

Představenstvo společnosti
Česká námořní plavba a.s.

se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, IČO: 00001082
zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,

v oddílu BXXXVI, vložka 39

(dále jen „společnost“)

svolává **řádnou valnou hromadu,**

(dále jen „valná hromada“),

kteřá se bude konat dne 17. 6. 2022 od 9.00 hodin v zasedací místnosti společnosti
Olšanská 55/5, Praha 3.

Pořad jednání valné hromady:

1. Zahájení.
2. Volba orgánů valné hromady (předsedy, zapisovatele, ověřovatelů zápisu a osob pověřených sčítáním hlasů).
3. Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2021.
4. Auditovaná řádná účetní závěrka za rok 2021 a návrh na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2021.
5. Zpráva dozorčí rady společnosti o výsledcích kontrolní činnosti v roce 2021 včetně stanoviska k řádné účetní závěrce za rok 2021, zprávě o vztazích mezi propojenými osobami a návrhu na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2021.
6. Schválení zprávy představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2021, řádné účetní závěrky a návrhu na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2021.
7. Podnikatelský záměr společnosti na rok 2022.
8. Určení auditora k ověření účetní závěrky, jakož i dalších dokumentů, pokud takové ověření vyžadují platné právní předpisy, za rok 2022.
9. Závěr.

Prezence a zápis účastníků do listiny přítomných akcionářů bude probíhat od 8.30 hodin v místě konání valné hromady. Právo účastnit se valné hromady a vykonávat na ní práva akcionáře včetně hlasování mají akcionáři uvedení ve výpisu z evidence emise z centrální evidence cenných papírů vedené Centrálním depozitářem cenných papírů, a.s. k rozhodnému dni k účasti na valné hromadě, kterým je 10. 6. 2022. Význam rozhodného dne tkví v tom, že určuje, kdo je oprávněn účastnit se valné hromady a vykonávat na ní akcionářská práva, tj. i hlasovat na ní.

Akcionář může vykonávat svá práva na valné hromadě osobně nebo v zastoupení. Zástupce akcionáře je povinen před zahájením valné hromady odevzdat při prezenci plnou moc s ověřeným podpisem zastoupeného akcionáře, z níž vyplývá rozsah zástupcovy oprávnění, a zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více valných hromadách v určitém období. Při prezenci na valné hromadě každý akcionář-fyzická osoba prokáže svoji totožnost a vyplní na prezenčním lístku své rodné číslo, bydliště a podepíše se. Zástupci akcionářů-fyzických osob se při prezenci prokáží plnou mocí s ověřenými podpisy všech akcionářů, které zastupují a podepíší se. Představitelé akcionářů-právnických osob uvedou na prezenční lístek obchodní firmu akcionáře, identifikační číslo a sídlo a doloží svou totožnost a prokáží se aktuálním (ne více jak 12 měsíců starým) ověřeným výpisem z obchodního rejstříku nebo výpisem z registrace u příslušného správního orgánu, případně ověřenou plnou mocí, nevyplývá-li oprávnění za akcionáře jednat přímo z předloženého výpisu.

Návrhy usnesení k jednotlivým bodům pořadu valné hromady a jejich zdůvodnění:

K bodu 1 pořadu valné hromady (Zahájení)

V tomto bodu pořadu valné hromady se nepředpokládá žádné hlasování.

K bodu 2 pořadu valné hromady (Volba orgánů valné hromady (předsedy, zapisovatele, ověřovatelů zápisu a osob pověřených sčítáním hlasů))

Návrh usnesení:

Valná hromada volí za předsedu valné hromady Ing. Martina Hlaváčka, za zapisovatele Jaroslava Kamlacha, za ověřovatele zápisu Danu Bartáčkovou a Ing. Jaroslava Vydru a za osoby pověřené sčítáním hlasů Petra Branta a Milana Váchu.

