

Pololetní individuální zpráva emitenta registrovaného cenného papíru za první pololetí roku 2009

- **Česká námořní plavba a.s.**
(Czech Ocean Shipping, Joint-Stock Co. v jazyce anglickém)
- Počernická 168
- Praha 10 - Strašnice
- PSČ 100 99
- IČO: 00001082
- Zapsaná v OR MěS Praha, oddíl BXXXVI, vložka 39 dne 1.4.1959
- www.cos.cz
- mail@cos.cz
- tel. 267207111

Česká námořní plavba a.s. (dále jen ČNP a.s.) v prvním pololetí roku 2009 pokračovala ve své činnosti podle finančního plánu stanoveného pro tento rok.

Hlavní činností ČNP a.s. jsou pronájmy, údržba a opravy vlastních nemovitostí v České republice a ve Velké Británii. Tato činnost je hlavním zdrojem příjmů společnosti a současně se podílí nejvyšší měrou na nákladech společnosti.

I přes recesi hospodářství v České republice i Velké Británii a její negativní vliv na trh nemovitostí se v prvním pololetí dařilo udržet obsazenost bytových a nebytových prostor, i když byly problémy s platbami nájemného a byla vyšší frekvence obměn nájemníků. Ve vlastněném domě v Praze 6 se podařilo uzavřít dohodu o uvolnění bytu s posledním nájemníkem, který obýval nerekonstruovaný byt za regulované nájemné. Je tak umožněna rekonstrukce rozvodů ve zbývajících částech domu a opravy bytů, které budou pronajímány za tržní nájemné. V pronajatém domě v Praze 6 pokračují jednání se zbývajících čtyřmi nájemníky. Stav domu se však dále zhoršuje, zejména rozvody vody a tepla jsou v kritickém stavu a provoz domu je tak udržován nouzovými opravami do doby, kdy bude možné zahájit nezbytnou rekonstrukci objektu jen velmi obtížně. Vila v Claremont Park v Londýně byla u příležitosti výměny dlouhodobého nájemce částečně renovována včetně výměny oken. Obytné domy v Praze 5 a kancelářská budova v Praze 10 jsou průběžně udržovány v nezbytně nutné míře.

V oblasti správy akciové společnosti jsou řešeny jak starší případy tak i nově vzniklé, související s požadavky akcionářů i státních orgánů. Mezi dlouhodobě řešené problémy patří pohledávky za dnes již neaktivními dceřinými společnostmi C.O.S. – URANUS LTD. a TRICOLOR HOLDING LTD., vyhledávání informací o činnosti, obchodních a investičních transakcích z doby, kdy společnosti byly aktivní. Vyhlášení likvidace řediteli obou společností se v případě společnosti TRICOLOR HOLDING LTD. ukázalo být podle výpisu z kyperského obchodního rejstříku jako nerealizované a u kyperského obchodního rejstříku neregistrované a v případě společnosti C.O.S.-URANUS LTD. maltská likvidátorka, u které ČNP a.s. přihlásila pohledávku, počátkem roku rezignovala a na žádost o vrácení poskytnutých dokumentů nijak nereaguje. Nicméně proces likvidace dle vyjádření maltského obchodního rejstříku byl zahájen. Maltský rejstřík sdělil, že nemá možnost svolat valnou hromadu, nebo k tomu ředitele společnosti přinutit. Svolání mimořádné valné hromady společnosti TRICOLOR HOLDING LTD. představenstvem ČNP a.s. se z procesních důvodů nezdařilo. Na oznámení podané již v minulém roce k Obvodnímu státnímu

zastupitelství o skutečnostech nasvědčujících tomu, že mohl být spáchán trestný čin porušování povinnosti při správě cizího majetku týkajícího se činnosti statutárních zástupců společnosti C.O.S. – URANUS LTD. a TRICOLOR HOLDING LTD., konkrétně nesvolávání valných hromad a neposkytování informací o hospodaření společností a dále pak uzavření údajně nevýhodné smlouvy o prodeji společnosti DENEK SHIPPING LTD. společností TRICOLOR HOLDING LTD., na kterou upozornil jeden z akcionářů ČNP a.s., představenstvo obdrželo dne 18.5.2009 vyrozumění od PČR – služby kriminální policie a vyšetřování. PČR sdělila, že provedeným šetřením nebyly zjištěny skutečnosti důvodně nasvědčující tomu, že byl spáchán trestný čin a odůvodňující zahájení úkonů trestního řízení. K druhé části původního oznámení ČNP a.s. podala 16.6.2009 nový podnět k prošetření, zda mohlo dojít ke spáchání trestného činu. Současně představenstvo ČNP a.s. usilovně pracuje na hledání dokumentů k činnosti dceřiných společností ve svém archivu a kontaktuje osoby, které by mohly informace poskytnout.

Představenstvo ČNP a.s. zahájilo práce na realizaci usnesení k bodu č. 12 poslední řádné valné hromady a zjišťuje optimální způsob provedení požadavku akcionáře na odkup 10% vlastních akcií v souladu s platnými zákony a předpisy. Společnost nemá žádné problémy s cashflow a plněním svých finančních závazků, společnost nemá žádné úvěry a půjčky. Pohledávky z běžné komerční činnosti nepředstavují závažný problém, i když jejich množství narůstá. Představenstvo hledá alternativní způsob vymáhání dluhů i mimosoudní cestou.

Výsledek hospodaření dle mezinárodních účetních standardů IFRS za první pololetí tohoto roku je zisk ve výši 3 464 tis. Kč. Z důvodu porovnatelnosti se stejným obdobím loňského roku jsou údaje zpracované formou individuálního výkazu zisku a ztrát a individuální rozvahy. Výkazy jsou přiložené ke zprávě. Pololetní výkazy nejsou konsolidované a nejsou auditované. Z hlediska porovnání výkazu zisku a ztrát s prvním pololetím minulého roku, kde byla ztráta 3 834 tis., Kč je nyní vykazován výše uvedený zisk 3 464 tis. Kč. Důvodem výrazných změn v celkových hospodářských výsledcích jsou především kurzové ztráty ve srovnatelném období loňského roku (4 479 tis. Kč) a naopak kurzové zisky v letošním roce (1 685 tis. Kč). Tyto účetní položky jsou dány pohybem směnného kurzu britské libry vůči koruně. Samotné provozní výsledky hospodaření za srovnatelné období letošního roku jsou mírně vyšší ve srovnání s loňským rokem. Tržby 10 060 tis. Kč jsou vyšší o 297 tis. Kč, náklady na materiál a energie 1 535 tis. Kč jsou nižší o 125 tis. Kč, náklady na služby 4 121 tis. Kč jsou nižší o 849 tis. Kč, osobní náklady 2 575 Kč jsou téměř stejné, daně a poplatky 853 tis. Kč jsou mírně vyšší než v loňském roce. V souvislosti se změnou oceňovacího modelu investic do nemovitostí z modelu pořizovací ceny na model ocenění v reálných hodnotách byly zrušeny odpisy nemovitostí, tudíž v letošním prvním pololetí nejsou odpisy nemovitostí již účtovány.

Přiložená rozvaha srovnává údaje k 30.6.2009 s údaji minulého období k 31.12.2008 dle požadavku stanoveného Českou národní bankou. V závěru účetního období roku 2008 se vedení společnosti rozhodlo přistoupit k výše uvedené změně oceňovacího modelu investic. Při přechodu z modelu ocenění v historických cenách na model ocenění v reálných hodnotách byla provedena retrospektivní úprava srovnávacího období (účetní období 2007). Byly zrušeny odpisy nemovitostí proti dosaženému hospodářskému výsledku daného období a zároveň došlo k rozpuštění kumulovaných odpisů - oprávek proti účtům majetku společnosti. Dále byl vytvořen

fond z přecenění majetku ve vlastním kapitálu. Přecenění majetku v účetních výkazech mělo dopad na výši odložené daně.

Na základě dosavadních výsledků hospodaření předpokládáme, že příjem z hlavní činnosti bude ve 2. pololetí 2009 pokračovat ve srovnatelné míře dle finančního plánu na tento rok. K nepříznivému vývoji provozního výsledku hospodaření by mohlo dojít pouze dlouhodobým poklesem cen nájemného na tuzemském i zahraničním trhu s nemovitostmi, většina uzavřených nájmu je však na dobu neurčitou a zejména u pronájmů bytů lze počítat s určitou setrvačností uzavřených smluv, která by měla druhé pololetí 2009 v převážné míře pokrýt za předpokladu, že nedojde k výraznějšímu nárůstu platební neschopnosti nájemníku kanceláří i bytů. Pohyb kurzu koruny vůči britské libře již delší dobu ovlivňuje tržby z pronájmů nemovitostí ve Velké Británii v účetních výkazech vedených v korunách, náklady na údržbu těchto nemovitostí jsou ale hrazeny rovněž v britských librách. Odborný výhled pohybu směnných kurzů těchto měn není nikdo schopen poskytnout. V závislosti na rychlosti zjištění způsobu plnění usnesení poslední řádné valné hromady k požadavku jednoho z akcionářů na odkup vlastních akcií předpokládáme, že ve druhém pololetí tohoto roku dojde k převodu částky určené k nákupu vlastních akcií z bankovního účtu společnosti v britských librách na koruny při optimálním kurzu.

Probíhající krize nemovitostí ve Velké Británii způsobila pokles tržních cen nemovitostí na tamním trhu. Ocenění k pololetí roku 2009 provedeno nebylo. Případný pokles tržních cen nemovitostí v Praze by se projevil především u obytného komplexu v Praze 5 - Stodůlky. U nemovitostí v Praze 6 by se díky atraktivní poloze případný pokles mohl projevit v menší míře. V zájmu další diverzifikace činností, i přes probíhající krizi cestovního ruchu, společnost nadále počítá s rozvojem projektu krátkodobého ubytování v pronajaté nemovitosti, která má pro daný segment trhu ideální polohu.

