

## Z á p i s n i c a

z 32. riadneho valného zhromaždenia akcionárov akciovej spoločnosti  
CHEMINVEST, a. s. so sídlom Humenné, Sokolovská 2, IČO: 00677957  
konaného dňa 20. 6. 2024 o 11.00 hodine v sídle spoločnosti

---

**Prítomní:** akcionári podľa prezenčnej listiny

### **Program :**

1. Otvorenie, voľba orgánov VZ
2. Výročná správa spoločnosti za rok 2023
3. Správa dozornej rady a stanovisko audítora k ročnej účtovnej závierke
4. Schválenie účtovnej závierky a návrh na rozdelenie zisku za rok 2023
5. Činnosť spoločnosti, predaj DLHM, návrh na nákup vlastných akcií
6. Voľba členov orgánov spoločnosti
7. Uznesenie a záver

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

### **K bodu 1**

VZ akcionárov CHEMINVEST, a.s. sa začalo o 11.00 hod. v sídle spoločnosti. Zhromaždenie otvorila predsedníčka predstavenstva Ing. Viera Fűryová. Privítala prítomných akcionárov a skonštatovala, že podmienky pre konanie VZ sú splnené :

- pozvánka spolu s programom bola uverejnená 30 dní pred dňom konania VZ v denníku Pravda, dňa 16. 5. 2024, na internetovej stránke spoločnosti a CERI.
- na základe prezentácie bolo na VZ prítomných akcionárov vlastníacich viac ako 50% základného imania spoločnosti.

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

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

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

### **K bodu 2**

Zvolený predseda VZ sa ujal rokovania VZ. Ing. Juro skonštatoval, že účtovná závierka za rok 2023 bola urobená už začiatkom februára 2024, odoslaná členom predstavenstva a dozornej rady k nahliadnutiu a následne prerokúvaná na spoločnom zasadnutí dňa 29.2.2024. Riadna individuálna účtovná závierka k 31.12.2023, Výročná správa o podnikateľskej činnosti spoločnosti a stave jej majetku za rok 2023, vrátane návrhu na vysporiadanie hospodárskeho výsledku za uvedený rok, ročná finančná správa, správa nezávislého audítora, všetky tieto materiály boli zverejnené v priebehu apríla na internetovej stránke spoločnosti [www.cheminvest.sk](http://www.cheminvest.sk), na stránkach centrálnej evidencie regulovaných informácií CERI a tak sa všetci akcionári mohli v dostatočnom predstihu oboznámiť s výsledkami spoločnosti dosiahnutými za rok 2023.

Za rok 2023 spoločnosť CHEMINVEST, a.s. dosiahla hospodársky výsledok pred zdanením 117 977 € a po zdanení hospodársky výsledok - zisk 95 852 €.

Rok 2023:

- tržby z nájmu za rok 2023 boli vo výške 144,1 tis. €. Boli nižšie ako bol očakávaný predpokladaný príjem a to aj z titulu predaja nebytových priestorov v bytovom dome 1503.
  - vzrástli náklady na opravy, údržbu pre rastúce ceny materiálov a cenu práce. Uskutočnila sa výmena 9 ks balkónových zostáv na bytovom dome, výmena a montáž vodomeroch v 46 bytoch, montáž 100 ks rádiových pomerových meračov tepla, atď. Vysoké boli náklady na neplánované opravy v súvislosti so
    - *zemetrasením v Humennom až 4,9 stupňa magnitúdy*, ktoré spôsobilo škody na bytových domoch
    - *havarijný stav na vodovodnom potrubí* v nepodpivničených priestoroch bytovky
  - Napriek tomu finančná situácia spoločnosti sa zlepšila a to z titulu
    - predaja hnutel'ného majetku, nebytových priestorov v bytovom dome za 120 tis. €
    - byty, nebytové priestory, garáže boli počas celého roka obsadené a nájmy za rok 2023 uhradené.
- K 31.12.2023 bol stav finančných prostriedkov 393 443 €, vrátane depozitu vo výške 21 875 €.

Vlastné imanie vzrástlo o vykázaný zisk a predstavuje ku koncu roka 1 083 169 €, základné imanie ostalo nezmenené 564 604 €. Závazky spolu činia 83 533 €, časové rozlíšenie 35 914 €. Čo je priaznivé, spoločnosť nemá žiadne bankové úvery.