Zdůvodnění:

Návrh na obsazení orgánů společnosti vychází z požadavků zákona a stanov společnosti a navazuje na dosavadní praxi ve společnosti. Navrhované osoby považuje představenstvo s ohledem na jejich kvalifikaci a zkušenosti s výkonem těchto funkcí za vhodné kandidáty.

K bodu 3 pořadu valné hromady (Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2021)

Stanovisko představenstva:

Předmětem bodu 3 pořadu valné hromady je projednání Zprávy představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2021 s tím, že tato zpráva je předmětem hlasování ze strany akcionářů v rámci bodu 6 pořadu valné hromady.

K bodu 4 pořadu valné hromady (Auditovaná řádná účetní závěrka za rok 2021 a návrh na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2021)

Stanovisko představenstva:

Předmětem bodu 4 pořadu valné hromady je projednání Zprávy představenstva o auditované řádné účetní závěrce za rok 2021 a návrhu na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2021 s tím, že auditovaná účetní závěrka a návrh na vypořádání výsledku hospodaření jsou předmětem hlasování ze strany akcionářů v rámci bodu 6 pořadu valné hromady.

K bodu 5 pořadu valné hromady (Zpráva dozorčí rady společnosti o výsledcích kontrolní činnosti v roce 2021 včetně stanoviska k řádné účetní závěrce za rok 2021, zprávě o vztazích mezi propojenými osobami a návrhu na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2021)

Stanovisko představenstva:

Předmětem bodu 5 pořadu valné hromady je projednání zprávy a vyjádření dozorčí rady k záležitostem společnosti dle ustanovení § 447 odst. 3 a § 449 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).

Zpráva a vyjádření dozorčí rady nejsou předmětem hlasování ze strany akcionářů.

K bodu 6 pořadu valné hromady (Schválení zprávy představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2021, řádné účetní závěrky a návrhu na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2021)

Návrh usnesení:

Valná hromada schvaluje

- zprávu představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2021
- řádnou účetní závěrku za rok 2021, ověřenou auditorkou Ing. Radmilou Špískovou
- vypořádání výsledku hospodaření následovně: výsledek hospodaření je zisk 8 003 525,53 Kč. Na účet nerozděleného zisku minulých let převést 8 003 525,53 Kč.

Zdůvodnění:

Návrh usnesení vychází z požadavku čl. 16 odst. 3 písm. b) stanov společnosti, kdy jsou zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku, řádná účetní závěrka a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty předkládány valné hromadě ke schválení. Důvodem návrhu na převodu zisku na účet nerozděleného zisku minulých let je kumulace

finančních prostředků nezbytných pro plnění finančních závazků společnosti plynoucích zejména z probíhajících soudních sporů a případné opětovné pořízení stálých aktiv nahrazujících ta aktiva, která byla za účelem kumulace finančních prostředků prodána.

K bodu 7 pořadu valné hromady (Podnikatelský záměr společnosti na rok 2022)

Návrh usnesení:

Valná hromada schvaluje podnikatelský záměr společnosti na rok 2022.

Zdůvodnění:

Dle čl. 16 odst. 3 písm. b) platných stanov společnosti je představenstvo povinno předkládat valné hromadě návrhy strategické koncepce rozvoje společnosti včetně způsobů zajišťování prostředků pro dosahování cílů v koncepci vytyčených.

K bodu 8 pořadu valné hromady (Určení auditora k ověření účetní závěrky, jakož i dalších dokumentů, pokud takové ověření vyžadují platné právní předpisy, za rok 2022)

Návrh usnesení:

Valná hromada určuje Ing. Radmilu Špiškovou, oprávnění Komory auditorů o zápisu do seznamu auditorů č. 1326, jako auditorku pro ověření řádné účetní závěrky, jakož i dalších dokumentů, pokud takové ověření vyžadují platné právní předpisy, za rok 2022.

Zdůvodnění:

Navrhovaná auditorka splňuje požadavky vyplývající ze zákona, působila jako auditorka společnosti v minulém roce a je tak dostatečně a přesně seznámena se společností a jejím fungováním. Představenstvo jí považuje s ohledem na její kvalifikaci a zkušenosti s výkonem této funkce za vhodnou kandidátku.

