

Ing. Radmila Špišková,  
106 00 Praha 10, Jabloňová 35,  
tel.: 604899209; E-mail: [radmila.spiskova@seznam.cz](mailto:radmila.spiskova@seznam.cz)  
Oprávnění Komory auditorů o zápisu do seznamu auditorů č. 1326

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Auditorská zpráva pro akcionáře Česká námořní plavba a.s.,  
se sídlem Praha 10, Počernická 272/96, Malešice, PSČ 108 00, IČ: 000 01 082

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Česká námořní plavba a.s. (Společnost), sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2022, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2022 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti Česká námořní plavba a.s. jsou uvedeny v bodě 1. přílohy této účetní závěrky.

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává 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.**

### Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky (KA ČR) pro audit, kterými jsou mezinárodními standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Za ostatní informace se považují informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace uvedené ve výroční zprávě nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě uvedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit uvádíme, že:

- Ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- Ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.



## **Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za účetní závěrku**

Statutární orgán společnosti Česká námořní plavba a.s. odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

(Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.)

## **Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky**

Naší cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Spolku relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat statutární orgán, dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Místo a datum vypracování zprávy:

V Praze, dne 10.5.2023

**Auditor: Ing. Radmila Špišková**  
Evidenční číslo auditora č. 1326  
Sídlo: Praha 10, Jabloňová 35, 106 00





## Česká námořní plavba a.s.

### Obsah:

- I. Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku
- II. Informace o společnosti
- III. Činnost společnosti
- IV. Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou
- V. Zpráva auditora a účetní závěrka

## I. 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 2021 se konala dne 17. 06. 2022. V období mezi valnými hromadami je společnost řízena představenstvem. V roce 2022 pracovalo představenstvo ve složení: předseda představenstva Ing. Petr Koutek, MBA, místopředsedkyně představenstva Helena Abery a člen představenstva Vladimír Malovík, CSc.

Činnost představenstva byla v roce 2022 ovlivněna důsledky válečného konfliktu na Ukrajině i dobíhajícími ekonomickými důsledky dlouhodobé pandemie nemoci SARS CoY-2.

Představenstvo ČNP a.s. se v roce 2022 zabývalo ekonomickými důsledky válečného konfliktu na Ukrajině a zmírněním negativních dopadů na ČNP a.s., řešením sporu s českým státem ohledně pozemků ve Stodůlkách, dále běžnými provozními otázkami společnosti, plánováním, investicemi, řešením pohledávek za dlužníky, organizačními a personálními záležitostmi, probíhajícími ostatními 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. 2022

Peníze: b.ú.: 4,397.984,69 Kč, 3,949.363,35 AUD a 30.720,91 GBP, pokladna: 29.855,- Kč.

Nemovitý majetek (budovy a pozemky jsou umístěny v těchto lokalitách):

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

Praha 6 - byt,  $\frac{3}{8}$  podíl na vile a bytový dům

Rokytnice nad Jizerou -  $\frac{1}{2}$  domu (tj. 2 apartmány)

Gruzie - apartmán

## II. Informace o společnosti

**Obchodní firma:** Česká námořní plavba a.s.  
(Czech Ocean Shipping, Joint-Stock Co. v jazyce anglickém)

**Sídlo:** Počernická 272/96, 108 00 Praha 10, Malešice

**Kontakt:** [info@cos.cz](mailto:info@cos.cz), [www.cos.cz](http://www.cos.cz)

**IČ:** 00001082

**DIČ:** CZ00001082

**Rejstříkový soud:** Městský soud v Praze

**Společnost zapsána:** oddíl B XXXVI, vložka 39

**Datum založení:** 27. března 1959 na dobu neurčitou



## Výroční zpráva k 31. prosinci 2022

### Právní řád a právní předpis, podle kterého je společnost založena:

zákon 243/1949 Sb.

### Právní forma:

akciová společnost

### Stanovy společnosti:

ze dne 23. 05. 2014 jsou k nahlédnutí ve Sbírcce listin u Městského soudu v Praze, pracoviště Slezská 9 a na internetových stránkách ČNP a.s.

### Základní kapitál :

177 944 500,- Kč

### Celkový počet vydaných cenných papírů:

k 31. prosinci 2022 - 187 310 kusů akcií

### Jmenovitá hodnota:

950 Kč na jednu akcií

### Druh akcií:

kmenové akcie

### Forma a podoba akcií:

na majitele, zaknihované

### Pozice společnosti v podnikatelském seskupení k 31. 12. 2022:

ČNP a.s. vlastní 100% podíly ve společnosti WINEHOUSE a.s., ve společnosti DEX TEMPUS a.s. a ve společnosti 2 PRO a.s..

