

Podnikatelský záměr na rok 2026

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 pořízování 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. Toto v komplexu znesnadňuje zdravou právní předvídatost při smluvních jednáních, komplikuje predikci případných soudních rozhodnutí, stěžuje plánování i volbu strategie dalšího rozvoje, vede ke zvýšení podnikatelských rizik a dokonce nepříznivě ovlivňuje celkový hospodářský růst země. Je třeba mít neustále na vědomí, že se tato situace nenarovná v krátkodobém časovém horizontu.

Dlouhodobé hospodářské následky z let 2020 a 2021, neuvážená hospodářská politika vlád v letech před krizí a bohužel i v následných letech se projevují zvýšenou inflací, což ČNP a.s. pociťuje v cenách stavebních prací, materiálů, vybavení, a většiny služeb spojených s opravami nemovitostí. Válečný konflikt mezi Ruskem a Ukrajinou situaci ještě zhoršil. Příмым důsledkem pokračujícího konfliktu je další růst cen plynu, ropy i elektrické energie, což následně zvyšuje ceny téměř ve všech oblastech a odvětvích ekonomiky.

Tato situace se promítá i přímo do hlavního předmětu činnosti ČNP a.s., častějšími změnami nájemních vztahů. Téměř každá výměna nájemníka je spojena s potřebou oprav a renovace pronajímaných prostor, tato zvýšená frekvence přináší zvýšení nákladů nezbytných pro přípravu prostor dalším pronajímatelům.

V plánu pro rok 2026 předpokládáme určitý nárůst výše nájemného s ohledem na vývoj na trhu a výše zmíněnou inflaci.

Ve finančním plánu ČNP a.s. na rok 2026 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, což se také postupně daří. 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. Částečná omezení plynou z nedostatku finančních prostředků na rozsáhlejší rekonstrukce, neboť zajištění cizích zdrojů je stále ještě příliš nákladné a ve střednědobém horizontu se nezaplatí.

V rámci oprav budou i nadále přednostně renovovány prostory, u kterých dochází k výměně nájemníků, aby nevznikaly dlouhodobé prodlevy mezi ukončením nájmu a znovu obsazením prostor novými pronajímateli. Tyto renovace přinášejí i nejnižší náklady na udržení dobrého stavu prostor. V průběhu roku 2026 bude dokončena rekonstrukce prvního z bytů u bytového domu ve Stodůlkách, na které se ČNP a.s. pokusí otestovat zájem o pronájem bytů ve vyšším standardu.

ČNP a.s. i v roce 2026 plánuje pokračovat v trendu realizace energeticky úsporných opatření. Investice tohoto typu v předcházejících dvou letech přinášejí viditelné úspory, proto i v roce 2026 bude pokračovat rekonstrukce a modernizace zdrojů vytápění, výměna oken, zateplování střech a nejexponovanějších stěn bytových domů.

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 zejména neúspěšný spor ČNP a.s. s Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových, týkající se pozemků ve Stodůlkách. Záměrem zahraničních investic je diverzifikace nemovitostního portfolia společnosti za účelem snížení rizik spojených s investicemi v jediné lokalitě. Proto i v průběhu roku 2026 bude situace s cenami nemovitostí v zahraničí monitorována a vyhodnocována a možnosti dalších investičních příležitostí představenstvem řešeny.

V nové administrativní budově na Praze 10, ve které je smluvně zajištěn pronájem nových kanceláří, byla po zahájení stěhování zjištěna další vada, tentokrát v odvětrání prostor, proto ČNP prozatím plánuje setrvat v náhradních prostorách až do odstranění vady. Realizace dovybavení nových prostor pro potřeby ČNP a.s. a následné zajištění přestěhování ČNP a.s. z náhradních prostor do nového sídla proto bylo zařazeno prozatím do plánu roku 2026.

ČNP a.s. je bohužel i v roce 2026 nucena řešit důsledky prohraného sporu s Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových a snažit se obhájit 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 zajistit i značné finanční rezervy.

Proto ČNP a.s. i v roce 2026 plánuje 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 2026 počítá se ziskem ve výši 1,400.000,- Kč, po zahrnutí odpisů pak se ztrátou ve výši 1,100.000,- Kč.

Řádná účetní závěrka za rok 2025 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. 2025 dle Českých účetních standardů. Výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu i rozvaha v plném rozsahu jsou spolu s přílohou k této účetní závěrce součástí předložené výroční zprávy.

Hospodaření ČNP a.s. skončilo v roce 2025 následujícími výsledky:

Stálá aktiva	195,820 tis. Kč
Oběžná aktiva	35,531 tis. Kč
Aktiva celkem	231,526 tis. Kč

Vlastní kapitál	220,078 tis. Kč
Dlouhodobé závazky	290 tis. Kč
Krátkodobé závazky	7,054 tis. Kč
Pasiva celkem	231,526 tis. Kč

Výnosy celkem	19,955 tis. Kč
Náklady celkem	22,200 tis. Kč

Výsledek hospodaření ČNP a.s. po zdanění za účetní období je dle ČÚS ztráta ve výši 2,244.803,33 Kč.

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

Zdůvodnění návrhu představenstva:

Společnost v účetní závěrce za rok 2025 vykazuje nerozdělený zisk minulých let. Vzhledem k této skutečnosti se navrhuje ztrátu vykázanou v účetní závěrce za rok 2025 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 2025 se podílelo zvýšené využití materiálů a služeb při realizacích oprav a rekonstrukcí dříve odložených z úsporných důvodů. V malé míře i cenový nárůst služeb a materiálů.

Oproti minulému období došlo k výraznému snížení odpisů (cca o 1,7 mil. Kč).

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

2025 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 2026 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 2025, 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 nepříznivého výsledku mnohaletého sporu s českým státem ohledně pozemků ve Stodůlkách, o kterém již mnoho let podrobně informujeme.

Zpráva dozorčí rady za rok 2025

ZPRÁVA DOZORČÍ RADY ČESKÉ NÁMOŘNÍ PLOVBY a.s. ZA ROK 2025

pro řádnou valnou hromadu konanou dne 26.6.2026

V roce 2025 pracovala dozorčí rada v nezměněné sestavě, 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, kontrolou přípravy investic a kontrolou hospodaření majetkových účastí. Sledovala a kontrolovala realizace oprav nemovitostí, probíhající rekonstrukce, realizaci úsporných opatření, obsazenost jednotlivých pronajímaných proctor a vývoj výnosů z pronájmu bytů i nebytových prostorů. Podrobně sleduje a vyhodnocuje aktuální stav letitého sporu společnosti se státem o pozemky v Praze Stodůlkách.

Účetní závěrka za rok 2025 byla sestavena na základě českých účetních předpisů. Dozorčí rada obdržela informace od 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 auditora podává účetní závěrka věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Česká námořní plavba a.s. k 31.12.2025 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za účetní rok končící 31.12.2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Na základě vlastních rozborů a kontrolní činnosti, dodaných podkladů a informací od auditora dozorčí rada valné hromadě společnosti doporučuje schválit:

- 1) řádnou účetní závěrku za rok 2025
- 2) návrh představenstva na vypořádání výsledku hospodaření za rok 2025

Jaroslav Vydra

předseda dozorčí rady České námořní plavby a.s.