

Priemyselný park Chemes, s.r.o.



VÝROČNÁ SPRÁVA 2018

OBSAH

PRIHOVOR KONATELA SPOLOČNOSTI	3
--------------------------------------	----------

PROFIL SPOLOČNOSTI	4
---------------------------	----------

Základné údaje	4
Organizačná štruktúra	5
Správne orgány a vedenie	5
Predmet činnosti	6
Vybrané ekonomické ukazovatele	6
História spoločnosti a štruktúra vlastníkov	7
Stratégia rozvoja	8

SPRÁVA KONATELA	9
------------------------	----------

Predaj	9
Udržiavanie a rozvoj výrobnotechnickej základne	10
Mzdy a personalistika	10
Finančná správa	10
Prognóza vývoja spoločnosti v ďalšom období	12

DOPLŇUJÚCE INFORMÁCIE	13
------------------------------	-----------

KONTAKT	14
----------------	-----------

PRILOHA – ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA PRIEMYSELNÝ PARK CHEMES, S.R.O. K 31.12.2018

- Správa nezávislého audítora
- Súvaha
- Výkaz ziskov a strát
- Poznámky k účtovnej závierke

PRÍHOVOR KONATEĽA SPOLOČNOSTI

Vážený kolegovia, obchodní partneri, dámy a páni,

Rok ubehol ako voda a opäť je tu čas zhodnotiť, čo sa nám podarilo resp. nepodarilo zrealizovať v r. 2018 z našich plánov.

Podľa dosiahnutého výsledku hospodárenia môžem povedať, že rok 2018 dopadol mierne horšie ako rok 2017.

Keď sa však pozrieme na tržby za služby-prepad o viac než 21 % je dosť signifikantný. Jednoznačne sa musíme v ďalších rokoch zamerať na prenájom voľných priestorov, výrobných hál, skladov či kancelárii. Výpadok tržieb nastal hlavne v dôsledku nižších tržieb od firmy Nexis Fibers a.s. v sume 365 tis. Eur za prenájom výrobné haly A po bývalej spoločnosti Twista, kde bol ukončený nájom k 30.5.2018. Odovzdaním prenajatých priestorov klesli o 89 tis. Eur aj tržby z nájmu voči Andritz Slovakia s.r.o., o 53 tis. Eur voči Tytex Slovakia s.r.o. a u ostatných drobných firiem o cca 100 tis. Eur. Výpadok tržieb bol eliminovaný úsporami v nákladových úrokoch o 172 tis. Eur, v osobných nákladoch o 57 tis. Eur, tvorili sa nižšie OP na staré pohľadávky vo výške 177 tis. Eur ako aj dopad z predaja zásob mal pozitívny vplyv na HV vo výške +50 tis. Eur.

Platobná disciplína partnerov bola podobne ako v r. 2017 dostatočná a pre firmu postačujúca a odzrkadlilo sa to na pravidelnom a bezproblémovom splácaní istiny aj úrokov z dlhodobého úveru voči financujúcej banke. Rozumnou finančnou politikou sa podarilo ušetriť vo finančných nákladoch 177 tis. Eur.

Celkovo teda môžem povedať, že sme výpadok tržieb celkom dobre eliminovali a manažérsky zvládli a v prvom rade sme sa snažili udržať kladný hospodársky výsledok, hlavne vzhľadom k zmluvne záväzným podmienkam od financujúcej banky.

Chcem preto poďakovať všetkým interným aj externým pracovníkom, obchodným partnerom a financujúcej banke za spoluprácu a vzájomnú podporu v roku 2018 a želám si, aby nadchádzajúci rok 2019 bol opäť rokom rastu tržieb, uzatvárania nových obchodných zmlúv, finančnej stability, rokom rozvoja parku, a to všetko bez nepríjemných neočakávaných prekvapení, ktoré by zmarili snahu celého kolektívu o dosiahnutie čo najlepšieho hospodárskeho výsledku. Ďakujem ešte raz všetkým za pracovné nasadenie a teším sa na ďalšiu spoluprácu.


Jarmila Hirjaková

konateľ spoločnosti Priemyselný park Chemes, s.r.o.

