

Pololetní konsolidovaná zpráva emitenta registrovaného cenného papíru za první pololetí roku 2011

- **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 2011 pokračovala ve své činnosti, kterou 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.

Hospodářský pokles zaznamenaný v předcházejícím období, se v prvním pololetí v podnikání společnosti projevil vystupňováním doprovodných jevů spočívajícím v dalších ukončeních nájemních smluv za strany nájemníků, kteří vyčerpali své rezervy, nepodařilo se jim obnovit podnikání případně si zajistili levnější variantu ubytování nebo místa podnikání. To platí jak pro nájemníky bytů tak i nájemce kanceláří. V obou případech byla pro společnost situace komplikována dalším nárůstem nabídek levnějších bytů a kancelářských prostor, na což byla společnost nucena reagovat zejména cenami nabízených volných bytů. Změny v podmínkách pobytu cizinců, kteří již tradičně tvoří nezanedbatelnou část klientely společnosti, způsobily pokles zájmu o nájem bytů. Obtížná situace řady nájemců vedla k jejich platební neschopnosti, nárůstu objemu pohledávek za nájemci a s tím souvisejícímu vyššímu počtu výpovědí daných ze strany pronajímatele a dalším nákladům spojeným s vymáháním pohledávek. Počet volných bytů ve sledovaném období krátkodobě překročil i jednu čtvrtinu, u kanceláří dosáhl téměř čtyřiceti procent pronajímatelné plochy. Volné bytové i kancelářské prostory byly revitalizovány se snahou minimalizace nákladů na obnovu i údržbu. Dalším jevem hospodářské krize je i pokračující pokles tržní hodnoty nemovitostí, především panelových domů. Pro ocenění nemovitostí vlastněných ČNP a.s. byl použit znalecký posudek ústavu kvalifikovaného pro znaleckou činnost PROSCON, s.r.o. zpracovaný ke dni 2.6.2011, který tento pokles potvrdil. ČNP a.s. se snaží o úspory v nákladech na provoz společnosti a údržbu nemovitostí. Představenstvo se rovněž zabývalo neúměrně vysokými náklady spojenými s držením emise akcií ČNP a.s. na veřejně obchodovatelném trhu a předložilo řádné valné hromadě návrh na vyřazení akcií z obchodování na regulovaném trhu a změnu podoby akcií na akcie listinné. Zatímco změna podoby akcií nebyla valnou hromadou schválena, návrh na zrušení veřejné obchodovatelnosti byl odsouhlasen. Představenstvo proto zajistilo následná opatření v souladu s platnými zákony a předpokládá, že v průběhu druhého pololetí tohoto roku bude proces vyřazení akcií z obchodování na Burze cenných papírů dokončen.

Ve sledovaném období ČNP a.s. pokračovala ve sporech, které zahájila v předchozích letech a které nebyly dosud pravomocně rozhodnuty. Tyto spory nemohou zásadním způsobem ovlivnit situaci ČNP a.s. jako emitenta cenných papírů.

ČNP a.s. nemá problémy s cashflow a plněním svých finančních závazků z provozní činnosti, společnost nemá žádné úvěry a půjčky. Pohledávky z běžné komerční činnosti dosud nepředstavují závažnější problém, i když jejich množství narůstá. Představenstvo pokračuje i v alternativním způsobu vymáhání dluhů cestou spolupráce s inkasní společností.

Účetní výkazy pololetní zprávy jsou zpracovány dle mezinárodních účetních standardů (IFRS) a jsou zpracovány v konsolidované formě. Do konsolidačního celku pro účely účetních výkazů byla zahrnuta Česká námořní plavba a.s., C.O.S. BULK (LONDON) LTD., QUESTHOUSE a.s. a DEX TEMPUS a.s. Společnosti C.O.S-URANUS LTD. a TRICOLOR HOLDING LTD. dle dostupných informací nevyvíjejí žádnou činnost a nepředložily žádné výkazy. Výkazy ani zpráva nejsou auditované.

