

Podnikatelský záměr na rok 2025

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. plánuje zajišťovat 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 výkyvy v oblasti veškerých nakupovaných energií a změnami cen surovin, služeb, materiálů a výrobků nezbytných pro pořizování vybavení, opravy, rekonstrukce a správu nemovitostí.

Také v tomto sektoru podnikání se výrazně projevuje nejistota, nezralost a neurčitost českého právního systému uplatňovaného soudy všech úrovní. Nedostatek jasných právních precedentů, nadměrná aktualizace právních norem, časté přidávání tzv. „přílepků“ do nesouvisejících právních předpisů 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 podnikatelské nejistotě a snižování celkového hospodářského růstu země. Je třeba mít neustále na vědomí, že se tato situace nenarovná v krátkodobém časovém horizontu.

Dlouhodobé hospodářské následky jak pandemie COVID v letech 2020 až 2021 tak i neuvážené hospodářské politiky vlády v letech před krizí a v jejím průběhu se projevují inflací, což ČNP a.s. pociťuje v cenách stavebních prací, materiálů, vybavení, a většiny služeb spojených s opravami nemovitostí. Bohužel ještě před překonáním krize odstartované celosvětovou pandemií a nevhodnou hospodářskou politikou, přinesl další nepředvídatelné důsledky válečný konflikt mezi Ruskem a Ukrajinou. Příímým důsledkem tohoto konfliktu byl další rychlý růst cen elektrické energie i plynu a ropy, což se následně přeneslo do růstu cen téměř ve všech oblastech a odvětvích ekonomiky a k nejvyšší inflaci v moderní historii ČR. Vzhledem k rychlosti s jakou se inflace projevila a nepředvídatelného rozkolísáním množství dalších tržních položek 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 častější ukončování nájemních vztahů z důvodu

platební neschopnosti a následná vyšší frekvence změn u nájemníků nemovitostí. Téměř každá výměna nájemníků je spojena s potřebou oprav a renovace pronajímaných prostor, proto zvýšená frekvence přináší i vyšší časové nároky zaměstnanců a vede také ke zvýšení nákladů nezbytných pro přípravu prostor k dalším pronájmům.

Zlepšení situace je viditelné v mírném nárůstu nájmu, bohužel vysoký nárůst nájmu není ekonomicky únosný, neboť téměř okamžitě přináší vyšší fluktuaci nájemníků.

V plánu pro rok 2025 sice předpokládáme určitý další nárůst výše nájemného, ale lze očekávat, že část z uprchlické vlny bude poptávat spíše krátkodobější řešení bytové situace a po skončení války se z nájemního trhu stáhnou.

Ve finančním plánu ČNP a.s. na rok 2025 jsou opět vyčleněny prostředky zejména na nezbytné opravy nemovitostí, na pojištění nemovitostí, dále na údržbu a rekonstrukce nemovitostí, ale také na investice.

Dlouhodobou strategií společnosti do následujících let je zlepšení stavu a tedy i kvality pronajímaných nemovitostí, následně pak docílení vyššího inkasa nájemného.

Výsledným bodem tohoto dlouhodobého plánu společnosti je docílení takové struktury, úrovně a kvality majetku, která by společnosti přinášela pravidelný provozní zisk přesahující 10 mil. Kč, což by pro společnost znamenalo získání dostatečné stability pro překonání nečekaných krizí i výrazné snížení podnikatelských rizik a tedy i možnost začít pravidelně 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. V průběhu roku 2025 je naplánována zásadní rekonstrukce prvního z bytů u bytového domu ve Stodůlkách, na kterém v následujících letech ČNP a.s. plánuje otestovat zájem o pronájem bytů ve vyšším standardu.

ČNP a.s. i v roce 2025 plánuje pokračovat v trendu realizace energeticky úsporných opatření. Investice tohoto typu v předcházejících dvou letech přinášejí viditelné úspory, proto i v roce 2025 bude pokračovat rekonstrukce a modernizace zdrojů vytápění a ohřevu teplé vody.

Z dalších významných, i když finančně náročnějších, energeticky úsporných opatření, jejichž realizace je plánována již od roku 2023 (jedná se o výměnu oken severních fasád bytových domů v Praze 5 a následné zateplení severních fasád), se v první polovině roku 2025 plánuje realizace jejich 1 etapy, tedy výměna oken 3. patra severní fasády.

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 světovým ekonomickým i politickým predikcím zredukován. Vliv na plánování i realizaci investic má dlouhodobě zejména spor ČNP a.s. s Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových týkající se pozemků ve Stodůlkách a jeho vývoj v neprospěch ČNP a.s. Záměrem zahraničních investic je diverzifikace nemovitostního

portfolia společnosti za účelem snížení rizik spojených s investicemi v jediné lokalitě. Proto i v průběhu roku 2025 bude situace s cenami nemovitostí v zahraničí monitorována a vyhodnocována a možnosti dalších investičních příležitostí představenstvem řešeny.

Pro rok 2025 je dále plánována dokončovací investice do komerčního prostoru v Praze 10, který byl developerskou společností předán ve stavu shell and core již v polovině roku 2023. Nyní je zpracován projekt na provoz bistra, designová studie a dohodnut provozovatel.

V nové administrativní budově na Praze 10, ve které bude zajištěn pronájem nových kanceláří, bude v prvním čtvrtletí roku 2025 konečně odstraněna zjištěná právní vada. Ve druhé polovině roku 2025 je proto plánováno zrealizovat dovybavení nových prostor pro potřeby ČNP a.s. a následně zajistit přestěhování ČNP a.s. z náhradních prostor do nového sídla.

ČNP a.s. je bohužel i v roce 2025 nucena řešit spory s Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových 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 je ČNP a.s. dlouhodobě omezována ve svých podnikatelských aktivitách a musí dlouhodobě držet i značné finanční rezervy.

Proto ČNP a.s. má v plánu i v roce 2025 vyvinout maximální snahu o mimosoudní vyřešení této dlouhodobé záležitosti, která negativně ovlivňuje nejen aktuální hospodaření společnosti, ale i její budoucí prosperitu.

Hospodaření ČNP a.s. dle sestaveného finančního plánu pro rok 2025 počítá se ziskem ve výši 1,600.000,- Kč, po zahrnutí odpisů pak se ztrátou ve výši 2,900.000,- Kč.

Auditovaná řádná účetní závěrka za rok 2024 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. 2024 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 2024 následujícími auditovanými výsledky:

Stálá aktiva	198,592 tis. Kč
Krátkodobá aktiva	35,102 tis. Kč
Aktiva celkem	233,842 tis. Kč

Vlastní kapitál	223,841 tis. Kč
Dlouhodobé závazky	241 tis. Kč
Krátkodobé závazky	5,789 tis. Kč
Pasiva celkem	233,842 tis. Kč

Výnosy celkem	18,960 tis. Kč
Náklady celkem	23,318 tis. Kč

Výsledek hospodaření ČNP a.s. po zdanění za účetní období je dle ČÚS ztráta ve výši 4,358.802,95 Kč.

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

Zdůvodnění návrhu představenstva:

Společnost v účetní závěrce za rok 2024 vykazuje nerozdělený zisk minulých let. Vzhledem k této skutečnosti se navrhuje ztrátu vykázanou v účetní závěrce za rok 2024 jako výsledek hospodaření běžného účetního období uhradit v plné výši z nerozděleného zisku minulých let.

V jednotlivých letech často dochází vlivem například kurzových rozdílů, změn v hmotném majetku či nepředvídatelných a neplánovaných výdajů na opravy k mimořádným příjmům, ale také k mimořádným výdajům.

Na vzniku ztráty za rok 2024 se navíc podílelo zvýšené využití materiálů a služeb z důvodu realizace úsporných opatření u tepelných zdrojů, realizace oprav a rekonstrukcí dříve odložených z úsporných důvodů. V malé míře i cenový nárůst služeb a materiálů a mírné navýšení odpisů.

Důvody, pro které je nezbytné udržovat ve společnosti dostatečnou finanční rezervu pro krytí předpokládaných i nepředpokladatelných budoucích výdajů jsou dlouhodobého rázu, přičemž vznik ztráty i za rok 2024 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 2025 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 2024, ale bude zejména sloužit k zajištění před aktuálními hrozbami přecházejícími do roků následujících. Mezi zásadní důvody tak kromě již výše uvedených skutečností, tj. potřeba rezervy na opravy, rekonstrukce, realizaci dalších úsporných opatření, pokrytí případného nárůstu cen služeb, materiálů a energií, patří zejména potřeba významné rezervy na pokrytí dopadů z nepříznivě se vyvíjejícího mnohaletého sporu s českým státem, o kterém již mnoho let podrobně informujeme.

Zpráva dozorčí rady za rok 2024

ZPRÁVA DOZORČÍ RADY ČESKÉ NÁMOŘNÍ PLAVBY a.s. ZA ROK 2024

pro řádnou valnou hromadu konanou dne 27.6.2025

V roce 2024 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 probíhající rekonstrukce nemovitostí, realizaci úsporných opatření v oblasti tepelných zdrojů, vyhodnocovala obsazenost pronajímaných prostor, vývoj výnosů z pronájmu bytů a kanceláří a podrobně sleduje aktuální stav letitého sporu společnosti se státem o pozemky v Praze Stodůlkách.

Účetní závěrka za rok 2024 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 průběžných kontrol a 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 31.12.2024 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za účetní rok končící 31.12.2024 v souladu s českými účetními předpisy.

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

- 1) řádnou účetní závěrku za rok 2024
- 2) návrh představenstva na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2024

Jaroslav Vydra

předseda dozorčí rady České námořní plavby a.s.