marianna Bednarčíková - člen predstavenstva
 Ing. Bernard Juro - člen predstavenstva
 Mgr. Peter 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. 2025 :

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
Milan Hošek	1 432 akcií	8,62% podielu na ZI
Ing. Milan Konečný ml.	1 130 akcií	6,80 % podielu na ZI
Drobní akcionári	1 323 akcií	21,51 % 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 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. 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

Predmetom činnosti spoločnosti je ***prenájom a prevádzkovanie vlastných nehnuteľností***. Spoločnosť má 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 zabezpečuje prenájom bytových a nebytových priestorov, garáží a parkovacích plôch a vykonáva činnosti súvisiace s ich správou a údržbou. Odborné a špecializované služby sú prevažne zabezpečované dodávateľským spôsobom prostredníctvom externých partnerov.

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, ako aj pri výmene nájomníkov a ďalšie služby podľa potreby.
- *právna oblasť* - uzatváranie, evidencie a sledovanie dodržiavania existujúcich zmlúv spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov, sprostredkovanie služieb dodávateľským spôsobom od externých firiem, vymáhanie nedoplatkov formou upomienok, predžalobnou výzvou, súdnou cestou, riešenie súdnych a mimosúdnych sporov, exekúcie, atď.

3. Správa o podnikateľskej činnosti a prehľad o finančnom hospodárení

Finančná analýza, vývoj základných ukazovateľov podnikania v eurách :

Rok	2025	2024	rozdiel
VÝNOSY z hospodárskej činnosti :	278 206	287 952	9 446
- tržby z predaja služieb – čistý obrat	271 890	271 190	700
- tržby z predaja DLHM	650	0	650
- ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	5 666	16 762	-11 096
NÁKLADY z hospodárskej činnosti :	257 764	317 505	-59 741
- spotreba materiálu a energií	63 414	72 976	-9 562
- služby	62 988	114 779	-51 791
- osobné náklady (mzdy, odmeny ŠO, soc. nákl.)	86 503	81 828	4 675
- dane a poplatky	3 458	2 781	677
- odpisy DLHM	33 505	32 160	1 345
- opravné položky k pohľadávkam	68	68	0
- ostatné náklady na hospodársku činnosť	7 828	12 913	-5 085
- zostatková cena predaného DLHM	0	0	0
VÝSLEDOK hospodárenia z hospodárskej činnosti	20 442	-29 553	49 995
Pridaná hodnota	145 488	83 435	62 053
VÝNOSY z finančnej činnosti :	0	96	-96
- výnosové úroky	0	0	0
- ostatné výnosy z finančnej činnosti	0	96	-96
NÁKLADY na finančnú činnosť :	1 008	3 602	-2 594
- nákladové úroky	0	0	0
- ostatné náklady na finančnú činnosť	1 008	3 602	-2 594
VÝSLEDOK hospodárenia z finančnej činnosti	-1 008	-3 506	-2 498

Rok 2025

Rok 2025 bol pre významnú časť obyvateľov Slovenskej republiky obdobím veľmi náročným a pre mnohých veľkým sklamaním. Po rokoch pandémie, vysokej inflácii, energetickej kríze sa očakávalo zlepšenie. Opak bol pravdou. Ekonomická situácia na Slovensku sa neustále zhoršuje a stále pretrvávajú geopolitické napätie v dôsledku vojny na Ukrajine a politickej situácie vo svete.

Konsolidačné opatrenia vlády, vrátane zavedenia nových daňových povinností, transakčnej dane, zvýšenej sadzby DPH, spolu s pretrvávajúcim inflačným tlakom prispeli k rastu cien tovarov a služieb, vrátane základných životných potrieb. Dôsledkom je pokračujúce zhoršovanie materiálneho postavenia domácností. Zároveň sa prehĺbujú regionálne rozdiely, najmä vo východných regiónoch krajiny. Prešovský kraj dlhodobo patrí medzi regióny s najnižšou priemernou mzdou, čo negatívne ovplyvňuje jeho konkurencieschopnosť, investičnú atraktivitu a celkový rozvoj. Zhoršujúca sa ekonomická situácia zároveň podporuje odliv obyvateľstva, predovšetkým mladých ľudí, do zahraničia alebo do rozvinutejších regiónov, čo môže mať dlhodobé demografické a hospodárske dôsledky.