ČNP z minulosti vlastní i 90% podíl ve společnosti C.O.S. URANUS LTD., která je dlouhodobě (více než 20 let) neaktivní, s nulovou hodnotou, v procesu likvidace a 100% podíl ve společnosti TRICOLOR HOLDING LTD., která je dlouhodobě (více než 20 let) neaktivní, s nulovou hodnotou.

ČNP a.s. nemá uzavřenu ovládací smlouvu s žádnou z výše uvedených společností.

ČNP a.s. nemá žádnou organizační jednotku se sídlem v zahraničí.

Dle výpisu z Centrálního depozitáře cenných papírů není k datu konání poslední řádné valné hromady společnosti ČNP a.s. ovládanou osobou.

Společnost dočasně přemístila svou provozní kancelář do náhradních prostor pod adresou Olšanská 5/55, Praha 3.

## III. Činnost společnosti

**Hlavní činností ČNP a.s.** je pronájem a správa vlastních i pronajatých nemovitostí.

V oblasti výzkumu a vývoje a ochrany životního prostředí ČNP a.s. nemá žádné aktivity.

ČNP a.s. zajišťuje správu i údržbu vlastních nemovitostí. ČNP a.s. zajišťuje také správu i údržbu nemovitostí pronajatých, či nemovitostí ve vlastnictví jiné osoby.

Pronájmy nemovitostí ČNP a.s. zajišťuje zejména vlastními prostředky, ale také prostřednictvím realitních kanceláří.

K 31.12.2022 má nadále v dlouhodobé správě od společnosti DEX TEMPUS a.s. bytový dům v Praze 3.

V souvislosti s pandemií SARS CoY-2 se nepodařilo dokončit pořízení zahraničních investic podle původního plánu (tj. do konce roku 2021), přestože byl objem zahraničních investic zejména s ohledem na probíhající pandemii SARS CoY-2 snížen. Prozatím tak bylo dokončeno pořízení testovacího apartmánu v Gruzii, který je již pronajímán. Původní plán termínu dokončení ostatních plánovaných zahraničních investic byl nově přehodnocen na konec roku 2024.

V souvislosti s konfliktem na Ukrajině a jeho bezprostředními dopady na ČNP a.s., konkrétně nedostatek pracovníků v oblasti stavebních prací a služeb, enormní nárůst ceny plynu, elektřiny a paliv, následně pak všech dalších produktů, výrobků a služeb, byla ČNP a.s. nucena urychleně hledat a zajistit úsporná opatření.

Byla realizována rekonstrukce dvou plynových zdrojů spolu s ohřevem teplé užitkové vody.

ČNP a.s. i v roce 2022 dále řešila běžné soudní spory týkající se právních vztahů souvisejících s vlastnictvím či s pronájmem nemovitého majetku ČNP a.s., nově řešila jeden



spor spojený s VH. V převážné většině se jedná o nepříliš významné spory pro stabilitu společnosti, spojené například s vymáháním dlužného nájemného či o spory plynoucí ze spoluvlastnictví a správy nemovitostí.

Pro ČNP a.s. je **největším ohrožením stability a prosperity společnosti dlouhodobý spor vedený s Českým státem**, který se bohužel nepodařilo dořešit ani v roce 2022.

Pro lepší informovanost akcionářů je následně přiložena krátká rekapitulace:

*Dne 21.10.1991 uzavřela ČNP a.s. s tehdy státní společností Vojenské stavby Hospodářskou smlouvu o úplatném převodu rozestavěných bytových jednotek ve Stodůlkách. Podle této smlouvy měly být pozemky pod a kolem domů ve vlastnictví Českého státu reprezentovaného Českou správou sociálního zabezpečení (dále jen „ČSSZ“) převedeny do vlastnictví ČNP a.s. na základě samostatné smlouvy. Dne 5.11.1991 podepsala ČNP a.s. s Českým státem reprezentovaným Českou správou sociálního zabezpečení (dále jen „ČSSZ“), které v té době byly svěřeny státní pozemky situované našich nemovitostí ve Stodůlkách, smlouvu o sdružení prostředků k investiční a provozní činnosti, ve znění jejího dodatku č.1 ze dne 30.8.1993. Na základě smluv měla ČNP a.s. financovat dostavbu Stodůlek za určitých podmínek a také za část pozemků ve vlastnictví státu (ČSSZ) pod a kolem nemovitostí ČNP a.s. Dodatkem jen byly upraveny a upřesněny podmínky smlouvy. Dále byl ČNP písemně přislíben prodej všech zbývajících pozemků pod a kolem nemovitostí ČNP. Toto vše bylo důvodem, proč ČNP podepsala dne 6.6.1995 kupní smlouvu na již dostavěné bytové domy, které v té době stále ještě stály na pozemku ve vlastnictví státu (ČSSZ), a zakoupila domy za (v té době dosti vysoké) finanční částky do svého vlastnictví, přestože pozemky nebyly dosud převedeny. Následně pak také dle původní dohody byla dne 5.2.1996 sepsána i kupní smlouva na předmětné pozemky, která byla logickým uzavřením předcházejících smluvních ujednání. Podle ujednání v kupní smlouvě měla ČSSZ být tím subjektem, který KS vloží do katastru nemovitostí. Vzhledem ke skutečnosti, že je v KS ujednáno, že do 15 dnů po zápisu pozemků do KN musí ČNP a.s. zaplatit kupní cenu - jinak je smlouva neplatná, drží ČNP po celou dobu finanční hotovost na úhradu kupní ceny na svém bankovním účtu. Bohužel do dnešního dne, přes četné urgencye ze strany ČNP a po řadě výmluv ze strany ČSSZ, k zapsání smluv do KN nedošlo.*

*Zpočátku ČSSZ nepravdivě uváděla, že pozemky náleží Pražskému magistrátu, následně, když se prokázalo, že tomu tak není, ČSSZ sdělila, že na pozemcích vážne restituční spor. I tato informace se ukázala jako ne zcela přesná, neboť se zjistilo, že restituční spor sice existoval, avšak se týkal jen nepodstatné drobné části jednoho z předmětných pozemků. Navíc po ukončení sporu se ukázalo, že ani tato drobná část jednoho z malých pozemků není restituční zatížena a patří státu (ČSSZ) také. V každém případě ČNP a.s. se v té době stále ještě domnívala, že tato drobnost opravdu mohla způsobit komplikaci s převodem na KN, proto trpělivě vyčkávala na výsledek sporu. Krátce po zjištění, že restituční spor (pokud skutečně existoval) zřejmě dopadl pro ČSSZ příznivě, požádala ČNP a.s. o dodržení kupní smlouvy a bezodkladný převod předmětných pozemků z ČSSZ do vlastnictví ČNP a.s..*

*Zcela nečekaně se však ukázalo, že ČSSZ převedla předmětné pozemky jako nepotřebný majetek na Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (dále jen „ÚPZSVVM“), přestože dobře věděla, že je na předmětné pozemky uzavřena kupní smlouva s ČNP a.s..*

*ČNP a.s. tedy vstoupila do jednání s ÚPZSVVM, který zpočátku zdánlivě příznivě nahlížel na požadavek ČNP a.s. na převod předmětných pozemků. Nespokojil se však s kopií smluv a požadoval předložení originálu kupní smlouvy, přestože mu bylo sděleno, že originály drží ČSSZ. (ÚPZSVVM pravděpodobně vyzval ČSSZ k předložení originálu kupní smlouvy, ale ta zřejmě zaujala k případu takové stanovisko, že žádné smlouvy nemá.) ÚPZSVVM tedy sdělil ČNP a.s., že dokud nepředloží originál kupní smlouvy, není možné převod pozemků provést.*



## Výroční zpráva k 31. prosinci 2022

ČNP a.s. po dlouhém pátrání a vyhledávání v archivech a archivních dokumentech svůj původní originál dohledala a následně jej předložila před zástupkyní ÚPZSVVM k provedení 5 ks ověřených kopií kupní smlouvy přímo na úřadě. 3 ks ověřených kopií kupní smlouvy přímo na místě pracovnice ÚPZSVVM převzala s tím, že jsou zapotřebí k realizaci převodu.

Následujícím „výsledkem“ celé dosavadní více než 30-leté aktivní práce ČNP a.s. na projektu Stodůlky bylo jen oznámení pracovnice ÚPZSVVM, že úřad považuje kupní smlouvu za neplatnou. Že prý schází schválení převodu Min. financí ČR (u bytových domů, garáží a příslušejících pozemků do plochy 1000m<sup>2</sup> však není nutný), a převod proto provést nelze.

Celá tato dosavadní ukázka jak funguje Český demokratický stát jako „garant jistoty a dodržování smluv a práva obecně“ bohužel pokračuje dále v podobě výzvy ÚPZSVVM ze dne 15.9.2020 k úhradě „bezduvodného obohacení“ - z titulu bezesmluvního užívání pozemků ve Stodůlkách, následně pak každý rok doplňované o další a další požadavky na úhradu „bezduvodného obohacení“ a to bez ohledu na veškerá předcházející smluvní ujednání.

