

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

V Ý R O Č N Á S P R Á V A
Z A R O K 2 0 2 3

Humenné, 07.03.2024

O B S A H :

1. Profil akciovej spoločnosti

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 2023

4.2 Informácie o stave dlhodobého majetku

4.3 Zamestnanosť a iné významné informácie

5. Účtovná závierka za rok 2023 – súvaha, výkaz ziskov strát za roky 2021 až 2023

6. Návrh na rozdelenie zisku za rok 2023

7. Predpokladaný vývoj spoločnosti roku 2024

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. 2023:

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. 2023 :

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 akcii	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. Hlavnou činnosťou spoločnosti bola stavebno – montážna výroba.

Finančná kríza v rokoch 2008-2009, znižovanie výroby, rušenie závodov, prepúšťanie zamestnancov mala dopad aj na CHEMINVEST, a.s. Zhoršili sa podmienky podnikania a pre nedostatočnú zákazkovú náplň a hlavne 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. Pre nedostatok finančných prostriedkov bolo ku dňu 1. 4. 2010 výrobné stredisko zrušené.

Od roku 2010 spoločnosť až do teraz podniká a dosahuje príjmy už iba z prenájmu svojich nehnuteľností zahrnutých v obchodnom majetku.

Pre veľmi slabú obsadenosť kancelárskych priestorov sa spoločnosť rozhodla pre rekonštrukciu aj druhej polovice administratívnej budovy na bytové jednotky. Finančné krytie sa zabezpečilo predajom nevyužívaného hospodárskeho areálu, predajom štyroch bytov a získaním nového úveru od SLSP, a. s. Nová zmluva o úvere na sumu 245 tis. € bola uzavretá dňa 20. 7. 2016. Išlo o zlúčenie starého a nového úveru, pričom nový úver na rekonštrukciu druhej polovice administratívnej budovy na byty predstavoval 166,3 tis. €.

V priebehu roku 2016 sa uskutočnila dodávateľským spôsobom rekonštrukcia 4 – podlažnej budovy na 25 bytov spolu s vytvorením 25 nových parkovacích miest v areáli akciovej spoločnosti. Novo zrekonštruovaná stavba „Bytový dom“ bola skolaudovaná v decembri 2016.

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 prenajíma a zabezpečuje bežné činnosti súvisiace s ich správou, údržbou a odborné služby najmä dodávateľským spôsobom. Snaží sa poskytnúť bezproblémové bývanie nájomníkov, užívanie nebytových priestorov a to tým, že zabezpečuje všetky potrebné služby v týchto nasledujúcich oblastiach :

- *ekonomická oblasť* – evidencia nájomníkov, vyhotovenie Zmlúv o nájme a s tým spojené administratívne úkony, vedenie podvojného účtovníctva, evidencie príjmov a výdavkov, vykonávanie a sledovanie úhrad, nedoplatkov, výpočet mesačných záloh na úhrady za poskytnuté plnenia spojené s užívaním bytu, vykonávanie ročného vyúčtovania za služby a iné.
- *prevádzková oblasť* – zabezpečenie dodávok vody, elektriny, plynu, tepla, zabezpečenie potrebných opráv a údržby, revízií - požiarnej ochrany, elektriny..., upratovanie, zabezpečenie kontrolných odpočtov z meračov, vykonávanie ročných odpočtov energií v bytoch a pri výmene nájomníkov a ďalšie služby podľa potreby.
- *právna oblasť* – uzatváranie, evidencie a sledovanie dodržiavania existujúcich zmlúv spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov, zabezpečenie a uzatváranie zmlúv s jednotlivými dodávateľmi ostatných služieb, sprostredkovanie služieb dodávateľským spôsobom od iných firiem, vymáhanie nedoplatkov, pohľadávok súdnou cestou, riešenie súdnych a mimosúdnych sporov, exekúcie a iné.