V zájmu udržení konkurenceschopnosti na trhu s nemovitostmi ČNP a.s. uvolňuje nezbytné prostředky na údržbu, vybavení a opravy pronajímaných prostor, avšak pokračuje rovněž v úsporných opatřeních. Po získání nezbytných stavebních povolení budou investovány další finanční prostředky do rekonstrukcí nemovitostí.


Dle finančního plánu by měl rok 2009 skončit s mírným ziskem ve výši zhruba 200 tis. Kč dle mezinárodních účetních standardů bez konsolidace, konsolidované výsledky pak s ještě vyšším ziskem.

Přílohou této zprávy je:

- Individuální výkaz zisku a ztrát dle mezinárodních účetních standardů k 30.6.2009
- Individuální rozvaha k 30.6.2009 dle mezinárodních účetních standardů
- (pro Českou národní banku - standardizovaný formulář účetních výkazů)

V Praze 4.8.2009

Ing. Miroslav Winkler
místopředseda představenstva


Ing. Petr Koutek
člen představenstva

Individuální rozvaha

Ceská námořní plavba a.s. IC: 00001082

sestaveno ke dni 30.06.2009 dle IFRS

v tis. Kč

	Pozn.	k 30. 06. 2009	k 31. 12. 2008
AKTIVA			
DLOUHODOBA AKTIVA			
Hmotná aktiva			
Investice do nemovitostí - budovy a pozemky		324 360	324 360
Poskytnuté zálohy na investice do nemovitostí		1 222	1 222
Samostatné movité věci a soubor movitých věcí		74	74
Goodwill			
Investice			
Investice v dceřiných společnostech		72 757	72 757
Ostatní investice		5 590	5 590
Dlouhodobé pohledávky			
Odložená daňová pohledávka			
Dlouhodobá aktiva celkem netto		404 003	404 003
KRÁTKODOBA AKTIVA			
Pohledávky z obchodních vztahů		3 727	3 463
Pohledávky - ovládající a řídicí osoba		82	34
Státní - daňové pohledávky		506	485
Jiné pohledávky		30	1
Peníze a účty v bankách		37 869	35 540
Krátkodobá aktiva celkem netto		42 214	39 523
AKTIVA CELKEM		446 217	443 526

PASIVA			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál		177 945	177 945
Vlastní akcie		0	0
Změny základního kapitálu		0	0
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků		150 750	150 750
Ostatní kapitálové fondy		0	0
Zákonný rezervní fond		16 632	16 632
Statutární a ostatní fondy		0	0
Kumulovaný zisk minulých let		50 698	53 100
Zisk/ztráta běžného období		3 464	-2 403
Menšinový podíl		0	0
Vlastní kapitál celkem		399 489	396 024
Dlouhodobé závazky			
Jiné dlouhodobé závazky - leasing			
Odložený daňový závazek		44 189	44 189
Rezervy na důchody a podobné závazky		96	96
Dlouhodobé závazky celkem		44 285	44 285
Krátkodobé závazky			
Závazky z obchodních vztahů		1 825	2 579
Závazky - ovládající a řídicí osoba		113	143
Část dlouhodobých závazků splatných během jednoho roku		0	0
Závazky z titulu nevyplacených dividend		0	0
Závazky vůči zaměstnancům a soc.pojištění		405	418
Státní - daňové závazky		61	53
Jiné závazky		39	24
Krátkodobé závazky celkem		2 443	3 217
PASIVA CELKEM		446 217	443 526

Individuální výsledovka

Česká námořní plavba a.s. IČ: 00001082

sestaveno ke dni 30.06.2009 dle IFRS

v tis. Kč

	k 30.06.2009	k 31.12.2008
Provozní výnosy		
Tržby z pronájmu nemovitosti	10 060	9 763
Ostatní provozní tržby a výnosy	75	49
Provozní výnosy celkem	10 135	9 812
Provozní náklady		
Spotřeba materiálu a energie	1 535	1 660
Přijaté služby	4 122	4 971
Osobní náklady	2 575	2 574
Odpisy nehmotných a hmotných aktiv	0	1 255
Ostatní provozní náklady	1 158	594
Tvorba/využití rezerv a opravných položek	0	0
Provozní náklady celkem	9 390	11 054
Zisk/ztráta z prodeje dlouhodobého majetku	0	0
Provozní zisk před zdaněním a finančními náklady	745	-1 242
Finanční náklady a výnosy		
Nákladové úroky	0	0
Výnosové úroky	288	661
Kurzové zisky / ztráty	1 671	-4466
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	845	1 341
Ostatní finanční výnosy / náklady	-85	-128
Zisk z běžných činností před zdaněním	3 464	-3 834
Daň z příjmů splatná		0
Daň z příjmů odložená		0
Zisk z běžných činností po zdanění	3 464	-3 834
Mimořádné položky		0
Čistý zisk za období	3 464	-3 834
Případající mateřské společnosti	3 464	-3 834
Menšinový podíl		0