Vplyv externých faktorov na hospodársku činnosť spoločnosti

Negatívne vplyvy sa citeľne prejavujú aj v podnikateľskej činnosti CHEMINVEST, a. s., predovšetkým v oblasti prenájmu bytov:

- a) **Znížený dopyt po väčších bytových jednotkách.** Obsadzovanie väčších, najmä trojizbových bytov je v súčasnosti náročnejšie. Mnohí nájomcovia v dôsledku zhoršujúcej sa finančnej situácie preferujú cenovo dostupnejšie bývanie, čo vedie k zvýšenému záujmu o menšie bytové jednotky a k presunom nájomcov do lacnejších alternatív.
- b) **Nárast nákladov na údržbu bytov v dôsledku zvyšujúcich sa cien materiálov a ceny práce.** Rast cien stavebných materiálov a práce sa priamo odráža vo zvýšených nákladoch na údržbu a obnovu bytov. V sledovanom období bolo potrebné zabezpečiť nákup a výmenu najmä poškodených vodovodných batérií, kúpeľňových skriniek, interiérových dverí, žalúzií, stropných svietidiel, chodbových senzorov a ďalšieho vybavenia podľa aktuálnej potreby. Zvýšené ceny energií majú zároveň sekundárny negatívny vplyv na technický stav bytov. Z dôvodu úsporných opatrení zo strany domácností dochádza k nedostatočnému vetraniu týchto priestorov, čo spôsobuje zvýšenú vlhkosť, vznik plesní a následné poškodzovanie stavebných konštrukcií. Evidované je aj častejšie poškodzovanie kovových prvkov (pántov a kovaní na oknách a balkónových dverách), ktoré podliehajú korózii. Opakovane sa vyskytujú problémy s upchávaním odpadového potrubia a kanalizácie nevhodnými materiálmi (tuky, hygienické utierky a pod.). Súčasne sa samotná správa a údržba bytov stáva čoraz finančne aj organizačne náročnejšou, aj vzhľadom na problematické zabezpečenie kvalifikovanej pracovnej sily na drobné opravy a manuálne práce.
- c) **Nárast prevádzkových nákladov spoločnosti.** Zvyšovanie cien energií, pohonných hmôt a ďalších poplatkov súvisiacich s prevádzkou spoločnosti sa priamo premieta do hospodárenia spoločnosti CHEMINVEST, a. s., a zvyšuje jej celkové prevádzkové náklady.

Obnova a rekonštrukcia dvoch bytových domov

Na valnom zhromaždení roku 2022-23 boli akcionári informovaní o *nevyhnutnosti obnovy dvoch bytových domov* na Sokolovskej ul. v Humennom - obnova fasády, rekonštrukcia 64 balkónov, prípadne možnosť uskutočniť zateplenie týchto objektov.

V roku 2023 Predstavenstvo spoločnosti CHEMINVEST a.s. schválilo projekt zateplenia. Vonkajšie obvodové murivo malo byť zateplené polystyrénom v kombinácii s minerálnou vlnou hrúbky 150 mm a izolácia strešnej rímsy hrúbky 50 mm. Stavebné povolenie vydané Mestským úradom v Humennom na zateplenie stavby č. súp. 1689, t. j. dva bytové domy na Sokolovskej ulici v Humennom, nadobudlo právoplatnosť dňa 22. marca 2024.

So zvoleným dodávateľom bola uzavretá zmluva o dielo v hodnote 221 178,96 € bez DPH, s možnosťou korekcie ceny po vzájomnej dohode v súvislosti s položkami a dodatočnými prácami v priebehu realizácie, ktoré neboli predmetom zmluvy.

Realizácia stavby bola rozdelená do dvoch etáp, na rok 2024 a rok 2025.

1. etapa

Stavebné práce začali dňa 20. 6. 2024. Podľa harmonogramu bolo ešte pred koncom roka 2024 zrealizované zateplenie a oprava balkónov na južnej a celej východnej strane budovy. Okrem toho boli práce čiastočne vykonané aj na západnej strane orientovanej do dvora a to približne na 40% plánovaného rozsahu.

2. etapa

V roku 2025 pokračovali práce na zateplovaní objektov. V letnom období sa realizovali už len práce navyše, oprava a nástrek fasády sokla a hlavného vchodu do bytového domu 2A, a 2B, nátery, atď.