K bodu 9 pořadu valné hromady (Závěr)

V tomto bodu pořadu valné hromady se nepředpokládá žádné hlasování.

Kompletní auditovaná řádná účetní závěrka spolu s odůvodněným návrhem na vypořádání výsledku hospodaření, podnikatelským záměrem a se zprávou o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku, je uveřejněna na internetových stránkách společnosti www.cos.cz a akcionářům k dispozici k nahlédnutí v prostorách společnosti Olšanská 55/5, Praha 3 v pracovní dny v době od 9.00 do 14.00 hodin ode dne uveřejnění této pozvánky do dne konání valné hromady. Informace pro akcionáře včetně dokumentů a písemných podkladů pro jednání valné hromady budou poskytovány v místě konání valné hromady informačním střediskem v den konání valné hromady.

Náklady spojené s účastí akcionářů na valné hromadě společnost nehradí. Všichni přítomní na jednání valné hromady musí plnit v době konání platná nařízení vlády v souvislosti s pandemií koronaviru SARS CoV-2.

Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku

Činnost představenstva

Řádná valná hromada České námořní plavby a.s. (dále jen ČNP a.s.) za rok 2020 se konala dne 12. 07. 2021. V období mezi valnými hromadami je společnost řízena představenstvem. V roce 2021 pracovalo představenstvo ve složení: předseda představenstva Ing. Petr Koutek, MBA, místopředsedkyně představenstva Helena Abery a člen představenstva Vladimír Malovík, CSc.

Činnost představenstva byla i v roce 2021 ovlivněna průběhem dlouhodobé pandemie nemoci COVID. zasedání probíhala s částečným omezením osobní účasti. Představenstvo ČNP a.s. se v roce 2021 zabývalo běžnými provozními otázkami společnosti, plánováním, investicemi, řešením pohledávek za dlužníky, organizačními a personálními záležitostmi, probíhajícími soudními spory a realizací rozhodnutí valné hromady.

V souladu s podnikatelským záměrem schváleným řádnou valnou hromadou se ČNP a.s. soustředila na správu nemovitostí.

Stav majetku společnosti k 31.12. 2021

Peníze b.ú.: 8,392.141,39 Kč, 3,947.650,91 AUD a 30.717,81 GBP,
pokladna: 29.978,- Kč.

Nemovitý majetek (budovy a pozemky) je umístěn v těchto lokalitách:

Praha 5 - 4 bytové domy, garáže, prodejna, výrobná a restaurace, řadová vila

Praha 6 - byt, 3/8 podíl na vile a bytový dům

Gruzie - apartmán

Auditovaná řádná účetní závěrka za rok 2021 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. 2021 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 2021 následujícími auditovanými výsledky:

Stálá aktiva	162,081 tis. Kč
Krátkodobá aktiva	76,488 tis. Kč
Aktiva celkem	238,569 tis. Kč

Vlastní kapitál	233,935 tis. Kč
Dlouhodobé závazky	29 tis. Kč
Krátkodobé závazky	2,568 tis. Kč
Pasiva celkem	238,569 tis. Kč

Výnosy celkem	21,903 tis. Kč
Náklady celkem	18,813 tis. Kč

Výsledek hospodaření ČNP a.s. za účetní období je dle ČÚS zisk ve výši 8,003.525,53 Kč.

Celkový výsledek hospodaření je ovlivněn účetní operací, vedoucí ke zvýšení aktiv společnosti a na druhé straně ke snížení opravných položek na pohledávky, ve výši 8,500.000,- Kč. Proto čistý provozní výsledek hospodaření je 2,005 tis. Kč.

Představenstvo společnosti navrhuje zisk ve výši 8,003.525,53 Kč zaúčtovat jako nerozdělený zisk minulých let.

Důvodem návrhu na převodu zisku na účet nerozděleného zisku minulých let je kumulace finančních prostředků nezbytných pro plnění finančních závazků společnosti plynoucích zejména z probíhajících soudních sporů a případné opětovné pořízení stálých aktiv nahrazujících ta aktiva, která byla za účelem kumulace finančních prostředků prodána.