ČNP a.s. tak i v roce 2022 stále řeší dlouhodobý spor s Českým státem ohledně kupní smlouvy na pozemky, od roku 2021 další spor s ÚPZSVVM, který na ČNP a.s. dle názoru ČNP a.s. zcela neoprávněně vymáhá vydání majetkového prospěchu, přičemž svévolně neplní závazky z uzavřených smluv týkajících se nemovitostí ČNP a.s. v lokalitě Prahy 5 a v souvislosti s uplatněním uzavřené kupní smlouvy je od roku 2021 veden i soudní spor s Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu.

### Pracovněprávní vztahy

Pracovněprávní vztahy jsou bez problémů.

V roce 2022 byl průměrný přepočtený počet zaměstnanců 8.

### Vývoj hospodaření ČNP a.s.

Finanční situace společnosti je stabilní. ČNP a.s. své uznané finanční závazky plní řádně a včas. Majetek ČNP a.s. je průběžně udržován. Větší výpadek oprav a rekonstrukcí v souvislosti s pandemií SARS CoY-2 v roce 2021 byl již z větší části zrealizován v průběhu roku 2022.

Provozní výsledek hospodaření ČNP a.s. za rok 2022 činí - 56.942,69 Kč. Hlavními příčinami záporného provozního výsledku hospodaření v roce 2022 bylo jednak zvýšené využití služeb z důvodu realizace oprav a rekonstrukcí odložených z roku 2021 z důvodu pandemie SARS CoY-2, druhou příčinou pak byl výrazný cenový nárůst cen služeb, materiálů a energií.

Celkový výsledek hospodaření společnosti v roce 2022 je ztráta ve výši 2,440.922,38 Kč po zdanění. V tomto případě je hlavním důvodem nárůst finančních nákladů vlivem kursových rozdílů způsobených překvapivou razantní změnou měnové politiky ČNB.

V dalších letech bude hlavní činností společnosti i nadále pronájem a správa vlastních i pronajatých nemovitostí.

Válečnému konfliktu na Ukrajině i doznívajícím následkům pandemie SARS CoY-2 a jejich vlivu na hospodářské výsledky ČNP a.s. věnuje představenstvo potřebnou pozornost. Prozatím se díky mimořádnému pracovnímu úsilí daří situaci zvládnout, nicméně nelze snadno předvídat dopady těchto mimořádných událostí na činnost ČNP a.s. v dalších letech.

Představenstvo bude stále pokračovat v monitorování potenciálních dopadů a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění negativních účinků na ČNP a.s. a její zaměstnance. Představenstvo ČNP a.s. zvážilo potenciální vlivy obou mimořádných událostí na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že tyto události prozatím nemají rozhodný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání ČNP a.s.

Pro ČNP a.s. je tak nadále největším ohrožením stability a prosperity dlouhodobý spor vedený s Českým státem. I ten je neustále monitorován a představenstvo podniká veškeré možné kroky k zabránění negativních dopadů na ČNP a.s.



## Výroční zpráva k 31. prosinci 2022

Hlavní vybrané položky finančního plánu v ČUS na příští období (v tis. Kč):

PLÁN:	2023
Tržby	16 500
Spotřeba	12 700
Osobní náklady	2 600
Odpisy	3 600
Výsledek hospodaření	- 2 400

Přehled o změnách vlastního kapitálu ve formě srovnávací tabulky za poslední tři účetní období (v tis. Kč):

- rok (údaje k 31.12.)	2022	2021	2020
- vlastní kapitál	231 048	233 935	225 857

Výsledek hospodaření ČNP a.s. z provozní činnosti připadající na jednu akcii:

provozní výsledek v Kč	- 56.942,69
celkový počet akcií (ks)	187 310
čistý provozní výsledek na 1 akcii	- 0,304 Kč

### Auditor:

Ing. Radmila Špišková., 106 00 Praha 10, Jabloňová 35, - oprávnění Komory auditorů o zápisu do seznamu auditorů č. 1326. Údaje za rok 2018 byly auditovány v rozsahu účetní závěrky zpracované dle českých účetních standardů výroční zprávy a zprávy o vztazích.

## IV. Zpráva o vztazích

ČNP a.s. k 31.12.2022 není ovládanou osobou.