Zhotoviteľ fakturoval za zateplenie 166 666 EUR bez DPH a za opravu balkónov a výmenu vonkajších parapet 55 512,96 EUR bez DPH, v súlade s dohodnutou cenou v zmluve o dielo. Cena diela CELKOM činila 221 178,96 EUR bez DPH. Súpis faktúr s podrobným popisom prác bol predložený aj členom predstavenstva a dozornej rady v písomnej forme.

Pôvodne dohodnutá cena diela bola navýšená o práce nad rámec zmluvy a to :

- úprava prístrešku nad vchodom do priestorov CHEMINVEST, a.s.
- úprava zvodov odkvapov, nové oplechovanie
- výmena a úprava časti bleskozvodov
- vyčistenie, vysprávka a nástrek fasády soklovej časti a hlavných vchodov akrylátovou farbou
- náter plechovej striešky nad hlavným vchodom

Celková fakturácia zo strany dodávateľskej firmy dosiahla výšku 241 521,06 EUR bez DPH.

Doplatok daňovému úradu na DPH činil 14 364,16 €. Do odpisov na 40 rokov pôjde suma 120 691 € a zvyšná suma bola zaúčtovaná do nákladov.

Celkové finančné prostriedky vynaložené na obnovu budovy dosiahli približne 260 tis. EUR, to je cena diela a k tomu ďalšie nákladové položky, medzi ktoré patrí vyhotovenie projektu, nového tepelno-technického a energetického posudku zateplenej stavby, revízia bleskozvodov, stavebný dozor, kolký a ďalšie administratívne výdavky

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE, povolenie k užívaniu stavby súp. č. 1689 - Bytový dom – zateplenie, vydané Mestom Humenné - stavebný úrad, nadobudlo právoplatnosť dňa 8. 10. 2025.

Nedokončená zostala samostatná stredová časť budovy orientovaná z dvora nad skladovými priestormi. Je nevyhnutné zabezpečiť opravu celého vstupu, oporného múrika, podesty, schodov, zábradlia, pričom predbežná cena týchto prác predstavuje približne 12 tis. EUR. Opravy schodov sú zároveň nevyhnutné pred všetkými štyrmi vchodmi do bytových domov. Realizácia bola pozastavená z dôvodu neplánovaných výkopových prác.

Od začiatku augusta vo dvore CHEMINVEST, a.s. začali prebiehať výkopové práce, ktoré boli pôvodne naplánované Mestom Humenné až na rok 2026. Išlo o rekonštrukciu rozvodov tepla, výmenu starého potrubia za nové. Rozkopávka sa podľa projektu uskutočnila naprieč celým dvorom, t.j. od príjazdovej cesty a hlavnej brány až po severnú bránu, pričom dočasne došlo k obmedzeniu parkovania motorových vozidiel nájomníkov na parkovacích plochách. Práce boli ukončené na konci októbra 2025, neupravené zostali len zatrávené plochy.

V rovnakom období okrem bežných údržbárskych prác boli realizované aj doplňujúce úpravy, nákup a montáž okenných sušiakov na oknách bytov bez balkónov. Bolo objednané a namontované nové zábradlie pred hlavným vchodom 2A, 2B a na medziposchodí /prízemie a 1. poschodie/ vo vchodoch 2 B a 2C.

Vyhodnotenie finančnej situácie spoločnosti a prehľad hospodárenia

Finančná situácia spoločnosti CHEMINVEST, a.s. sa napriek všetkým pretrvávajúcim negatívnym externým vplyvom a pokračujúcej rekonštrukcii bytových domov medziročne zlepšila. V porovnaní s rokom 2024 došlo k nárastu o 44,8 tis. EUR.

Tržby za nájom za rok 2025 sa oproti predchádzajúcemu roku zvýšili o 11%. Vzhľadom na infláciu sa nájom na začiatku roka navýšil o 10%. Pozitívnym faktorom bola vysoká miera obsadenosti prenajímaných priestorov, ktoré boli až na pár dní po celý rok prenajaté a všetky pohľadávky za nájom hoci po splatnosti boli za rok 2025 uhradené. Zvýšili sa tržby do fondu údržby, za správu, plus úroky z omeškania. Výnosy z termínovaných vkladov dosiahli výšku 3,3 tis. EUR

K 31.12.2025 bol stav finančných prostriedkov nasledovný. Na bežnom účte evidovala spoločnosť sumu 23 283 €, na termínovanom vklade 251,9 tis. v pokladni 4 649 €, čo spolu predstavuje **279 837 €**, vrátane depozitu 22 842 €. Ku koncu predchádzajúceho roku 2024 predstavoval stav finančných prostriedkov sumu 234 946 €.

