

## Podnikatelský záměr na rok 2023

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. Dále také daňovým zatížením právnických osob i nemovitostí a samozřejmě cenovými změnami v oblasti energií, dodávek plynu, PHM i cenami služeb, materiálů a výrobků nezbytných pro opravy, rekonstrukce a správu 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.

Hospodářské následky dlouhodobé pandemie COVID se dosud projevují v nedostatku zkušených pracovníků a ve stále rostoucích cenách stavebních prací, materiálů, vybavení, a většiny služeb spojených s opravami nemovitostí, a tedy i s realizací pronájmu.

Bohužel ještě před překonáním krize způsobené celosvětovou pandemií, přinesl mnohem vážnější důsledky válečný konflikt mezi Ruskem a Ukrajinou. Přímým důsledkem tohoto konfliktu byl velice rychlý a nebývalý růst cen elektrické energie, plynu a ropy, což následně vedlo k růstu cen téměř ve všech oblastech a odvětvích ekonomiky a k nejvyšší inflaci v poslední historii ČR. Zejména ceny elektrické energie a plynu se zvýšily několikanásobně! Vzhledem k rychlosti nástupu inflace se řada společností i fyzických osob nečekaně brzy začala potýkat s existenčními limity.

Tato situace se okamžitě projevila v dalším negativním faktoru spojeným přímo s hlavním předmětem činnosti ČNP a.s., kterým je zvýšená frekvence výměny nájemníků nemovitostí. Téměř každá výměna nájemníků je spojena s potřebou oprav a renovace pronajímaných prostor, což zvyšuje náklady i časové nároky na přípravu prostor k dalším pronájmům.

Dříve pozitivní růst cen nemovitostí se zastavil a lze očekávat, že k obnovení jeho růstu v nejbližším období nedojde. Některé analýzy dokonce předpokládají pokles cen. Lepší situace se naopak projevuje v růstu nájmu. Příčinou je pravděpodobně opět válečný konflikt na Ukrajině, v jehož důsledku do ČR uprchlo téměř 500 tisíc obyvatel Ukrajiny.

Uprchlická vlna na jednu stranu zvedla poptávku po nájemním bydlení, ale současně svou poptávkou přispěla i k dalšímu nárůstu již tak vysoké inflace. Lze předpokládat, že větší část z uprchlické vlny bude poptávat spíše krátkodobější řešení bytové situace, tedy dají přednost nájemnímu bydlení, před pořizováním vlastních nemovitostí.

Ve finančním plánu ČNP a.s. na rok 2023 jsou jako každým rokem vyčleněny prostředky zejména na nezbytné opravy nemovitostí, na pojištění nemovitostí, dále na údržbu nemovitostí, ale také i na investice. Snahou společnosti je docílit takové struktury, úrovně a kvality majetku, která by společnosti přinášela provozní zisk přesahující 10 mil. Kč, což by pro společnost přineslo očekávanou dostatečnou stabilitu pro překonání nečekaných krizí i podnikatelských rizik a také možnost vyplácet část zisku v dividendách.

V rámci oprav budou vždy přednostně renovovány prostory, u kterých dochází k výměně nájemníků, aby prodlevy mezi ukončením nájmu a znovu obsazením prostor byly co nejkratší. Tyto včasné renovace přinášejí i nejnižší náklady na udržení dobrého stavu prostor. Také prostory, prozatím ještě nepronajaté, budou průběžně rekonstruovány, aby mohly být zařazeny do nabídky k pronájmu. Ještě v průběhu roku 2023 bude snaha dokončit realizaci rekonstrukce apartmánu v Rokytnici nad Jizerou a v konci roku 2023 zahájit rekonstrukci bytového domu v Karlových Varech, kde v následujících letech ČNP plánuje postupně realizovat rekonstrukci jednotlivých bytů a jejich následné předávání do nájmu.

ČNP a.s. i v roce 2023 plánuje pokračovat v trendu realizace energeticky úsporných opatření. Rekonstrukce prvních dvou plynových kotlů přinesla viditelnou úsporu. Proto i v roce 2023 bude pokračovat rekonstrukce a modernizace zdrojů vytápění a ohřevu teplé vody. Dalším významným energeticky úsporným opatřením, jehož realizace je v plánu pro rok 2023 je výměna oken na severní fasádě v bytových domech v Praze 5. Následovat by mělo zateplení severních fasád.

Na základě dlouhodobých plánů je stále vyčleněna část finančních prostředků pro zahraniční investice do bytů či apartmánů k pronájmu, i když jejich rozsah byl vzhledem k nejistým ekonomickým predikcím mírně zredukován. Záměrem je diverzifikovat nemovitostní portfolio společnosti a snížit rizika spojená s investicí do jediné lokality. V průběhu roku 2023 proto stále budou vyhodnocovány nabídky a možnosti dalších investičních příležitostí a realizováno jejich pořízení.

Dokončení a předání komerčního prostoru ve stavu shell and core v Praze 10, který byl zakoupen v roce 2021, se prodloužilo do března roku 2023. Plánovaný záměr zajistit kvalitního pronajímatele, včetně uzavření dohody o společné investici a z ní plynoucí úprava investičního plánu, proto jsou o jeden rok posunuty a zařazeny do plánů pro roky 2023 - 2025.

