

## **Pololetní konsolidovaná zpráva emitenta registrovaného cenného papíru za první pololetí roku 2010**

- **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](http://www.cos.cz)
- [mail@cos.cz](mailto:mail@cos.cz)
- tel. 267207111

Česká námořní plavba a.s. (dále jen ČNP a.s.) v prvním pololetí roku 2010 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.

Hospodářský pokles, který se ještě v prvním pololetí projevoval v České republice i Velké Británii i jeho negativní vliv na trh nemovitostí ovlivnil obsazenost bytových a nebytových prostor. Nemovitosti v Londýně se podařilo udržet obsazené a obecně hodnota londýnských nemovitostí pro bydlení opět začala stoupat. U tuzemských nemovitostí je patrný pokles zájmu o pronájem a zejména narostly problémy s platbami nájemného. Byla vyšší frekvence obměn nájemníků. Ve vlastněném domě v Praze 6 byla dokončena rekonstrukce a upraveny další byty pro pronájem za tržní nájemné. V pronajatém domě v Praze 6 zůstali dva poslední uživatelé bytů, jednání uvázla na požadavcích nereálného „odstupného“, stále je s nimi veden soudní spor o užívání bytu. Obytné domy v Praze 5 a kancelářská budova v Praze 10 jsou průběžně udržovány v nezbytně nutné míře.

V lednu letošního roku byla podepsána smlouva o úplatném převodu cenných papírů akciové společnosti QUESTHOUSE a.s., na jejímž základě se stoprocentním vlastníkem společnosti stává ČNP a.s. Zároveň se jedná o transakci se spřízněnou stranou, neboť nákup akcií byl realizován od společnosti C.O.S. BULK (LONDON) LTD., nedošlo ale k podstatnému ovlivnění výsledků hospodaření ČNP a.s. Hlavní činností společnosti QUESTHOUSE a.s. je dlouhodobý pronájem vlastního obytného domu v Praze 6 - Dejvicích a správa pozemku v okolí domu. Dům má v nájmu ČNP a.s..

V prvním pololetí ČNP a.s. dokončila nákup 50% akcií společnosti DEX TEMPUS a.s. Tato akciová společnost je vlastníkem činžovního domu v Praze.

V oblasti správy akciové společnosti jsou řešeny jak starší tak i nově vzniklé případy, související s požadavky akcionářů i státních orgánů. Nepodařilo se zatím vyřešit problém pohledávky za dnes již neaktivními dceřinými společnostmi C.O.S. – URANUS LTD. a TRICOLOR HOLDING LTD., a plně objasnit obchodní a investiční transakce vedení těchto dceřiných společností z doby, kdy společnosti byly aktivní. Prozatím představenstvo vychází ze sdělení PČR – služby kriminální policie a vyšetřování, dle kterého provedeným šetřením nebyly zjištěny skutečnosti důvodně

nasvědčující tomu, že byl spáchán trestný čin a odůvodňující zahájení úkonů trestního řízení.

Představenstvo ČNP a.s. po prověření možností společnosti ČNP předložilo návrh usnesení řádné valné hromadě svolané na 4. června 2010 k bodu č. 12 řádné valné hromady z roku 2009 k provedení požadavku akcionáře na odkup 10% vlastních akcií společnosti ČNP a.s. Návrh na zrušení usnesení valné hromady z roku 2009 však nebyl přijat. Představenstvo začalo realizovat variantu prodeje části majetku a optimálním řešením byl prodej finanční investice QUESTHOUSE, kterou nyní plně vlastní. Z prodeje by tak byly pokryty závazky vyplývající z uvedeného usnesení valné hromady a zůstatek mohl být investován. Prodej společnosti byl však zmařen neočekávanou exekucí uvalenou na nemovitý majetek společnosti QUESTHOUSE a.s., která, dle názoru představenstva společnosti QUESTHOUSE a.s., je velmi překvapivá a zcela neoprávněná. Představenstvo již podniká kroky ke zjednání nápravy. ČNP a.s. nemá problémy s cashflow a plněním svých finančních závazků z provozní činnosti, společnost nemá žádné úvěry a půjčky, na řešení úkolu z usnesení č. 12 řádné valné hromady z roku 2009 bude představenstvo ČNP a.s. hledat vhodné zdroje financování. Pohledávky z běžné komerční činnosti nepředstavují závažný problém, i když jejich množství narůstá. Představenstvo pokračuje v alternativním způsobu vymáhání dluhů i mimosoudní cestou spoluprací s inkasní společností.