Konsolidovaný čistý úplný výsledek hospodaření dle mezinárodních účetních standardů IFRS za první pololetí tohoto roku je ztráta ve výši -67 837 tis. Kč. Srovnatelné období k výsledkům hospodaření je k 30.6.2010. Hospodářský výsledek srovnatelného období byl zisk 2 428 tis. Kč. Tržby v letošním pololetí 11 428 tis. Kč jsou o 860 tis. Kč vyšší i přes nižší obsazenosti pronajímaných nemovitostí, ztráta z přecenění investic do nemovitostí k 2.6.2011 činí 90 676 tis. Kč, přičemž v roce 2010 bylo ocenění nemovitostí provedeno pouze k 31.12.2010 a v pololetí loňského srovnatelného období přecenění nebylo provedeno. Náklady na materiál a energie 1 294 tis. Kč jsou nižší o 606 tis. Kč, naproti tomu náklady na přijaté služby 2 423 tis. Kč jsou vyšší o 22 tis. Kč. Osobní náklady 3 088 tis. Kč jsou nižší o 160 tis. Kč. O 22 tis. Kč jsou vyšší ostatní provozní náklady. Nižší jsou náklady na údržbu a opravy 45 tis. Kč o 686 tis. Kč. Celkové provozní náklady jsou 6 957 tis. Kč, nižší o 1 408 tis. Kč oproti srovnatelnému období loňského pololetí.

Údaje výkazu o finanční situaci k 30.6.2011 jsou srovnávány s údaji minulého období k 31.12.2010 dle požadavku stanoveného Českou národní bankou. Celková aktiva 267 325 tis. Kč jsou nižší o 89 004 tis. Kč, peníze na účtech vzrostly o 1 551 tis. Kč. Celkový vlastní kapitál 241 430 tis. Kč se snížil o 79 962 tis. Kč.

Na základě dosavadních výsledků hospodaření předpokládáme, že příjem z hlavní činnosti bude ve 2. pololetí 2011 pokračovat ve srovnatelné míře dle finančního plánu na tento rok. K nepříznivému vývoji provozního výsledku hospodaření by mohlo dojít 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 2011 v převážné míře pokrýt za předpokladu, že nedojde k výraznějšímu nárůstu platební neschopnosti nájemníků kanceláří či 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. Kurzové rozdíly budou zúčtovány k 31.12.2011.

Vybrané vysvětlující poznámky:

- (a) ČNP a.s. prohlašuje, že pro mezitímní účetní závěrku se použila stejná účetní pravidla a metody výpočtů jako v poslední roční účetní závěrce,
- (b) Sezónní nebo cyklické mezitímní operace nejsou;
- (c) Položky ovlivňujících aktiva, závazky, vlastní kapitál, čistý zisk nebo peněžní toky, které jsou neobvyklé svou podstatou, velikostí nebo výskytem – prodloužení pachtu části pozemků v Londýně,
- (d) Změny v odhadech částek zveřejněných v předchozích mezitímních obdobích běžného účetního roku nebo změny v odhadech částek vykázaných v předchozích účetních obdobích, pokud mají tyto změny významný dopad na aktuální mezitímní období: - přecenění investic do nemovitostí bylo provedeno pro vykazovanou mezitímní účetní závěrku k 30.6.2011 (znalecký posudek k 30.6.2010 nebyl zpracován);
- (e) Emise, zpětné odkupy a splacení dluhových a majetkových cenných papírů nejsou;
- (f) Vyplacené dividendy (souhrnně nebo na akcii), a to odděleně za kmenové a ostatní akcie nebyly;
- (g) Informace o segmentech nezměněny
- (i) Výnosy od externích odběratelů, jsou-li zahrnuty ve vyčísleném zisku nebo ztrátě segmentu ověřovaných hlavní vedoucí osobou s rozhodovací pravomocí

či jsou jinak pravidelně předkládány hlavní vedoucí osobě s rozhodovací pravomocí nejsou předkládány;

(h) Významné události po konci mezitímního období, které účetní závěrka za mezitímní období nezohledňuje nejsou;

(i) Dopad změn ve struktuře účetní jednotky, ke kterým došlo v průběhu mezitímního období, zahrnující podnikové kombinace, akvizice nebo zrušení účastí a dlouhodobých investic, restrukturalizace nebo ukončování činností – změny nenastaly.

(j) Změny v podmíněných závazcích nebo podmíněných aktivech od posledního ročního rozvahového dne - nejsou.