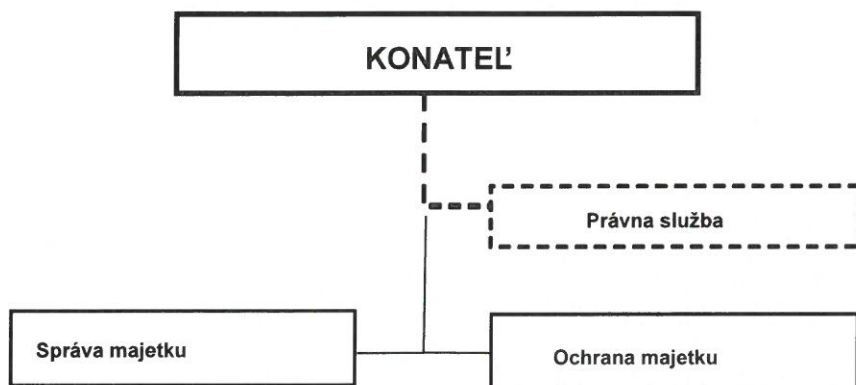
PROFIL SPOLOČNOSTI

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

<i>Obchodné meno:</i>	<i>Priemyselný park Chemes, s.r.o.</i>
<i>Sídlo:</i>	<i>Chemlonská 1, 066 01 Humenné</i>
<i>IČO:</i>	<i>36 471 780</i>
<i>DIČ:</i>	<i>2020025128</i>
<i>IČ DPH:</i>	<i>SK2020025128</i>
<i>Deň zápisu do OR:</i>	<i>07.03.2001</i>
<i>Základné imanie:</i>	<i>3 000 000 Eur - splatené v celej výške</i>
<i>Registrácia:</i>	<i>Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, vložka: 124544/B</i>
<i>Bankové spojenie:</i>	<i>SLSP a.s. – účet v IBAN: SK60 0900 0000 0004 6215 0476</i>
<i>SK NACE:</i>	<i>68.20 Prenájom a prevádzkovanie vlastných alebo prenajatých nehnuteľností</i>
<i>Rozhodujúce podnikateľské aktivity v odbore:</i>	<i>Prenájom nehnuteľností a poskytovanie vybraných služieb</i>
<i>Organizačná zložka v zahraničí:</i>	<i>nie je</i>

PROFIL SPOLOČNOSTI

ORGANIZAČNÁ ŠTRUKTÚRA platná k 31.12.2018



SPRÁVNE ORGÁNY A VEDENIE k 31.12.2018

VÝKONNÝ MANAŽMENT

Konateľ

Ing. Vladimír Skoupil

Správca majetku a bezpečnostný technik

Mgr. Paulík Miroslav

PROFIL SPOLOČNOSTI

PREDMET ČINNOSTI

ROZSAH ČINNOSTI

Hlavnou aktivitou je **poskytovanie rôznych druhov služieb** v areáli priemyselného parku Chemes, ktoré sú zamerané na udržiavanie, rozvoj a ochranu infraštruktúry priemyselného parku.

VYBRANÉ EKONOMICKÉ UKAZOVATELE

spoločnosti Priemyselný park Chemes, s.r.o.

Ukazovateľ	2017	2018
Majetok - netto (v tis. Eur)	19 138	18 178
Vlastné imanie (v tis. Eur)	3 913	3 996
Základné imanie (v tis. Eur)	3 000	3 000
Bankové úvery (v tis. Eur)	2 827	2 090
Čistý obrat (v tis. Eur)	2 694	2 118
Výnosy z hospod. činnosti (v tis. Eur)	3 164	2 181
Výsledok hospodárenia po zdanení (v tis. Eur)	101	66
Investície (v tis. Eur)	429	3
Počet zamestnancov (priemerný prepočítaný stav vo fyzických osobách)	10	8
Fyzický stav k 31.12.	12	4
Priemerný mesačný zárobok (brutto v Eur na 1 zamestnanca)	1 125	979
Produktivita práce meraná tržbami z predaja služieb (v Eur na 1 zamestnanca za rok)	269 450	264 729