Pohľadávky z obchodného styku boli ku koncu roku 2025 evidované vo výške 26 993 €, daňové pohľadávky vo výške 8 250 € a opravné položky k pohľadávkam predstavovali sumu 137 €.

Spoločnosť CHEMINVEST, a. s. v účtovnom období 2025 dosiahla hospodársky výsledok pred zdanením 19 434 €. Hospodársky výsledok po zdanení predstavuje zisk 23 603 €. V porovnaní s predchádzajúcim účtovným obdobím ide o výrazné zlepšenie, keď že v roku 2024 spoločnosť vykázala stratu po zdanení vo výške - 38 375 €.

V rámci riadnej ročnej účtovnej závierky za rok 2025 bolo účtované o odloženej dani, pričom bol vykázaný odložený daňový záväzok vo výške 6 089 €. Súčasne bola zaúčtovaná splatná daň z príjmov právnických osôb v sume 1 920 €.

K 31. 12. 2025 dosiahla celková výška záväzkov 44 738 €. Dlhodobé záväzky predstavujú 2 150 €, z čoho odložený daňový záväzok tvorí 1 475 € a záväzok zo sociálneho fondu 675 €. Krátkodobé záväzky dosahujú 35 955 €, pričom ich štruktúra pozostáva zo záväzkov z obchodného styku vo výške 7 985 €, vytvorených rezerv v objeme 6 633 € a prijatého depozitu vo výške 22 842 €.

Za významne priaznivú skutočnosť možno považovať fakt, že spoločnosť k 31.12.2025 neeviduje žiadne bankové úvery, čo svedčí o absencii externého úverového zaťaženia a stabilizovanej finančnej pozícii.

4. Správa o stave majetku za rok 2025 - porovnanie s predchádzajúcim rokom 2024

AKTÍVA	Rok	2025	2024	Rozdiel
MAJETOK :		1 152 401	1 139 530	12 871
-neobežný majetok (pozemky, stavby)+obstaraný DLHM		835 940	834 570	1 370
-obežný majetok (zásoby, krátk. pohľadávky, fin. účty)		315 232	303 888	11 344
-časové rozlíšenie		1 229	1 072	157
PASÍVA				
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY :		1 152 401	1 139 530	12 871
-vlastné imanie (zákl. imanie, fondy, HV)		1 068 397	1 044 794	23 603
-záväzky (rezervy, krátk. záväzky, úvery)		44 738	57 812	-13 074
-časové rozlíšenie		39 266	36 924	2 342

V aktívach stav majetku v porovnaní s rokom 2024 je nasledovný :

MAJETOK

- stúpol o 12 871 € oproti r. 2024

- neobežný majetok

- vzrástol o 1 370 €

- stavby stúpili o 89 922 €

- obežný majetok

- stúpol o 11 344 a to:

- pohľadávky z obchodného styku klesli o 18 339 €

- daňové pohľadávky klesli o 15 206 €

- finančné účty stúpili o 44 890 €

- časové rozlíšenie

- stúplo o 157 €

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

VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY – stupli o 12 871 € oproti r. 2024

Vlastné imanie	- vzrástli o 23 603 €
- základné imanie	- ostalo nezmenené 564 604 €
- zákonné rezervné fondy	- ostali nezmenené 112 921 €
- ostatné fondy	- ostali nezmenené 405 644 €
- výsledok hospodárenia po zdanení	- stúpol o 23 603 €

Závazky:	- klesli o 13 074 €
- dlhodobé záväzky	- klesli o 6 045 €
- krátkodobé záväzky	- klesli o 3 082 €
- rezervy	- klesli o 3 947 €
- bankové úvery	- žiadne

