

## Podnikatelský záměr na rok 2021

Podnikatelský záměr společnosti je předkládán ke schválení valné hromadě společnosti Česká námořní plavba a.s. (dále jen „ČNP a.s.“).

Hlavní hospodářská činnost ČNP a.s. spočívá ve správě a pronájmu vlastních nemovitostí a nemovitostí v dlouhodobém pronájmu.

Tato činnost stejně jako v předcházejících letech, bude tedy hlavním zdrojem příjmů i v následujících obdobích.

Správu i pronájem nemovitostí si ČNP a.s. zajišťuje převážně vlastními silami.

Některé specializované činnosti budou i nadále řešeny ve spolupráci s externími odborníky.

Hospodaření ČNP a.s. je proto nejvíce ovlivňováno situací na trhu pronájmů nemovitostí.

Samozřejmě i v tomto sektoru podnikání se výrazně projevuje nejistota a nezralost právního systému uplatňovaného soudy všech úrovní. Nedostatek jasných právních precedentů a nadměrná aktualizace právních norem, vedoucí i ke zcela protichůdným rozhodnutím soudů v systémově identických kauzách, zakládá celkové nejistotě. Důsledkem této situace nejen pro podnikatelské subjekty ale i pro fyzické osoby je velmi komplikovaná predikce soudních rozhodnutí a tedy obtížné plánování i volba strategie dalšího rozvoje.

Dalším negativním faktorem spojeným přímo s hlavním předmětem činnosti ČNP a.s. je vyšší frekvence výměny nájemníků a téměř každá výměna nájemníka je spojena s potřebou oprav a renovace pronajímaných prostor, což zvyšuje náklady i časové nároky na přípravu prostor k dalším pronájmům.

Následně se negativně projevuje jak rostoucí cena stavebních prací, materiálů, vybavení, a většiny služeb spojených s opravami nemovitostí a pronájmem, tak také značný nedostatek odborných pracovníků.

Na druhou stranu lze jako pozitivní hodnotit růst cen nemovitostí, důležité však je, aby tento trend nebyl jen dočasný.

Ve finančním plánu ČNP a.s. na rok 2021 jsou jako každým rokem vyčleněny prostředky na pojištění nemovitostí, dále na údržbu nemovitostí, zejména na nezbytné opravy nemovitostí a na investice.

V rámci oprav budou standardně přednostně renovovány prostory, kde dochází k výměně nájemníků, aby prodlevy mezi ukončením nájmu a znovu obsazením prostor byly co nejkratší.

Na základě dlouhodobých plánů jsou vyčleněny finanční prostředky pro zahraniční investice do bytů či apartmánů k pronájmu. Záměrem je diverzifikovat nemovitostní portfolio společnosti a snížit rizika spojená s investicí do jediné lokality. V průběhu roku 2021 proto bude dokončena realizace první z investic a i dále budou vyhodnocovány nabídky a možnosti dalších investičních příležitostí.

Již v průběhu roku 2021 bude ve spolupráci s investorem a provozovatelem realizována investice do komerčního prostoru.

Přesto i nadále ČNP a.s. upřednostňuje aktivity v oblasti pronájmu bytů, které se ukazují jako stabilnější.

Bohužel i u pronájmu bytů se projevuje bezdůvodný a neekonomický nárůst administrativy, zejména v případech, kdy se nájemní smlouvy na byty uzavírají se zahraničními nájemci.

ČNP a.s. setrvá i v roce 2021 v náhradních kancelářských prostorách. Po dokončení nové stavby na Praze 10 - Počernická ulice, ve které bude zajištěn pronájem kanceláří nových, dojde k přestěhování společnosti z náhradních prostor do jejího nového sídla. Budova by měla být dokončena do konce roku 2022.

ČNP a.s. je i v roce 2021 nucena řešit majetkové vztahy k pozemkům situovaným pod a v blízkém okolí nemovitostí v Praze 5 - Stodůlkách.

Hospodaření ČNP a.s. dle sestaveného finančního plánu pro rok 2021 je plánováno se ziskem ve výši 2,400.000,- Kč, po zahrnutí odpisů pak se ztrátou ve výši 500.000,- Kč.

## **Auditovaná řádná účetní závěrka za rok 2020 a návrh na vypořádání výsledku hospodaření**

Česká námořní plavba a.s. (dále jen ČNP a.s.) sestavila řádnou účetní závěrku za účetní období od 1. 1. do 31. 12. 2020 dle Českých účetních standardů. Auditovaný výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu i rozvaha v plném rozsahu jsou spolu s přílohou k této účetní závěrce součástí předložené výroční zprávy. Výkazy byly auditovány nezávislou auditorkou paní ing. Radmilou Špiškovou. Výrok auditorky je bez výhrad.

Hospodaření ČNP a.s. skončilo v roce 2020 následujícími auditovanými výsledky:

Dlouhodobá aktiva	148,396 tis. Kč
Krátkodobá aktiva	84,750 tis. Kč
Aktiva celkem	233,146 tis. Kč

Vlastní kapitál	225,858 tis. Kč
Dlouhodobé závazky	5 tis. Kč
Krátkodobé závazky	5,423 tis. Kč
Pasiva celkem	233,146 tis. Kč

Výnosy celkem	25,171 tis. Kč
Náklady celkem	18,813 tis. Kč

Výsledek hospodaření ČNP a.s. za účetní období je dle ČÚS zisk ve výši 6,358.395,11 Kč.

Představenstvo společnosti navrhuje z důvodu potřeb investic a rezervních finančních prostředků na opravy nemovitostí zisk ve výši 6,358.395,11 Kč zaúčtovat jako nerozdělený zisk minulých let.

## ZPRÁVA DOZORČÍ RADY ČESKÉ NÁMOŘNÍ PLOUVBY a.s. ZA ROK 2020

pro řádnou valnou hromadu konanou dne 9.7.2021

---

V první polovině roku 2020 pracovala dozorčí rada ve složení: pan Jaroslav Vydra - předseda, pan Miroslav Winkler - místopředseda, pan Peter Alan Abery – člen. Na místo pana Petera Alana Aberyho, kterému skončil mandát, byla za členku dozorčí rady valnou hromadou zvolena paní Markéta Koutková, a to s účinností od 12. června 2020.

Dozorčí rada se průběžně zabývala kontrolou hospodaření, investic a majetkových účastí, dále sledovala a vyhodnocovala obsazenost pronajímaných prostor, vývoj výnosů z pronájmu bytů a kanceláří a stav probíhajících rekonstrukcí u objektů připravovaných k pronájmu.

Účetní závěrka za rok 2020 byla sestavena na základě českých účetních předpisů. Dozorčí rada obdržela zprávu nezávislého auditora, zprávu představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku a návrh představenstva na vypořádání výsledku hospodaření.

Na základě předložených podkladů dozorčí rada konstatuje, že v hospodaření společnosti neshledala žádné zjevné nedostatky ani porušení obecně závazných právních předpisů.

Podle výroku auditora podává účetní závěrka věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Česká námořní plavba a.s. k 31.12.2020 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za účetní rok končící 31.12.2020 v souladu s českými účetními předpisy.

Na základě dodaných podkladů a výroku auditora dozorčí rada valné hromadě společnosti doporučuje schválit:

- 1) řádnou účetní závěrku za rok 2020
- 2) návrh představenstva na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2020