Predstavenstvo spolu po dohode s dozornou radou predložilo VZ na schválenie vysporiadanie hospodárskeho výsledku za rok 2023 nasledovne :

*Zisk za rok 2023 v celej výške 95 582 € presunúť do položky „Ostatné fondy“*

### **K bodu 3**

Ročná účtovná závierka za rok 2023 a výročná správa predstavenstva bola skontrolovaná a výsledok hospodárenia odsúhlasený audítorkou Ing. Janou Kollárovou z Košíc.

Audítorka vo svojej *“Správe nezávislého audítora z auditu účtovnej závierky a výročnej správy spoločnosti CHEMINVEST, a.s. k 31 decembru 2023“*, konštatuje, že

- účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti k 31.12.2023 a výsledku jej hospodárenia za uvedený rok
- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2023 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok a výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve

Predsedníčka dozornej rady Bernardína Jurová predložila VZ písomnú Správu dozornej rady. Prítomných akcionárov oboznámila s kontrolnou činnosťou dozornej rady (ďalej len „DR“) v priebehu roka 2023 a vyjadrila spoločné stanovisko DR k účtovnej závierke.

DR sa stotožnila so závermi auditorského overenia a odporučila VZ účtovnú závierku schváliť a hospodársky výsledok vysporiadať tak, ako ho predložilo predstavenstvo akciovej spoločnosti.

### **K bodu 4**

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

Hlasovanie :

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

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

1. Riadna individuálna účtovná závierka k 31. 12. 2023
2. Výročná správa za rok 2023
3. Návrh predstavenstva na vysporiadanie hospodárskeho výsledku a to nasledovne :
  - Zisk za rok 2023 vo výške 95 852 € presunúť do položky „Ostatné fondy“

## K bodu 5

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

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

Plánované investície sa budú týkať

- bežných opráv a údržby bytov, výmena spotrebičov, revízií, atď.
- *postupná rozsiahla obnova dvoch bytových domov na Sokolovskej ul. v Humennom, t. j. zateplenie, oprava 64 balkónov a iné. Počíta sa so začatím stavebných prác 1. júla 2024 a predpokladaným ukončením v roku 2025.*

Hlavným zámerom pre činnosť spoločnosti pre rok 2024 je :

- zabezpečiť celoročný súvislý prenájom bytov, nebytových priestorov a platbu za nájom. Bude nutné predchádzať vzniku nových nevymožiteľných pohľadávok.
- zabezpečiť platobnú schopnosť firmy, načas plniť záväzky voči odberateľom, dosiahnuť zisk /závisí najmä od rozsahu stavebných prác v tomto roku/ resp. vyrovnaný hospodársky výsledok

### Schválenie nákupu vlastných akcií, predaj majetku

Akcionári boli informovaní, že podľa výpisu z Centrálného depozitára CP SR, a.s., vyhotovenému k dátumu 17. 6. 2024, akcie spoločnosti CHEMINVEST, a.s. spolu 16 606 ks je vo vlastníctve 172 akcionárov, z toho 166 fyzických osôb spolu vlastní 16 224 ks a 6 právnických subjektov 338 akcií. Šiesti väčšinoví majoritní akcionári - fyzické osoby spolu vlastní 92,03 % základného imania spoločnosti.

Predstavenstvo spolu s dozornou radou prejednálo možnosť a predložilo akcionárom k prerokovaniu a odsúhlaseniu tento návrh - *uskutočniť nákup vlastných akcií v prípade výhodnej ponuky a možnosť uskutočniť odpredaj hnutel'ného majetku spoločnosti*, t.j. nebytových priestorov, príp. jednotlivých bytov, bytového domu a za výhodných podmienok aj možný predaj án blok, vzhľadom na neustále sa zhoršujúce podmienky v podnikaní. Malá výnosnosť z nájmu je aj kvôli vysokým účtom za energie, cena tepla v Humennom je najvyššia v rámci Slovenska, stále sa zhoršujúca energetická finančná kríza, inflácia, nezamestnanosť, nízke platy v regióne, nevymožiteľnosť pohľadávok, blízkosť vojenského konfliktu na Ukrajine. Problémom nateraz zostáva aj nástupníctvo vo firme, nemožnosť majoritných akcionárov aktívne sa zúčastňovať na riadení firmy a iné. Získané finančné prostriedky by sa použili na zveľadenie bytových domov, resp. k vyplateniu dividend.