Časové rozlíšenie: - vzrástlo o 2 342 €

4.1 Rozhodujúce vplyvy na hospodárenie spoločnosti v roku 2025

Prehľad zmien vlastného imania (po zdanení)	na začiatku bežného účt. obdobia	na konci bežného účt. obdobia	rozdiel
Vlastné imanie spolu :	1 044 794	1 068 397	-23 603
Základné imanie	564 604	564 604	0
Fondy tvorené zo zisku	405 644	405 644	0
Účtovný zisk, strata (po zdanení)	-38 375	23 603	61 978
Výsledok hospodárenia v eurách :			
- Hospodársky výsledok pred zdanením	-33 059	19 434	52 493
- Hospodársky výsledok po zdanení	-38 375	23 603	61 978
- Z finančnej činnosti	-3 506	-1 008	-2 498
- Z hospodárskej činnosti	-29 553	20 442	49 995

4.2 Informácia o stave dlhodobého majetku

MAJETOK :	Trieda	Hodnota v OC k 1. 1. 2025	Prírastok úbytok	Hodnota v OC k 31.12.2025
Budovy, haly a stavby	21	1 223 337	120 692	1 344 029
Stroje, prístroje a zariadenia	22	0	0	0
Dopravné prostriedky	22	26 691	-10 405	16 286
Inventár	22	0	0	0
Drobný hmotný majetok	22	3058	0	3 0580
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	2025	2024
Robotníci		0	0
Technicko-hospodárski zamestnanci		1	1
Manažment		1	1
Spolu		2	2
Mzdové náklady	Rok	2025	2024
Mzdy THP vrátane odstupného a odchodného		36 475	32 902
Mzdy OON		8 450	11 612
<u>Spolu</u>		<u>45 399</u>	<u>44 514</u>
Odmeny členom ŠO spoločnosti /7 členov/		20 200	17 750
CELKOM		65 599	62 264

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 2025 fyzicky 2 zamestnanci. V roku 2026 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 2025 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

Hlavnými cieľmi spoločnosti CHEMINVEST pre rok 2025 bolo zabezpečiť efektívny a stabilný chod prevádzky. Medzi prioritné úlohy patrilo:

- Zabezpečenie celoročného dlhodobého prenájmu bytov a nebytových priestorov
- Predchádzať vzniku nových pohľadávok a súdnym vymáhaniam
- Udržanie platobnej schopnosti spoločnosti a včasné plnenie záväzkov voči odberateľom

Všetky úlohy boli úspešne splnené. Realizácia týchto cieľov potvrdzuje stabilitu a efektívnosť hospodárenia spoločnosti, ako aj schopnosť poskytovať nájomcom kvalitné služby v súlade s aktuálnym hospodárskym a právnym rámcom.

V roku 2025 spoločnosť CHEMINVEST, a.s.:

- Neuskutočnila nákup vlastných akcií
- Neevidovala žiadne bankové úvery
- Realizovala predaj hnutel'ného majetku, ktorý sa týkal 18-ročného motorového vozidla Škoda Fabia.

Tieto skutočnosti odrážajú stabilnú finančnú pozíciu spoločnosti a jej orientáciu na efektívne hospodárenie s majetkom.

5. ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA za rok 2025

- súvaha a výkaz ziskov a strát za roky 2023, 2024, 2025

SÚVAHA - súpis majetku spoločnosti a jeho zdrojov krytia v celých eurách.

Na strane aktív je vypísaný majetok spoločnosti v jednotlivých položkách

AKTÍVA	Rok	2025	2024	2023
MAJETOK spolu		1 152 401	1 139 530	1 202 616
1. Neobežný majetok		835 940	834 570	780 912
Dlhodobý hmotný majetok		835 940	834 570	780 912
Pozemky		18 836	18 836	18 836
Stavby		817 104	727 182	755 697
2. Obežný majetok		315 232	303 888	420 610
<i>Krátkodobé pohľadávky :</i>		35 395	68 941	27 059
- pohľadávky z obchodného styku		26 993	45 332	23 355
- daňové pohľadávky		8 250	23 456	3 546
<i>Finančné účty :</i>		279 837	234 947	393 551
- peniaze		4 650	4 606	2 108
- účty v banke		275 187	230 341	391 443
3. Časové rozlíšenie		1 229	1 072	1 094
Náklady budúcich období		1 229	1 072	1 094
Príjmy budúcich období		0	0	0