3. Správa o podnikateľskej činnosti a prehľad o finančnom hospodárení

Finančná analýza, vývoj základných ukazovateľov podnikania v eurách :

Rok	2023	2022	rozdiel
VÝNOSY z hospodárskej činnosti :	366 522	235 950	130 572
- tržby z predaja služieb – čistý obrat	241 736	234 438	7 298
- tržby z predaja DLHM	119 453	0	119 453
- ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	5 333	1 512	3 821
NÁKLADY z hospodárskej činnosti :	247 361	196 956	50 405
- spotreba materiálu a energií	72 655	71 438	1 217
- služby	36 937	16 812	20 125
- osobné náklady (mzdy, odmeny ŠO, soc. nákl.)	74 648	69 706	4 942
- dane a poplatky	3 082	1 820	1 262
- odpisy DLHM	33 610	34 570	-960
- opravné položky k pohľadávkam	140	84	56
- ostatné náklady na hospodársku činnosť	2 558	2 526	32
- zostatková cena predaného DLHM	23 731	0	23 731
VÝSLEDOK hospodárenia z hospodárskej činnosti	119 161	38 994	80 167
Pridaná hodnota	132 144	146 188	-14 044
VÝNOSY z finančnej činnosti :	0	0	0
- výnosové úroky	0	0	0
- ostatné výnosy z finančnej činnosti	57	0	57
NÁKLADY na finančnú činnosť :	0	0	0
- nákladové úroky	0	0	0
- ostatné náklady na finančnú činnosť	1 241	776	465
VÝSLEDOK hospodárenia z finančnej činnosti	-1 184	-776	-408

Rok 2023 – výrazne sa mení ekonomická situácia na Slovensku.

Po dvoch pandemických rokoch súvisiacich so šírením celosvetovou pandémiou COVID-19 a pretrvávajúcou vojnou na Ukrajine sa životné podmienky ľudí stále zhoršujú. V januári 2023 je rekordná inflácia, rastú ceny potravín, palív, služieb, stavebných materiálov. Výrazne rastú náklady na bývanie s energiami.

Tieto negatívne vplyvy mali dopad aj na podnikateľskú činnosť spoločnosti CHEMINVEST, a. s. a prejavili sa počas roka 2023 najmä v týchto oblastiach :

a.) Tržby za nájom bytov sa zvyšovali len nepatrne cca o 3%, v obchodných priestoroch sa nájom nezvyšoval vôbec.

Predstavenstvo pre jednalo koncom roka 2022 úpravu nájomov pre nasledujúci rok 2023. Kvôli inflácii, avizovanému nárastu cien energií, nezamestnanosti v regióne, bolo odsúhlasené, že nájom sa upraví smerom nahor nepatrne len u malometrážnych bytov. Nájom u veľkometrážnych bytov ostal nezmenený. Pri vyššej cene nájmu hrozil odchod nájomníkov a spoločnosť by musela uhrádzať náklady na teplo v prázdnych bytoch.

U dvoch obchodných nebytových priestorov sa nájom nezvyšoval pre nízke tržby a málo zakázok. 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 100 ks rádiových pomerových meračov tepla na vykurovacích telesách, výmena vodomerov na studenú a teplú vodu v dvoch bytových domoch, spolu 46 bytov. Za cenu 11,3 tis. EUR sa uskutočnila výmena 9 ks starých balkónových zostáv za nové, vrátane kompletných vysprávok
- boli zakúpené a menili sa podľa potreby poškodené vodovodné batérie, sklo keramické varné dosky, staré zničené digestory, kúpeľňové skrinky vrátane umývadiel, 2 ks vstavané rúry, atď.
- poškodzovanie bytov pre vysoké ceny energií. Niektoré domácnosti veľmi šetria. V bytoch slabo kúria, v niektorých izbách vôbec nezatopia, byty nevetrajú, byty - múry vlhnú, tvoria sa plesne. Upchávanie odpadového potrubia tukmi, kanalizácie pre enormné šetrenie vodou, atď.

c.) Vysoké náklady na neplánované opravy :

- havarijný stav na vodovodnom potrubí v bytovom dome na ul. Sokolovská 2B, C bol riešený v pivničných priestoroch. Pre veľmi zlý prístup k poruche prebiehali búracie, kopacie, murárske práce. Náklady prekročili sumu 5 tis. EUR.
- zemetrasenie v Humennom až 4,9 stupňa magnitúdy dňa 9. 10. 2023
Silné zemetrasenie na východe Slovenska spôsobilo škody na nehnuteľnostiach. Škodové udalosti boli zaznamenané aj na bytových domoch spoločnosti CHEMINVEST, a.s. Opadaná omietka, praskliny po múroch, kachličkách, atď. Nutné bolo uskutočniť vysprávky, maľby po chodbách a v samotných bytoch. Krytie škodových udalostí poisťovňou Allianz bolo vo výške 4,8 tis. EUR.