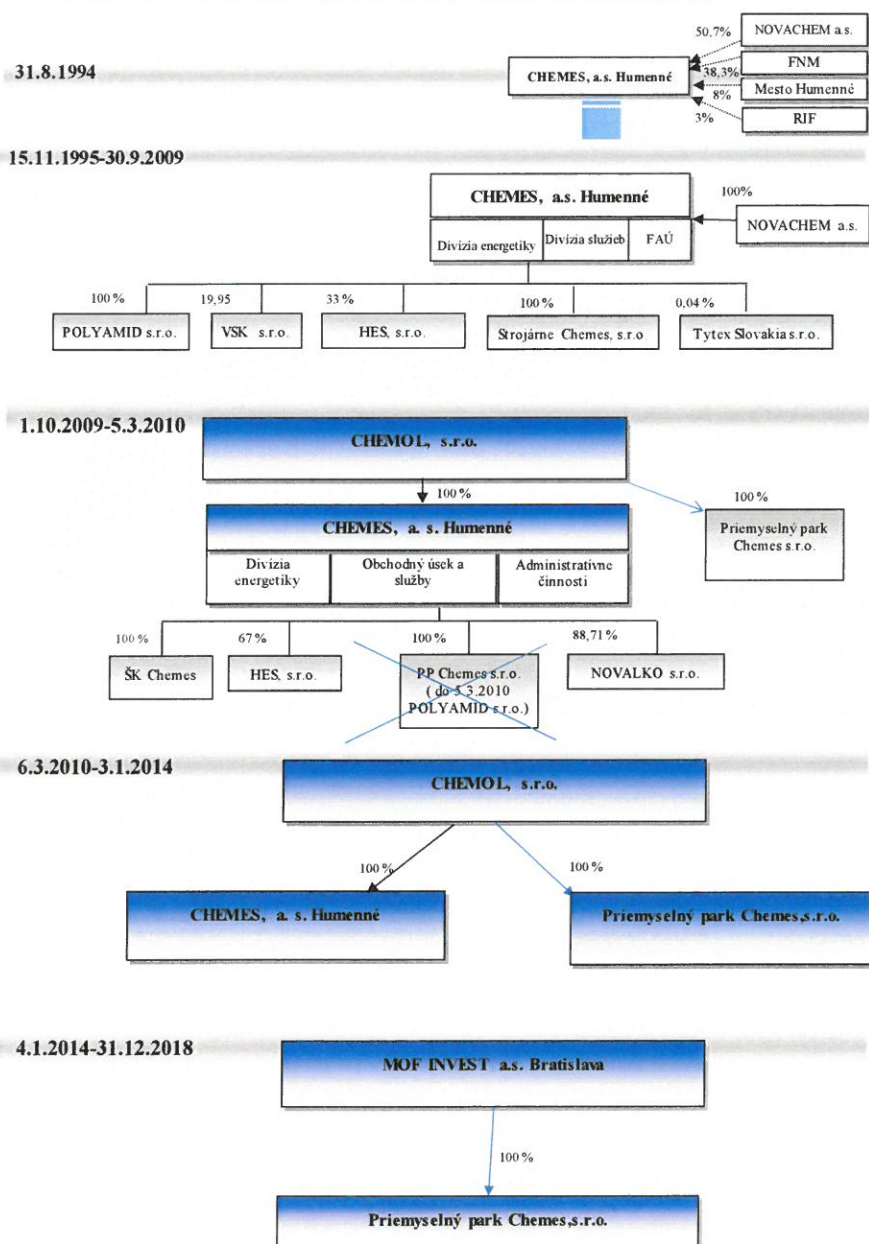
PROFIL SPOLOČNOSTI

HISTÓRIA SPOLOČNOSTI A ŠTRUKTÚRA VLASTNÍKOV

História spoločnosti Priemyselný park Chemes, s.r.o. je spojená so vznikom CHEMES, a.s. Humenné.

Spoločnosť CHEMES, a. s. Humenné vznikla 31.08.1994 na základe schváleného privatizačného projektu so 100 % účasťou FNM. V roku 1995 sa majoritným akcionárom stala spoločnosť NOVACHEM a.s. a od roku 2002 bola 100 % vlastníkom spoločnosti CHEMES. O 100 % balík akcií spoločnosti Chemes,a.s. Humenné prejavila záujem v r.2009 spoločnosť Chemol s.r.o., ktorá sa nakoniec stala novým 100 % -tým akcionárom.

HISTÓRIA SPOLOČNOSTI Priemyselný park Chemes, s.r.o.



PROFIL SPOLOČNOSTI

STRATÉGIA ROZVOJA

POSLANIE SPOLOČNOSTI Priemyselný park Chemes, s.r.o.

Spoločnosť Priemyselný park Chemes, s.r.o. má trvalú snahu poskytovať zákazníkom v Priemyselnom parku Chemes i mimo neho komplexnú starostlivosť v oblasti služieb podporujúcich ich podnikateľskú činnosť.