Strana pasív súvahy - informácie o zdrojoch krytia majetku spoločnosti

PASÍVA	Rok	2025	2024	2023
<u>VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY spolu</u>		<u>1 152 401</u>	<u>1 139 530</u>	<u>1 202 616</u>
1. Vlastné imanie		1 068 397	1 044 794	1 083 169
Základné imanie		564 604	564 604	564 604
Fondy :		518 565	422 713	422 713
- zákonný rezervný fond		112 921	112 921	112 921
- ostatné fondy zo zisku		405 644	405 644	309 792
- štatutárne fondy		0	0	0
- neuhradená strata minulých rokov		38 375	0	0
<i>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení</i>		23 603	-38 375	95 852
2. Záväzky		44 738	57 812	83 533
Rezervy :		6 633	10 580	25 109
- krátkodobé rezervy		6 633	10 850	25 109
Dlhodobé záväzky :		2 150	8 195	4 709
- záväzky zo SF		675	631	541
- odložený daňový záväzok		1475	7 564	4 168
Krátkodobé záväzky :		35 955	39 037	53 715
- z obchodného styku		7 982	12 146	9 990
- nevyfakturované dodávky		0	0	0
- voči zamestnancom		2 926	2 691	2 535
- zo sociálneho poistenia		1 419	1 271	1 250
- daňové záväzky a dotácie		786	678	18 065
- ostatné (depozit)		22 842	22 251	21 875
Bankové úvery		0	0	0
3. Časové rozlíšenie		39 266	36 924	35 914
Výnosy budúcich období		39 266	36 924	35 914
Výdavky budúcich období		0	0	0

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

– prehľad o štruktúre nákladov, výnosov a výsledku hospodárenia.

V roku 2025 výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti predstavoval zisk 20 442 € a strata z finančnej činnosti 1 008 €. Hospodársky výsledok - zisk po zdanení v porovnaní s rokom 2024 stúpol zo straty 38 375 € na zisk 23 603 €

Rok	2025	2024	2023
ČISTÝ OBRAT	271 890	271 190	241 736
Tržba z predaja služieb	271 890	271 190	241 736
Výrobná spotreba	126 402	187 755	109 592
- spotreba materiálu, energie	63 414	72 976	72 655
- služby	62 988	114 779	36 937
Pridaná hodnota	145 488	83 435	132 144
Osobné náklady	86 503	81 828	74 648
- mzdové náklady	44 926	44 514	41 726
- odmena členom ŠO	20 200	17 750	15 000
- náklady na sociálne poistenie	19 118	17 501	15 988
- sociálne náklady	2 259	2 063	1 934
Dane a poplatky /daň z nehnuteľností a MV/	3 458	2 781	3 082
Odpisy dlhodobého majetku	33 505	32 160	33 610
Tržby z predaja DLHM a materiálu	650	0	119 4530
Zostatková cena predaného DLHM	0	0	27 731
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	137	68	140
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	16 762	16 762	5 332
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	7 828	12 824	2 558
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	20 442	-29 553	119 161
Výnosové úroky	0	96	0
Nákladové úroky	0	0	0
Ostatné náklady na finančnú činnosť	1 008	3 602	1 241
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	0	0	57
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-1 008	-3 506	-1 184
Výsledok hospodárenia pred zdanením	19 434	-33 059	117 977
Daň z príjmov	-4 169	5 316	22 125
- splatná	1 920	1 920	24 526
- odložená	-6089	3 396	-2 401
Výsledok hospodárenia po zdanení	23 603	-38 375	95 852

6. Návrh na vysporiadanie hospodárskeho výsledku za rok 2025

Predstavenstvo spoločnosti CHEMINVEST, a. s. navrhuje, aby zisk za rok 2025 vo výške 23 603 € bol presunutý do položky „Ostatné fondy“. Uvedený návrh smeruje k posilneniu vlastných zdrojov spoločnosti a k vytvoreniu primeranej rezervy na zabezpečenie jej budúcej stability, rozvojových aktivít, či krytia prípadných rizík vyplývajúcich z podnikateľskej činnosti.

7. Predpokladaný vývoj spoločnosti roku 2026

Po skončení účtovného obdobia, začiatkom januára 2026, nedošlo k zlepšeniu ekonomickej situácie ani v podnikateľskom sektore ani v prostredí domácností. Konsolidačné opatrenia prijaté vládou prinášajú len ďalšie zdražovanie. Zhoršuje sa a to stále viac podnikateľské prostredie, zvyšuje sa daňovo odvodové zaťaženie, zvyšujú sa prevádzkové náklady, administratívna a technologická záťaž. Transakčná daň pre podnikateľov zostáva naďalej v platnosti.