ČNP a.s. k 31.12.2022 vlastnila více než 10% podíl akcií v následujících společnostech:

WINEHOUSE a.s.	100%
DEX TEMPUS a.s.	100%
2 PRO a.s.	100%
TRICOLOR HOLDING LTD., Nicosia	100 %
C.O.S.- URANUS LTD., Valletta	90 %

### S žádnou z výše uvedených společností není uzavřena ovládací smlouva.

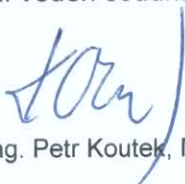
Akciové společnosti DEX TEMPUS a.s., WINEHOUSE a.s. a 2 PRO a.s. vypracovaly zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou. Společnosti se sídlem v zahraničí zprávy o vztazích nepředkládají.

Se společností DEX TEMPUS a.s. je uzavřena dlouhodobá smlouva na správu obytného domu v Praze 3.

Ze vzájemných hospodářských vztahů mezi výše uvedenými společnostmi nevznikla v roce 2022 žádná strana újma.

S žádnou z dceřiných společností není veden soudní spor.

V Praze dne 01. dubna 2023

  
Ing. Petr Koutek, MBA

  
Vladimír Malovík, CSc.



## ROZVAHA v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Česká námořní plavba a.s.

Účetní jednotka doručí  
účetní závěrku současně  
s doručením daňového přiznání  
za daň z příjmů

**ke dni 31.12.2022**  
(v celých tisících Kč)

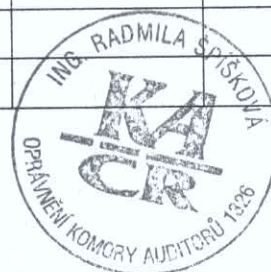
Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Počernická 272/96  
Praha 10  
108 00

1 x příslušnému finančnímu  
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2022		00001082

Označení a	AKTIVA b	Čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM <span style="float: right;">Součet A. až D.</span>	1	309 129	73 096	236 033	238 569
B.	Stálá aktiva <span style="float: right;">Součet B.I. až B.III.</span>	3	235 846	73 034	162 812	162 081
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek <span style="float: right;">Součet II.1. až II.5.</span>	14	143 981	73 034	70 947	69 770
B.II.1.	Pozemky a stavby	15	136 066	71 287	64 779	63 273
B.II.1.1.	Pozemky	16	12 823		12 823	12 628
B.II.1.2.	Stavby	17	123 243	71 287	51 956	50 645
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	2 551	1 747	804	1 132
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20	173		173	173
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23	173		173	173
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek a nedokončený dl. hmotný majetek	24	5 191		5 191	5 192
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25	5 006		5 006	5 006
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	185		185	186
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek <span style="float: right;">Součet III.1. až III.7.</span>	27	91 865		91 865	92 311
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	28	91 865		91 865	92 311
C.	Oběžná aktiva <span style="float: right;">Součet C.I. až C.IV.</span>	37	73 170	62	73 108	76 006
C.II.	Pohledávky <span style="float: right;">Součet II.1. až II.3.</span>	46	7 193	62	7 131	3 832
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	7 193	62	7 131	3 832
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	1 506	62	1 444	992
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	61	5 687		5 687	2 840
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	64	487		487	409
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	3 922		3 922	1 234
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66	1 278		1 278	1 197
C.IV.	Peněžní prostředky <span style="float: right;">Součet IV.1. až IV.2.</span>	71	65 977		65 977	72 174
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	30		30	30
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	65 947		65 947	72 144
D.	Časové rozlišení aktiv <span style="float: right;">Součet D.1. až D.3.</span>	74	113		113	482
D.1.	Náklady příštích období	75	113		113	53
D.3.	Příjmy příštích období	77				429