STRATEGICKÁ VÍZIA SPOLOČNOSTI

- ❖ byť trvalým spoľahlivým partnerom v európskom priestore v službách a poskytovaní na prenájom bezpečných priestorov pre vykonávanie podnikateľskej činnosti
- ❖ prispôbením sa potrebám zákazníkov vytvárať podmienky na zvyšovanie výkonnosti všetkých podnikov umiestnených v Priemyselnom parku Chemes,
- ❖ byť spoločnosťou schopnou komunikovať, spolupracovať a podnikat' s domácimi aj zahraničnými partnermi,
- ❖ byť prosperujúcou modernou firmou s rastúcou hodnotou, založenou na raste produktivity a využití nových príležitostí na rozvoj,
- ❖ rozvojom spolupráce s miestnou samosprávou prispievať k zvyšovaniu prosperity celého regiónu
- ❖ zabezpečiť ochranu životného prostredia v súlade s pravidlami SR a EÚ.

STRATEGICKÉ CIELE SPOLOČNOSTI

- Posilňovať výkonnosť a výnosnosť firmy intenzívnejším efektívnejším využívaním existujúcich kapacít, racionálnymi investíciami do modernizácie infraštruktúry, trvalou starostlivosťou o zákazníka a tým upevňovať svoje postavenie na trhu a v regióne,
 - využiť voľné plochy areálu pre rozvoj Priemyselného parku a celého regiónu,
- zvyšovať hodnotu firmy a jej atraktivitu pre spoločníka, optimalizovať štruktúru finančných, majetkových a ľudských zdrojov,
- všetky aktivity firmy uviesť do súladu s princípmi ochrany životného prostredia a tento stav trvale udržiavať.

SPRÁVA KONATEĽA

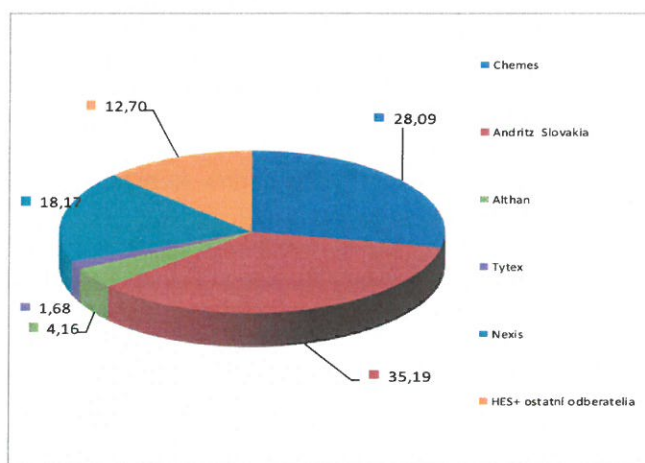
PREDAJ

Celkový predaj vlastných služieb dosiahol v roku 2018 úroveň 2 118 tis. Eur. Tržby zahŕňajú tržby z prenájmu pozemkov, spevnených plôch a HIM vo výške 1 876 tis. Eur (88,57 % podiel) a služby poskytované firmám v priemyselnom parku, vo výške 242 tis. Eur (11,43 % podiel).

Štruktúra tržieb (v tis. Eur s DPH)

	rok 2017	podiel na celk. tržbách v %	rok 2018	podiel na celk. tržbách v %
nájom budov a HIM	2 130	79,04	1 645	77,67
nájom pozemkov	236	8,76	231	10,90
služby	329	12,20	242	11,43
Spolu tržby za služby	2 695	100,00	2 118	100,00

Štruktúra tržieb za služby v Priemyselnom parku Chemes, s.r.o. za r.2018 podľa odberateľov v %



Názov odberateľa	druh odberu(výrobky, tovar...)	v Eur bez DPH	% podiel
Chemes a.s.	nájom budov , pozemkov , HIM a služby	596 704	28,10
Andritz Slovakia s.r.o.	nájom budov , pozemkov , HIM a služby	745 330	35,19
Althan s.r.o.	nájom budov , pozemkov , HIM a služby	88 185	4,16
Tytex Slovakia s.r.o.	nájom budov , pozemkov , HIM a služby	35 629	1,68
Nexis Fibers a.s.	nájom budov , pozemkov , HIM a služby	384 818	18,17
ostatní odberatelia	nájom budov , pozemkov , HIM a služby	267 163	12,61
Celkom TRŽBY Z PREDAJA služieb (účet 602,606)		2 117 828	100,0

SPRÁVA KONATEĽA

UDRŽIAVANIE A ROZVOJ VÝROBNO-TECHNICKEJ ZÁKLADNE

V roku 2018 sa v spoločnosti Priemyselný park Chemes, s.r.o. nerealizovali žiadne schválené investičné akcie do modernizácie existujúceho majetku. Do majetku pribudli stavby v hodnote 48 533 Eur. Výdavky na opravy a údržby boli za rok 2018 úplne zastavené.

