

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. setrvá 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.

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.

ZPRÁVA DOZORČÍ RADY ČESKÉ NÁMOŘNÍ PLAVBY a.s. ZA ROK 2021

pro řádnou valnou hromadu konanou dne 17.6.2022

V roce 2021 pracovala dozorčí rada ve složení: pan Jaroslav Vydra - předseda, pan Miroslav Winkler - místopředseda, paní Markéta Koutková – členka DR.

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 2021 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 31.12.2021 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za účetní rok končící 31.12.2021 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 2021
- 2) návrh představenstva na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2021

Jaroslav Vydra

předseda dozorčí rady České námořní plavby a.s.