Označení	PASIVA	Čís. řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
	Součet A. až D.	78	236 033	238 569
	PASIVA CELKEM			
	Součet A.I. až A.VI.	79	231 048	233 935
A.	Vlastní kapitál			
	Součet I.1. až I.3.	80	177 945	177 945
A.I.	Základní kapitál			
		81	177 945	177 945
A.I.1.	Základní kapitál			
	Součet II.1. až II.2.	84	-574	-128
A.II.	Ážio a kapitálové fondy			
		86	-574	-128
A.II.2.	Kapitálové fondy			
		88	-574	-128
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)			
	Součet III.1. až III.2.	92	16 519	16 519
A.III.	Fondy ze zisku			
		93	16 519	16 519
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy			
	Součet IV.1. až IV.2.	95	39 599	31 595
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)			
		96	39 599	31 595
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)			
		99	-2 441	8 004
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)			
	Součet B. + C.	101	2 278	2 691
B. + C.	Cizí zdroje			
	Součet B.1. až B.4.	102	65	94
B.	Rezervy			
		103	65	94
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky			
	Součet C.I. až C.III.	107	2 213	2 597
C.	Závazky			
	Součet I.1. až I.9.	108	41	29
C.I.	Dlouhodobé závazky			
		114	3	
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů			
		118	38	29
C.I.8.	Odložený daňový závazek			
	Součet II.1. až II.8.	123	2 172	2 568
C.II.	Krátkodobé závazky			
		128	1 093	1 474
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy			
		129	258	265
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů			
		131		120
C.II.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba			
		133	821	709
C.II.8.	Závazky ostatní			
		136	124	141
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům			
		137	72	75
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění			
		138	12	78
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace			
		139	570	415
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní			
		140	43	
C.II.8.7.	Jiné závazky			
	Součet D.1. až D.2.	141	2 707	1 943
D.	Časové rozlišení pasiv			
		142	1 693	1 003
D.1.	Výdaje příštích období			
		143	1 014	940
D.2.	Výnosy příštích období			





*[Handwritten signature]*

Sestaveno dne: 10.05.2023

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky  
nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Právní forma účetní jednotky

Předmět podnikání  
pronájem vlastních nemovitostí

Pozn.:

Výkaz zisku a ztráty ve druhovém členění podle Přílohy č. 2 vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Účetní jednotka doručí účetní závěrku současně s doručením daňového přiznání za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu úřadu

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni **31.12.2022**  
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2022		00001082

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Česká námořní plavba a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Počernická 272/96  
Praha 10  
108 00

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	18 262	16 312
A.	Výkonová spotřeba	3	12 124	8 297
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	6 029	3 923
A. 3.	Služby	6	6 095	4 374
D.	Osobní náklady	9	2 143	2 011
D. 1.	Mzdové náklady	10	1 568	1 477
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	575	534
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	550	512
D. 2.2.	Ostatní náklady	13	25	22
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	3 856	-4 861
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	3 856	3 639
E. 1.1.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	3 856	3 639
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		-8 500
III.	Ostatní provozní výnosy	20	5 048	13
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	5 030	
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	18	13
F.	Ostatní provozní náklady	24	5 244	373
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	5 027	
F. 3.	Daně a poplatky	27	79	95
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	-29	94
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	167	184
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	-57	10 505
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	107	1
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	107	1
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43		4
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	44		4
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	6 103	5 577
K.	Ostatní finanční náklady	47	8 584	8 044
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	-2 374	-2 470
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	-2 431	8 035
L.	Daň z příjmů	50	10	31
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	10	31



Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období		
			běžném 1	minulém 2	
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	** (ř. 49) - L.	53	-2 441	8 004
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	** (ř. 53) - M.	55	-2 441	8 004
*	Čistý obrát za účetní období	I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	29 520	21 903



Sestaveno dne: 10.05.2023		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání pronájem vlastních nemovitostí	Pozn.:

# Příloha v účetní závěrce v plném rozsahu

Korporace Česká námořní plavba a.s.

ke dni 31.12.2022

## Obsah přílohy

Podle § 39 a § 39a vyhlášky č. 500/2002 Sb.:

1. Popis účetní jednotky
2. Použité obecné účetní zásady, účetní metody a odchylky od těchto metod
3. Informace k položkám závazkových vztahů
4. Pohledávky a závazky
5. Výše a povaha jednotlivých položek výnosů a nákladů, které jsou mimořádné svým objemem nebo původem
6. Zaměstnanci
7. Informace o položkách dlouhodobých aktiv
8. Informace o transakcích uzavřených se spřízněnou stranou
9. Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky

### 1. Popis účetní jednotky

<b>Název:</b>	Česká námořní plavba a.s.
<b>Sídlo:</b>	Počernická 272/96, PSČ 108 00, Strašnice
<b>Právní forma:</b>	akciová společnost
<b>IČ:</b>	00001082
<b>Předmět podnikání:</b>	pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí
<b>Den vzniku účetní jednotky:</b>	1.4.1959
<b>Zdaňovací období:</b>	od 1.1.2022 do 31.12.2022
<b>Rozvahový den:</b>	31.12.2022
<b>Okamžik sestavení účetní závěrky:</b>	4.5.2023



## Výroční zpráva k 31. prosinci 2022

### 2. Použité obecné účetní zásady, účetní metody a odchylky od těchto metod

Příložená účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví (dále jen zákon o účetnictví), ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví (dále jen Vyhláška pro podnikatele).