MZDY A PERSONALISTIKA

Priemerný počet zamestnancov vo fyzických osobách za rok 2018 bol 8. Priemerný brutto zárobok dosiahol hodnotu 979 EUR, čo bolo o 13% menej ako v roku 2017. Pokles súvisel so zmenou štruktúry zamestnancov.

Počet zamestnancov k 31.12.2018 v spoločnosti Priemyselný park Chemes, s.r.o. predstavoval len 4 pracovníkov, zabezpečujúcich správu a bezpečnosť chodu priemyselného parku. Oproti predošlému roku, tak 8 zamestnancov bolo k 31.7.2018 prevedených do externej bezpečnostnej firmy Griffin S-Group s.r.o. Tornaľa. Spolu aj s Chemes a.s. tak odišlo 38 pracovníkov požiarnej a bezpečnostnej služby.

FINANČNÁ SPRÁVA

SÚVAHA v skrátenom rozsahu v tis. Eur (podľa slovenských účtovných štandardov)

<i>AKTÍVA netto</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>
Majetok spolu	19 138	18 178
Neobežný majetok	18 008	16 980
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0
Dlhodobý hmotný majetok	18 008	16 977
Dlhodobý finančný majetok	0	0
Obežný majetok	1 119	1 188
Zásoby	25	25
Dlhodobé pohľadávky	175	192
Krátkodobé pohľadávky	795	916
Finančné účty a krát. fin. majetok	123	53
Časové rozlíšenie	11	11

- ❖ Pohyb v aktívach v roku 2018 oproti roku 2017 bol v poklese účtovnej hodnoty majetku odpismi, ktoré boli vo výške 1 034 tis. Eur, nárast dlhodobých aj krátkodobých pohľadávok bol spôsobený rastom zadlženosti v skupine – hlavne nájom Althan s.r.o..

SÚVAHA v skrátenom rozsahu v tis. Eur (podľa slovenských účtovných štandardov)

PASÍVA	2017	2018
Vlastné imanie a záväzky spolu	19 138	18 178
Vlastné imanie	3 913	3 996
Základné imanie	3 000	3 000
Kapitálové fondy	0	0
Fondy zo zisku	26	31
Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet	-44	-28
Výsledok hospodárenia minulých rokov	830	927
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	101	66
Záväzky	15 225	14 044
Rezervy	8	9
Dlhodobé záväzky	9 951	9 934
Krátkodobé záväzky	2 439	2 011
Krátkodobé finančné výpomoci	0	0
Bankové úvery	2 827	2 090
Časové rozlíšenie	0	139

- ❖ V štruktúre pasív došlo k zníženiu bankového úveru voči SLSP a.s. o 737 tis. Eur, čo predstavuje ročnú splátku istiny (12 x 61 458 Eur = 737 496 Eur).

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT v skrátenom rozsahu (podľa slovenských účtovných štandardov)

<i>Údaje sú v tis. Eur</i>	r.2017	r.2018
Tržby z predaja služieb	2 695	2 118
Aktivácia	0	0
Výrobná spotreba	570	463
Pridaná hodnota	2 125	1 655
Osobné náklady	186	129
Dane a poplatky	160	165
Odpisy a oprav. položky k DNM a DHM	1 024	1 034
Tržby z predaja DM a materiálu	119	56
Zostatková cena predaného DM a materiálu	114	0
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	351	7
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	385	43
Tvorba a zúčtovanie OP k fin. majetku	213	36
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	513	311
Výnosové úroky	0	0
Nákladové úroky	328	156
Ostatné výnosy z finančných činností	0	0
Ostatné náklady z finančných činností	33	28
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-361	-184
Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením	151	127
Splatná daň z príjmov z bežnej činnosti	79	106
Odložená daň z príjmov z bežnej činnosti	-29	-45
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	101	66

SPRÁVA KONATEĽA

Spoločnosť dosiahla v roku 2018 mierne horší hospodársky výsledok po zdanení o 35 tis. Eur oproti predošlému roku a to hlavne vplyvom výpadku tržieb z nájmu o 490 tis. Eur. Bolo to hlavne v dôsledku nižších tržieb od firmy Nexis Fibers a.s. v sume 365 tis. Eur za prenájom výrobnéj haly A po bývalej spoločnosti Twista kde bol ukončený nájom k 30.5.2018. Odovzdaním prenajatých priestorov klesli o 89 tis. Eur aj tržby z nájmu voči Andritz Slovakia s.r.o., o 53 tis. Eur voči Tytex Slovakia s.r.o. a u ostatných drobných firiem o cca 100 tis. Eur. Výpadok tržieb bol eliminovaný úsporami v nákladových úrokoch o 172 tis. Eur, v osobných nákladoch o 57 tis. Eur, tvorili sa nižšie OP na staré pohľadávky vo výške 177 tis. Eur ako aj dopad z predaja nepotrebného majetku mal pozitívny vplyv na HV vo výške 55 tis. Eur.

