

## **Pololetní individuální zpráva emitenta registrovaného cenného papíru za první pololetí roku 2008**

- **Česká námořní plavba a.s.**  
(Czech Ocean Shipping, Joint-Stock Co. v jazyce anglickém)
- **Počernická 168**
- **Praha 10 - Strašnice**
- **PSČ 100 99**
- **IČO: 00001082**
- **Zapsaná v OR MěS Praha, oddíl BXXXVI, vložka 39 dne 1.4.1959**
- [www.cos.cz](http://www.cos.cz)
- [mail@cos.cz](mailto:mail@cos.cz)
- **tel. 267207111**

Česká námořní plavba a.s. (dále jen ČNP a.s.) v prvním pololetí roku 2008 pokračovala ve své činnosti stanovené podnikatelským záměrem a hospodaření probíhalo podle finančního plánu stanoveného pro tento rok.

Hlavní činnost ČNP a.s. nadále spočívala v pronájmech a údržbě a opravách vlastních nemovitostí v České republice a ve Velké Británii. Tato činnost je hlavním zdrojem příjmů společnosti a současně se podílí nejvyšší měrou na nákladech společnosti. Byly dokončeny opravy v prostorách určených ke krátkodobému ubytování v objektu v Praze 6 ul. Mydlářka. Po kolaudaci jsou tyto prostory vybaveny a připraveny pro turisty. Marketingová kampaň byla ve spolupráci s dceřinou společností C.O.S. BULK (LONDON) LTD. zahájena s dostatečným časovým předstihem. U tohoto objektu bylo již v loňském roce dokončeno nové parkoviště, které bude částečně zkolaudováno v nejbližších dnech. Kompletní kolaudaci brání spor s dodavatelem stavby oplocení, na kterého ČNP a.s. podala trestní oznámení. Uvolněné byty jsou kompletně opravovány a modernizovány, stejně tak jako společné prostory domu. V tomto domě zatím zůstávají dva původní nájemníci, jeden z nich rekonstrukční práce komplikuje a zdržuje. Dům v dlouhodobém pronájmu ve stejné oblasti připravuje ČNP a.s. ke kompletní rekonstrukci pro využití k poskytování krátkodobého ubytování. Projekt této rekonstrukce je již kompletně zpracován. ČNP a.s. nyní testuje krátkodobé ubytování v již zkolaudovaném patře domu ve vlastnictví ČNP a.s. a po vyhodnocení je připravena požádat o vydání stavebního povolení ke zpracovanému projektu. S ohledem na zapracování připomínek a požadavků příslušných orgánů k projektové studii již do konečného projektu, lze předpokládat, že stavební povolení bude vydáno do konce tohoto roku a práce budou zahájeny ještě letos. Obdobně jako u objektu ve vlastnictví společnosti bude i u pronajatého objektu vybudována parkovací plocha vlastníkem domu QUESTHOUSE a.s. (QUESTHOUSE a.s. je finanční investicí ČNP a.s. a C.O.S. BULK (LONDON) LTD.) Ve spolupráci s tímto vlastníkem bude řešena náhrada ubytování pro zbývajících nájemníky domu, kteří oprávněně užívají byty s regulovaným nájemným. Sporné užívání bytů je již řešeno soudně. Nezbytné opravy jsou rovněž prováděny ve zbývajících objektech ČNP a.s. v Praze 5 – Stodůlky a v administrativní budově v Praze 10 – Strašnice. Správu a využití nemovitostí ČNP a.s. ve Velké Británii i nadále zajišťuje C.O.S. BULK (LONDON) LTD.

V oblasti správy akciové společnosti jsou řešeny jak starší případy tak i nově vzniklé, související s požadavky akcionářů i státních orgánů. Mezi dlouhodobě řešené problémy patří pohledávky za dnes již neaktivními dceřinými společnostmi C.O.S. – URANUS LTD. a TRICOLOR HOLDING LTD. a likvidace těchto společností z podnětu jejich statutárních orgánů a absence řádných valných hromad těchto

společností. Rovněž v souvislosti s podnětem ze strany akcionářů bylo Obvodnímu státnímu zastupitelství podáno oznámení o skutečnostech nasvědčujících tomu, že mohl být spáchán trestný čin porušování povinnosti při správě cizího majetku. Soudní spor je veden o platnost řádné valné hromady za rok 2006, která byla napadena žalobou jednoho z akcionářů. Po rozhodnutí nejvyššího soudu ČR, ke kterému se dovolala ČNP a.s. ve sporu o existenci zástavního práva žalovaného zástavním ručitelem, je případ znovu projednáván u místně a věcně příslušného soudu prvního stupně. Společnost nemá žádné problémy s cashflow a plněním svých finančních závazků, společnost nemá žádné úvěry a půjčky. Pohledávky z běžné komerční činnosti nepředstavují závažnější problém.