V zájmu další diverzifikace činností, i přes pokles návštěvnosti Prahy, společnost nadále počítá s rozvojem projektu krátkodobého ubytování. V zájmu udržení konkurenceschopnosti na trhu s nemovitostmi ČNP a.s. uvolňuje nezbytné prostředky na údržbu, vybavení a opravy pronajímaných prostor, avšak zesiluje úsporná opatření. V souladu s přijatým podnikatelským záměrem pro tento rok, představenstvo zahájilo jednání o prodeji nemovitostí ve Velké Británii a prodeji, případně ukončení aktivit dceřiné společnosti C.O.S. BULK (London) Ltd.

Dle finančního plánu měl rok 2011 skončit s mírným ziskem ve výši zhruba 1 750 tis. Kč dle mezinárodních účetních standardů bez konsolidace, avšak lze očekávat silný vliv z přecenění majetku společnosti, proto upravený finanční plán již počítá se ztrátou i když samotný provozní zisk bez tohoto vlivu z přecenění majetku by měl být srovnatelný s loňským rokem.


Prohlášení oprávněných osob emitenta:


Dle nejlepšího vědomí podává konsolidovaná pololetní zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření ČNP a.s. a konsolidačního celku za první pololetí roku 2011 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření ČNP a.s.

Přílohou této zprávy je:

- Konsolidovaný výkaz o finanční situaci dle mezinárodních účetních standardů k 30.6.2011 a ke srovnatelnému období k 31.12.2010
- Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku k 30.6.2011 dle mezinárodních účetních standardů a ke srovnatelnému období 30.6.2010
- Výkaz změn vlastního kapitálu
- Výkaz o peněžních tocích

V Praze 15.8.2011


Ing. Petr Koutek
předseda představenstva


Ing. Miroslav Winkler
místopředseda představenstva

Konsolidovaný výkaz o finanční pozici České námořní plavby a.s.

ke dni 30.6.2011 dle IFRS

údaje v tis. Kč

	Pozn.	k 30.6. 2011	k 31. 12. 2010
AKTIVA			
DLOUHODOBÁ AKTIVA			
Hmotná aktiva			
Investice do nemovitostí - budovy a pozemky	V.A. 1.	243 821	334 506
Poskytnuté zálohy na investice do nemovitostí	V.A.4.	27	27
Samostatné movité věci a soubor movitých věcí	V.A.1.	28	28
Finanční investice			
Ostatní investice	V.A.16.	598	598
Dlouhodobá aktiva celkem netto		244 474	335 159
KRÁTKODOBÁ AKTIVA			
Pohledávky z obchodních vztahů	V.A.10.	3 047	3 252
Státní - daňové pohledávky	V.A.11.	345	1
Jiné pohledávky		31	40
Peníze a účty v bankách	V.A.9.	19 428	17 877
Krátkodobá aktiva celkem netto		22 851	21 170
AKTIVA CELKEM		267 325	356 329

PASIVA			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	V.A.13.	177 945	177 945
Oceňovací rozdíly z přecenění finančních investic	V.A.14.	-89	-89
Ostatní kapitálové fondy	IV.E.	4 500	4 500
Zákonný rezervní fond	V.A.14.	16 660	16 660
Fond z přepočtu cizích měn	IV.C.	-36 967	-24 842
Kumulovaný zisk minulých let	V.A.14.	147 218	206 680
Ztráta z běžného období		-67 837	-59 462
Vlastní kapitál celkem		241 430	321 392
Dlouhodobé závazky			
Odložený daňový závazek	V.A.16	23 664	30 938
Dlouhodobé závazky celkem		23 664	30 938
Krátkodobé závazky			
Závazky z obchodních vztahů	V.A.17.	1 512	2 249
Závazky vůči zaměstnancům a soc.pojištění	V.A.17.	382	367
Stát - daňové závazky	V.a.11.	101	190
Ostatní krátkodobé rezervy	V.A.18.		798
Jiné závazky		236	395
Krátkodobé závazky celkem		2 231	3 999
PASIVA CELKEM		267 325	356 329

Konsolidovaný výkaz o úplném hospodářském výsledku České námořní plavby a.s.