ČNP a.s. plánuje i v roce 2023 aktivní spolupráci s cizineckou policií s cílem zajistit slušné jednání příslušníků CP, případně snížit četnost akcí policie v nemovitostech ČNP a.s.

ČNP a.s. setrvává v náhradních kancelářských prostorách i v prvním pololetí roku 2023. Nová administrativní budova na Praze 10 - Počernická ulice ve které bude zajištěn pronájem nových kanceláří již byla dokončena. Ve druhém a třetím čtvrtletí roku 2023 budou kanceláře vybavovány a připravovány k použití. Koncem roku 2023 je plánováno stěhování společnosti z náhradních prostor do jejího nového sídla.

ČNP a.s. je bohužel i v roce 2023 nucena řešit spory s Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových i s Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu a bojovat o svá práva k pozemkům situovaným pod a v blízkém okolí nemovitostí v Praze 5 – Stodůlkách. V souvislosti s těmito spory o pozemky musí ČNP a.s. dlouhodobě držet značné finanční rezervy.

Hospodaření ČNP a.s. dle sestaveného finančního plánu pro rok 2023 je plánováno se ziskem ve výši 1,200.000,- Kč, po zahrnutí odpisů pak se ztrátou ve výši 2,400.000,- Kč.

## Auditovaná řádná účetní závěrka za rok 2022 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. 2022 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 Špíškovou. Výrok auditorky je bez výhrad.

Hospodaření ČNP a.s. skončilo v roce 2022 následujícími auditovanými výsledky:

Stálá aktiva	162,811 tis. Kč
Krátkodobá aktiva	73,222 tis. Kč
Aktiva celkem	236,033 tis. Kč
Vlastní kapitál	231,048 tis. Kč
Dlouhodobé závazky	41 tis. Kč
Krátkodobé závazky	2,172 tis. Kč
Pasiva celkem	236,033 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 ztráta ve výši 2,440.922,38 Kč.

Představenstvo společnosti navrhuje Ztrátu v plné výši zaúčtovat oproti nerozdělenému zisku minulých let.

Zdůvodnění návrhu představenstva:

Společnost v účetní závěrce za rok 2022 vykazuje nerozdělený zisk minulých let. Vzhledem k této skutečnosti se navrhuje ztrátu vykázanou v účetní závěrce za rok 2022 jako výsledek hospodaření běžného účetního období uhradit v plné výši z nerozděleného zisku minulých let. V jednotlivých letech dochází vlivem například kurzových rozdílů, mimořádných změn v hmotném majetku či nepředvídatelných a neplánovaných výdajů na opravy k mimořádným příjmům, ale také i k mimořádným výdajům. Na vzniku ztráty za rok 2022 se navíc podílelo zvýšené využití služeb z důvodu realizace oprav a rekonstrukcí dříve odložených z důvodu pandemie Covid, výrazný cenový nárůst služeb a cen materiálů i energií, přičemž významnou investici do oprav představovala zejména rekonstrukce dvou plynových zdrojů spolu s ohřevem teplé užitkové vody v nemovitostech společnosti.

Důvody, pro které je nezbytné udržovat ve společnosti dostatečnou finanční rezervu pro krytí předpokládaných i nepředpokladatelných budoucích výdajů jsou dlouhodobého rázu, přičemž vznik ztráty za rok 2022 dokládá správnost obezřetného postupu v minulých účetních obdobích v otázce nakládání s vytvořeným ziskem ve společnosti.

Vzhledem ke skutečnosti, že příčiny tohoto postupu nadále trvají a ani v roce 2023 není zatím reálná žádná pozitivní změna, nelze postupovat jinak a je nezbytné ponechat ve společnosti nerozdělený zisk z minulých účetních období, který bude využit nejen k pokrytí ztráty z běžného účetního období roku 2022, ale i současných hrozeb přecházejících do roků následujících. Mezi zásadní důvody tak kromě již výše uvedených skutečností, tj. potřeba rezervy na opravy, rekonstrukce, nárůst cen služeb, materiálů a energií, patří zejména potřeba rezervy na krytí dopadů případného nepříznivého výsledku sporu s Českým státem, o kterém jsou podrobné informace uvedeny ve Výroční zprávě společnosti za rok 2022.

# Zpráva dozorčí rady za rok 2022

## ZPRÁVA DOZORČÍ RADY ČESKÉ NÁMOŘNÍ PLAVBY a.s. ZA ROK 2022

pro řádnou valnou hromadu konanou dne 9.6.2023

---

V roce 2022 pracovala dozorčí rada v nezměněném složení, tedy pan Jaroslav Vydra - předseda, pan Miroslav Winkler - místopředseda, paní Markéta Koutková - členka DR.

Dozorčí rada se sešla na čtyřech pravidelných zasedáních, průběžně se zabývala především kontrolou hospodaření, investic a majetkových účastí, sledovala účast společnosti v dražbách nemovitostí, vyhodnocovala obsazenost pronajímaných prostor, vývoj výnosů z pronájmu bytů a kanceláří a podrobně se nechala seznámit s aktuálním stavem letitého sporu společnosti se státem o pozemky v Praze-Stodůlkách.

Účetní závěrka za rok 2022 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 31.12.2022 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za účetní rok končící 31.12.2022 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 2022
- 2) návrh představenstva na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2022

Jaroslav Vydra

předseda dozorčí rady České námořní plavby a.s.