Výsledek hospodaření dle mezinárodních účetních standardů IFRS za první pololetí tohoto roku je ztráta ve výši 3 834 tis. Kč. Z důvodu porovnatelnosti se stejným obdobím loňského roku jsou údaje zpracované formou individuálního výkazu zisků a ztrát a individuální rozvahy. Výkazy jsou přiložené ke zprávě. Pololetní výkazy nejsou konsolidované a nejsou auditované. Z hlediska porovnání výkazu zisku s prvním pololetím minulého roku, kde byl zisk 3 125 tis. Kč je nyní výše uvedená ztráta 3 834 tis. Kč. Důvodem poklesu zisku jsou především kurzové ztráty. V důsledku zpevnění kurzu koruny vůči britské libře během prvního pololetí hodnota vkladů v librách na termínových účtech a v NatWest Corporate Bond přestože v librách narostla, v přepočtu na koruny klesla o 4 479 tis. Kč zaúčtovaných jako kurzové ztráty. Výnosové úroky z těchto vkladů rozdíl způsobený měnovým kurzem pokryly pouze částečně. Vliv měnového kurzu se projevil i u tržeb z pronájmů britských nemovitostí a podílel se na celkově nižších tržbách o 445 tis. Kč v porovnání s loňským srovnatelným obdobím. Náklady vzrostly dle plánu v souvislosti s opravami a vybavením nemovitostí určených k dalšímu pronájmu a krátkodobému ubytovávání. Tržby z opravených prostor by měly začít nabíhat v druhém pololetí s určitým zpožděním v důsledku nezaviněného zdržení ve schvalovacím procesu. Spotřeba materiálu a energie je vyšší o 285 tis. Kč oproti loňskému pololetí, náklady na služby včetně dodavatelských prací na opravách nemovitostí jsou vyšší o 993 tis. Kč, osobní náklady zůstaly téměř stejné, stejně tak odpisy.

Přiložená rozvaha srovnává údaje k 30.6.2008 s údaji minulého období k 31.12.2007 dle požadavku stanoveného Českou národní bankou. Během prvního pololetí 2008 nedošlo v rozvaze k výrazným změnám mimo údajů z výkazu výsledků hospodaření.

Na základě dosavadních výsledků hospodaření předpokládáme, že příjem z hlavní činnosti bude ve 2. pololetí 2008 pokračovat ve srovnatelné míře dle finančního plánu na tento rok. K nepříznivému vývoji provozního výsledku hospodaření by mohlo dojít pouze výrazným dlouhodobým poklesem cen nájemného na tuzemském i zahraničním trhu s nemovitostmi, většina uzavřených nájmu je však na dobu neurčitou a zejména u pronájmů bytů lze počítat s určitou setrvačností uzavřených smluv, která by měla druhé pololetí 2008 v převážné míře pokrýt. Posilování kurzu koruny vůči britské libře již delší dobu snižovalo tržby z pronájmů nemovitostí ve Velké Británii v účetních výkazech vedených v korunách, náklady na údržbu těchto nemovitostí jsou ale hrazeny rovněž v britských librách. Docházelo tak ke snížení zisku účetně vyjádřeném v korunách, Zpevnění kurzu koruny dle současných snah centrální banky by nemělo již dále pokračovat, naopak by mohlo dojít k poklesu jejího kurzu a tak namísto kurzových ztrát v prvním pololetí by mohlo dojít k opačnému účetnímu jevu.

Probíhající krize nemovitostí ve Velké Británii samozřejmě způsobila pokles tržních cen nemovitostí na tamním trhu. Ocenění k pololetí roku 2008 provedeno nebylo. Případný pokles tržních cen nemovitostí v Praze by se projevil především u obytného komplexu v Praze 5 Stodůlky. U nemovitostí v Praze 6 by se díky atraktivní poloze případný pokles mohl projevit v menší míře. V zájmu další diverzifikace činností společnost nadále počítá s rozvojem projektu krátkodobého ubytování.

V zájmu udržení konkurenceschopnosti na trhu s nemovitostmi ČNP a.s. uvolňuje nezbytné prostředky na údržbu, vybavení a opravy pronajímaných prostor, avšak pokračuje rovněž v úsporných opatřeních. Po získání nezbytných stavebních povolení budou investovány další finanční prostředky do rekonstrukcí nemovitostí.

Dle finančního plánu měl rok 2008 skončit s mírným ziskem ve výši zhruba 1 275 tis Kč dle mezinárodních účetních standardů bez konsolidace, konsolidované výsledky pak s ještě vyšším ziskem. I přes očekávané oslabení kurzu koruny ale celkové roční kurzové ztráty spolu s nižším korunovým ekvivalentem tržeb britských liber neumožní tento plán splnit a individuální výsledek hospodaření za celý rok 2008 bude mírně ztrátový.

