

Ing. Radmila Špišková,
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. 2025, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2025, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2025, přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2025 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. 2025 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2025 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 záležitosti 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 obdržení 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

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem 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. 2026

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 2024 se konala dne 27. 6. 2025. V období mezi valnými hromadami je společnost řízena představenstvem. V průběhu roku 2025 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 2025 ovlivněna vlnami světové ekonomicko-politické krize, umocňované především dlouhodobým válečným konfliktem na Ukrajině a zásadní změnou mezinárodní politiky i hospodářské politiky vedené USA.

Představenstvo ČNP a.s. se v roce 2025 zabývalo identifikací a analýzou americké hospodářské politiky a důsledků válečného konfliktu na Ukrajině a intenzivně pracovalo na zmírnění negativních dopadů všech vln dlouhodobé krize na ČNP a.s., dále pokračovalo i v řešení prohraného sporu s českým státem ohledně pozemků ve Stodůlkách, zabývalo se běžnými provozními otázkami společnosti, plánováním, investicemi, řešením pohledávek za dlužníky, organizačními a personálními záležitostmi, probíhajícími 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. 2025

Peníze na b.ú.: 6,797.232,71 Kč, 1,463.888,10 AUD, 22.409,28 EUR a 29.354,06 GBP, pokladna: 119.638,- 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



Výroční zpráva k 31. prosinci 2025

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 2025 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.



Výroční zpráva k 31. prosinci 2025

Pronájmy nemovitostí ČNP a.s. zajišťuje vlastními prostředky, v některých případech i prostřednictvím realitních kanceláří.

K 31. 12. 2025 má stále od společnosti DEX TEMPUS a.s. v dlouhodobé správě bytový dům v Praze 3.

Objem zahraničních investic nebyl dosud rozšířen v plánovaném 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 a změnou zahraniční politiky USA je třeba neustále řešit bezprostřední dopady na ČNP a.s., konkrétně vážný nedostatek kvalifikovaných pracovníků v oblasti stavebních prací a souvisejících služeb, který přináší stálý a významný růst ceny práce nejen na českém, ale i na evropském trhu. Samotný válečný konflikt na Ukrajině a na něj navazující široká škála sankcí a samozřejmě i velice výrazná změna zahraniční politiky USA významně ovlivňují jak nálady na komoditních trzích, které vedou k enormní rozkolísanosti trhů, tak také růst řady cel a cen, zejména plynu, elektřiny a ropy, následně pak i všech dalších produktů, výrobků a služeb. Inflace se tak opět stále nápadněji tlačí do 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 v bytovém domě v Praze 6.

ČNP a.s. tak jako každý rok i v roce 2025 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.

V souvislosti s pořízením bytového domu v Karlových Varech dosud probíhá trestně-právní řízení, což vzdálilo plánovaný termín převzetí nemovitosti. Ačkoliv tedy spor pro ČNP a.s. dopadl vítězně, ČNP a.s. prozatím čeká na výsledek šetření státního zastupitelství.

Bohužel nejvýznamnější negativní dopad na ČNP a.s. má prohraný spor s českým státem vedený v souvislosti se zapsáním uzavřené kupní smlouvy ze dne 5. 11. 1991 na pozemky ve Stodůlkách do KN. ČNP a.s. se stále opírá o právní dokumenty, které má v držení a aktivně se pokouší u ÚPZSVVM o vyjednání nějakého kompromisu. Bohužel dosud se nepodařilo docílit řešení nepříznivé situace s ÚPZSVVM. ČNP a.s. podniká kroky směřující k dohodě o prodeji, bohužel nejnáročnější jednání se vedou o ceně za převod pozemků.

ČNP a.s. tak byla nucena i v roce 2025 řešit tento vleklý a náročný spor s českým státem, který se navíc od roku 2021 rozšířil o žalobu na vydání neoprávněného majetkového prospěchu z bezesmluvního užívání předmětných pozemků ve Stodůlkách, která však zcela pochopitelně 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.

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 ČNP a.s. dosud zcela známo. Jisté však je, že Státní úřad svým přístupem k problému a realizovanými úředními postupy, z pohledu ČNP a.s. nespravedlivě poškozují práva, zájmy i hospodaření ČNP a.s. a všech jejích akcionářů.

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 nemovitosti.



Výroční zpráva k 31. prosinci 2025

Pracovněprávní vztahy

Pracovněprávní vztahy jsou bez problémů.

V roce 2025 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.

Výpadek v plánovaných opravách a rekonstrukcích byl vždy operativně nahrazen jiným projektem a společně s realizovanými opravami nebyl v průběhu roku 2025 zaznamenán větší prostoj.

Provozní výsledek hospodaření ČNP a.s. za rok 2025 činí - 201.298,25 Kč. Oproti loňskému roku bylo dosaženo vyšších tržeb a podařilo se mírně snížit počet oprav a rekonstrukcí. Hlavními příčinami změny provozního výsledku hospodaření v roce 2025 bylo zvýšení tržeb a snížení odpisů.

