

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

V Ý R O Č N Á S P R Á V A
ZA ROK 2 0 1 7

Humenné, 26. marec 2018

O B S A H:

- 1. Profil akciovej spoločnosti**
- 2. Prehľad o finančnom hospodárení**
- 3. Rozhodujúce vplyvy na hospodárenie spoločnosti v roku 2017**
- 4. Zamestnanosť, zamestnanci v štruktúre podľa kategórie**
- 5. Informácia o stave majetku akciovej spoločnosti**
- 6. Účtovná závierka za rok 2017**
- 7. Výrok audítora**

1. PROFIL AKCIOVEJ SPOLOČNOSTI

Obchodné meno:	CHEMINVEST, a. s.
Sídlo:	Sokolovská 2, 066 01 Humenné
Právna forma:	akciová spoločnosť
Dátum založenia:	1. 4. 1992
Zápis v Obchodnom registri:	Okresný súd Prešov, Oddiel: Sa, vl. č. 43/P
IČO:	00677957
IČ DPH:	SK 2020510602
pre-LEI:	097900BGMQ0000061885

Štatutárny orgán : **predstavenstvo**

Predstavenstvo spoločnosti :

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

Dozorná rada :

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

Štruktúra vlastníkov akcií k 31. 12. 2017 :

Ing. Viera Fűryová	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
Štefan Tirpák	2 202 akcií	13,26 % podielu na ZI
Ing. Milan Konečný	1 130 akcií	6,81 % podielu na ZI
Drobní akcionári	2 800 akcií	16,86 % podielu na ZI

Základný kapitál spoločnosti: **564 604,- € v plnej výške splatené**

Počet akcií:	16 606
Menovitá hodnota 1 akcií:	34,- €
Forma:	akcie na doručiteľ'a
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:

- prenájom a prevádzkovanie vlastných nehnuteľností

2. PREHĽAD O FINANČNOM HOSPODÁRENÍ ZA ROK 2017 - finančná analýza

Vývoj základných ukazovateľov podnikania v eurách:

Rok:	2017	2016	rozdiel
VÝNOSY z hospodárskej činnosti - SPOLU:	205 446	426 408	-220 962
- tržby z predaja služieb – čistý obrat	203 839	128 395	75 444
- tržby z predaja DLHM	0	297 200	-297 200
- ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	1 607	813	794
NÁKLADY z hospodárskej činnosti - SPOLU:	161 408	378 355	-216 947
- spotreba materiálu a energií	61 716	44 675	17 041
- služby	16 389	88 343	-71 954
- osobné náklady (mzdy, odmeny ŠO, soc. nákl.)	40 914	37 788	3 126
- dane a poplatky	1 603	3 185	-1 582
- odpisy DLHM	33 553	23 989	9 564
- opravné položky k pohľadávkam	2 354	1 209	1 145
- ostatné náklady na hospodársku činnosť	4 879	88 728	-83 849
- zostatková cena predaného DLHM	0	90 438	-90 438
VÝSLEDOK hospodárenia z hospodárskej činnosti:	44 038	48 053	-4 015
Pridaná hodnota	125 734	-4 623	130 357
VÝNOSY z finančnej činnosti – SPOLU:	6	75	-69
- výnosové úroky	6	63	-57
- ostatné výnosy z finančnej činnosti	0	12	-12
NÁKLADY na finančnú činnosť -SPOLU:	6 142	4 001	2 141
- nákladové úroky	5 384	2 310	3 074
- ostatné náklady na finančnú činnosť	758	1 691	-933
VÝSLEDOK hospodárenia z finančnej činnosti:	-6 136	-3 926	-2210

CHEMINVEST, a. s. podniká a dosahuje príjmy len z prenájmu vlastných nehnuteľností.

V mesiaci január 2017 akciová spoločnosť odovzdala do užívania 25 malometrážnych bytov, ktoré vznikli po rekonštrukcii druhej polovice 4 - poschodovej administratívnej budovy na bytový dom a bolo vytvorených 25 nových parkovacích miest v areáli akciovej spoločnosti.

CHEMINVEST, a. s. k 1. 1. 2017 má vo svojom vlastníctve v Humennom :

- 58 bytov, z toho 46 bytov na ulici Sokolovská 2 a 12 bytov na ulici Kukorelliho 1506,
 - 2 obchodné priestory na ulici Kukorelliho 1503 a 1506,
 - garáže, sklady, parkovacie plochy a kancelárske priestory pre vlastné účely na ulici Sokolovská 2.
- Spoločnosť uvedené bytové a nebytové priestory dlhodobo prenajíma a zabezpečuje aj ich správu, t.j. opravy, údržbu, revízie, dodávky jednotlivých druhov energií a s tým súvisiace činnosti-spracovanie platových výmerov, vyúčtovanie, zmluvné vzťahy s dodávateľmi a iné.

Ku dňu 31. 12. 2017 je stav finančných prostriedkov na účtoch v bankách 63 994 € a 2 862 € v pokladni. Spolu stav finančných prostriedkov predstavuje sumu 66 856 €.

Oproti roku 2016 poklesli finančné prostriedky o 50 778 € a to hlavne z titulu :

- splácania úveru, t.j. vyšších nákladových úrokov a mimoriadnej splátky 30 000 € dňa 20. 11. 2017
- zaplatenie faktúr za stavebné práce z roku 2016 v mesiaci 1/2017

Krátkodobé pohľadávky, t. j. pohľadávky z obchodného styku boli ku koncu roku 2017 vo výške 31 469 €. Opravné položky k pohľadávkam činili 11 189 € a daňové pohľadávky 3 626 €. Napriek vyšším odpisom, opravným položkám, plateným úrokom z úveru, spoločnosť CHEMINVEST, a. s. dosiahla za rok 2017 hospodársky výsledok pred zdanením 37 902 € a po zdanení hospodársky výsledok - zisk 34 081 €.

Pri ročnej účtovnej závierke za rok 2017 bolo účtované o odloženej dani v čiastke 1 822 €, o dani z príjmov z vkladov na peňažných účtoch – zrážková daň podľa § 43 ods. 6 a 7 ZDP v čiastke 1 € a daň z príjmov PO 5 643 €.

Záväzky k 31. 12. 2017 činili 210 213 €, z toho krátkodobé 25 149 €, dlhodobé 4 408 €, rezervy 4 586 € a bankové úvery 176 070,- €.

AKTÍVA:	Rok:	2017	2016	rozdiel
MAJETOK – spolu:		1 075 922	1 143 496	-67 574
-neobežný majetok (pozemky,stavby)+obstaraný DLHM		984 032	1 007 085	-23 053
-obežný majetok (zásoby,krát.pohľadávky,finanč.účty)		90 762	134 888	-44 126
-časové rozlíšenie		1 128	1 523	-395
PASÍVA:				
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY – spolu:		1 075 922	1 143 496	-67 574
-vlastné imanie (zákl. imanie, fondy, HV)		835 841	808 946	26 895
-záväzky (rezervy, krátk. záväzky, úvery)		210 213	317 572	-107 359
-časové rozlíšenie		29 868	16 978	12 890

V aktívach je stav majetku v porovnaní s rokom 2016 nasledovný :

MAJETOK	- poklesol oproti roku 2016 o 67 574 € a to:
- neobežný majetok:	- poklesol o 23 053 €
	- stavby vzrástli o 367 946 €
	- obstaranie DLHM pokleslo o 390 999 €.
- obežný majetok:	- poklesol o 44 126 € a to:
	- pohľadávky z obchodného styku vzrástli o 3 026 €
	- daňové pohľadávky vzrástli o 3 626 €
	- finančné účty poklesli o 50 778 €
- časové rozlíšenie:	- pokleslo o 395 €

V pasívach je stav majetku v porovnaní s rokom 2016 nasledovný:

VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY

SPOLU:	- poklesli o 67 574 € a to:
Vlastné imanie:	- vzrástlo o 26 895 € a to:
- základné imanie:	- ostalo nezmenené (564 604 €)
- zákonné rezervné fondy:	- ostali nezmenené (112 921€)
- ostatné fondy:	- vzrástli o 30 283 €
- výsledok hospodárenia po zdanení:	- poklesol o 3 389 €
Záväzky:	- poklesli o 107 359 € a to:
- dlhodobé záväzky:	- poklesli o 1 877 €
- krátkodobé záväzky:	- poklesli o 49 009 €
- rezervy:	- vzrástli o 1 007 €
- bankové úvery:	- poklesli o 57 480 €
Časové rozlíšenie:	- vzrástlo o 12 890 €

3. ROZHODUJÚCE VPLYVY NA HOSPODÁRENIE SPOLOČNOSTI V R. 2017

Prehľad zmien vlastného imania (po zdanení)	na začiatku bež.účt.obd.	na konci bež.účt.obd.	rozdiel
Vlastné imanie – SPOLU:	808 946	835 841	26 895
Základné imanie	564 604	564 604	0
Fondy tvorené zo zisku	206 872	237 156	30 284
Účtovný zisk, strata (po zdanení)	37 470	34 081	-3 389
V roku 2017 dosiahla a. s. kladný výsledok hospodárenia v eurách:			
- Hospodársky výsledok pred zdanením	44 127	37 902	-6 225
- Hospodársky výsledok po zdanení	37 470	34 081	-3 389
- Z finančnej činnosti	-3 926	-6 136	-2 210
- Z hospodárskej činnosti	48 053	44 038	-4 015

4. ZAMESTNANOSŤ, ZAMESTNANCI v štruktúre podľa kategórie :

Priemerný evidenčný počet zamestnancov vo fyzických osobách za hodnotené obdobie 2017 bol 3 osoby.