#### 2.1 Použité obecné účetní zásady

Účetní jednotka plně respektuje obecné účetní zásady, především zásadu o oceňování majetku, zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Účetní jednotka je k 1.1.2016 malou účetní jednotkou podle § 1b zákona o účetnictví.

#### 2.2 Použité účetní metody

Účetní jednotka plně respektovala účetní metody a nedošlo k odchýlení od těchto metod ve smyslu § 7 odst. 5 zákona o účetnictví.

#### 2.3 Způsob oceňování majetku a závazků

Nakoupený dlouhodobý nehmotný a dlouhodobá hmotný majetek je oceněn pořizovacími cenami (cena, za kterou by byl majetek pořízen a náklady s pořízením související). V průběhu užívání se hodnota majetku snižuje o opravy, pokud je majetek odpisován. Obecně se ocenění majetku snižuje také o opravné položky, impulz k tvorbě opravné položky obvykle dává inventarizační komise.

DHM a DNM není pořizován vlastní činností.

V běžném účetním období nedošlo v účetní jednotce oproti předcházejícímu období ke změnám v účetní metodice.

#### 2.4 Způsob stanovení úprav hodnot majetku (odpisy a opravné položky)

Odpisový plán účetních odpisů dlouhodobého hmotného majetku sestavila účetní jednotka v interních směrnících, kde vycházela z předpokládaného opotřebení zařazovaného majetku odpovídajícího běžným podmínkám jeho používání, účetní a daňové odpisy se nerovnjí.

##### **Odpisový plán**

Všechny druhy nehmotného a hmotného majetku pořízené od 1.1.2003 jsou účetně i daňově odpisovány rovnoměrně po celou dobu jejich ekonomické životnosti.

Majetek až do jeho vyřazení je v datovém souboru počítače. V rámci používaného softwaru je účetně odepisován od 1. dne následujícího měsíce po měsíci, kdy byl uveden do provozu a je účtováno o odložené dani.

V následujících případech bude DHM odepisován:

- a/ v ceně pořízení do 20 000 Kč jednorázově do nákladů v měsíci jeho pořízení
- b/ v ceně pořízení od 20.001 Kč do 40 000 Kč v průběhu 24 měsíců od jeho pořízení

Odpisový plán účetních odpisů dlouhodobého nehmotného majetku vycházel z ustanovení § 28 odst. 3 zákona č.563/1991 Sb., o účetnictví. Dodržuje se zásada jeho odepisování v účetnictví nejdéle na pět let od jeho pořízení, účetní a daňové odpisy se nerovnjí.

Daňové odpisy – použita metoda lineární

#### 2.5 Způsob přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu

Při přepočtu cizích měn na českou měnu používá společnost aktuální kurz vyhlášený ČNB k 1. dni příslušného měsíce.

#### 2.6 Stanovení reálné hodnoty majetku a závazků

Ve sledovaném období účetní jednotka nepoužila ocenění reálnou hodnotou.



## Výroční zpráva k 31. prosinci 2022

### 3. Informace k položkám závazkových vztahů

#### 3.1 Závazkové vztahy (pohledávky a dluhy), které k rozvahovému dni mají dobu splatnosti delší než 5 let

Účetní jednotka nemá závazky se splatností delší než 5 let.

#### 3.2 Závazkové vztahy (pohledávky a dluhy), které jsou kryty věcnými zárukami

Účetní jednotka nemá závazkové vztahy, které jsou kryty věcnými zárukami.

#### 3.3 Zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry poskytnuté členům řídicích, kontrolních a případně správních orgánů

Účetní jednotka nemá žádné zálohy, závdavky, zápůjčky ani úvěry poskytnuté členům řídicích, kontrolních ani správních orgánů.

#### 3.4 Závazkové vztahy (pohledávky a dluhy), podmíněné závazkové vztahy a poskytnuté věcné záruky, které nejsou vykázány v rozvaze

Účetní jednotka nemá pohledávky ani dluhy, které nejsou vykázány v rozvaze.

#### 3.5 Penzijní závazky a závazky vůči účetním jednotkám v konsolidačním celku a přidruženým účetním jednotkám

Účetní jednotka není součástí konsolidačního celku.

### 4. Pohledávky a závazky

#### 4.1 Pohledávky

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou.

Nakoupené pohledávky se oceňují pořizovací cenou.

Opravné položky jsou tvořeny v případech, kdy dochází ke snížení ocenění pohledávek v účetnictví (pochybné pohledávky po lhůtě splatnosti).