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

Konsolidovaný čistý úplný výsledek hospodaření dle mezinárodních účetních standardů IFRS za první pololetí tohoto roku je zisk ve výši 2 428 tis. Kč

Srovnatelné období k výsledkům hospodaření k 30.6.2009. Hospodářský výsledek srovnatelného období je 3 476 tis. Kč. Tržby v letošním pololetí 10 568 tis. Kč jsou o 165 tis. Kč nižší v důsledku nižší obsazenosti pronajímaných nemovitostí, náklady na materiál a energie 1 900 tis. Kč jsou vyšší o 365 tis. Kč, naproti tomu náklady na přijaté služby 3 132 tis. Kč poklesly o 213 tis. Kč a osobní náklady 3 248 tis. Kč jsou nižší o 283 tis. Kč. O 415 tis. Kč jsou nižší ostatní provozní náklady. Nižší jsou i náklady na údržbu a opravy 731 tis. Kč o 252 tis. Kč. Celkové provozní náklady jsou 8 365 tis. Kč, nižší o 798 tis. Kč oproti srovnatelnému období loňského pololetí. Provozní zisk ve výši 2 229 tis. Kč je ve srovnání s loňským pololetím o 563 tis. Kč vyšší. Ve finančních výsledcích je nejvyšší rozdíl v kurzových ziscích a ztrátách. V loňském pololetí byly kompenzované kurzové zisky ve výši 1 672 tis. Kč za letošní rok jsou kompenzované kurzové ztráty 28 tis. Kč.

Údaje výkazu o finanční situaci k 30.6.2010 jsou srovnávány s údaji minulého období k 31.12.2009 dle požadavku stanoveného Českou národní bankou. Celková aktiva 434 343 tis. Kč jsou vyšší o 3 031 tis. Kč, finanční investice vzrostly o 32 581 tis. Kč a peníze na účtech klesly o 30 467 tis. Kč. Celkový vlastní kapitál 390 283 tis. Kč vzrostl o 5 888 tis. Kč.

Na základě dosavadních výsledků hospodaření předpokládáme, že příjem z hlavní činnosti bude ve 2. pololetí 2010 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 2010 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 31.12.2010, předpokládáme kurzové ztráty ve výši cca 900 tis. Kč.

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 pokračuje rovněž v úsporných opatřeních.

Dle finančního plánu by měl rok 2010 skončit s mírným ziskem ve výši zhruba 1 750 tis. Kč dle mezinárodních účetních standardů bez konsolidace.

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 2010 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 30.6.2010 a ke srovnatelnému období k 31.12.2009
- Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku k 30.6.2010 dle mezinárodních účetních standardů a ke srovnatelnému období 30.6.2009
- Výkaz změn vlastního kapitálu
- Výkaz o peněžních tocích
- (pro Českou národní banku - standardizovaný formulář účetních výkazů)

V Praze 20.8.2010

  
Ing. Petr Koutek  
předseda představenstva

  
Ing. Miroslav Winkler  
místopředseda představenstva

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

ke dni 30.6.2010 dle IFRS

údaje v tis. Kč

	Pozn.	k 30.6. 2010	k 31. 12. 2009
<b>AKTIVA</b>			
<b>DLOUHODOBÁ AKTIVA</b>			
<b>Hmotná aktiva</b>			
Investice do nemovitostí - budovy a pozemky	V.A. 1.	380 400	380 485
Poskytnuté zálohy na investice do nemovitostí	V.A.4.	193	193
Samostatné movité věci a soubor movitých věcí	V.A.1.	110	17
<b>Finanční investice</b>			
Ostatní investice	V.A.16.	36 481	3 900
<b>Dlouhodobá aktiva celkem netto</b>		<b>417 184</b>	<b>384 595</b>
<b>KRÁTKODOBÁ AKTIVA</b>			
Pohledávky z obchodních vztahů	V.A.10.	3 561	2 804
Státní - daňové pohledávky	V.A.11.	358	206
Jiné pohledávky		1	1
Peníze a účty v bankách	V.A.9.	13 239	43 706
<b>Krátkodobá aktiva celkem netto</b>		<b>17 159</b>	<b>46 717</b>
<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>434 343</b>	<b>431 312</b>

<b>PASIVA</b>			
<b>Vlastní kapitál</b>			
Základní kapitál	V.A.13.	177 945	177 945
Oceňovací rozdíly z přecenění finančních investic	V.A.14.	1 589	2 586
Ostatní kapitálové fondy	IV.E.		4 500
Zákonný rezervní fond	V.A.14.	16 660	16 660
Fond z přepočtu cizích měn	IV.C.	-23 290	-23 972
Kumulovaný zisk minulých let	V.A.14.	214 954	223 190
Zisk z běžného období		2 428	-16 511
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>390 286</b>	<b>384 398</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>			
Odložený daňový závazek	V.A.16	41 510	43 457
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>41 510</b>	<b>43 457</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>			
Závazky z obchodních vztahů	V.A.17.	1 737	2 319
Závazky vůči zaměstnancům a soc.pojištění	V.A.17.	280	365
Stát - daňové závazky	V.a.11.	257	103
Ostatní krátkodobé rezervy	V.A.18.	211	608
Jiné závazky		62	62
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>2 547</b>	<b>3 457</b>
<b>PASIVA CELKEM</b>		<b>434 343</b>	<b>431 312</b>