PROGNÓZA VÝVOJA SPOLOČNOSTI V ĎALŠOM OBDOBÍ

V roku 2019 očakávame v Priemyselnom parku ustálené tržby z nájmu na úrovni r. 2018. Vzhľadom na pokračujúce splátky bankového úveru voči SLSP a.s. sa bude naďalej potrebné precízne venovať finančným tokom a dôslednému vymáhaniu pohľadávok.

Investičné zámery:

- ✚ Bežné investičné akcie budú obmedzené na najnutnejšie opravy a údržbu výrobnotechnických zariadení, tak aby bol zabezpečený plynulý chod produkcie firiem sídlících v priemyselnom parku.

DOPLŇUJÚCE INFORMÁCIE

Informácie o udalostiach, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa

- ❖ Účtovná závierka za rok 2018 bola zostavená dňa 21.6.2019 a údaje boli poskytnuté audítorskej spoločnosti KPMG Slovensko spol. s r.o. Bratislava, ktorá dňa 11.12.2019 vydala svoje stanovisko.
- ❖ Spoločnosť Priemyselný park Chemes, s.r.o. dňa 15.10.2019 zmenila konateľa spoločnosti na základe rozhodnutia jediného spoločníka spoločnosti (do 15.10.2019 bol konateľom spoločnosti Ing. Vladimír Skoupil).

Informácie o nákladoch na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

- ❖ V roku 2018 spoločnosť Priemyselný park Chemes, s.r.o. nevyvíjala žiadne aktivity v oblasti výskumu a vývoja.

Informácia o nadobúdaní akcií

- ❖ Spoločnosť nevlastní žiadne obchodovateľné akcie iných firiem. V roku 2018 spoločnosť nenadobudla ani nepredala žiadne akcie.

Vysporiadanie VH za rok 2018 – zisk vo výške 65 913,28 €:

Návrh konateľa:

1. Prídel do rezervného fondu vo výške 5% zo zisku po zdanení t.j. rezervný fond sa navýši o sumu 3 295,66 €
2. Zostatok výsledku hospodárenia vo výške 62 617,62 € sa prevedie do roku 2019 a zúčtuje ako nerozdelený zisk minulých rokov.

Povinnosti spoločnosti voči štátu a poisťovniam

- ❖ Spoločnosť Priemyselný park Chemes, s.r.o. venuje pozornosť úhradám všetkých druhov daní a odvodov pre inštitúcie sociálneho a zdravotného poistenia v stanovených lehotách. Neevidujeme záväzky po lehote splatnosti voči daňovému úradu ani poisťovniam.

KONTAKT

<i>Adresa spoločnosti:</i>	Priemyselný park Chemes, s.r.o. Chemlonská 1 066 01 Humenné
<i>Telefón sekretariát konateľa :</i>	+ 421 57 771 20 00, 23 45, 20 08
<i>Telefón správcu parku :</i>	+ 421 57 771 25 50
<i>Fax:</i>	+ 421 57 776 28 37
<i>e-mail :</i>	<i>info@chemes.sk</i>
<i>http:</i>	<u>www.parkchemes.sk</u>

Výročná správa spoločnosti vychádza raz ročne. Výročná správa za rok 2018 (vrátane účtovnej závierky a správy audítora k účtovnej závierke, s informáciou o audite výročnej správy) bola vydaná v októbri 2019 v 2 originálnych výtlačkoch. Výročná správa bude zverejnená uložením v zbierke listín obchodného registra Okresného súdu Bratislava I do 31.12.2019.

Je určená spoločníkovi, jej klientom, obchodným partnerom, investorom, bankám a zamestnancom. V prípade záujmu nás kontaktujte v sídle spoločnosti.

Vydáva: spoločnosť Priemyselný park Chemes, s.r.o.

Všetky práva sú vyhradené. Kopírovanie, distribúcia, preklad a iné použitie dokumentu a jeho častí na akékoľvek účely je možné len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu vydavateľa.