d.) Zvyšovanie cien stavebných materiálov, pohonných hmôt, energií, zvyšovanie cien u rôznych iných poplatkov spojených s chodom spoločnosti sa priamo dotýka aj CHEMINVEST, a.s., zvyšujú sa prevádzkové náklady

Napriek uvedeným skutočnostiam spoločnosť až tak výrazným spôsobom nepocítila zhoršujúcu sa situáciu a negatívne vplyvy podnikateľského prostredia. Ľudia potrebujú stále bývať a finančná situácia spoločnosti sa v celku zlepšila. Príjmy z nájmu neklesli aj vďaka tomu, že byty, nebytové priestory, garáže boli po celý rok obsadené. Čo je dobré, nájom za rok 2023 boli uhradené.

Finančná situácia spoločnosti sa zlepšila a to hlavne z titulu predaja hnutel'ného majetku.

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 je nutné čo najskôr uskutočniť buď postupne kompletnú renováciu 64 balkónov, opravu fasády, prípadne uskutočniť zateplenie týchto bytoviek.
- na bytovom dome 1506, kde byty sú 19 rokov v užívaní je nutné počítať už s postupnou výmenou kuchynských liniek, plávajúcich podláh, elektrických sporákov, sanity...

V tejto neľahkej dobe 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 hnutel'ného majetku. Spoločnosť pristúpila k druhej možnosti a to predaja nebytového priestoru.

Predaný hnutelný majetok roku 2023. Išlo o obchodné nebytové priestory nachádzajúce sa v bytovom dome na sídlisku, mimo centra mesta. Naokolo už neboli žiadne iné obchody a bol veľký problém s parkovaním. Za tri mesiace inzercie sa prihlásili len dvaja záujemcovia o prenájom týchto nebytových priestorov, ale žiadali vykonať rozsiahlejšie stavebné úpravy a cena nájmu bola nízka. Nebytové priestory o výmere 118,58 m² v bytovom dome na Kukorelliho 1503 v Humennom sa predali za cenu 120 tis. EUR, cena bez dane.

Stav finančných prostriedkov a výsledok hospodárenia

Ku dňu 31.12.2023 bol stav finančných prostriedkov nasledujúci :
na bežnom účte 141 443 €, na termínovanom vklade 250 tis. €, v pokladni 2 108 €, **spolu 393 551 € vrátane depozitu.** Je to o 180 779 € viac, ako ku koncu predchádzajúceho roku 2022, kedy bolo na účte 212 772 €. Vybraný vratný depozit od nájomníkov k 31.12.2023 celkovo činil 21 875 €.

Pohľadávky z obchodného styku poklesli a boli ku koncu roku 2023 vo výške 23 355 €, daňové pohľadávky vo výške 3 546 €. Opravné položky k pohľadávkam medziročne vzrástli o 140 € a to z 13 082 € na 13 222 €.

Spoločnosť CHEMINVEST, a. s. dosiahla za rok 2023 hospodársky výsledok pred zdanením 117 977 € a po zdanení hospodársky výsledok – zisk 95 852 €.

Pre porovnanie, v roku 2022 bol hospodársky výsledok po zdanení – zisk 30 152 €.

Pri ročnej účtovnej závierke za rok 2023 bolo účtované o odloženej dani, pohľadávka vo výške 2 401 € a o dani z príjmov PO v čiastke 24 526 €.

Spolu záväzky k 31. 12. 2023 predstavujú 83 533 €, pričom dlhodobé záväzky činia 4 709 € a z toho odložený daňový záväzok 4 168 €. Krátkodobé záväzky spolu činia 53 715 €, z toho záväzky z obchodného styku 9 990 €, rezervy 25 109 €, vybraný depozit 21 875 € .

Čo je veľmi priaznivé - bankové úvery 0 €.