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

za účetní období končící 30.6.2010 dle IFRS

v tis. Kč

	Pozn.	k 30.6.2010	k 30.6.2009
<b>Provozní výnosy</b>			
Tržby z pronájmu nemovitostí	V.C.	10 568	10 733
Ostatní provozní tržby a výnosy		26	96
<b>Provozní výnosy celkem</b>		<b>10 594</b>	<b>10 829</b>
<b>Zisk / ztráta z přecenění investic do nemovitostí</b>			
<b>Náklady související s provozem investic do nemovitostí</b>			
Spotřeba materiálu a energie		1 900	1 535
Přijaté služby		2 401	2 614
Osobní náklady	II.B.7	3 248	3 531
Odpisy ostatních dlouhodobých hmotných aktiv			
Ostatní provozní náklady		85	500
Údržba a opravy		731	983
<b>Provozní náklady celkem</b>		<b>8 365</b>	<b>9 163</b>
<b>Provozní zisk před zdaněním a finančními náklady</b>		<b>2 229</b>	<b>1 666</b>
<b>Finanční náklady a výnosy</b>			
Výnosové úroky		42	290
Kurzové zisky / ztráty		-28	1 672
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	II.B.5.	324	845
Ostatní finanční výnosy / náklady		-98	-140
<b>Finanční hospodářský výsledek celkem</b>		<b>240</b>	<b>2 667</b>
<b>Zisk z běžných činností před zdaněním</b>		<b>2 469</b>	<b>4 333</b>
Daň z příjmů splatná	V.A.15.	41	857
Daň z příjmů odložená (+N / -V)	V.A.16.		
<b>Daň z příjmů celkem</b>		<b>41</b>	<b>857</b>
<b>Zisk z běžných činností po zdanění</b>		<b>2 428</b>	<b>3 476</b>
Přecenění ost. finanční investice brutto	V.A.16.		
Přecenění ost. finanční investice - vliv odložené daně	V.A.16.		
<b>Čistý úplný výsledek hospodaření</b>		<b>2 428</b>	<b>3 476</b>
Případající mateřské společnosti		2 428	3 476
Menšinový podíl			

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

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	2 586	4 500	16 660	-23 972	223 190	-16 511	384 398
Změna vykazování přecenění investic do nemovitostí vč. dopadu odložené daně			0			0	8 275	0	8 275
Zaokrouhlení						0			0
<b>Vlastní kapitál na začátku účetního období po korekci</b>		<b>177 945</b>	<b>2 586</b>	<b>4 500</b>	<b>16 660</b>	<b>-23 972</b>	<b>231 465</b>	<b>-16 511</b>	<b>392 673</b>
Převod hospodářského výsledku					0		-16 511	16 511	0
Dopad změn z přecenění ostatních investic vč. dopadu odložené daně			-997	-4 500					-5 497
Dopad změn z přecenění zahraniční účetní jednotky						682			682
Zisk z běžných činností po zdanění								2 428	2 428
Ztráta z běžných činností po zdanění								0	0
<b>Vlastní kapitál na konci účetního období</b>		<b>177 945</b>	<b>1 589</b>	<b>0</b>	<b>16 660</b>	<b>-23 290</b>	<b>214 954</b>	<b>2 428</b>	<b>390 286</b>

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

údaje v tis. Kč

za účetní období končící

	k 30. 6. 2010	k 30. 6.2009
Peněžní prostředky na začátku období	43 706	41 034
<b>Peněžní toky z provozní činnosti</b>		
Příjmy z pronájmů a ostatní příjmy netto	9 837	22 911
Provozní výdaje vč. daní a záloh na investice do nemovitostí netto	-41 226	-21 645
<b>Provozní peněžní toky celkem</b>	<b>-31 389</b>	<b>1 266</b>
<b>Peněžní toky z finanční oblasti</b>		
Příjem z úroků	42	346
Dividendové příjmy	324	1 055
Ostatní finanční příjmy a výdaje (z přepočtu měn apod.)	556	1 087
<b>Finanční peněžní toky celkem</b>	<b>922</b>	<b>2 488</b>
Peněžní prostředky na konci období	13 239	44 788