Podnikatelský záměr na rok 2022

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.

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

Také v tomto sektoru podnikání se výrazně projevuje nejistota a nezralost právního systému uplatňovaného soudy všech úrovní. Nedostatek jasných právních precedentů, nadměrná aktualizace právních norem a často až protichůdná rozhodnutí soudů v systémově identických kauzách a z toho plynoucí komplikovaná predikce soudních rozhodnutí, komplikuje plánování i volbu strategie dalšího rozvoje a vede tak k celkové nejistotě.

Následkem dlouhodobé pandemie COVID je značný nedostatek zkušených pracovníků a negativně se projevuje rostoucí cena stavebních prací, materiálů, vybavení, a většiny služeb spojených s opravami nemovitostí, a tedy i s realizací pronájmu.

Dalším negativním faktorem spojeným přímo s hlavním předmětem činnosti ČNP a.s. je vyšší frekvence výměny nájemníků nemovitostí, kdy 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.

Na druhou stranu lze jednoznačně pozitivně hodnotit růst cen nemovitostí, problémem však je, že se růst cen nemovitostí prozatím neprojevuje v růstu nájmu. Příčinou je pravděpodobně opět vliv pandemie COVID, neboť se na trhu běžných (dlouhodobějších) pronájmů objevují nemovitosti určené primárně ke krátkodobému ubytování cizinců.

Ve finančním plánu ČNP a.s. na rok 2022 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 vždy přednostně renovovány prostory, kde dochází k výměně nájemníků, aby prodlevy mezi ukončením nájmu a znovu obsazením prostor byly co nejkratší.

Na základě dlouhodobých plánů je stále vyčleněna část finančních prostředků 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 2022 proto i dále budou vyhodnocovány nabídky a možnosti dalších investičních příležitostí.

Již koncem roku 2022 je také plánováno, ve spolupráci se spoluinvestorem a budoucím provozovatelem, zahájení realizace investice do vnitřního vybavení komerčního prostoru v Praze 10, který byl zakoupen a jehož dokončení a předání investorům ve stavu shell and core je plánováno na září 2022.

Přes výše zmiňované ČNP a.s. stále upřednostňuje aktivity v oblasti standardních (dlouhodobějších) pronájmů bytů, které se ukazují jako stabilnější. Do konce roku 2022 ČNP a.s. plánuje dokončit investici do bytového domu v Karlových Varech, kde krátkodobě vznikly příznivé podmínky pro nákup.

Bohužel i u pronájmu bytů se stále více projevuje bezdůvodný a neekonomický nárůst administrativy, zejména v případech, kdy se nájemní smlouvy na byty uzavírají se zahraničními nájemci. Řada nájemníků je překvapivě konfrontována s nevhodným chováním cizinecké policie a v několika případech dokonce nájemníci ukončili nájemní smlouvu s ČNP a.s. a odstěhovali se. ČNP a.s. proto plánuje v roce 2022 zvýšit úsilí v oblasti aktivní spolupráce s cizineckou policií s cílem zajistit alespoň slušné jednání příslušníků CP, případně raději snížit četnost akcí policie v nemovitostech ČNP a.s.

ČNP a.s. setrvává v náhradních kancelářských prostorách i v prvním pololetí roku 2022. 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 před koncem roku 2022. ČNP a.s. proto ve druhé polovině roku 2022 plánuje vybavit nové kanceláře a zajistit stěhování.

ČNP a.s. je i v roce 2022 nucena řešit spory s Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových a vlastnické vztahy k pozemkům situovaným pod a v blízkém okolí nemovitostí v Praze 5 - Stodůlkách.

Hospodaření ČNP a.s. dle sestaveného finančního plánu pro rok 2022 je plánováno se ziskem ve výši 3,900.000,- Kč, po zahrnutí odpisů pak se ziskem ve výši 700.000,- Kč.