4. Správa o stave majetku za rok 2023 - porovnanie s predchádzajúcim rokom 2022

<u>AKTÍVA</u>	Rok	2023	2022	Rozdiel
MAJETOK :		1 202 616	1 080 192	122 424
-neobežný majetok (pozemky, stavby)+obstaraný DLHM		780 912	838 253	-57 341
-obežný majetok (zásoby, krátk. pohľadávky, fin. účty)		420 610	241 495	179 115
-časové rozlíšenie		1 094	444	650
<u>PASÍVA</u>				
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY :		1 202 616	1 080 192	122 424
-vlastné imanie (zákl. imanie, fondy, HV)		1 083 169	987 317	95 852
-záväzky (rezervy, krátk. záväzky, úvery)		83 533	59 323	24 210
-časové rozlíšenie		35 914	33 552	2 362

V aktívach stav majetku v porovnaní s rokom 2022 je nasledovný :

MAJETOK

- vzrástol o 122 424 € oproti r. 2022

- neobežný majetok

- poklesol o 57 341 €
- stavby poklesli o 53 695 €

- obežný majetok

- vzrástol o 179 115 a to:
- pohľadávky z obchodného styku klesli o 2 202 €
- daňové pohľadávky vzrástli o 544 €
- finančné účty vzrástli o 180 779 €

- časové rozlíšenie

- vzrástlo o 650 €

V pasívach je stav majetku v porovnaní s rokom 2022 je nasledovný :

VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY - vzrástli o 122 424 € oproti r. 2022

Vlastné imanie

- vzrástlo o 95 852 €

- základné imanie

- ostalo nezmenené 564 604 €

- zákonné rezervné fondy

- ostali nezmenené 112 921 €

- ostatné fondy

- vzrástli o 30 152 €

- výsledok hospodárenia po zdanení - vzrástol o 65 700 €

Závazky:

- vzrástli o 24 210 €

- dlhodobé záväzky

- klesli o 2 299 €

- krátkodobé záväzky

- vzrástli o 581 €

- rezervy

- vzrástli o 7 408 €

- bankové úvery

- žiadne

Časové rozlíšenie:

- vzrástlo o 2 362 €

4.1 Rozhodujúce vplyvy na hospodárenie spoločnosti v roku 2023

Prehľad zmien vlastného imania (po zdanení)	na začiatku bežného účt. obdobia	na konci bežného účt. obdobia	rozdiel
Vlastné imanie spolu :	987 317	1 083 169	95 852
Základné imanie	564 604	564 604	0
Fondy tvorené zo zisku	279 640	309 792	30 152
Účtovný zisk, strata (po zdanení)	30 152	95 852	65 700
V roku 2023 dosiahla a. s. kladný výsledok hospodárenia v eurách :			
- Hospodársky výsledok pred zdanením	38 218	117 977	79 759
- Hospodársky výsledok po zdanení	30 152	95 852	65 700
- Z finančnej činnosti	-776	-1 241	-465
- Z hospodárskej činnosti	38 994	119 161	80 167

4.2 Informácia o stave dlhodobého majetku

MAJETOK :	Trieda	Hodnota v OC k 1. 1. 2023	Prírastok úbytok	Hodnota v OC k 31.12.2023
Budovy, haly a stavby	21	1 338 417	-57 540	1 280 877
Stroje, prístroje a zariadenia	22	0	0	0
Dopravné prostriedky	22	16 691	0	16 691
Inventár	22	0	0	0
Drobný hmotný majetok	22	3058	-642	2 416
Pozemky	31	18 836	0	18 836
Softvér	13	1 155	0	1 115

4.3 Zamestnanosť, zamestnanci podľa kategórie a iné významné informácie

Priemerný evidenčný počet zamestnancov za hodnotené obdobie 2023 bol 1,8 osoby.

Štruktúra zamestnancov podľa kategórií	Rok	2023	2022
Robotníci		0	0
Technicko-hospodárski zamestnanci		1	1
Manažment		1	1
Spolu		2	2
Mzdové náklady	Rok	2023	2022
Mzdy THP vrátane odstupného a odchodného		33 454	31 809
Mzdy OON		8 272	9 414
Spolu		41 726	41 223
Odmeny členom ŠO spoločnosti /7 členov/		15 000	11 600
CELKOM		56 726	52 823

Ďalšie významné informácie

V roku 2023 spoločnosť CHEMINVEST, a.s. naďalej podniká len v oblasti prenájmu vlastných bytových a nebytových priestorov a poskytovaní s tým súvisiacich služieb na zmluvnom základe. Uvedená činnosť spoločnosti neovplyvňuje životné prostredie a nemá významný vplyv na zamestnanosť. V stálom pracovnom pomere boli v roku 2023 fyzicky 2 zamestnanci a počet zamestnancov sa plánuje v budúcom období navýšiť o 1 osobu. Od uvedených skutočností sa odvíja úroveň tržieb a efektívnosť hospodárenia. Spoločnosť vzhľadom na svoj predmet podnikania nevykladá žiadne náklady v oblasti výskumu a vývoja. Neinvestuje finančné prostriedky do reklám, rôznych akcií, sponzorských darov, príspevkov.

V roku 2023 akciová 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.

Podrobné informácie o právach akcionárov sú uvedené v Stanovách spoločnosti CHEMINVEST, a.s. zverejnených na internetovej stránke spoločnosti www.cheminvest.sk

Hlavným zámerom spoločnosti pre rok 2023 bolo :

- zabezpečiť celoročný súvislý prenájom bytov a nebytových priestorov, platbu za nájom, predchádzať vzniku nových nevymožiteľných pohľadávok, načas plniť záväzky voči odberateľom, dosiahnuť zisk, resp. vyrovnaný hospodársky výsledok za rok 2023 čo sa aj podarilo splniť.

5. ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA za rok 2023

- súvaha a výkaz ziskov a strát za roky 2021, 2022, 2023

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

Na strane aktív je vypísaný majetok spoločnosti v jednotlivých položkách

AKTÍVA	Rok	2023	2022	2021
MAJETOK spolu		1 202 616	1 080 192	1 031 453
1. Neobežný majetok		780 912	838 253	872 824
Dlhodobý hmotný majetok		780 912	838 253	872 824
Pozemky		18 836	18 836	18 836
Stavby		755 697	809 392	840 317
2. Obežný majetok		420 610	241 495	157 684
<i>Krátkodobé pohľadávky :</i>		27 059	28 723	29 094
- pohľadávky z obchodného styku		23 355	25 557	22 765
- daňové pohľadávky		3 546	3 002	6 330
<i>Finančné účty :</i>		393 551	212 772	128 590
- peniaze		2 108	5 807	3 875
- účty v banke		391 443	206 965	124 715
3. Časové rozlíšenie		1 094	444	945
Náklady budúcich období		1 094	444	945
Prijímy budúcich období		0	0	0

Strana pasív súvahy - informácie o zdrojoch krytia majetku spoločnosti

PASÍVA	Rok	2023	2022	2021
<u>VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY spolu</u>		<u>1 202 616</u>	<u>1 080 192</u>	<u>1 031 453</u>
1. Vlastné imanie		1 083 169	987 317	957 165
Základné imanie		564 604	564 604	564 604
Fondy :		422 713	392 561	374 103
- zákonný rezervný fond		112 921	112 921	112 921
- ostatné fondy zo zisku		309 792	279 640	261 182
- štatutárne fondy		0	0	0
<i>Výsledok hospodárenia za účt. obdobie po zdanení</i>		<i>95 852</i>	<i>30 152</i>	<i>18 457</i>
2. Záväzky		83 533	59 323	42 011
Rezervy :		25 109	17 701	4 921
- krátkodobé rezervy		25 109	17 701	4 921
Dlhodobé záväzky :		4 709	7 008	6 455
- záväzky zo SF		541	439	346
- odložený daňový záväzok		4 168	6 569	6 109
Krátkodobé záväzky :		53 715	33 774	30 635
- z obchodného styku		9 990	9 409	6 591
- nevyfakturované dodávky		0	0	0
- voči zamestnancom		2 535	2 208	2 535
- zo sociálneho poistenia		1 250	1 219	1 214
- daňové záväzky a dotácie		18 065	1 734	509
- ostatné (depozit)		21 875	20 044	19 785
Bankové úvery		0	0	0
3. Časové rozlíšenie		35 914	33 552	32 277
Výnosy budúcich období		35 914	33 552	32 277
Výdavky budúcich období		0	0	0

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

– prehľad o štruktúre nákladov, výnosov a výsledku hospodárenia. V roku 2023 výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti predstavoval 119 161 € a strata z finančnej činnosti 1 184 €. Zisk po zdanení v porovnaní s rokom 2022 vzrástol z 30 152 € na 95 852 €.

Rok	2 023	2022	2021
ČISTÝ OBRAT	241 736	234 438	221 595
Tržba z predaja služieb	241 736	234 438	221 595
Výrobná spotreba	109 592	88 250	94 039
- spotreba materiálu, energie	72 655	71 438	58 736
- služby	36 937	16 812	35 303
Pridaná hodnota	132 144	146 188	127 556
Osobné náklady	74 648	69 706	65 944
- mzdové náklady	41 726	41 223	38 610
- odmena členom ŠO	15 000	11 600	9 200
- náklady na sociálne poistenie	15 988	15 214	14 063
- sociálne náklady	1 934	1 669	4 069
Dane a poplatky /daň z nehnuteľností a MV/	3 082	1 820	1 755
Odpisy dlhodobého majetku	33 610	34 570	32 122
Tržby z predaja DLHM a materiálu	119 453	0	0
Zostatková cena predaného DLHM	23 731	0	0
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	140	84	56
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	5 332	0	36
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	2 558	2 526	3 892
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	119 161	38 994	24 957
Výnosové úroky	0	0	0
Nákladové úroky	0	0	0
Ostatné náklady na finančnú činnosť	1 241	776	765
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	57	0	0
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-.1.184	-.776	-.765
Výsledok hospodárenia pred zdanením	117 977	38 218	24 192
Daň z príjmov	22 125	8 066	5 734
- splatná	24 526	7 606	5 274
- odložená	-2 401	460	460
Výsledok hospodárenia po zdanení	95 852	30 152	18 457

6. Návrh predstavenstva na vysporiadanie hospodárskeho výsledku za rok 2023

Predstavenstvo spoločnosti CHEMINVEST, a. s. navrhuje :

Zisk za rok 2023 v celej výške 95 852 € presunúť do položky „Ostatné fondy“.

7. Predpokladaný vývoj spoločnosti roku 2024

Po skončení účtovného obdobia, t. j. začiatkom januára 2024 problémy z minulého roka sa prehľbujú. Inflácia, energetická kríza pokračuje. V Humenskom regióne cena tepla pre domácnosti opäť vzrástla, ale vďaka zastropovaniu cien slovenskou vládou situácia je zvládnuteľná, nie je kritická.

Dochádza k nárastu pohľadávok po termíne splatnosti hlavne u väčších bytoch. Možné je očakávať odchody z väčších bytov príp. výmena za byty s menšou rozlohou. 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.

Plánované investície sa budú týkať :

- *revízií v samotných bytových domov, požiarne ochrana, revízia výťahu, plynového kotla...*
- *bežných opráv a údržby bytov, nebytových priestorov*
- *výmena opotrebovaných materiálov, spotrebičo v jednotlivých bytoch. V prípade potreby bude nutné počítať hlavne pri výmene nájomníkov s výmenou opotrebovaných plávajúcich podláh, elektrických sporákov, vodovodných batérii, kúpeľňových skriniek a iné.*
- *obnova bytových domov*

V roku 2023 bol na základe rozhodnutia predstavenstva vyhotovený projekt pre stavebné povolenie na zateplenie dvoch bytoviek. Mesto Humenné už vydalo Stavebné povolenie. Po vyhodnotení cenových ponúk a odsúhlasení predstavenstvom sa môže začať so stavebnými prácami v tomto roku. Určite treba počítať s tým, že náklady do tejto investície budú veľké a na uskutočnenie všetkých plánovaných stavebných prác bude potrebných viac ako 300 tis. €. Dá sa očakávať, že finančná situácia spoločnosti sa zhorší. Ide však o dlhodobé investície, ktoré budú mať pozitívny vplyv na bývanie, vynovenie modernizáciu a predĺženie životnosti budov, očakáva sa úspora na energiách, zníženie prevádzkových nákladov a tiež pozitívny vplyv na životné prostredie.

Výsledok hospodárenia za rok 2024 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 vykázanu v účtovnej závierke za rok 2024.

Do konca účtovného obdobia roku 2024 nie sú očakávané zásadné výrazne zmeny vo vývoji spoločnosti. Spoločnosť bude naďalej podnikať len v prenájme svojich nehnuteľností.

Spoločnosť z hľadiska ďalšieho podnikania 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 novelizácií 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, vnútro podnikové 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 vnútro podnik. 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.