Rastú poplatky za všetky služby spojené s bývaním, povinné revízie a kontroly (elektrina, plyn, bleskozvody, výťahy, požiarna ochrana...), montáže meracích zariadení, poistenia a ďalších súvisiacich nákladov. Výrazne rastú aj ceny energií elektriny, plynu, tepla, čo vedie k zvyšovaniu výdavkov domácností, predovšetkým v oblasti bývania. Energopomoc len čiastočne kompenzuje zvýšené náklady domácností a vzťahuje sa len na vybrané skupiny obyvateľstva. V mnohých prípadoch najmä u nájomníkov bez trvalého pobytu v bytovom dome, podpora poskytovaná nie je. Situáciu ďalej komplikuje rastúca nezamestnanosť, obmedzené pracovné príležitosti a pretrvávajúca nízka úroveň miezd.

Spoločnosť pristúpila začiatkom roka 2026 k úprave výšky nájomného a to o mieru inflácie približne o 3%. Súčasne, v nadväznosti na rast vstupných nákladov a prijaté kompenzačné opatrenia, došlo k primeranej úprave cien služieb spojených s nájomom, vrátane príspevkov do fondu údržby, nákladov na správu, rozpočítanie energií a upratovanie spoločných priestorov.

Spoločnosť už v súčasnosti eviduje nárast pohľadávok po lehote splatnosti. Obsadzovanie voľných bytov je výrazne komplikovanejšie, a to aj v dôsledku silnej konkurencie na trhu nájomného bývania zo strany súkromných prenajímateľov a mesta Humenné, ktoré disponuje možnosťou ponúkať byty za nižšie ceny. Za týchto podmienok je uplatňovanie požiadavky na úhradu dvoj - trojmesačného depozitu vopred výrazne limitované.

Prenajímatelia sú v oblasti nájomného bývania často v nevýhodnom postavení, keďže vymožiteľnosť pohľadávok je málo úspešná a s nárastom osobných bankrotov sa zvyšuje rizikovosť podnikania v tomto segmente.

Plánované investície spoločnosti

Plánované investície spoločnosti CHEMINVEST, a.s. budú zamerané na:

- bežnú údržbu a opravy bytových a nebytových priestorov,
- postupnú výmenu opotrebovaných materiálov a zariadení v jednotlivých bytoch podľa aktuálnej potreby, pričom v bytovom dome č. 1506, kde sú byty v užívaní viac než 20 rokov, je potrebné predpokladať postupnú obnovu kuchynských liniek, plávajúcich podláh, elektrických sporákov, sanity a ďalších zariadení,
- vykonávanie povinných revízií a kontrol v bytových domoch
- pokračovanie stavebných prác a dokončenie obnovy dvoch bytových domov na Sokolovskej ulici.

Tento investičný plán reflektuje potrebu zabezpečiť udržateľnú prevádzku a modernizáciu majetku s dôrazom na bezpečnosť, komfort nájomcov a predĺženie životnosti bytových domov.

Výsledok hospodárenia za rok 2026

Výsledok hospodárenia spoločnosti za rok 2026 sa predpokladá ako ziskový, pričom jeho výška bude závisieť od viacerých faktorov. Medzi rozhodujúce faktory patria: objem a náklady stavebných prác a opráv realizovaných na bytových domoch a v jednotlivých bytoch, nákup materiálov a bytového zariadenia, obsadenosť a doba neobsadenia voľných bytov a nebytových priestorov, výška vyplatených mzdových prostriedkov, ako aj zmeny cien ostatných služieb a miestnych daní.

Medzi kľúčové riziká ovplyvňujúce hospodárenie spoločnosti patrí:

- zabezpečenie celoročného a dlhodobého prenájmu bytových a nebytových priestorov,
- predchádzanie vzniku nových pohľadávok a minimalizácia súdneho vymáhania neplatených pohľadávok.

Plánovanie hospodárenia a riadenie týchto rizík bude rozhodujúce pre udržanie finančnej stability a dlhodobej efektívnosti spoločnosti.

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 2025.

Do konca účtovného obdobia roku 2026 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 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, Zákonom 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 odchýlkach 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.