Celkový výsledek hospodaření společnosti v roce 2025 po zdanění je ztráta ve výši 2,244.803,33 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, což se prozatím ukazuje jako správné rozhodnutí.

Hospodářským dopadům rozsáhlého válečného konfliktu na Ukrajině a významným změnám zahraniční politiky USA, které se již začínají projevovat řadou politických i ekonomických soubojů o světové trhy, věnuje představenstvo potřebnou pozornost a neustále vyhodnocuje vliv těchto fenoménů na hospodářské výsledky ČNP a.s.. 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 prohra v dlouholetém sporu vedeném s českým státem a důsledky jak návazného sporu, tak i možných dalších sporů. Velmi důležitým tak může být i případný výsledek vyjednávání. 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.

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

PLÁN:	2026
Tržby	18 900
Spotřeba	14 700
Osobní náklady	2 800
Odpisy	2 500
Výsledek hospodaření	- 1 100



Výroční zpráva k 31. prosinci 2025

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

- rok (údaje k 31.12.)	2025	2024	2023
- vlastní kapitál	220 078	223 841	226 684

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

provozní výsledek v Kč	- 201.298,25
celkový počet akcií (ks)	187 310
čistý provozní výsledek na 1 akcii	- 1,07 Kč

Auditor:

Ing. Radmila Špišková., 106 00 Praha 10, Jabloňová 35, - oprávnění Komory auditorů o zápisu do seznamu auditorů č. 1326. Údaje za rok 2025 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 31.12.2025 není ovládanou osobou.

ČNP a.s. k 31.12.2025 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.

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

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

Ze vzájemných hospodářských vztahů mezi výše uvedenými společnostmi nevznikla v roce 2025 žádné straně újma.

S žádnou z dceřiných společností není veden soudní spor.

V Praze dne 17. května 2026


Ing. Petr Koutek, MBA


Vladimír Malovík, CSc.



ROZVAHA v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Česká námořní plavba a.s.

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

ke dni 31.12.2025
(v celých tisících Kč)

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

Počernická 272/96
Praha 10
108 00

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2025		00001082

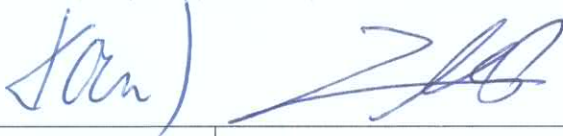
Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	316 077	84 551	231 526	233 842
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	279 992	84 172	195 820	198 592
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.5.	14	161 337	84 172	77 165	78 419
B.II.1.	Pozemky a stavby	15	158 648	82 138	76 510	77 764
B.II.1.1.	Pozemky	16	14 227		14 227	14 227
B.II.1.2.	Stavby	17	144 421	82 138	62 283	63 537
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	2 455	2 034	421	146
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	61		61	336
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	61		61	336
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek Součet III.1. až III.7.	27	118 655		118 655	120 173
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	28	118 655		118 655	120 173
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	37	35 910	379	35 531	35 102
C.II.	Pohledávky Součet II.1. až II.3.	46	7 368	379	6 989	6 589
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	7 368	379	6 989	6 589
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	2 507	379	2 128	1 918
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	61	4 861		4 861	4 671
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	64	14		14	64
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	2 817		2 817	2 901
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66	2 030		2 030	1 706
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	28 542		28 542	28 513
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	120		120	35
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	28 422		28 422	28 478
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74	175		175	148
D.1.	Náklady příštích období	75	80		80	68
D.3.	Příjmy příštích období	77	95		95	80



Označení a	PASIVA b		čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM	Součet A. až D.	78	231 526	233 842
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.VI.	79	220 078	223 841
A.I.	Základní kapitál	Součet I.1. až I.3.	80	177 945	177 945
A.I.1.	Základní kapitál		81	177 945	177 945
A.II.	Ažio a kapitálové fondy	Součet II.1. až II.2.	84	-342	1 176
A.II.2.	Kapitálové fondy		86	-342	1 176
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		88	-342	1 176
A.III.	Fondy ze zisku	Součet III.1. až III.2.	92	16 519	16 519
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy		93	16 519	16 519
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	Součet IV.1. až IV.2.	95	28 201	32 560
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		96	28 201	32 560
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)		99	-2 245	-4 359
B. + C.	Cizí zdroje	Součet B. + C.	101	7 454	6 169
B.	Rezervy	Součet B.1. až B.4.	102	110	139
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky		103	110	139
C.	Závazky	Součet C.I. až C.III.	107	7 344	6 030
C.I.	Dlouhodobé závazky	Součet I.1. až I.9.	108	290	241
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy		113	131	132
C.I.8.	Odložený daňový závazek		118	159	109
C.II.	Krátkodobé závazky	Součet II.1. až II.8.	123	7 054	5 789
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy		128	2 681	1 570
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů		129	705	368
C.II.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba		131	3 000	3 000
C.II.8.	Závazky ostatní		133	668	851
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům		136	171	151
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		137	76	82
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace		138	18	14
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní		139	400	580
C.II.8.7.	Jiné závazky		140	3	24
D.	Časové rozlišení pasiv	Součet D.1. až D.2.	141	3 994	3 832
D.1.	Výdaje příštích období		142	2 942	2 854
D.2.	Výnosy příštích období		143	1 052	978





Sestaveno dne: 26.05.2026		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.:

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

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni 31.12.2025
(v celých tisících Kč)

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

1 x příslušnému finančnímu úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2025		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	19 813	18 481
A.	Výkonová spotřeba	Součet A.1. až A.3. 3	13 839	14 994
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	5 534	6 248
A. 3.	Služby	6	8 305	8 746
D.	Osobní náklady	Součet D.1. až D.2. 9	2 759	2 504
D. 1.	Mzdové náklady	10	2 033	1 863
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	726	641
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	687	617
D. 2.2.	Ostatní náklady	13	39	24
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	Součet E.1. až E.3. 14	2 787	4 522
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	2 470	4 522
E. 1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	2 470	4 522
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	317	
III.	Ostatní provozní výnosy	Součet III.1. až III.3. 20		38
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		30
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23		8
F.	Ostatní provozní náklady	Součet F.1. až F.5. 24	630	537
F. 3.	Daně a poplatky	27	182	148
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	-29	77
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	477	312
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	-202	-4 038
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	Součet VI.1. až VI.2. 39	63	67
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	63	67
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	79	373
K.	Ostatní finanční náklady	47	2 136	658
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	-1 994	-218
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	-2 196	-4 256
L.	Daň z příjmů	Součet L.1. až L.2. 50	49	103
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	49	103
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** (ř. 49) - L.	53	-2 245	-4 359
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** (ř. 53) - M.	55	-2 245	-4 359
*	Čistý obrát za účetní období	56	19 813	18 481



[Handwritten signature]



Sestaveno dne: 26.05.2026		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 31.12.2025

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



Výroční zpráva k 31. prosinci 2025

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. 2025 do 31. 12. 2025
Rozvahový den:	31. 12. 2025
Okamžik sestavení účetní závěrky:	17. 5. 2026

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 oprávky, 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 2025

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 nerovnjají. 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 2025

Pohledávky po lhůtě splatnosti

Počet dnů	sledované období	
	z obchodního styku v tis. Kč	ostatní
Do 30	706	0
30 - 89	396	0
90 – 179	335	0
180 - 359	92	0
360 a více	1078	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 řídicí pracovníci	
	sledované účetní období	předchozí účetní období	sledované účetní období	předchozí účetní období
Mzdové náklady	963	889	0	0



Výroční zpráva k 31. prosinci 2025

Odměny členům statutárních orgánů společnosti	810	750	0	0
Odměny členům dozorčích orgánů společnosti	225	225	0	0
Náklady na sociální a zdravotní zabezpečení	837	591	0	0
Sociální náklady	65	49	0	0
Osobní náklady celkem v tis. Kč	2 900	2 504	0	0

Poskytnutá peněžitá či jiná plnění

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

6.1 Průměrný počet zaměstnanců v průběhu účetního období

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v běžném účetním období činil 11.

7. Informace o položkách dlouhodobých aktiv

7.1. Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

Dlouhodobá aktiva	Počáteční stav	Přirůstky	Úbytky	Konečný stav	Oprávkky		
					Počátek	Změna	Konec
stavby	143 206	1215	0	144 421	79 669	2 469	82 138
pozemky	14 227	0	0	14 227	0	0	0
Ostatní DHM	2 353	275	0	2 628	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). Účetní závěrky dceřiných společností nebyly k datu sestavení účetní závěrky ČNP a.s. předloženy.

8. Informace o transakcích uzavřených se spřízněnou stranou

Účetní jednotka provádí transakce se spřízněnou stranou ve výši Kč 600 tis. ročně. Jedná se o pronájem domu v majetku společností DEX Tempus a.s., kde Česká námořní plavba a.s. vlastní 100% podíl. V lednu 2023 byla společností DEX Tempus poskytnuta společnosti Česká námořní plavba a.s. krátkodobá půjčka ve výši Kč 3 mil.

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 2025

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: 27.6.2025.

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU KE DNI 31. 12. 2025

(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	1 176	0	1 518	-342
Zisk / ztráta z minulých účetních období +/-	32 560	0	4 359	28 201
Zisk / ztráta za účetní období po zdanění +/-	-4 359	2 114	0	-2 245
Celkem	223 841			220 078

Sestaveno dne 17. 5. 2026


Ing. Petr Koutek, MBA


Vladimír Malovík, CSc.