#### Pohledávky po lhůtě splatnosti

Počet dnů	sledované období	
	z obchodního styku v tis. Kč	ostatní
Do 30	866	0
30 - 90	335	0
90 – 180	21	0
180 a více	32	0



## Výroční zpráva k 31. prosinci 2022

### 4.2 Opravné položky k pohledávkám

Účetní jednotka nevytvořila opravné položky k pohledávkám.

### 4.3 Závazky

Dlouhodobé i krátkodobé závazky (dluhy) se vykazují ve jmenovité hodnotě. Závazky a dohadné účty pasivní se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců) a dlouhodobé (doba splatnosti nad 12 měsíců) k rozvahovému dni.

Účetní jednotka nemá krátkodobé ani dlouhodobé závazky.

### 4.4 Závazky po lhůtě splatnosti

Účetní jednotka nemá závazky po lhůtě splatnosti.

## 5. Výše a povaha jednotlivých položek výnosů a nákladů, které jsou mimořádné svým objemem nebo původem

Účetní jednotka nemá položky nákladů a výnosů, které by byly mimořádné svým objemem nebo původem.

## 6. Zaměstnanci

	zaměstnanci celkem		z toho řídicí pracovníci	
	sledované účetní období	předchozí účetní období	sledované účetní období	předchozí účetní období
Mzdové náklady	893	801	0	925
Odměny členům statutárních orgánů společnosti	450	450	0	0
Odměny členům dozorčích orgánů společnosti	225	225	0	0
Náklady na sociální a zdravotní zabezpečení	523	489	0	0
Sociální náklady	52	45	0	0
<b>Osobní náklady celkem v tis. Kč</b>	<b>2 143</b>	<b>2 011</b>	<b>0</b>	<b>925</b>

### *Poskytnutá peněžitá či jiná plnění*

Účetní jednotka neposkytuje stávajícím ani bývalým členům orgánů peněžní ani naturální plnění.

### 6.1 Průměrný počet zaměstnanců v průběhu účetního období

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v běžném účetním období činil 8.

## 7. Informace o položkách dlouhodobých aktiv





## Výroční zpráva k 31. prosinci 2022

### 7.1 Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

Dlouhodobá aktiva	Počáteční stav	Přírůstky	Úbytky	Konečný stav	Oprávký		
					Počátek	Změna	Konec
stavby	118 407	4 835	0	123 242	67 762	3 524	71 286
pozemky	12 628	195	0	12 823	0	0	0
Ostatní DHM	2 724	0	0	2 724	0	0	0

### 7.2. Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Účetní jednotka vlastní 100% podíly ve společnostech DEX TEMPUS a.s., Praha, WINEHOUSE a.s., Zeleneč, 2 PRO a.s., Praha. (Společnosti Tricolor Holding Limited, Nicosia a C.O.S.-Uranus Ltd., Valletta nejsou aktivní). Účetní závěrky dceřiných společností nebyly k datu sestavení účetní závěrky ČNP a.s. předloženy.

### 8. Informace o transakcích uzavřených se spřízněnou stranou položkách

Účetní jednotka provádí transakce se spřízněnou stranou ve výši Kč 480 tis. ročně. Jedná se o pronájem domu v majetku společností DEX Tempus a.s., kde Česká námořní plavba a.s. vlastní 100% podíl.

### 9. Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky

Po datu účetní uzávěrky nedošlo k žádným významným událostem.

#### **Poznámka:**

*Pokud se jednotlivé v příloze obecně uváděné informace účetní jednotky v účetním období netýkají nebo jsou nevýznamné, je příslušná pasáž přílohy vypouštěna.*

Valná hromada, která schválila účetní závěrku minulého účetního období se konala: 17.6.2022.



## Výroční zpráva k 31. prosinci 2022

### PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU KE DNI 31.12.2022 (v celých tisících Kč)

	Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení	Končený zůstatek
Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku	177 945	0	0	177 945
Vlastní akcie a obchodní podíly	0	0	0	0
Rezervní fondy	16 519	0	0	16 519
Ostatní fondy ze zisku	0	0	0	0
Kapitálové fondy	0	0	0	0
Rozdíly z přecenění nezahrnuté do hosp. výsledku	-128	-446	0	-574
Zisk / ztráta z minulých účetních období +/-	31 595	8 004	0	39 599
Zisk / ztráta za účetní období po zdanění	8 004	0	10 445	-2 441
<b>Celkem</b>	<b>233 935</b>	<b>7 558</b>	<b>10 445</b>	<b>231 048</b>

Sestaveno dne 4.5.2023

Podpisový záznam statutárního orgánu:



