

Z Á P I S
z jednání řádné valné hromady akciové společnosti
ČESKÁ NÁMOŘNÍ PLAVBA
se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10
konané dne 27. června 2025 v 09:00 hodin
v Olšanské 55/5, Praha 3

1. Zahájení

Jednání řádné valné hromady zahájil v 09:00 hodin předseda představenstva Ing. Petr Koutek, MBA, přivítal akcionáře a pozvané hosty, požádal o vypnutí nebo ztlumení mobilních telefonů.

Za představenstvo je dále přítomna paní Helena Abery, místopředsedkyně představenstva, pan Vladimír Malovík, CSc., člen představenstva. Za dozorčí radu je přítomen její předseda pan Ing. Jaroslav Vydra, místopředseda pan Ing. Miroslav Winkler. Členka dozorčí rady paní Markéta Koutková se z účasti na valné hromadě omluvila z pracovních důvodů.

Se zahájením jednání se svých funkcí prozatímně ujaly osoby, které představenstvo následně bude navrhopvat do funkcí předsedy valné hromady, zapisovatele, ověřovatelů zápisu a osob pověřených sčítáním hlasů (dále jen skrutátoři) a tito budou své funkce vykonávat až do definitivního rozhodnutí o orgánech valné hromady.

Předseda představenstva oznámil, že na základě protokolu o usnášeníschopnosti k zahájení valné hromady, který obdržel z výpočetního střediska, jsou přítomni osobně, prostřednictvím svého statutárního orgánu nebo prostřednictvím zástupce na základě plné moci 4 akcionáři se jmenovitou hodnotou akcií 82 176 900,00 Kč, což představuje 46,19 % akcií společnosti oprávněných hlasovat. Konstatoval, že dnešní řádná valná hromada **JE** usnášeníschopná a způsobilá přijímat rozhodnutí.

Oznámení o konání řádné valné hromady tvoří přílohu č.1 originálu tohoto zápisu.

Protokol o usnášeníschopnosti k zahájení řádné valné hromady s časem 9:00 hodin je přílohou č.2 originálu tohoto zápisu.

Listina přítomných je přílohou č.3 originálu tohoto zápisu.

2. Volba orgánů valné hromady (předsedy, zapisovatele, ověřovatelů zápisu a skrutátorů)

Druhým bodem pořadu jednání byla volba orgánů valné hromady (předsedy valné hromady, zapisovatele, ověřovatelů zápisu a osob pověřených sčítáním hlasů).

Návrh představenstva na usnesení o orgánech valné hromady zní:

Valná hromada volí

za předsedu valné hromady:

za zapisovatele:

za ověřovatele zápisu:

za osoby pověřené sčítáním hlasů (dále skrutátory):

Ing. Martina Hlaváčka
Jakuba Koutka
Ing. Jaroslava Vydru
Vladimíra Malovíka, CSc.
Petra Branta
Marii Hlaváčkovou

Předseda představenstva Ing. Petr Koutek, MBA vyzval přítomné akcionáře k podání případných žádostí o vysvětlení nebo návrhů a protinávrhů k orgánům valné hromady. V informačním středisku nebyly žádné diskusní listky ani nikdo nepřipravoval žádost o vysvětlení, návrh nebo protinávrh.

Protože žádné žádosti o vysvětlení, návrhy, protinávrhy ani protesty nebyly podány a ani nebyly připravovány, bylo přistoupeno k hlasování o orgánech valné hromady.

Předseda představenstva vyzval akcionáře k vyplnění hlasovacího lístku č.1, a jejich následnému odevzdání skrutátorům. Skrutátoři převzali hlasovací lístky od akcionářů a odevzdali je do výpočetního střediska.

Předseda valné hromady Ing. Hlaváček oznámil předběžné výsledky hlasování, podle kterých byly nadpoloviční většinou zvoleny všechny orgány valné hromady - předsedy valné hromady, zapisovatele, ověřovatele zápisu a osoby pověřené sčítáním hlasů (skrutátorů).

Protože předložené návrhy byly schváleny potřebnou většinou hlasů přítomných akcionářů, předseda představenstva předal slovo zvolenému předsedovi valné hromady Ing. Martinu Hlaváčkovi. Ten poděkoval akcionářům za důvěru a ujal se řízení dalšího jednání valné hromady.

Předseda valné hromady Ing. Hlaváček seznámil přítomné akcionáře s konečnými výsledky hlasování o volbě orgánů valné hromady, které obdržel z výpočetního střediska (hlasovací lístek č.1):

Pro	86 502 hlasů = 100 %
Proti	0 hlasů = 0 %
Zdržel se	0 hlasů = 0 %
Nezúčastněné a neplatné hlasy	0 hlasů = 0 %

Protokol o hlasovacím lístku č. 1 tvoří přílohu č.4 originálu tohoto zápisu.

3. Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu majetku společnosti za rok 2024

Předseda valné hromady vyzval předsedu představenstva akciové společnosti k přednesení zprávy představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku za rok 2024.

Přítomní akcionáři byli předsedou představenstva seznámeni se zprávou představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu majetku společnosti za rok 2024. Zpráva představenstva tvoří přílohu č.5 originálu tohoto zápisu.

4. Auditovaná řádná účetní závěrka za rok 2024 a návrh na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2024

Dalším bodem pořadu jednání byla auditovaná řádná účetní závěrka za rok 2024 a návrh na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2024. Předseda valné hromady vyzval předsedu představenstva, aby zprávu a návrh přednesl.

Přítomní akcionáři byli předsedou představenstva seznámeni se zprávou k řádné účetní závěrce a návrhem na vypořádání hospodářského výsledku. Auditovaná řádná účetní závěrka za rok 2024 a návrh na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2024 tvoří přílohu č.6 originálu tohoto zápisu.

5. Zpráva dozorčí rady společnosti o výsledcích kontrolní činnosti v roce 2024, včetně stanoviska k řádné účetní závěrce za rok 2024 zprávy o vztazích mezi propojenými osobami a návrhu na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2024

Pátým bodem programu bylo seznámení valné hromady s kontrolní činností dozorčí rady v roce 2024, včetně stanoviska k řádné účetní závěrce za rok 2024, zprávě o vztazích mezi propojenými osobami a návrhu na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2024.

Zpráva dozorčí rady je ve složce materiálů, které akcionáři obdrželi při prezenci a je k dispozici též v informačním středisku. Předseda valné hromady Ing. Hlaváček vyzval předsedu dozorčí rady Ing. Jaroslava Vydru, aby tuto zprávu přednesl.

Zpráva dozorčí rady byla předsedou dozorčí rady přednesena a tvoří přílohu č.7 originálu tohoto zápisu.

6. Schválení zprávy představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu majetku společnosti za rok 2024, řádné účetní závěrky za rok 2024 a návrhu na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2024

Předseda valné hromady Ing. Hlaváček konstatoval, že akcionáři byli seznámeni se zprávou představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku společnosti za rok 2024, s řádnou účetní závěrkou za rok 2024, s návrhem na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2024 a taktéž se stanoviskem dozorčí rady.

Návrh usnesení k bodu 6 zní:

Valná hromada schvaluje:

- zprávu představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu majetku společnosti za rok 2024
- řádnou účetní závěrku za rok 2024, ověřenou auditorkou Ing. Radmilou Špiškovou
- vypořádání výsledku hospodaření následovně:
výsledek hospodaření je ztráta 4 358 802,95 Kč. Ztrátu v plné výši zaúčtovat oproti nerozdělenému zisku minulých let.

Předseda valné hromady Ing. Hlaváček konstatoval, že je valná hromada nadále usnášeníschopná, hlasování k bodu č.6 proběhne na hlasovacím lístku č.2.

Rovněž připomněl, že nedorazila žádná ústní nebo písemná podání akcionářů k tomuto bodu, nebyly vzneseny žádné dotazy nebo připomínky před nebo během konání valné hromady.

Předseda valné hromady Ing. Hlaváček vyzval k přikročení k hlasování o návrhu usnesení k bodu č.6.

Požádal akcionáře o vyplnění hlasovacího lístku č.2, podepsání a následnému odevzdání skrutátorům. Zároveň poznamenal, že nejpozději na konci valné hromady budou oznámeny konečné výsledky všech hlasování. Skrutátoři převzali hlasovací lístky od akcionářů a odevzdali je do výpočetního střediska.

Předseda valné hromady Ing. Hlaváček obdržel z výpočetního střediska předběžnou informaci o tom, že byly schváleny zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku společnosti za rok 2024, řádná účetní závěrka za rok 2024 a návrh na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2024 více než potřebnou nadpoloviční většinou přítomných akcionářů.

7. Volba Ing. Petra Koutka, MBA, nar. 20. června 1964, trvale bytem Na Mrázovce 48/28, Velká Chuchle, 159 00, Praha 5, za člena představenstva.

Předseda valné hromady Ing. Hlaváček konstatoval, že panu Koutkovi končí rokem 2025 šestileté funkční období. Představenstvo společnosti podává návrh na jeho znovuzvolení.

Návrh představenstva na usnesení k bodu 7 zní:

Valná hromada volí Ing. Petra Koutka, MBA, nar. 20. června 1964, trvale bytem Na Mrázovce 48/28, Velká Chuchle, 159 00, Praha 5, za člena představenstva.

Navržený kandidát souhlasí se svou volbou a splňuje všechny předpoklady. Není známa žádná překážka, která by zabraňovala výkonu této funkce.

Hlasování proběhne dle sdělení předsedy valné hromady na hlasovacím lístku č.3.

Předseda valné hromady Ing. Hlaváček vyzval přítomné akcionáře k vyplnění hlasovacího lístku č.3, podepsání a následnému odevzdání skrutátorům.

Předseda valné hromady Ing. Hlaváček obdržel z výpočetního střediska konečné výsledky hlasování dle protokolu o hlasovacím lístku č. 2, které jsou následující:

Schválení zprávy představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku společnosti za rok 2024:

Pro	86 502 hlasů = 100 %
Proti	0 hlasů = 0 %
Zdržel se	0 hlasů = 0 %
Nezúčastněné a neplatné hlasy	0 hlasů = 0 %

Schválení řádné účetní závěrky za rok 2024:

Pro	86 502 hlasů = 100 %
Proti	0 hlasů = 0 %
Zdržel se	0 hlasů = 0 %
Nezúčastněné a neplatné hlasy	0 hlasů = 0 %

Schválení návrhu na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2024:

Pro	86 502 hlasů = 100 %
Proti	0 hlasů = 0 %
Zdržel se	0 hlasů = 0 %
Nezúčastněné a neplatné hlasy	0 hlasů = 0 %

Protokol o hlasovacím lístku č.2 tvoří přílohu č.8 originálu tohoto zápisu.

Předseda valné hromady Ing. Hlaváček obdržel z výpočetního střediska předběžnou informaci o tom, že byla schválena volba Ing. Petra Koutka, MBA jako člena představenstva více než potřebnou nadpoloviční většinou přítomných akcionářů.

8. Schválení smlouvy o výkonu funkce člena představenstva funkce člena představenstva pro Ing. Petra Koutka, MBA

Předseda valné hromady uvedl, že smlouva pana Ing. Petra Koutka, MBA je k dispozici pro nahlédnutí.

Návrh představenstva na usnesení k bodu 8 zní:

Valná hromada schvaluje smlouvu o výkonu funkce člena představenstva pro Ing. Petra Koutka, MBA ve znění předloženém na valné hromadě představenstvem společnosti.

Předseda valné hromady Ing. Hlaváček požádal přítomné o vyjádření a dal prostor pro případná ústní či písemná podání.

Protože neobdržel žádné ústní ani písemná podání, vyzval předseda Ing. Hlaváček přítomné akcionáře k vyplnění hlasovacího lístku č. 4.

Předseda valné hromady Ing. Hlaváček obdržel z výpočetního střediska konečné výsledky hlasování dle protokolu o hlasovacím lístku č. 3, které jsou následující:

Schválení pana Ing. Petra Koutka, MBA za člena představenstva České námořní plavby a.s.:

Pro	61 159 hlasů = 70,702412 %
Proti	0 hlasů = 0 %
Zdržel se	25 343 hlasů = 29,297588 %
Nezúčastněné a neplatné hlasy	0 hlasů = 0 %

Protokol o hlasovacím lístku č.3 tvoří přílohu č. 9 originálu tohoto zápisu.

Předseda valné hromady Ing. Hlaváček obdržel z výpočetního střediska předběžnou informaci o tom, že byla schválena smlouva o výkonu funkce člena představenstva pro Ing. Petra Koutka, MBA více než potřebnou nadpoloviční většinou přítomných akcionářů.

9. Podnikatelský záměr společnosti na rok 2025

Předposledním bodem pořadu jednání byl podnikatelský záměr společnosti na rok 2025. Předseda valné hromady prohlásil, že nebyl podán žádný protinávrh a vyzval předsedu představenstva pana Ing. Petra Koutka, MBA, aby zprávu k tomuto bodu přednesl.

Přítomní akcionáři byli předsedou představenstva seznámeni s podnikatelským záměrem na rok 2025, zpráva o podnikatelském záměru společnosti na rok 2025 tvoří přílohu č.10 originálu tohoto zápisu.

Předseda valné hromady seznámil přítomné akcionáře s návrhem na usnesení k tomuto bodu programu.

Návrh usnesení k bodu 9 zní:

Valná hromada schvaluje podnikatelský záměr společnosti na rok 2025.

Předseda valné hromady Ing. Hlaváček konstatoval, že se akcionáři seznámili s podnikatelským záměrem společnosti na rok 2025 a dotazy k tomuto bodu nejsou. Vyzval k hlasování na hlasovacím lístku č.5.

Bylo přistoupeno k vlastnímu hlasování o podnikatelském záměru společnosti na rok 2025 na hlasovacím lístku č.5. Následoval sběr hlasovacích lístků skrutátory a jejich předání do výpočetního střediska.

Předseda valné hromady Ing. Hlaváček obdržel z výpočetního střediska předběžnou informaci o tom, že byl schválen podnikatelský záměr společnosti na rok 2025 více než potřebnou nadpoloviční většinou přítomných akcionářů (hlasovací lístek č.5).

Předseda valné hromady Ing. Hlaváček obdržel z výpočetního střediska konečné výsledky hlasování dle protokolu o hlasovacím lístku č. 4, které jsou následující:

Schválení smlouvy o výkonu funkce člena představenstva pro Ing. Petra Koutka, MBA:

Pro	61 159 hlasů = 70,702412 %
Proti	0 hlasů = 0 %
Zdržel se	25 343 hlasů = 29,297588 %
Nezúčastněné a neplatné hlasy	0 hlasů = 0 %

Protokol o hlasovacím lístku č.4 tvoří přílohu č.11 tohoto zápisu.

10. Určení auditora k ověření účetní závěrky jakož i dalších dokumentů, pokud takové ověření vyžadují platné právní předpisy za rok 2025

Dalším bodem pořadu jednání bylo určení auditora k ověření účetní závěrky za rok 2025.

Návrh usnesení k bodu 10 zní:

Valná hromada určuje Ing. Radmilu Špiškovou, oprávněnou 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 2025.

Předseda valné hromady informoval, že hlasování týkající se určení auditorky proběhne na hlasovacím lístku č.4. Vyzval přítomné akcionáře o jejich vyplnění a předání skrutátorům. Ti je poté předali do výpočetního střediska.

Předseda valné hromady oznámil, že obdržel z výpočetního střediska předběžnou informaci o schválení Ing. Radmily Špiškové jako auditorky pro ověření řádné účetní závěrky a dalších dokumentů za rok 2025, a to nadpoloviční většinou přítomných akcionářů (hlasovací lístek č.4).

Z výpočetního střediska obdržel předseda valné hromady Ing. Hlaváček konečné výsledky hlasování dle protokolu o hlasovacím lístku č.5, které jsou následující:

Podnikatelský záměr společnosti na rok 2025:

Pro	71 644 hlasů = 82.823519 %
Proti	14 858 hlasů = 17.176481 %
Zdržel se	0 hlasů = 0 %
Nezúčastněné a neplatné hlasy	0 hlasů = 0 %

Protokol o hlasovacím lístku č.5 tvoří přílohu č.12 originálu tohoto zápisu.

Předseda valné hromady oznámil konečné výsledky hlasování dle protokolu o hlasovacím lístku č.6:

Určení auditora k ověření účetní závěrky za rok 2025

Pro	86 502 hlasů = 100 %
Proti	0 hlasů = 0 %
Zdržel se	0 hlasů = 0 %
Nezúčastněné a neplatné hlasy	0 hlasů = 0 %

Protokol o hlasovacím lístku č.6 tvoří přílohu č.13 originálu tohoto zápisu.

11. Závěr

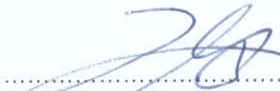
Předseda valné hromady Ing. Hlaváček konstatoval, že byly vyčerpány všechny body pořadu jednání řádné valné hromady. Dále poznamenal, že byli všichni přítomní akcionáři seznámeni s konečnými výsledky všech čtyř hlasování. Po celou dobu konání valné hromady byla tato usnášeníschopná.

Poté předal předseda valné hromady pan Ing. Martin Hlaváček slovo předsedovi představenstva panu Ing. Petru Koutkovi, MBA.

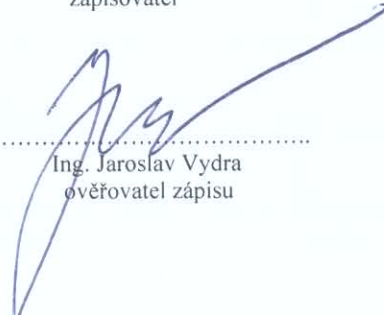
Předseda představenstva společnosti Česká námořní plavba a.s. poděkoval všem akcionářům za účast a orgánům valné hromady za její řádný průběh.

Předseda valné hromady Ing. Hlaváček řádnou valnou hromadu ukončil v 9:42 hodin.


Ing. Martin Hlaváček,
předseda valné hromady


Vladimír Malovík, CSc.,
ověřovatel zápisu


Jakub Koutek,
zapisovatel


Ing. Jaroslav Vydra
ověřovatel zápisu

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“),

která se bude konat dne 27. 6. 2025 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. Projednání Zprávy představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2024.
4. Projednání Zprávy představenstva o auditované řádné účetní závěrce za rok 2024 a návrhu na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2024.
5. Zpráva dozorcí rady společnosti o výsledcích kontrolní činnosti v roce 2024 včetně stanoviska k řádné účetní závěrce za rok 2024, zprávě o vztazích mezi propojenými osobami a návrhu na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2024.
6. Schválení zprávy představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2024, řádné účetní závěrky a návrhu na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2024.
7. Volba Ing. Petra Koutka, MBA, nar. 20. června 1964, trvale bytem Na Mrázovce 48/28, Velká Chuchle, 159 00 Praha 5, jako člena představenstva.
8. Schválení smlouvy o výkonu funkce člena představenstva pro Ing. Petra Koutka, MBA.
9. Schválení podnikatelského záměru společnosti na rok 2025.
10. Určení auditora k ověření účetní závěrky, jakož i dalších dokumentů, pokud takové ověření vyžadují platné právní předpisy, za rok 2025.
11. 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 20. 6. 2025. 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 zástupcová 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 ještě ověřenou plnou mocí oprávněné osoby, nevyplyvá-li oprávnění za akcionáře jednat přímo z předloženého výpisu.

Návrhy usnesení k jednotlivým bodům pořadu jednání 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 Jakuba Koutka, za ověřovatele zápisu Vladimíra Malovíka CSc. 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 (Projednáání Zprávy představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2024)Stanovisko představenstva:

Předmětem bodu 3 pořadu valné hromady je projednáání Zprávy představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2024 s tím, že tato zpráva je předmětem schválení valnou hromadou v rámci bodu 6 pořadu valné hromady. Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2024 tvoří přílohu této pozvánky a je v rámci plného znění pozvánky včetně příloh k dispozici akcionářům dle informace uvedené na konci textu této pozvánky.

K bodu 4 pořadu valné hromady (Projednáání Zprávy představenstva o auditované řádné účetní závěrce za rok 2024 a návrhu na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2024)Stanovisko představenstva:

Předmětem bodu 4 pořadu valné hromady je projednáání Zprávy představenstva o auditované řádné účetní závěrce za rok 2024 a návrhu na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2024 s tím, že auditovaná účetní závěrka a návrh na vypořádání výsledku hospodaření jsou předmětem schválení valnou hromadou v rámci bodu 6 pořadu valné hromady. Zpráva představenstva o auditované řádné účetní závěrce za rok 2024 a návrh na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2024 tvoří přílohu této pozvánky a je v rámci plného znění pozvánky včetně příloh k dispozici akcionářům dle informace uvedené na konci textu této pozvánky.

K bodu 5 pořadu valné hromady (Zpráva dozorčí rady společnosti o výsledcích kontrolní činnosti v roce 2024 včetně stanoviska k řádné účetní závěrce za rok 2024, zprávě o vztazích mezi propojenými osobami a návrhu na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2024)Stanovisko představenstva:

Předmětem bodu 5 pořadu valné hromady je projednáání 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. Zpráva dozorčí rady společnosti tvoří přílohu této pozvánky a je v rámci plného znění pozvánky k dispozici akcionářům dle informace uvedené na konci textu této pozvánky.

K bodu 6 pořadu valné hromady (Schválení zprávy představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2024, řádné účetní závěrky a návrhu na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2024)Návrh usnesení:

Valná hromada schvaluje

- zprávu představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2024 ve znění předloženém valné hromadě představenstvem společnosti,

- řádnou účetní závěrku za rok 2024, ověřenou auditorkou Ing. Radmilou Špískovou, ve znění předloženém valné hromadě představenstvem společnosti,
- vypořádání výsledku hospodaření následovně: výsledek hospodaření je ztráta 4 358 802,95 Kč. Ztrátu v plné výši zaúčtovat oproti nerozdělenému zisku minulých let.

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.

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 nepředpokládatelných 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, přičemž podrobné informace o tomto sporu jsou uvedeny ve výroční zprávě.

Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2024, ve znění, ve kterém bude představenstvem předložena valné hromadě ke schválení, a Zpráva představenstva o auditované řádné účetní závěrce za rok 2024 a odůvodněný návrh na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2024 tvoří přílohu této pozvánky a v rámci plného znění pozvánky včetně příloh jsou k dispozici akcionářům dle informace uvedené na konci textu této pozvánky. Výroční zpráva za rok 2024 včetně kompletní auditované účetní závěrky, ve znění, ve kterém bude představenstvem předložena valné hromadě ke schválení, je uveřejněna a k dispozici akcionářům dle informace uvedené na konci textu této pozvánky.

K bodu 7 pořadu valné hromady (Volba Ing. Petra Koutka, MBA, nar. 20. června 1964, trvale bytem Na Mrázovce 48/28, Velká Chuchle, 159 00 Praha 5, jako člena představenstva)

Stanovisko představenstva:

Členovi představenstva Ing. Petrovi Koutkovi, MBA končí v roce 2025 šestileté funkční období. Představenstvo navrhuje znovuzvolení Ing. Petra Koutka, MBA za člena představenstva.

Návrh usnesení:

Valná hromada volí Ing. Petra Koutka, MBA, nar. 20. června 1964, trvale bytem Na Mrázovce 48/28, Velká Chuchle, 159 00 Praha 5, za člena představenstva.

Zdůvodnění:

Navrhovanou osobu považuje představenstvo s ohledem na její kvalifikaci a zkušenosti s výkonem této funkce ve společnosti za vhodného kandidáta, přičemž při výkonu funkce člena představenstva se navrhovaná osoba dlouhodobě osvědčila.

K bodu 8 pořadu valné hromady (Schválení smlouvy o výkonu funkce člena představenstva pro Ing. Petra Koutka, MBA)

Stanovisko představenstva:

V souladu s § 59 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) představenstvo předkládá ke schválení smlouvu o výkonu funkce člena představenstva.

Návrh usnesení:

Valná hromada schvaluje smlouvu o výkonu funkce člena představenstva pro Ing. Petra Koutka, MBA ve znění předloženém valné hromadě představenstvem společnosti.

Zdůvodnění:

Dle ustanovení § 59 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) musí být smlouva o výkonu funkce schválena nejvyšším orgánem společnosti, tedy valnou hromadou společnosti, a odměna člena představenstva musí být sjednávána ve smlouvě o výkonu funkce člena představenstva, jinak je výkon funkce člena představenstva bezplatný. Vzhledem k tomu je navrhováno valné hromadě schválit smlouvu o výkonu funkce člena představenstva v předkládaném znění, aby bylo řádně zajištěno obchodní vedení společnosti, přičemž po členu představenstva nelze požadovat, aby s veškerou dopadající odpovědností z výkonu funkce člena představenstva tuto vykonával bezplatně.

Text navrhovaného znění smlouvy o výkonu funkce člena představenstva ke schválení valnou hromadou, který bude předložen valné hromadě společnosti ke schválení, tvoří přílohu této pozvánky a je v rámci plného znění pozvánky k dispozici akcionářům dle informace uvedené na konci textu této pozvánky.

K bodu 9 pořadu valné hromady (Schválení podnikatelského záměru společnosti na rok 2025)

Návrh usnesení:

Valná hromada schvaluje podnikatelský záměr společnosti na rok 2025 ve znění předloženém valné hromadě představenstvem společnosti.

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. Podnikatelský záměr, který bude předložen valné hromadě společnosti ke schválení, tvoří přílohu této pozvánky a je v rámci plného znění pozvánky k dispozici akcionářům dle informace uvedené na konci textu této pozvánky.

K bodu 10 pořadu valné hromady (Určení auditora k ověření účetní závěrky, jakož i dalších dokumentů, pokud takové ověření vyžadují platné právní předpisy, za rok 2025)

Návrh usnesení:

Valná hromada určuje Ing. Radmilu Špiškovou, oprávněnou 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 2025.

Zdůvodnění:

Navrhovaná auditorka splňuje veškeré 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 11 pořadu valné hromady (Závěr)

V tomto bodu pořadu valné hromady se nepředpokládá žádné hlasování.

Pozvánka v plném znění včetně příloh (Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2024, Zpráva představenstva o auditované řádné účetní závěrce za rok 2024 a odůvodněný návrh na vypořádání výsledku hospodaření za rok

2024, Zpráva dozorčí rady společnosti, Podnikatelský záměr společnosti na rok 2025) je uveřejněna na internetových stránkách společnosti www.cos.cz a akcionářům je rovněž 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. Výroční zpráva včetně kompletní auditované řádné účetní závěrky 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.

Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku v roce 2024

Činnost představenstva

Řádná valná hromada České námořní plavby a.s. (dále jen ČNP a.s.) za rok 2023 se konala dne 28. 6. 2024. V období mezi valnými hromadami je společnost řízena představenstvem. V roce 2024 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 2024 ovlivněna probíhající světovou ekonomicko-politickou krizí, akcelеровanou zejména rozsáhlým válečným konfliktem na Ukrajině.

Představenstvo ČNP a.s. se v roce 2024 zabývalo identifikací a analýzou zásadních ekonomických důsledků válečného konfliktu na Ukrajině a intenzivně pracovalo na zmírnění negativních dopadů krize na ČNP a.s., pokračovalo také v řešení sporů s českým státem ohledně pozemků ve Stodůlkách, dále se zabývalo 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. 2024

Peníze na b.ú.: 5,056.103,62 Kč, 1,459.462,67 AUD, 24,010,31 EUR a 29.354,06 GBP,
pokladna: 35.383,- Kč.

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

Praha 5 - 4 bytové domy, garáže, prodejna, výrobní s restaurací, řadový RD

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

Praha 10 - $\frac{1}{2}$ podíl na nebytovém prostoru

Karlovy Vary - bytový dům

Rokytnice nad Jizerou - 2 apartmány

Gruzie - apartmán

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.

Smlouva o výkonu funkce člena představenstva



Česká námořní plavba a.s.

zapsaná v OR MěS Praha, oddíl B.XXXVI, vložka 39, dne 01.04.1959
se sídlem Počernická 168, PRAHA 10 – Strašnice, PSČ 100 99
IČO : 00001082
zastoupená představenstvem společnosti (dále jen "Příkazce")
na straně jedné

a

člen představenstva

Ing. Petr Koutek, MBA

narozen: 20. června 1964

trvale bytem: Na Mrázovce 48/28, Velká Chuchle, 159 00 Praha 5, Česká republika

(dále jen "Příkazník")

na straně druhé

uzavřeli dnešního dne, měsíce a roku tuto

SMLOUVU O VÝKONU FUNKCE ČLENA PŘEDSTAVENSTVA ve smyslu ustanovení § 59 a násl. zákona o obchodních korporacích

Článek I. Předmět smlouvy

1. Předmětem smlouvy je výkon činnosti a úprava práv a povinností člena představenstva obchodní korporace v souladu se stanovami společnosti, občanským zákoníkem, zákonem o obchodních korporacích a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
2. Činnost příkazníka podle odst. 1 spočívá zejména v následujícím:
 - a) aktivně se podílet na řízení činnosti společnosti a zabezpečování jejího obchodního vedení;
 - b) účastnit se všech zasedání představenstva, event. pracovních jednání předchozích nebo následných, nutných pro činnost představenstva;
 - c) pracovat v komisích, které si případně představenstvo vytvoří;
 - d) opatřovat si pro zasedání představenstva, pracovní jednání předchozí nebo následná a práci v případných komisích podklady k posouzení projednávané problematiky a to i mimo společnost;
 - e) opatřovat si podklady charakteru obchodních, finančních a ekonomických informací souvisejících s činností představenstva;
 - f) zabezpečit řádné a bezpečné uložení písemností, včetně jejich archivace.
3. Příkazník je povinen vykonávat činnost s péčí řádného hospodáře a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo společnosti způsobit škodu.

Článek II. Práva a povinnosti příkazníka

1. Příkazník je povinen zařizovat záležitosti osobně. Poruší-li tuto povinnost, odpovídá za škodu tím způsobenou. Příkazník je povinen postupovat při zařizování záležitostí s odbornou péčí. Činnost, k níž se příkazník zavázal, je povinen uskutečňovat v souladu se zájmy příkazce, řídit se při tom platnými právními předpisy, stanovami příkazce, zásadami a pokyny schválenými valnou hromadou, jednacím řádem představenstva a rozhodnutími představenstva. Příkazník je povinen oznámit příkazci všechny okolnosti, které zjistil při zařizování záležitostí a jež mohou mít vliv na změnu pokynů mandanta. Od pokynů příkazce se může příkazník odchýlit jen je-li to naléhavě nezbytné v zájmu příkazce a příkazník nemůže včas obdržet jeho souhlas.

2. Příkazník je povinen osobně se zúčastnit všech zasedání představenstva a aktivně na nich vystupovat. Pokud se ze závažných důvodů nemůže osobně zúčastnit, je povinen doručit předsedovi představenstva písemně svá stanoviska k jednotlivým bodům programu příslušného zasedání představenstva.
3. Příkazník je povinen ihned oznámit příkazci podnikání vlastním jménem a své členství v orgánech jiných společností nebo jiných podnikatelských subjektů a v případech, na která se podle občanského zákoníku, zákona o obchodních korporacích nebo stanov společnosti vztahují omezení, se těchto aktivit po dobu výkonu funkce člena představenstva zdržet.
4. Příkazník je povinen mít platný cestovní doklad a v případě cesty do teritoria, kde platí vízová povinnost, je mandatář povinen si včas obstarat vstupní vízum.
5. Příkazník je povinen bezprostředně po ukončení služební cesty:
 - (a) vypracovat písemnou zprávu o uskutečněné služební cestě a odevzdat ji mandantovi do 10 dnů;
 - (b) provést řádné vyúčtování poskytnuté zálohy na cestovní výlohy, včetně předložení příslušných výdajových dokladů a vrátit nezužitkované prostředky do pokladny mandanta do 3 dnů po skončení služební cesty. Případné náklady na soukromé telefony hradí příkazník.

Článek III. Práva a povinnosti příkazce

1. Příkazce je povinen předat včas příkazníkovi věci a informace, jež jsou nutné k plnění této smlouvy, pokud z jejich povahy nevyplyvá, že je má obstarat příkazník. Vyžaduje-li zařízení záležitosti uskutečnění právních úkonů jménem příkazce, je příkazce povinen vystavit včas mandatáři písemně potřebnou plnou moc.
2. Příkazce se zavazuje:
 - a) umožnit příkazníkovi vstup do všech prostor, ve kterých mandant provádí svou podnikatelskou činnost;
 - b) vytvořit příkazníkovi odpovídající podmínky pro plnění této smlouvy;
 - c) doručovat materiály a veškeré písemnosti spojené s činností představenstva výhradně doručitelem na adresu mandatářem uvedenou 3 kalendářní dny před termínem zasedání.
3. Odpovědnost příkazce za případnou škodu na zdraví vzniklou příkazníkovi v souvislosti s plněním této smlouvy se řídí příslušnými ustanoveními části Hlavy III. občanského zákoníku.
4. Pro případné služební cesty příkazníka se příkazce zavazuje poskytnout příkazníkovi náhradu cestovních výdajů v rozsahu zákona č. 120/2025 Sb. v platném znění. Pro účely citovaného zákona, se za pravidelné pracoviště příkazníka považuje jeho trvalé bydliště.
5. Pro zahraniční cesty příkazníka uskutečněné v zájmu příkazce se příkazce zavazuje vybavit příkazníka:
 - a) letenkami nebo jízdenkami;
 - b) zúčtovatelnou zálohou na cestovní výdaje.

Článek IV. Odpovědnost příkazníka

1. Příkazník je povinen předat bez zbytečného odkladu příkazci věci, které za něho převzal při plnění této smlouvy. Příkazník odpovídá za škodu na věcech převzatých od příkazce k zařizování záležitostí a na věcech převzatých při jejich zařizování od třetích osob v plné výši, ledaže tuto škodu nemohl odvrátit ani při vynaložení odborné péče.
2. V ostatních případech než jak je uvedeno v předchozím odstavci 1 odpovídá Příkazce příkazníkovi za škodu (dle Hlavy III., díl 1 občanského zákoníku), kterou způsobil zaviněným porušením povinností při plnění této smlouvy. Odpovědnosti se příkazce zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil.

3. Úpravou odpovědnosti sjednanou v předchozích odstavcích není dotčena odpovědnost příkazníka podle speciálních ustanovení Hlavy III. občanského zákoníku a ustanovení § 2432, § 2434 a § 2440 občanského zákoníku.

Článek V. Odměna za výkon funkce

1. Za činnost podle této smlouvy náleží příkazníkovi paušální odměna schválená valnou hromadou příkazce ve výši Kč 17.500,- (slovy: sedmnáct tisíc pět set korun českých) měsíčně.
2. Odměna za výkon funkce bude příkazcem poukázána, po zdanění dle ustanovení zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů v platném znění, na konto příkazníka nejpozději 6. dne následujícího měsíce.

Článek VI. Zánik účinnosti smlouvy

1. Tato smlouva pozbývá účinnosti:
 - (a) dle čl. 17, odst. 2 stanov volbou nového představenstva, nejpozději však uplynutím 3 měsíců od skončení funkčního období příkazníka;
 - (b) dnem rozhodnutí valné hromady o odvolání příkazníka z funkce člena představenstva;
 - (c) dnem, kdy se příkazce dozví o ztrátě způsobilosti příkazníka být členem statutárního orgánu dle pod minek stanovených občanským zákoníkem nebo zvláštním právním předpisem;
 - (d) smrtí příkazníka;
 - (e) dle čl. 17, odst. 5 stanov dnem uvedeným v oznámení o vzdání se funkce (odstoupení) příkazníka, případně v zaprotokolovaném prohlášení příkazníka. Není-li tento den uveden, pak výkon funkce končí dnem doručení písemného oznámení představenstvu na adresu sídla příkazce, popř. datem zápisu ze zasedání představenstva.
2. Od skončení funkčního období příkazníka dle odst. 1 je příkazník povinen nepokračovat v činnosti; zejména není oprávněn činit právní úkony jménem příkazce. Je však povinen předat funkci a upozornit příkazce na opatření potřebná k tomu, aby se zabránilo vzniku škody bezprostředně hrozící příkazci i nedokončením činnosti související se zařizováním záležitostí.

Článek VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu výkonu funkce člena představenstva příkazníkem ode dne jeho zvolení členem představenstva valnou hromadou ČNP, a.s., dne 27.6.2025, s účinností od 27.6.2025, do doby skončení funkčního období dle čl. VI., maximálně však po dobu, která je určena stanovami (čl. 17, odst. 2) a lze ji měnit pouze písemnými dodatky.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou originálech, z nichž oba mají stejnou platnost. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom originále této smlouvy.

V Praze, dne2025

Příkazník

Příkazce

.....

.....

.....

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 pořízení 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. Příмым 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 pronájům.

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.

Dne 27.06.2025 v 09:00:08 hodin.

**PROTOKOL O USNÁŠENÍSCHOPNOSTI
k zahájení
VALNÉ HRMADY
Česká námořní plavba a.s.**

Oznamuji, že na základě protokolu o usnášeníschopnosti dnešní valné hromady jsou přítomni osobně, prostřednictvím svého statutárního orgánu nebo prostřednictvím zástupce na základě plné moci 4 akcionáři s jmenovitou hodnotou akcií 82 176 900.00 Kč, což představuje 46.19 % akcií společnosti oprávněných hlasovat.

Proto konstatuji, že dnešní valná hromada JE usnášeníschopná a způsobilá přijímat rozhodnutí.



3

LISTINA PŘÍTOMNÝCH

VALNÉ HROMADY
Česká námořní plavba a.s.

Datum konání valné hromady: 27.06.2025

Strana: 1

ČÍSLO	FIRMA/NÁZEV/JMÉNO	ULICE SÍDLA/BYDLIŠTĚ	MĚSTO SÍDLA/BYDLIŠTĚ	JMENOVITÁ HODNOTA AKCIÍ OPRAVNŮJÍCÍCH K HLASOVÁNÍ
2	ADAMURENO a.s.	Chudenická 1059/30	Praha 10	14 115 100.00
Zástupce:	Koutek Jakub	Michelská 966/74	Praha 4	
4	COS INVEST a.s.	Mydlářka 66/5	Praha 6	43 985 000.00
Zástupce:	Cziviš Marek	Terronská 813/31	Praha 6	
1	Koutek Petr	Na Mrázovce 48/28	Praha 5	24 075 850.00
3	WINKLER MIROSLAV	Služská 781/40	Praha 8-Kobylisy	950.00

SVOLAVATEL:

4
Dne 27.06.2025 v 09:03:56 hodin.

PROTOKOL O USNÁŠENÍSCHOPNOSTI k hlasovacímu lístku č. 1

VALNÉ HROMADY
Česká námořní plavba a.s.

Oznamuji, že na základě protokolu o usnášeníschopnosti dnešní valné hromady jsou přítomni osobně, prostřednictvím svého statutárního orgánu nebo prostřednictvím zástupce na základě plné moci 4 akcionáři s jmenovitou hodnotou akcií 82 176 900.00 Kč, což představuje 46.19 % akcií společnosti oprávněných hlasovat.

Proto konstatuji, že dnešní valná hromada JE usnášeníschopná a způsobilá přijímat rozhodnutí.



Dne 27.06.2025 v 09:04:57 hodin.

PROTOKOL O HLASOVACÍM LÍSTKU Č. 1

VALNÉ HROMADY
Česká námořní plavba a.s.

Celkový počet zaevidovaných lístků = 4 s celkovým počtem hlasů
pro hlasování = 86 502

Celkový počet všech přípustných hlasů na jednu otázku = 86 502

=====

Text otázky

Text odpovědi

Počet hlasů

% z přípustných hlasů

001. Otázka:

Volba předsedy valné hromady, zapisovatele,
ověřovatelů zápisu a osob pověřených sčítáním
hlasů

01	PRO	86 502	100.000000%
02	PROTI	0	0.000000%
03	ZDRŽEL SE	0	0.000000%
Nezúčastněné a neplatné hlasy		0	0.000000%

Všechny výsledky hlasování uvedené v procentech jsou zaokrouhleny na 6 desetinných míst.



Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku v roce 2024

Činnost představenstva

Řádná valná hromada České námořní plavby a.s. (dále jen ČNP a.s.) za rok 2023 se konala dne 28. 6. 2024. V období mezi valnými hromadami je společnost řízena představenstvem. V roce 2024 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 2024 ovlivněna probíhající světovou ekonomicko-politickou krizí, akcelеровanou zejména rozsáhlým válečným konfliktem na Ukrajině.

Představenstvo ČNP a.s. se v roce 2024 zabývalo identifikací a analýzou zásadních ekonomických důsledků válečného konfliktu na Ukrajině a intenzivně pracovalo na zmírnění negativních dopadů krize na ČNP a.s., pokračovalo také v řešení sporů s českým státem ohledně pozemků ve Stodůlkách, dále se zabývalo 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. 2024

Peníze na b.ú.: 5,056.103,62 Kč, 1,459.462,67 AUD, 24,010,31 EUR a 29.354,06 GBP,
pokladna: 35.383,- Kč.

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

Praha 5 - 4 bytové domy, garáže, prodejna, výrobní s restaurací, řadový RD

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

Praha 10 - $\frac{1}{2}$ podíl na nebytovém prostoru

Karlovy Vary - bytový dům

Rokytnice nad Jizerou - 2 apartmány

Gruzie - apartmán



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 Špíškovou. 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.



Ing. Radmila Špísková,
106 00 Praha 10, Jabloňová 35,
tel.: 604899209; E-mail: 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 - Malešice, Počernická 272/96, 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. 2024, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2024, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2024, přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2024 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. 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. 2024 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2024 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 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.

Hlavní záležitosti auditu

Hlavní náležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením našeho názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

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 způsobilé 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 (jednatel) 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, pokud je zřízena.)

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naši 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 Společnosti 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 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 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, 17. 6. 2025

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 2023 se konala dne 28. 6. 2024. V období mezi valnými hromadami je společnost řízena představenstvem. V roce 2024 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 2024 ovlivněna probíhající světovou ekonomicko-politickou krizí, akcelеровanou zejména rozsáhlým válečným konfliktem na Ukrajině.

Představenstvo ČNP a.s. se v roce 2024 zabývalo identifikací a analýzou zásadních ekonomických důsledků válečného konfliktu na Ukrajině a intenzivně pracovalo na zmírnění negativních dopadů krize na ČNP a.s., pokračovalo také v řešení sporů s českým státem ohledně pozemků ve Stodůlkách, dále se zabývalo 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. 2024

Peníze na b.ú.: 5,056.103,62 Kč, 1,459.462,67 AUD, 24,010,31 EUR a 29.354,06 GBP, pokladna: 35.383,- Kč.

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

Praha 5 - 4 bytové domy, garáže, prodejna, výrobní s restaurací, řadový RD

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

Praha 10 - $\frac{1}{2}$ podíl na nebytovém prostoru

Karlovy Vary - bytový dům

Rokytnice nad Jizerou - 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 , 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
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 Sbírce 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 2024 - 187 310 kusů akcií
Jmenovitá hodnota:	950 Kč na jednu akcii
Druh akcií:	kmenové akcie
Forma a podoba akcií:	na majitele, zaknihované
Pozice společnosti v podnikatelském seskupení k 31. 12. 2024:	ČNP a.s. vlastní 100% podíly ve společnosti WINEHOUSE a.s., ve společnosti DEX TEMPUS a.s., ve společnosti 2 PRO a.s. a ve společnosti COS Austria s.r.o. 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 také 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 měla i v roce 2024 svou provozní kancelář v náhradních prostorách 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 vlastními prostředky, v některých případech i prostřednictvím realitních kanceláří.

K 31. 12. 2024 má stále od společnosti DEX TEMPUS a.s. v dlouhodobé správě bytový dům v Praze 3.

Objem zahraničních investic nebyl dosud rozšířen podle plánovaného rozsahu, zejména s ohledem na dosavadní vývoj ve sporu s českým státem týkajícím se převodu pozemků Stodůlky, částečně z důvodu probíhající světové ekonomicko-politické krize.

V souvislosti s ekonomicko-politickou krizí prohloubenou válečným konfliktem na Ukrajině je třeba neustále řešit bezprostřední dopady na ČNP a.s., konkrétně vážný nedostatek kvalifikovaných pracovníků v oblasti stavebních prací a souvisejících služeb, který přináší značný nárůst ceny práce nejen na českém, ale i na evropském trhu. Samotný válečný konflikt a na něj navazující široká škála sankcí významně ovlivňuje jak nálady na komoditních trzích, které vedou k enormní rozkolísanosti trhů, tak také růst řady cen, zejména plynu, elektřiny a ropy, následně pak i všech dalších produktů, výrobků a služeb. Inflace tak stále dosahuje nadprůměrných hodnot.

ČNP a.s. proto stále vyhledává a zajišťuje úsporná, ale i ekologická opatření.

I přes obtížnou situaci s odbornou pracovní silou byla po celkové rekonstrukci a úspěšném testovacím provozu kotelny ve Stodůlkách dokončena rekonstrukce dvou dalších plynových zdrojů spolu s ohřevem teplé užitkové vody a to v řadové vile v Praze 5 a v bytě v Praze 6. V prosinci pak byla zahájena příprava na rekonstrukci dalších dvou topných zdrojů včetně ohřevu teplé vody u bytového domu v Praze 6.

ČNP a.s. tak jako každý rok i v roce 2024 řešila běžné soudní spory týkající se právních vztahů souvisejících s vlastnictvím či s pronájmem nemovitého majetku ČNP a.s., například vymáhání dlužného nájemného či spory plynoucí ze spoluvlastnictví nemovitostí.

V převážné většině se v těchto případech jedná o nepříliš významné spory z hlediska stability společnosti.

Soudní spor vedený v souvislosti s pořízením bytového domu v Karlových Varech má ještě dohru v trestně-právní rovině, což stále komplikuje plánovaný termín převzetí nemovitosti a je proto třeba operativně upravovat plán rekonstrukcí a oprav s ohledem na aktuální situaci. Ačkoliv tedy spor pro ČNP a.s. dopadl vítězně, ČNP a.s. prozatím nahradila plánovanou rekonstrukci v Karlových Varech dalšími projekty.

Bohužel nejdelší a svým negativním dopadem i nejvýznamnější spor ČNP a.s. je, ač je to obtížně pochopitelné, spor vedený s českým státem v souvislosti se zapsáním uzavřené kupní smlouvy ze dne 5. 11. 1991 na pozemky ve Stodůlkách do KN. Tento spor, přestože ho nezpůsobila ČNP a.s. se nevyvíjí pro ČNP a.s. příznivě. Prvoinstanční i odvolací soudy rozhodly v neprospěch ČNP a.s., a stejně tak dopadlo i dovolání. ČNP a.s. se v průběhu celého roku aktivně pokouší u ÚPZSVVM o vyjednání případného kompromisu, avšak prozatím se tyto snahy setkávají s neustálým odkládáním ze strany ÚPZSVVM. ČNP a.s. je přes dosavadní výsledky odhodlána dovést spor až do zcela jasného konce, kdy budou vyčerpány všechny možnosti obrany. Bohužel spor se státem končí v 95% případů neúspěšně, přestože by soudní systém měl být nezávislý..

ČNP a.s. tak byla nucena i v roce 2024 řešit tento vleklý a náročný spor s českým státem ohledně zápisu kupní smlouvy ze dne 5.11. 1991 na pozemky ve Stodůlkách do katastru nemovitostí, která přes skutečnost, že byla podepsána tehdejšími oprávněnými osobami a podpisy na kupní smlouvě jsou notářsky ověřené, byla ze strany ÚPZSVVM jednostranně prohlášena za neplatnou. Bohužel české soudy „dávají za pravdu“ českému státu. Od roku 2021 ÚPZSVVM navíc „obohatil“ tento naprosto neopodstatněný a nespravedlivý akt ze strany státního úřadu o další spor, ve kterém se stát prostřednictvím ÚPZSVVM domáhá na ČNP a.s. vydání neoprávněného majetkového prospěchu z bezesmluvního užívání pozemků Stodůlky, přičemž zcela opomíjí závazky plynoucí z dříve uzavřených smluv týkajících se předmětných nemovitostí ČNP a.s. v lokalitě Prahy 5, jako jsou například smlouva o sdružené investici nebo hospodářské smlouvy o výstavbě.

ČNP a.s. v této souvislosti nepřetržitě drží na bankovních účtech kupní cenu, kterou je dle kupní smlouvy povinna uhradit do 7 dnů po vložení pozemků na katastr nemovitostí (což

vzhledem ke skutečnosti, že kupní smlouva je podepsána již od roku 1991, může nastat prakticky kdykoliv), pokud by tak ČNP a.s. neučinila, kupní smlouva by se stala neplatnou. S kupní cenou proto ČNP a.s. dosud ani nemohlo investičně nakládat.

Státní úřad svým přístupem k problému a realizovanými úředními postupy, z pohledu ČNP a.s. neoprávněně, nespravedlivě a často šikanózním způsobem poškozuje práva, zájmy i hospodaření ČNP a.s. a všech jejích akcionářů!

V postupu Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových je značné množství otazníků, například od pracovníků z odpovědného odboru nám byla sdělena informace, že veškerou původně bezproblémovou vůli převést pozemky ve Stodůlkách na ČNP a.s. a i podání žádosti úřadu o sporný dokument u Ministerstva financí osobně zastavil jediný vedoucí pracovník odboru, který byl následně ve struktuře úřadu povýšen. Proč k zastavení převodu pozemků došlo není dosud zcela známo. Jisté však je, že úřad nepřistupuje ke všem žadatelům rovnocenně.

Neúměrně vysoké riziko plynoucí z nejistoty ohledně budoucnosti s vlastnictvím pozemků brání i rozvoji investičních aktivit ČNP a.s. u domů Stodůlky, což má za následek omezení v rekonstrukcích a dlouhodobé postupné znehodnocování nemovitostí.

Pracovněprávní vztahy

Pracovněprávní vztahy jsou bez problémů.

V roce 2024 byl průměrný přepočtený počet zaměstnanců 10.

Vývoj hospodaření ČNP a.s.

Finanční situace společnosti je prozatím stabilní. ČNP a.s. své uznané finanční závazky plní řádně a včas. Většina majetku ČNP a.s. je průběžně udržována.

Výpadky v plánovaných opravách a rekonstrukcích byly operativně nahrazovány jinými projekty a společně s realizovanými opravami nebyl v průběhu roku 2024 zaznamenán větší prostoje.

Provozní výsledek hospodaření ČNP a.s. za rok 2024 činí - 4,038.222,31 Kč. Hlavními příčinami záporného provozního výsledku hospodaření v roce 2024 bylo zvýšené využití materiálů a služeb v souvislosti s realizací rekonstrukcí, druhou neméně významnou příčinou pak byla inflace a s ní spojený cenový nárůst služeb a materiálů potřebných pro opravy a rekonstrukce. V porovnání s loňským rokem došlo též k mírnému nárůstu osobních nákladů. Celkový výsledek hospodaření společnosti v roce 2024 po zdanění je ztráta ve výši 4,358.802,95 Kč.

V dalších letech bude hlavní činností společnosti i nadále pronájem a správa vlastních i pronajatých nemovitostí. Snahou představenstva je udržení stability společnosti. Pro následující roky pak prostřednictvím investic, oprav i modernizací a také za pomoci realizace úsporných opatření společnost plánuje zkvalitnit nemovitostní portfolio a dosáhnout nárůstu budoucích příjmů z pronájmů.

Hospodářským dopadům rozsáhlého válečného konfliktu na Ukrajině, hrozbám probíhajících ekonomických soubojů o světové trhy a jejich vlivu na hospodářské výsledky ČNP a.s. věnuje představenstvo potřebnou pozornost. Prozatím se díky mimořádnému pracovnímu úsilí daří situaci zvládat bez výrazných negativních důsledků, 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, představenstvo podniká veškeré možné kroky k zabránění negativních dopadů na ČNP a.s. a pokouší se najít další možnosti vedoucí k vyřešení tohoto vleklého problému.



Výroční zpráva k 31. prosinci 2024

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

PLÁN:	2025
Tržby	18 200
Spotřeba	14 100
Osobní náklady	2 500
Odpisy	4 500
Výsledek hospodaření	- 2 900

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

- rok (údaje k 31.12.)	2024	2023	2022
- vlastní kapitál	223 841	226 684	231 048

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

provozní výsledek v Kč	- 4,038.222,31
celkový počet akcií (ks)	187 310
čistý provozní výsledek na 1 akcii	- 21,56 Kč

Auditor:

Ing. Radmila Špišková., 106 00 Praha 10, Jabloňová 35, - oprávnění Komory auditorů o zápisu do seznamu auditorů č. 1326. Údaje za rok 2023 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 31.12.2024 není ovládanou osobou.

ČNP a.s. k 31.12.2024 vlastnila více než 10% podíl akcií v následujících společnostech:

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

S žádnou z výše uvedených společností není uzavřena ovládací smlouva.

Akiové 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.



Výroční zpráva k 31. prosinci 2024

Ze vzájemných hospodářských vztahů mezi výše uvedenými společnostmi nevznikla v roce 2024 žádné straně újma.

S žádnou z dceřiných společností není veden soudní spor.

V Praze dne 17. května 2025



Ing. Petr Koutek, MBA



Vladimír Malovík, CSc.



Výroční zpráva k 31. prosinci 2024

Rozvaha podle Přílohy č. 1
vyhlášky č. 500/2002 Sb.

ROZVAHA v plném rozsahu

ke dni 31.12.2024
(v celých tisících Kč)

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

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

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2024		00001082

Označení a	AKTIVA b	čís. řád.	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	315 606	81 764	233 842	235 193
B.	Stata aktiva Součet B.I. až B.III.	3	280 295	81 703	198 592	201 324
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.5.	14	160 122	81 703	78 419	82 667
B.II.1.	Pozemky a stavby	15	157 433	79 669	77 764	81 834
B.II.1.1.	Pozemky	16	14 227		14 227	14 227
B.II.1.2.	Stavby	17	143 206	79 669	63 537	67 607
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	2 180	2 034	146	475
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	336		336	185
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	336		336	185
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek Součet III.1. až III.7.	27	120 173		120 173	118 657
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	28	120 173		120 173	118 657
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	37	35 163	61	35 102	33 728
C.II.	Pohledávky Součet II.1. až II.3.	46	6 650	61	6 589	7 550
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47				36
C.II.1.5.	Pohledávky – ostatní	52				36
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	56				36
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	6 650	61	6 589	7 514
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	1 979	61	1 918	1 848
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	61	4 671		4 671	5 666
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	64	64		64	
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	2 901		2 901	4 189
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66	1 706		1 706	1 477
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	28 513		28 513	26 178
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	35		35	1
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	28 478		28 478	26 177
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74	148		148	141
D.1.	Náklady příštích období	75	68		68	71
D.3.	Příjmy příštích období	77	80		80	70



Česká námořní plavba a.s.

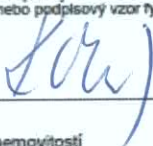
Počernická 272/96, 108 00 Praha 10, Malešice

Označení	PASIVA	čís. řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	Součet A. až D.	233 842	235 193
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.VI.	223 841	226 684
A.I.	Základní kapitál	Součet I.1. až I.3.	177 945	177 945
A.I.1.	Základní kapitál		177 945	177 945
A.II.	Ažlo a kapitálové fondy	Součet II.1. až II.2.	1 176	-340
A.II.2.	Kapitálové fondy		1 176	-340
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		1 176	-340
A.III.	Fondy ze zisku	Součet III.1. až III.2.	16 519	16 519
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy		16 519	16 519
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	Součet IV.1. až IV.2.	32 560	37 158
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		32 560	37 158
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)		-4 359	-4 598
B. + C.	Cizí zdroje	Součet B. + C.	6 169	5 449
B.	Rezervy	Součet B.1. až B.4.	139	62
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky		139	62
C.	Závazky	Součet C.I. až C.III.	6 030	5 387
C.I.	Dlouhodobé závazky	Součet I.1. až I.9.	241	6
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy		132	
C.I.8.	Odloužený daňový závazek		109	6
C.II.	Krátkodobé závazky	Součet II.1. až II.8.	5 789	5 381
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy		1 570	1 289
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů		368	533
C.II.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba		3 000	3 000
C.II.8.	Závazky ostatní		851	550
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům		151	138
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		82	75
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace		14	20
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní		580	252
C.II.8.7.	Jiné závazky		24	74
D.	Časové rozlišení pasiv	Součet D.1. až D.2.	3 832	3 080
D.1.	Výdaje příštích období		2 854	2 086
D.2.	Vynosy příštích období		978	974



Výroční zpráva k 31. prosinci 2024



Sestaveno dne: 27.05.2025		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.: 



Výroční zpráva k 31. prosinci 2024

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 31.12.2024
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2024		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

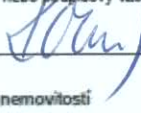
Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	18 481	18 614
A.	Výkonová spotřeba Součet A.1. až A.3.	3	14 994	13 821
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	6 248	5 407
A. 3.	Služby	6	8 746	8 414
D.	Osobní náklady Součet D.1. až D.2.	9	2 504	2 325
D. 1.	Mzdové náklady	10	1 863	1 725
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	641	600
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	617	577
D. 2.2.	Ostatní náklady	13	24	23
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti Součet E.1. až E.3.	14	4 522	4 518
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	4 522	4 518
E. 1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvale	16	4 522	4 518
III.	Ostatní provozní výnosy Součet III.1. až III.3.	20	38	80
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	30	
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	8	80
F.	Ostatní provozní náklady Součet F.1. až F.5.	24	537	302
F. 3.	Daně a poplatky	27	148	101
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	77	-3
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	312	204
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	-4 038	-2 272
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy Součet VI.1. až VI.2.	39	67	95
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	67	95
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	373	1 531
K.	Ostatní finanční náklady	47	658	3 984
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	-218	-2 358
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) " (f. 30) + " (f. 48)	49	-4 258	-4 630
L.	Daň z příjmů Součet L.1. až L.2.	50	103	-32
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	103	-32
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) " (f. 49) - L.	53	-4 359	-4 598
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) " (f. 53) - M.	55	-4 359	-4 598
*	Čistý obrát za účetní období	56	18 481	20 320



Česká námořní plavba a.s.

Počernická 272/96, 108 00 Praha 10, Malešice

Výroční zpráva k 31. prosinci 2024

Sestaveno dne: 28.05.2025		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 31.12.2024

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

Název:	Česká námořní plavba a.s.
Sídlo:	Počernická 272/96, PSČ 108 00, Strašnice
Právní forma:	akciová společnost
IČ:	00001082
Předmět podnikání:	pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí
Den vzniku účetní jednotky:	1. 4. 1959
Zdaňovací období:	od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024
Rozvahový den:	31. 12. 2024
Okamžik sestavení účetní závěrky:	27. 5. 2025

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 oprávký, 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 nerovnájí.

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.



Výroční zpráva k 31. prosinci 2024

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.

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

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).



Výroční zpráva k 31. prosinci 2024

Pohledávky po lhůtě splatnosti

Počet dnů	sledované období	
	z obchodního styku v tis. Kč	ostatní
Do 30	671	0
30 - 89	222	0
90 – 179	259	0
180 - 359	306	0
360 a více	494	0

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 řídící pracovníci	
	sledované účetní období	předchozí účetní období	sledované účetní období	předchozí účetní období
Mzdové náklady	889	882	0	0



Výroční zpráva k 31. prosinci 2024

Odměny členům statutárních orgánů společnosti	750	618	0	0
Odměny členům dozorčích orgánů společnosti	225	225	0	0
Náklady na sociální a zdravotní zabezpečení	591	552	0	0
Sociální náklady	49	48	0	0
Osobní náklady celkem v tis. Kč	2 504	2 325	0	0

Poskytnutá peněžítá 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 10.

7. Informace o položkách dlouhodobých aktiv

7.1. Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

Dlouhodobá aktiva	Počáteční stav	Přírůstky	Úbytky	Konečný stav	Oprávký		
					Počátek	Změna	Konec
stavby	143 082	124	0	143 206	75 476	4 193	79 669
pozemky	14 227	0	0	14 227	0	0	0
Ostatní DHM	2 724	0	371	2 353	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, COS Austria s.r.o., Praha. (Společnosti Tricolor Holding Limited, Nicosia a C.O.S.-Uranus Ltd., Valletta nejsou aktivní).

8. Informace o transakcích uzavřených se spřízněnou stranou

Účetní jednotka provádí transakce se spřízněnou stranou ve výši Kč 480 tis. ročně. Jedná se o pronájem domu v majetku společnosti DEX Tempus a.s., kde Česká námořní plavba a.s. vlastní 100% podíl. V lednu 2023 byla společnosti DEX Tempus poskytnuta společností Česká námořní plavba a.s. krátkodobá půjčka ve výši Kč 3 mil. V konci roku 2023 byl společnosti COS Austria s.r.o. poskytnut příspěvek nad rámec ZJ ve výši EUR 1,100 tis.

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

Po datu účetní uzávěrky nedošlo k žádným významným událostem.



Výroční zpráva k 31. prosinci 2024

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: 28.6.2024.

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU KE DNI 31. 12. 2024

(v celých tisících Kč)

	Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení	Konečný 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	-340	1 516	0	1 176
Zisk / ztráta z minulých účetních období +/-	37 158	0	4 598	32 560
Zisk / ztráta za účetní období po zdanění +/-	-4 598	0	239	-4 359
Celkem	226 684	1 516	4 837	223 841

Sestaveno dne 27.5.2025


Ing. Petr Koutek, MBA


Vladimír Malovík, CSc.





Zpráva dozorčí rady za rok 2024

ZPRÁVA DOZORČÍ RADY ČESKÉ NÁMOŘNÍ PLOVBY 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.

1

Dne 27.06.2025 v 09:17:14 hodin.