Přílohou této zprávy je:

- Individuální výkaz zisku a ztrát dle mezinárodních účetních standardů k 30.6.2008
- Individuální rozvaha k 30.6.2008 dle mezinárodních účetních standardů
- (pro Českou národní banku - standardizovaný formulář účetních výkazů)

V Praze 13.8.2008

Ing. Miroslav Winkler  
místopředseda představenstva

Ing. Petr Koutek  
člen představenstva

# Individuální výsledovka

Česká námořní plavba a.s. IČ: 00001082

sestaveno ke dni 30. 6. 2008 dle IFRS

v tis. Kč

	Pozn.	k 30. 6. 2008	k 30. 6. 2007
<b>Provozní výnosy</b>			
Tržby z pronájmu nemovitostí		9 763	10 208
Ostatní provozní tržby a výnosy		49	118
<b>Provozní výnosy celkem</b>		<b>9 812</b>	<b>10 326</b>
<b>Provozní náklady</b>			
Spotřeba materiálu a energie		1 660	1 375
Přijaté služby		4 971	3 978
Osobní náklady		2 574	2 547
Odpisy nehmotných a hmotných aktiv		1 255	1 297
Ostatní provozní náklady		594	429
Tvorba/využití rezerv a opravných položek		0	0
<b>Provozní náklady celkem</b>		<b>11 054</b>	<b>9 626</b>
<b>Zisk/ztráta z prodeje dlouhodobého majetku</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
		0	0
<b>Provozní zisk před zdaněním a finančními náklady</b>		<b>-1 242</b>	<b>700</b>
<b>Finanční náklady a výnosy</b>			
Nákladové úroky		0	8
Výnosové úroky		661	1 017
Kurzové zisky / ztráty		-4466	-2
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku		1 341	1 570
Ostatní finanční výnosy / náklady		-128	-152
<b>Zisk z běžných činností před zdaněním</b>		<b>-3 834</b>	<b>3 125</b>
Daň z příjmů splatná		0	0
Daň z příjmů odložená		0	0
<b>Zisk z běžných činností po zdanění</b>		<b>-3 834</b>	<b>3 125</b>
Mimořádné položky		0	0
<b>Čistý zisk za období</b>		<b>-3 834</b>	<b>3 125</b>
Případající mateřské společnosti		-3 834	3 125
Menšinový podíl		0	0

# Individuální rozvaha

Česká námořní plavba a.s. IČ: 00001082

sestaveno ke dni 30.6.2008 dle IFRS

v tis. Kč

	Pozn.	k 30. 6. 2008	k 31. 12. 2007
<b>AKTIVA</b>			
<b>DLOUHODOBÁ AKTIVA</b>			
<b>Hmotná aktiva</b>			
Pozemky		19 915	19 915
Investice do nemovitostí		107 003	108 259
Poskytnuté zálohy na investice do nemovitostí		1 223	1 222
Samostatné movité věci a soubor movitých věcí		336	318
Zvláštní příslušenství k investicím do nemovitostí		2 304	2 303
			0
<b>Goodwill</b>			
<b>Investice</b>			
Investice v dceřiných společnostech		79 374	79 375
Ostatní investice		5 590	5 590
Dlouhodobé pohledávky		0	0
Odložená daňová pohledávka		0	0
<b>Dlouhodobá aktiva celkem netto</b>		<b>215 745</b>	<b>216 982</b>
<b>KRÁTKODOBÁ AKTIVA</b>			
Pohledávky z obchodních vztahů		3 321	2 812
Pohledávky - ovládající a řídicí osoba		308	107
Státní - daňové pohledávky		286	756
Jiné pohledávky		11	1
Peníze a účty v bankách		34 596	37 563
<b>Krátkodobá aktiva celkem netto</b>		<b>38 522</b>	<b>41 239</b>
<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>254 267</b>	<b>258 221</b>
<b>PASIVA</b>			
<b>Vlastní kapitál</b>			
Základní kapitál		177 945	177 945
Vlastní akcie		0	0
Změny základního kapitálu		0	0
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků		4 128	4 128
Ostatní kapitálové fondy		0	0
Zákonný rezervní fond		16 632	16 632
Statutární a ostatní fondy		0	0
Kumulovaný zisk minulých let		51 231	51 698
Zisk/ztráta běžného období		-3 834	-467
Menšinový podíl		0	0
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>246 102</b>	<b>249 936</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>			
Jiné dlouhodobé závazky - leasing		0	0
Odložený daňový závazek		5 415	5 415
Rezervy na důchody a podobné závazky		159	159
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>5 574</b>	<b>5 574</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>			
Závazky z obchodních vztahů		2 164	2 285
Část dlouhodobých závazků splatných během jednoho roku		0	0
Závazky z titulu nevyplacených dividend		0	0
Závazky vůči zaměstnancům a soc.pojištění		387	357
Státní - daňové závazky		39	65
Jiné závazky		1	4
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>2 591</b>	<b>2 711</b>
<b>PASIVA CELKEM</b>		<b>254 267</b>	<b>258 221</b>