Ing. Fűryová doplnila uvedené informácie, že ďalšie finančné prostriedky sú potrebné na

- rozsiahlu obnovu tretej staršej bytovky na ul. Kukorelliho. Budova po kúpe prešla rozsiahlou rekonštrukciou, ale prenájma sa už 20 rokov. Je nutné robiť výmenu potrubia, kanalizácie, sanity, kuchynských liniek, dverí v bytoch, atď. všetko je už zastaralé, opotrebené.
- je nutné riešiť zastupiteľnosť vo firme. V stálom pracovnom pomere sú dlhodobo len dvaja zamestnanci. Je potrebné navýšiť stav zamestnancov a tým vzrastú náklady na mzdy.

Spoločnosť na všetky uvedené investície, zmeny na teraz nemá dostatok finančných prostriedkov.

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

Hlasovanie :

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

Návrh predstavenstva na nadobudnutie vlastných akcií spoločnosti CHEMINVES, a.s. a možnosť uskutočniť pradáž hnutel'ného majetku spoločnosti CHEMINVES, a.s., za podmienok stanovených predstavenstvom spolu s dozornou radou bol schválený všetkými hlasmi prítomných akcionárov.

## **K bodu 6**

Predstavenstvo a.s. spolu po dohode s DR navrhlo opätovne bez zmien schváliť VZ orgány spoločnosti na nasledujúce nové 5-ročné funkčné obdobie v nasledovnom zložení

### Predstavenstvo v zložení :

Füryová Viera, Ing.	- predseda predstavenstva
Bednarčíková Marianna,Mgr.	- člen predstavenstva
Juro Bernard, Ing.	- člen predstavenstva
Tirpák Štefan	- člen predstavenstva

### Dozorná rada v zložení:

Jurová Bernardína	- predseda DR
Füryová Viera, Mgr.	- člen DR
Konečný Milan, Ing.	- člen DR

Hlasovanie prebehlo bez pripomienok nasledovne :

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

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

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

Všetkými hlasmi prítomných akcionárov boli schválené orgány spoločnosti na nové funkčné obdobie.

## **K bodu 7**

Na záver predseda RVZ predniesol návrh na uznesenie z 32. valného zhromaždenia akcionárov CHEMINVEST a.s., za ktorý hlasovalo 9 634 hlasov, t.j. 100 % prítomných akcionárov

Valné zhromaždenie

a.) Berie na vedomie:

1. Správu dozornej rady a. s. k ročnej účtovnej závierke a stanovisko audítora
2. Informáciu o činnosti spoločnosti na rok 2024

b.) Schvaľuje:

1. Výročnú správu predstavenstva a. s. za rok 2023
2. Riadnu účtovnú závierku k 31. 12. 2023
3. Návrh predstavenstva na vysporiadanie hospodárskeho výsledku a to nasledovne : Zisk za rok 2023 po zdanení v celej výške 95 582,- € presunúť do položky „Ostatné fondy“
4. Návrh predstavenstva na nadobudnutie vlastných akcií CHEMINVEST, a.s. a uskutočniť v prípade potreby odpredaj hnutel'ného majetku spoločnosti za podmienok určených predstavenstvom a po odsúhlasení dozornou radou.
5. Orgány spoločnosti na nasledujúce 5 - ročné funkčné obdobie v nasledujúcom zložení

### Predstavenstvo v zložení :

Füryová Viera, Ing.	- predseda predstavenstva
Bednarčíková Marianna,Mgr.	- člen predstavenstva
Juro Bernard, Ing.	- člen predstavenstva
Tirpák Štefan	- člen predstavenstva

Dozorná rada v zložení:

Jurová Bernardína	- predseda DR
Füryová Viera, Mgr.	- člen DR
Konečný Milan, Ing.	- člen DR

## c.) Ukladá:

Predstavenstvu akciovej spoločnosti: zabezpečiť celoročný prenájom bytov a nebytových priestorov, platbu za nájom, predchádzať vzniku nových nevymožiteľných pohľadávok, zabezpečiť platobnú schopnosť firmy, načas plniť záväzky voči odberateľom, dosiahnuť zisk, resp. vyrovnaný hospodársky výsledok za rok 2024

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

V Humennom, dňa 20. jún 2024

Predseda RVZ : Ing. Bernard Juro

Zapisovateľ: Ing. Viera Füryová