Štruktúra zamestnancov podľa kategórií:	ROK:	2016	2017
Robotníci:		-	1
Technicko-hospodárski zamestnanci:		1	1
Manažment:		1	1
SPOLU:		2	3

Mzdové náklady predstavovali:	ROK:	2016	2017
Mzdy bez OON:		20 438	23 095
OON		1 796	1 974
Spolu:		22 234	25 069
Odmeny členom ŠO spoločnosti		5 000	5 000
CELKOM:		27 234	30 069

5. INFORMÁCIA O STAVE MAJETKU AKCIOVEJ SPOLOČNOSTI :

MAJETOK:	Trieda	Hodnota v OC k 1.1.2017	Prírastok úbytok	Hodnota v OC k 31.12.2017
Budovy, haly a stavby	21	936 917	401 499	1 338 416
Stroje, prístroje a zariadenia	22	4 654	0	4 654
Dopravné prostriedky	22	12 776	0	12 776
Inventár	22	2 198	-1 294	904
Drobný hmotný majetok	22	8 569	-332	8 237
Pozemky	31	18 836	0	18 836
Umelecké diela	32	4 375	0	4 375
Softwér	13	1 155	0	1 155

Ďalšie významné informácie :

Hlavným predmetom činnosti akciovej spoločnosti v roku 2017 bol prenájom bytových a nebytových priestorov a poskytovanie s tým súvisiacich služieb na zmluvnom základe. Uvedená činnosť spoločnosti neovplyvňuje životné prostredie a nemá významný vplyv na zamestnanosť. V stálom pracovnom pomere sú fyzicky 3 zamestnanci a počet zamestnancov sa neplánuje v budúcom období navyšovať.

Od uvedených skutočností sa odvíja úroveň tržieb a efektívnosť hospodárenia. Spoločnosť vzhľadom na svoj predmet podnikania nevynakladá žiadne náklady v oblasti výskumu a vývoja. Neinvestuje finančné prostriedky do reklám, rôznych akcií, sponzorských darov, príspevkov.

V roku 2017 akciová spoločnosť nenadobudla žiadne akcie, dočasné listy, ani obchodné podiely materskej účtovnej jednotky ani v iných spoločnostiach. Účtovná jednotka nemá organizačnú zložku v zahraničí.

Predpokladaný vývoj spoločnosti roku 2018 :

Po skončení účtovného obdobia nenastali žiadne udalosti osobitného významu, ktoré by mali významný vplyv na finančnú a majetkovú situáciu vykázanú v účtovnej závierke za rok 2017.

Do konca účtovného obdobia nie sú očakávané zásadné zmeny vo vývoji spoločnosti. Spoločnosť bude naďalej podnikat' len v prenájme nehnuteľností, ktoré sú zahrnuté v obchodnom majetku spoločnosti. Prioritou bude splatenie celého úveru do 4 rokov. Plánované investície sa budú týkať len plánovaných opráv samotných bytových domov - bytov, nebytových priestorov...

Hlavnými rozhodujúcimi rizikami ďalšieho pôsobenia sú :

- zabezpečenie celoročného prenájmu bytových a nebytových priestorov
- predchádzať vzniku nových pohľadávok

Hospodárenie spoločnosti negatívne ovplyvňujú aj mnohé staré pohľadávky a ich bezúspešné vymáhanie cez exekútora a u dlžníkov, ktorí sa oddĺžili konkurzom, tzv. osobný bankrot, ktorý nadobudol účinnosť od 1. 3. 2017.

Za súčasných podmienok spoločnosť očakáva do budúcnosti hospodárenie so ziskom, prípadne vyrovnaný hospodársky výsledok.

6. ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA za rok 2017 v rozsahu :

– **S Ú V A H A** v celých eurách

AKTÍVA:	ROK:	2017	2016	2015
MAJETOK spolu:		1 075 922	1 143 496	941 238
1. Neobežný majetok:		984 032	1 007 085	735 744
- dlhodobý hmotný majetok		984 032	1 007 085	735 744
- pozemky		18 835	18 835	53 521
- stavby		965 197	597 251	676 993
2. Obežný majetok:		90 762	134 888	203 827
- krátkodobé pohľadávky:		23 906	17 254	25 383
- pohľadávky z obchodného styku		20 280	17 254	18 913
- daňové pohľadávky		3 626	0	6 470
- finančné účty:		66 856	117 634	178 444
- peniaze		2 862	541	3 223
- účty v banke		63 994	117 093	175 221
3. Časové rozlíšenie:		1 128	1 523	1 667
- náklady budúcich období		1 031	1 029	1 101
- príjmy budúcich období		97	494	566

PASÍVA:	ROK:	2017	2016	2015
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY spolu:		1 075 922	1 143 496	941 238
1. Vlastné imanie:		835 841	808 946	771 476
- základné imanie		564 604	564 604	564 604
- fondy:		237 156	206 872	184 551
- zákonný rezervný fond		112 921	112 921	112 921
- štatutárne fondy a ostatné		124 235	93 951	71 630
- výsledok hospodárenia minulých rokov		0	0	3 021
- nerozdelený zisk minulých rokov		0	0	3 021
- výsledok hospodárenia za účt. obdobie po zdanení		34 081	37 470	19 300
2. Záväzky:		210 213	317 572	155 090
- rezervy:		4 586	3 579	2 370
- krátkodobé rezervy		4 586	3 579	2 370
- dlhodobé záväzky:		4 408	6 285	7 059
- záväzky zo SF		148	203	205
- odložený daňový záväzok		4 260	6 082	6 854
- krátkodobé záväzky:		25 149	74 158	49 832
- z obchodného styku		8 507	53 333	39 803
- nevyfakturované dodávky		487	402	0
- voči zamestnancom		1 706	1 420	2 298
- zo sociálneho poistenia		924	895	1 395
- daňové záväzky a dotácie		321	11 208	1 973
- ostatné (depozit)		13 204	6 900	4 363
- bankové úvery – spolu:		176 070	233 550	95 829
3. Časové rozlíšenie:		29 868	16 978	14 672
- výnosy budúcich období		29 868	16 909	14 604
- výdavky budúcich období		0	69	68

- VÝKAZ ZISKOV A STRÁT – prehľad o štruktúre nákladov, výnosov a výsledku hospodárenia.

V roku 2017 výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti predstavoval 44 038 € a strata z finančnej činnosti 6136 €. Zisk po zdanení klesol z 37 470 € na 34 081 € s porovnaním s rokom 2016, čo predstavuje pokles 9,04 %.

ROK:	2017	2016	2015
ČISTÝ OBRAT:	203 839	128 395	136 701
- tržba z predaja služieb	203 839	128 395	136 701
Výrobná spotreba:	78 105	133 018	76 400
- spotreba materiálu, energie	61 716	44 675	40 446
- služby	16 389	88 343	35 954
Pridaná hodnota:	125 734	-4 623	60 301
Osobné náklady:	40 914	37 788	37 534
- mzdové náklady	25 069	22 234	22 324
- odmena členom ŠO	5 000	5 000	5 000
- náklady na sociálne poistenie	9 131	9 311	9 003
- sociálne náklady	1 714	1 243	1 207
Dane a poplatky:	1 603	3 185	3 368
Odpisy dlhodobého majetku:	33 553	23 989	30 905
Tržby z predaja DLHM a materiálu	0	297 200	65 717
Zostatková cena predaného DLHM	0	90 438	27 720
Tvorba a zúčtovanie oprav. položiek k pohľadávkam	2 354	1 209	8 466
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	1 607	813	1 560
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	4 879	88 728	2 677
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti:	44 038	48 053	16 908
Výnosové úroky	6	63	176
Nákladové úroky	5 384	2 310	3 160
Ostatné náklady na finančnú činnosť	758	1 691	974
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	0	12	5 205
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti:	-6 136	-3 926	1 247
Výsledok hospodárenia pred zdanením:	37 902	44 127	18 155
Daň z príjmov:	3 821	6 657	-1 145
- splatná	5 643	7 429	1 551
- odložená	-1 822	-772	-2 663
Výsledok hospodárenia po zdanení:	34 081	37 470	19 300

N Á V R H predstavenstva na vysporiadanie hospodárskeho výsledku za rok 2017:

Predstavenstvo spoločnosti CHEMINVEST, a. s. navrhuje :

1. Zisk za rok 2017 celej výške presunúť do položky „Ostatné fondy“.
2. Vyplatenie odmien členom orgánov spoločnosti z položky „Ostatné fondy“ maximálne do výšky 20 tis. €.