8

PROTOKOL O USNÁŠENÍSCHOPNOSTI k hlasovacímu lístku č. 2

VALNÉ HROMADY
Česká námořní plavba a.s.

Oznamuji, že na základě protokolu o usnášeníschopnosti dnešní valné hromady jsou přítomni osobně, prostřednictvím svého statutárního orgánu nebo prostřednictvím zástupce na základě plné moci 4 akcionáři s jmenovitou hodnotou akcií 82 176 900.00 Kč, což představuje 46.19 % akcií společnosti oprávněných hlasovat.

Proto konstatuji, že dnešní valná hromada JE usnášeníschopná a způsobilá přijímat rozhodnutí.



Dne 27.06.2025 v 09:18:15 hodin.

PROTOKOL O HLASOVACÍM LÍSTKU Č. 2

VALNÉ HROMADY
Česká námořní plavba a.s.

Celkový počet zaevidovaných lístků = 4 s celkovým počtem hlasů
pro hlasování = 86 502

Celkový počet všech přípustných hlasů na jednu otázku= 86 502

=====
Text otázky

Text odpovědi

Počet hlasů

% z přípustných hlasů

001. Otázka:

Schválení zprávy představenstva o podnikatelské
činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za
rok 2024

01 PRO	86 502	100.000000%
02 PROTI	0	0.000000%
03 ZDRŽEL SE	0	0.000000%
Nezúčastněné a neplatné hlasy	0	0.000000%

=====
Text otázky

Text odpovědi

Počet hlasů

% z přípustných hlasů

002. Otázka:

Schválení řádné účetní závěrky za rok 2024

01 PRO	86 502	100.000000%
02 PROTI	0	0.000000%
03 ZDRŽEL SE	0	0.000000%
Nezúčastněné a neplatné hlasy	0	0.000000%

=====
Text otázky

Text odpovědi

Počet hlasů

% z přípustných hlasů

003. Otázka:

Schválení návrhu na vypořádání výsledku
hospodaření za rok 2024

01 PRO	86 502	100.000000%
02 PROTI	0	0.000000%
03 ZDRŽEL SE	0	0.000000%
Nezúčastněné a neplatné hlasy	0	0.000000%

Všechny výsledky hlasování uvedené v procentech jsou zaokrouhleny na 6 desetinných míst.



1
Dne 27.06.2025 v 09:20:31 hodin.

9

PROTOKOL O USNÁŠENÍSCHOPNOSTI k hlasovacímu lístku č. 3

VALNÉ HROMADY
Česká námořní plavba a.s.

Oznamuji, že na základě protokolu o usnášeníschopnosti dnešní valné hromady jsou přítomni osobně, prostřednictvím svého statutárního orgánu nebo prostřednictvím zástupce na základě plné moci 4 akcionáři s jmenovitou hodnotou akcií 82 176 900.00 Kč, což představuje 46.19 % akcií společnosti oprávněných hlasovat.

Proto konstatuji, že dnešní valná hromada JE usnášeníschopná a způsobilá přijímat rozhodnutí.



Dne 27.06.2025 v 09:21:40 hodin.

PROTOKOL O HLASOVACÍM LÍSTKU Č. 3

VALNÉ HROMADY
Česká námořní plavba a.s.

Celkový počet zaevidovaných lístků = 4 s celkovým počtem hlasů
pro hlasování = 86 502

Celkový počet všech přípustných hlasů na jednu otázku= 86 502

=====

Text otázky	Počet hlasů	% z přípustných hlasů
-------------	-------------	-----------------------

Text odpovědi	Počet hlasů	% z přípustných hlasů
---------------	-------------	-----------------------

001. Otázka:

Volba Ing. Petra Koutka, MBA jako člena
představenstva

01 PRO	61 159	70.702412%
--------	--------	------------

02 PROTI	0	0.000000%
----------	---	-----------

03 ZDRŽEL SE	25 343	29.297588%
--------------	--------	------------

Nezúčastněné a neplatné hlasy	0	0.000000%
-------------------------------	---	-----------

Všechny výsledky hlasování uvedené v procentech jsou zaokrouhleny na 6 desetinných míst.



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 pořízení 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. Příмым 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 pronájům.

Zlepšení situace je viditelné v mírném nárůstu nájmů, bohužel vysoký nárůst nájmů 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.



Dne 27.06.2025 v 09:23:53 hodin.

PROTOKOL O USNÁŠENÍSCHOPNOSTI k hlasovacímu lístku č. 4

VALNÉ HROMADY
Česká námořní plavba a.s.

Oznamuji, že na základě protokolu o usnášeníschopnosti dnešní valné hromady jsou přítomni osobně, prostřednictvím svého statutárního orgánu nebo prostřednictvím zástupce na základě plné moci 4 akcionáři s jmenovitou hodnotou akcií 82 176 900.00 Kč, což představuje 46.19 % akcií společnosti oprávněných hlasovat.

Proto konstatuji, že dnešní valná hromada JE usnášeníschopná a způsobilá přijímat rozhodnutí.



Dne 27.06.2025 v 09:25:21 hodin.

PROTOKOL O HLASOVACÍM LÍSTKU Č. 4

VALNÉ HROMADY
Česká námořní plavba a.s.

Celkový počet zaevidovaných lístků = 4 s celkovým počtem hlasů
pro hlasování = 86 502

Celkový počet všech přípustných hlasů na jednu otázku = 86 502

=====		
Text otázky		
Text odpovědi	Počet hlasů	% z přípustných hlasů

001. Otázka:		
Schválení smlouvy o výkonu funkce člena		
představenstva pro Ing. Petra Koutka, MBA		
01 PRO	61 159	70.702412%
02 PROTI	0	0.000000%
03 ZDRŽEL SE	25 343	29.297588%
Nezúčastněné a neplatné hlasy	0	0.000000%

Všechny výsledky hlasování uvedené v procentech jsou zaokrouhleny na 6 desetinných míst.



Dne 27.06.2025 v 09:35:22 hodin.

PROTOKOL O USNÁŠENÍSCHOPNOSTI k hlasovacímu lístku č. 5

VALNÉ HROMADY
Česká námořní plavba a.s.

Oznamuji, že na základě protokolu o usnášeníschopnosti dnešní valné hromady jsou přítomni osobně, prostřednictvím svého statutárního orgánu nebo prostřednictvím zástupce na základě plné moci 4 akcionáři s jmenovitou hodnotou akcií 82 176 900.00 Kč, což představuje 46.19 % akcií společnosti oprávněných hlasovat.

Proto konstatuji, že dnešní valná hromada JE usnášeníschopná a způsobilá přijímat rozhodnutí.



Dne 27.06.2025 v 09:36:18 hodin.

PROTOKOL O HLASOVACÍM LÍSTKU Č. 5

VALNÉ HROMADY
Česká námořní plavba a.s.

Celkový počet zaevidovaných lístků = 4 s celkovým počtem hlasů
pro hlasování = 86 502

Celkový počet všech přípustných hlasů na jednu otázku = 86 502

=====		
Text otázky		
Text odpovědi	Počet hlasů	% z přípustných hlasů

001. Otázka:		
Schválení podnikatelského záměru společnosti na		
rok 2025		
01 PRO	71 644	82.823519%
02 PROTI	14 858	17.176481%
03 ZDRŽEL SE	0	0.000000%
Nezúčastněné a neplatné hlasy	0	0.000000%

Všechny výsledky hlasování uvedené v procentech jsou zaokrouhleny na 6 desetinných míst.



Dne 27.06.2025 v 09:38:01 hodin.

**PROTOKOL O USNÁŠENÍSCHOPNOSTI
k hlasovacímu lístku č. 6**
VALNÉ HROMADY
Česká námořní plavba a.s.

Oznamuji, že na základě protokolu o usnášeníschopnosti dnešní valné hromady jsou přítomni osobně, prostřednictvím svého statutárního orgánu nebo prostřednictvím zástupce na základě plné moci 4 akcionáři s jmenovitou hodnotou akcií 82 176 900.00 Kč, což představuje 46.19 % akcií společnosti oprávněných hlasovat.

Proto konstatuji, že dnešní valná hromada JE usnášeníschopná a způsobilá přijímat rozhodnutí.



Dne 27.06.2025 v 09:38:50 hodin.

PROTOKOL O HLASOVACÍM LÍSTKU Č. 6

VALNÉ HROMADY
Česká námořní plavba a.s.

Celkový počet zaevidovaných lístků = 4 s celkovým počtem hlasů
pro hlasování = 86 502

Celkový počet všech přípustných hlasů na jednu otázku= 86 502

=====		
Text otázky		
Text odpovědi	Počet hlasů	% z přípustných hlasů

001. Otázka:		
Určení auditora k ověření účetní závěrky, jakož i		
dalších dokumentů, pokud takové ověření vyžadují		
platné právní předpisy, za rok 2025		
01 PRO	86 502	100.000000%
02 PROTI	0	0.000000%
03 ZDRŽEL SE	0	0.000000%
Nezúčastněné a neplatné hlasy	0	0.000000%

Všechny výsledky hlasování uvedené v procentech jsou zaokrouhleny na 6 desetinných míst.

