

V Ý R O Č N Á S P R Á V A

2 0 1 3

Humenné, 18. 3. 2014

O b s a h:

- 1. Profil akciovej spoločnosti**
- 2. Prehľad o finančnom hospodárení**
- 3. Rozhodujúce vplyvy na hospodárenie spoločnosti v roku 2013**
- 4. Zamestnanosť, zamestnanci v štruktúre podľa kategórie**
- 5. Informácia o stave majetku akciovej spoločnosti**
- 6. Účtovná závierka za rok 2013**
- 7. Výrok auditora**

1. PROFIL AKCIOVEJ SPOLOČNOSTI

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

Zloženie predstavenstva k 31. 12. 2013:

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

Zloženie dozornej rady k 31. 12. 2013:

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

Štruktúra vlastníkov akcií k 31. 12. 2013:

Ing. Viera FÚRYOVÁ	5 225 akcií	31,46 % podielu na ZI
Ing. Mária KONEČNÁ	3 087 akcií	18,59 % podielu na ZI
Ing. Bernard JURO	2 162 akcií	13,02% podielu na ZI
Ing. Milan KONEČNÝ	1 124 akcií	6,77 % podielu na ZI
Štefan TIRPÁK	2 187 akcií	13,17 % podielu na ZI
Drobní akcionári	2 821 akcií	16,99 % podielu na ZI

Základný kapitál spoločnosti:	564 604,- € v plnej výške splatené
Počet akcií:	16 606
Menovitá hodnota 1 akcií:	34,- €
Forma:	akcie na doručiteľa
Podoba:	zaknihované

Ďalšie právne skutočnosti:

- spoločnosť bola založená podľa ustanovenia § 154, zák. č. 513/91 Zb., zakladateľskou listinou Fondu národného majetku SR dňa 23. 3. 1992,
- zmeny stanov a. s. schválené valným zhromaždením dňa 7. 12. 1992 a 15. 6. 1993,
- zmena stanov a. s. schválená valným zhromaždením dňa 25. 4. 1997,
- zmena stanov a. s. schválená valným zhromaždením dňa 6. 5. 2003.

Predmet činnosti spoločnosti:

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

2. PREHLAD O FINANČNOM HOSPODÁRENÍ ZA ROK 2013**Vývoj základných ukazovateľov podnikania v eurách:**

	Rok:2013	2012	Rozdiel
Tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb	169 521	165 314	+4 207
Výrobná spotreba	71 840	75 648	-3 808
Osobné náklady	33 671	43 055	-9 384
Dane a poplatky	3 655	3 537	+118
Odpisy dlhodobého HM	18 843	18 905	-62
Tržby z predaja DLHM	-	10 333	-10 333
Tvorba a zúčtovanie oprav. položiek k pohľad.	1 425	1 443	-18
Ostatné výnosy z hospod. čin.	738	1 602	-864
Ostatné náklady z hospod. čin.	2 339	311	+2 028
Výnosové úroky	160	93	+67
Nákladové úroky	5 036	6 530	-1 494
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	659	5 904	-5 244
Ostatné náklady na finančnú činnosť	626	2 632	-111
Výsledok hospodárenia pred zdanením	33 643	31 185	+2 458
Daň z príjmov z bež. činnosti	-408	1 685	-1 277
Výsledok hospodárenia po zdanení	+34 051	+29 500	+4 551

Slovenská sporiteľňa, a. s. v roku 2009 poskytla spoločnosti Cheminvest, a. s. úver na rekonštrukciu 1/2 administratívnej budovy (AB) vo výške 265 500,- € so splatnosťou do 20. 3. 2019. Rekonštrukciou sa vytvorilo 21 bytov, ktoré boli dané do užívania 1. 4. 2010. K 31. 12. 2013 bolo z úveru splatených 110 655,- €, zostatok splátky je 154 845,- €. Úroky z poskytnutého úveru za rok 2013 predstavovali čiastku 5 036,20 €.

Po zrušení výrobného strediska v roku 2010, Cheminvest, a. s. dosahuje príjmy už iba z prenájmu bytov a nebytových priestorov, a to 21 bytov na ulici Sokolovská 2, 12 bytov a 1 predajne na ulici Kukorelliho 1506, 4 bytov a 1 predajne na ulici Kukorelliho 1503 a tiež prenajíma kancelárske priestory, garáže a sklady na ulici Sokolovská 2, Humenné.

Nevyužívanú nehnuteľnosť Vaľaskovce spoločnosť ponúka na odpredaj. V prípade jej predaja, finančné prostriedky budú použité na rekonštrukciu druhej polovice AB na malometrážne byty, príp. skoršie splatenie úveru.

K 31. 12. 2013 stav finančných prostriedkov na účtoch v bankách je 72 717,93 €, v pokladni 6 003,07 €. Spolu stav finančných prostriedkov predstavuje sumu 78 721,- €. Oproti roku 2012 vzrástli finančné prostriedky o 24 635,- €.

Krátkodobé pohľadávky, t. j. pohľadávky z obchodného styku ku koncu roku 2013 boli vo výške 39 853,- € a opravné položky k pohľadávkam činili 11 307,- €.

Napriek obsadeniu nebytových priestorov v 1/2 AB len na 25 %, pomerne vysokým odpisom, opravným položkám a úrokom plateným z úveru, spoločnosť Cheminvest, a. s. za rok 2013 vykázala účtovný zisk vo výške 33 643,- € (pred zdanením).

Pri ročnej účtovnej závierke za rok 2013 bolo účtované o odloženej dani v čiastke -438,- € a o dani z príjmov z vkladom na peňažných účtoch - zrážková daň podľa § 43 ods. 6 a 7 ZDP v čiastke 30,- €.

Závazky k 31. 12. 2013 činili 180 344,- €, z toho krátkodobé 13 329,- €, dlhodobé záväzky 10 155,- €, rezervy 2 015,- € a bankové úvery 154 845,- €.

AKTÍVA	2013	2012	Rozdiel
Spolu majetok	955 240	957 959	-2 719
Neobežný majetok (pozemky, stavby)	844 365	863 208	-18 843
Obežný majetok (zásoby, pohľ. krát., finanč. účty)	109 823	93 643	+16 180
Časové rozlíšenie	1 052	1 108	-56
PASÍVA			
Spolu vlastné imanie a záväzky	955 240	957 959	-2 719
Vlastné imanie (zákl. im., fondy, HV)	758 099	732 921	+25 178
Záväzky (rezervy, krát. záv.)	179 987	206 824	-26 837
Časové rozlíšenie	17 154	18 214	- 1 060

V aktívach je stav majetku v porovnaní s rokom 2012 nasledovný:

- **Majetok spolu:** - poklesol oproti roku 2012 o 2 719,- €.
- **neobežný majetok:** - hodnota pozemkov ostala nezmenená, t. j. 53 805,- €,
 - stavby poklesli o oprávky k DLHM 18 843,- € na zostatk. cenu 786 185,-€,
 - samostatné hnutelné veci a ostatný DLHM majú zostatkovú cenu 0,- €,
 - umelecké diela ostali nezmenené, t. j. 4 375,- €,
- **obežný majetok:** - krátkodobé pohľadávky celkove poklesli o 8 455,- €, z toho pohľadávky z obchodného styku poklesli o 8 067,- € a daňové a iné pohľadávky poklesli o 388,- €,
 - finančné účty vzrástli o 24 635,- €,
- **časové rozlíšenie:** - pokleslo o 56,- €.

V pasívach je stav majetku v porovnaní s rokom 2012 nasledovný:

- **Spolu vlastné imanie a záväzky** - pokleslo o 2 719,- €.
 - vlastné imanie - vzrástlo o 25 178,- € a to:
 - v roku 2013 je vykázaný zisk vo výške 33 643,- €
 - základné imanie: - ostalo nezmenené (564 604,-)
 - fondy tvorené zo zisku: - vzrástli o 20 627,- €
 - záväzky poklesli o 26 837,- €, z toho - rezervy poklesli o 556,- €, záväzky zo SF poklesli o 50,- €, odložený daňový záväzok poklesol o 438,- €, krátkodobé záväzky vzrástli o 3 715,- € a bankový úver poklesol o 29 508,- €,
 - časové rozlíšenie pokleslo o 1 060,- €.

3. ROZHODUJÚCE VPLYVY NA HOSPODÁRENIE SPOLOČNOSTI V ROKU 2013

Prehľad zmien vlastného imania	na zač.bežného	+	na konci bež.
	úctovného obd.	-	úctov. obd.
Vlastné imanie spolu	732 921,-	+25 178,-	758 099,-
Základné imanie	564 604,-	-	564 604,-
Fondy tvorené zo zisku	182 108,-	+20 627,-	202 735,-
Výsledok hospodárenia minulých rokov:	-43 291,-	-	-43 291,-
- nerozdelený zisk min. rokov:	3 021,-	-	3 021,-
- neuhradená strata min. rokov:	-46 312,-	-	-46 312,-
Účtovný zisk, strata (po zdanení)	+ 29 500,-	+4 551,-	+34 051,-

V roku 2013 dosiahla spoločnosť kladný výsledok hospodárenia v eurách:			
- hospodár. výsledok pred zdanením)	+31 185,-	+2 458,-	+33 643,-
- z hospodárskej činnosti	+34 350,-	+4 136,-	+38 486,-
- z finančnej činnosti	-3 165,-	-1 678,-	-4 843,-
- HV po zdanení	+29 500,-	+4 551,-	+34 051,-

4. ZAMESTNANOSŤ, ZAMESTNANCI V ŠTRUKTÚRE PODĽA KATEGÓRIE:

Priemerný evidenčný počet zamestnancov vo fyzických osobách za hodnotené obdobie 2013 bol 2 osoby.

Štruktúra zamestnancov podľa kategórie:	2013:	2012:
Robotníci	-	-
Technicko-hospodárski zamestnanci	1	1
Manažment	1	1
SPOLU:	2	2

Mzdové náklady predstavovali:		
R o k:	2013:	2012:
Mzdy bez OON	18 026,-	16 841,-
OON	3 696,-	14 591,-
Spolu:	21 722,-	31 432,-
Odmeny členom ŠO spoločnosti	3 000,-	3 000,-
C e l k o m:	24 722,-	34 432,-

5. INFORMÁCIA O STAVE MAJETKU AKCIOVEJ SPOLOČNOSTI:

Majetok	Trieda	Hodnota v OC	Vyradenie	Hodnota v OC
		k 1. 1. 2013		k 31. 12. 2013
Budovy, haly a stavby	021	1 107 548,17	-	1 107 548,17
Stroje, prístroje a zariadenia	022	20 833,49	-2 080,93	18 752,56
Dopravné prostriedky	022	44 127,46		44 127,46
Inventár	022	2 198,14	-	2 198,14
Drobný hmotný majetok	022	15 649,37	-1 526,67	14 122,70
Pozemky	031	53 804,39	-	53 804,39
Umelecké diela	032	4 374,94	-	4 374,94
Softwer	013	1 155,-	-	1 155,-

6. ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA ZA ROK 2013SÚVAHA v celých eurách

Strana AKTÍVA	ZC	2013	2012	2011
---------------	----	------	------	------

MAJETOK spolu:		955 240	957 959	955 130,-
1. Neobežný majetok		844 365	863 208	882 113,-
- dlhodobý hm. majetok		844 365	863 208	882 113,-
- pozemky		53 805	53 805	53 805,-
- stavby		786 185	805 028	823 345,-
- samostatné hnutel'né veci		-	-	588,-
- ostatný dlhodobý HM		4 375	4 375	4 375,-
2. Obežný majetok		109 823	93 643	72 078,-
- zásoby		-	-	217,-
- materiál		-	-	217,-
- krátkodobé pohľadávky		31 102	39 557	24 801,-
- pohľadávky z obchodného styku		28 546	36 613	24 766,-
- daňové pohľadávky		2 556	2 944	-
- iné pohľadávky		-	-	35,-
- finančné účty		78 721	54 086	47 060,-
- peniaze		6 003	6 114	7 909,-
- účty v banke		72 718	47 972	39 151,-
3. Časové rozlíšenie		1 052	1 108	939,-
- náklady bud. období		1 052	1 108	939,-
- príjmu bud. období		-	-	

Strana PASÍV	2013	2012	2011
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY spolu:	955 240	957 959	955 130,-
1. Vlastné imanie	758 099	732 921	708 758,-
- základné imanie	564 604	564 604	564 604,-
- fondy	202 735	182 108	182 108,-

- zákonný rezervný fond	146 174	146 174	146 174,-
- štatutár. fondy a ostatné	56 561	35 934	35 934,-
- výsledok hospodárenia min.rokov	-43 291	-43 291	-40 975
- nerozdelený zisk min. rokov	3 021	3 021	3 890,-
- neuhradená strata minulých rokov	-46 312	-46 312	-44 865,-
- výsledok hospod. za účtov. obd.po zdanení	34 051	29 500	+3 021
2. Závazky	179 987	206 824	231 959,-
- rezervy	2 015	2 571	2 289,-
- krátkodobé rezervy	2 015	2 571	2 289,-
- dlhodobé záväzky	9 717	10 205	7 056,-
- záväzky zo SF	169	219	184,-
- odložený daňový záväzok	9 548	9 986	6 872,-
- krátkodobé záväzky	13 410	9 695	8 753,-
- z obchodného styku	9 566	6 748	5 216,-
- nevyfakturované dodávky	770	367	456,-
- voči zamestnancom	1 943	250	670,-
- zo sociál. poistenia	854	712	617,-
- daňové záväzky a dotácie	277	203	655,-
- ostatné	-	1 415	1 139,-
- bankové úvery	154 845	184 353	213 861,-
- bankové bežné úvery	154 845	184 353	213 861,-
3. Časové rozlíšenie	17 154	18 214	14 413,-
- výdavky bud. období	-	82	73,-
- výnosy bud. období	17 154	18 132	14 340,-

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT v celých eurách

	2013	2012	2011
Výroba	169 521	165 314	148 759,-
- Tržba z predaja vl. výrobkov	169 521	165 314	148 759,-
- Aktivácia	-	-	-
Výrobná spotreba	71 840	75 648	62 878,-
- spotreba materiálu, energie	58 084	59 489	51 043,-
- služby	13 756	16 160	11 835,-
Pridaná hodnota	97 681	89 666	85 881,-
Osobné náklady	33 671	43 054	43 621,-
- mzdové náklady	21 576	31 432	26 780,-
- odmena členom ŠO	3 000	3 000	7 574,-
- náklady na soc. poistenie	7 950	7 507	8 249,-
- sociálne náklady	1 145	1 115	1 018,-
Dane a poplatky	3 655	3 537	3 117,-
Odpisy dlhodobého majetku	18 843	18 905	21 625,-
Tržby z predaja dlh.majet.a materiálu	-	10 333	633,-
Zostatková cena predaného materiálu	-	-	-
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek	1 425	1 443	3 261,-
Ostatné výnosy z hospod. činnosti	738	1 602	1 622,-
Ostatné náklady na hospod. činnosť	2 339	311	340,-
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	38 486	34 350	16 172,-
Výnosové úroky	160	93	68,-
Nákladové úroky	5 036	6 530	9 179,-
Kurzové straty	-	-	-
Ostatné náklady na finančnú činnosť	626	2 632	4 077,-
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	659	5 904	44,-
Daň z príjmov z bež.činnosti -odložená (záväzok)	-438	1 668	-7,-
-splatná	30	17	14,-
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	- 4 843	-3 165	-13 144,-
Výsledok hospodárenia pred zdanením	+33 643	+31 185	+3 028,-
Výsledok hospodárenia po zdanení	+34 051	+29 500	+3 021,-

Návrh predstavenstva na vysporiadanie hospodárskeho výsledku za rok 2013

Predstavenstvo a. s. Cheminvest navrhuje:

1. Zisk za rok 2013 v celej výške 34 051,- € použiť:
 - na vyrovnanie straty minulých rokov o čiastke vo výške 13 059,- €
 - 20 992,- € prideliť do položky "ostatné fondy"

2. Účtovnú stratu minulých rokov vo výške 46 312,- € vyrovnať nasledovne:
 - použitím rezervného fondu vo výške 33 253,- €
 - použitím zisku vytvoreného v roku 2013 vo výške 13 059,- €

3. Vyplatenie odmien členom orgánov spoločnosti z položky ostatné fondy maximálne do výšky 10 000,- €.

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 spoločnosti 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.

Najdôležitejšie práva a povinnosti akcionárov má akciová spoločnosť CHEMINVEST zakotvené v „Stanovách akciovej spoločnosti“, schválenými na 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 tantiem
 - podieľať sa na likvidačnom zostatku po zrušení spoločnosti likvidáciou

Spoločnosť poskytuje akcionárom pravidelné informácie o spoločnosti v rámci ročných finančných správ, polročných správ a priebežných vyhlásení riadiacich orgánov. Uverejňuje 30 dní pred konaním VZ pozvánku s programom VZ. Zverejňuje účtovnú závierku overenú auditorom. Všetky materiály sú k dispozícii pre všetkých akcionárov v sídle spoločnosti.

Spoločnosť riadi trojčlenné predstavenstvo akciovej spoločnosti, ktorého predseda a členovia sú volení VZ. Činnosť predstavenstva kontroluje VZ zvolená trojčlenná dozorná rada. Predstavenstvo a. s. zasadá minimálne 1 x za dva mesiace za účasti člena dozornej rady. Orgány spoločnosti sa snažia rozhodovať objektívne a nezávisle, v záujme spoločnosti a všetkých jej akcionárov.