za účetní období končící 30.6.2011 dle IFRS

v tis. Kč

	Pozn.	k 30.6.2011	k 30.6.2010
Provozní výnosy			
Tržby z pronájmu nemovitostí	V.C.	11 428	10 568
Ostatní provozní tržby a výnosy		3	26
Provozní výnosy celkem		11 431	10 594
Zisk / ztráta z přecenění investic do nemovitostí			
		-90 676	0
Náklady související s provozem investic do nemovitostí			
Spotřeba materiálu a energie		1 294	1 900
Přijaté služby		2 423	2 401
Osobní náklady	II.B.7	3 088	3 248
Odpisy ostatních dlouhodobých hmotných aktiv			
Ostatní provozní náklady		107	85
Údržba a opravy		45	731
Provozní náklady celkem		6 957	8 365
Provozní zisk před zdaněním a finančními náklady			
		-86 202	2 229
Finanční náklady a výnosy			
Výnosové úroky		12	42
Kurzové zisky / ztráty		-10	-28
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	II.B.5.	319	324
Ostatní finanční výnosy / náklady		-92	-98
Finanční hospodářský výsledek celkem		229	240
Zisk z běžných činností před zdaněním			
		-85 973	2 469
Daň z příjmů splatná	V.A.15.		41
Daň z příjmů odložená (+N / -V)	V.A.16.	-18 136	
Daň z příjmů celkem		-18 136	41
Zisk z běžných činností po zdanění			
		-67 837	2 428
Přecenění ost. finanční investice brutto	V.A.16.		
Přecenění ost. finanční investice - vliv odložené daně	V.A.16.		
Čistý úplný výsledek hospodaření			
		-67 837	2 428
Případající mateřské společnosti			2 428
Menšinový podíl			

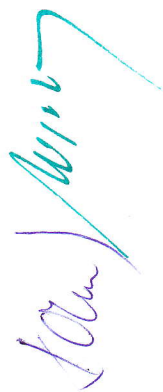
Konsolidovaný výkaz o změnách vlastního kapitálu České námořní plavby a.s. k 30.6.2011

údaje v tis. Kč

Změny / položky vlastního kapitálu	Pozn.	Základní kapitál	Oceňovací rozdíly z přecenění finančních investic (před změnami PZ i investic do nemovitostí)	Ostatní kapitálové fondy	Zákonný rezervní fond	Fond z přepočtu cizích měn	Kumulovaný zisk minulých let	Ztráta/zisk běžného období	CELKEM
VK před změnami počátečních zůstatků		177 945	-89	4 500	16 660	-24 842	206 680	-67 837	313 017
Změna vykazování přecenění investic do nemovitostí vč. dopadu odložené daně									0
Zaokrouhlení									0
Vlastní kapitál na začátku účetního období po korekci		177 945	-89	4 500	16 660	-24 842	206 680	-67 837	313 017
Převod hospodářského výsledku							-59 462		-59 462
Dopad změn z přecenění ostatních investic vč. dopadu odložené daně									0
Dopad změn z přecenění zahraniční účetní jednotky						-12 125			-12 125
Zisk z běžných činností po zdanění									0
Ztráta z běžných činností po zdanění									0
Vlastní kapitál na konci účetního období		177 945	-89	4 500	16 660	-36 967	147 218	-67 837	241 430

Vysvětlivky:

Výsledek hospodaření běžného roku je ovlivněn přeceněním majetku dle znaleckého posudku k 30.6.2011.



Konsolidovaný výkaz o peněžních tocích České námořní plavby a.s.

údaje v tis. Kč

	za účetní období končící	
	k 30. 6. 2011	k 30. 6.2010
Peněžní prostředky na začátku období	17 877	43 706
Peněžní toky z provozní činnosti		
Příjmy z pronájmů a ostatní příjmy netto	11 636	9 837
Provozní výdaje vč. daní a záloh na investice do nemovitostí netto	-10 314	-41 226
Provozní peněžní toky celkem	1 322	-31 389
Peněžní toky z finanční oblasti		
Příjem z úroků	12	42
Dividendové příjmy	319	324
Ostatní finanční příjmy a výdaje (z přepočtu měn apod.)	-102	556
Finanční peněžní toky celkem	229	922
Peněžní prostředky na konci období	19 428	13 239

