

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2006

CPI
HOTELS



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

akcionářům a představenstvu o ověření výroční zprávy za rok 2006
společnosti CPI Hotels, a.s., se sídlem Praha 10, Bečvářova 2081/14, IČO 471 16 757.

1. ZPRÁVA O PROVĚŘCE VÝROČNÍ ZPRÁVY

Ověřili jsme soulad výroční zprávy společnosti CPI Hotels, a.s. s konsolidovanou i individuální účetní závěrkou, které jsou obsaženy v této Výroční zprávě. Za správnost výroční zprávy je zodpovědný statutární orgán společnosti CPI Hotels, a.s. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu výroční zprávy s účetními závěrkami.

Ověření jsme provedli v souladu s Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl ověření tak, aby získal přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetních závěrkách, jsou ve všech významných ohledech v souladu s příslušnými účetními závěrkami. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě společnosti CPI Hotels, a.s., k 31.12.2006, ve všech významných ohledech v souladu s výše uvedenými účetními závěrkami.

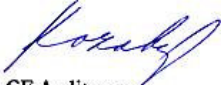
2. ZPRÁVA O PROVĚŘCE ZPRÁVY O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Prověřili jsme též věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti CPI Hotels, a.s. k 31.12.2006. Za sestavení této zprávy o vztazích je zodpovědný statutární orgán společnosti CPI Hotels, a.s. Naším úkolem je vydat na základě provedené prověrky stanovisko k této zprávě o vztazích.

Prověrku jsme provedli v souladu s Mezinárodním standardem pro prověrky a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, abychom plánovali a provedli prověrku s cílem získat střední míru jistoty, že zpráva o vztazích neobsahuje významné nesprávnosti. Prověrka je omezena především na dotazování pracovníků společnosti a na analytické postupy a výběrovým způsobem provedené prověření věcné správnosti údajů. Proto prověrka poskytuje nižší stupeň jistoty než audit. Audit jsme neprováděli, a proto nevyjadřujeme výrok auditora.

Na základě naší prověrky jsme nezjistili žádné významné věcné nesprávnosti údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti CPI Hotels, a.s. k 31.12.2006.

V Brně dne 24.4.2007



A&CE Audit, s. r. o.
Ptašinského 4, 602 00 Brno
Osvědčení KA ČR č. 007
Ing. Martin Kozohorský, jednatel společnosti




Ing. Jan Vrbský
Auditor, Osvědčení č. 0057

Přílohy: Výroční zpráva k 31.12.2006

OBSAH

1.	ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI	3
2.	PROFIL SPOLEČNOSTI	4
3.	ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA SPOLEČNOSTI	5
4.	ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SPOLEČNOSTI	6
5.	VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI ROKU 2006	7
6.	CHOICE HOTELS CZECH & SLOVAK REPUBLICS	7
7.	HOTELY SPOLEČNOSTI	8
7.1	Clarion Hotel Prague	8
7.2	Quality Hotel Prague	9
7.3	Comfort Hotel Prague	9
7.4	Hotel Fortuna Rhea	10
7.5	Hotel Fortuna Luna	10
7.6	Hotel Fortuna Praha – Dlouhodobé ubytování	11
7.7	Hotel Fortuna Klíčov	11
7.8	Hotel coop Kriváň Mariánské Lázně	11
8.	OBCHODNÍ POLITIKA, MARKETING	12
8.1	Clarion Hotel Prague	12
8.2	Quality Hotel Prague	13
8.3	Comfort Hotel Prague	13
8.4	Hotel Fortuna Rhea	13
8.5	Hotel Fortuna Klíčov	13
8.6	Hotel Fortuna Luna	13
8.7	Hotel coop Kriváň Mariánské Lázně	13
8.8	Hotel Fortuna Praha – Dlouhodobé ubytování	13
8.9	Centrální obchodní, rezervační a marketingové oddělení	13
9.	OCHRANNÉ ZNÁMKY A LICENCE	14
10.	SPOLEČNOST A OKOLÍ	14
11.	OČEKÁVANÝ VÝVOJ, CÍLE A ZÁMĚRY	14
12.	VEDENÍ SPOLEČNOSTI A DOZORČÍ RADA	16
12.1	Vedení společnosti	16
12.1.1	<i>Představenstvo</i>	<i>16</i>
12.1.2	<i>Ostatní vedoucí osoby</i>	<i>16</i>
12.1.3	<i>Dozorčí rada</i>	<i>16</i>
12.2	Vztahy mezi společnostmi, členy vedení a členy dozorčí rady	16
13.	HLAVNÍ AKCIONÁŘI	17
14.	CENNÉ PAPIRY	17
14.1	Emitované cenné papíry	17
14.2	Majetkové účasti	18
15.	FINANČNÍ SITUACE	18
15.1	Vybrané finanční a provozní ukazatele	18
15.2	Hlavní investice	21
15.3	Soudní, správní nebo rozhodčí řízení	21
16.	DŮLEŽITÉ SKUTEČNOSTI PO ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	21
17.	OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA ZPRACOVÁNÍ VÝROČNÍ ZPRÁVY	21
18.	ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ VEDENÍ	22
	ZPRÁVA O VZTAZÍCH	23
	Konsolidovaná účetní závěrka	
	Individuální účetní závěrka	

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

S účinností od 1.3.2007 došlo na základě rozhodnutí valné hromady konané dne 19.2.2007 ke změně názvu společnosti z původního **FORTUNA HOTELS, a.s.** na současný **CPI Hotels, a.s.**

Obchodní název: CPI Hotels, a.s.
Sídlo: Bečvářova 2081/14, Praha 10
PSČ: 100 00
Telefon: +420 274 772 062
Fax: +420 274 777 470
Email: sekretariat@cpihotels.cz
http: www.cpihotels.cz
www.choicehotelseurope.cz

Kontakt pro útvar agendy akcionářů:

Informace o společnosti jsou k dispozici k nahlédnutí v sídle společnosti po předchozí dohodě a v obvyklou pracovní dobu, dále jsou zveřejňovány na internetových stránkách společnosti a v obchodním rejstříku příslušného soudu. Hlavním informačním médiem společnosti je podle Stanov společnosti deník Mladá Fronta Dnes.

IČ: 47 11 67 57
DIČ: CZ 47 11 67 57
Rejstříkový soud: Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 1914

Právní řád: České republiky
Právní předpis: Zákon č. 513/1991 Sb. obchodní zákoník, § 154 a následující, společnost založena zakladatelskou listinou ze dne 8. 2. 1993 na dobu neurčitou
Právní forma: akciová společnost
Datum vzniku: 10. 3. 1993

Předmět podnikání: dle § 4 platných stanov

- ubytování
- hostinská činnost
- pronájem parkoviště
- směnárna
- pronájem nemovitostí (např. pronájem prodejen suvenýrů, kanceláří)
- činnost ekonomických a organizačních poradců (např. poradenství developerům v oblasti hotelnictví)
- silniční motorová doprava osobní
- silniční motorová doprava nákladní (např. catering)
- koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej (např. prodej drobného zboží v recepci)
- pronájem a půjčování věcí movitých
- masérské, rekondiční a regenerační služby

2. PROFIL SPOLEČNOSTI

Vize společnosti

Silná hotelová společnost rozvíjející značky CHOICE HOTELS INTERNATIONAL.

Mise společnosti

CPI Hotels, a.s., jako výhradní zástupce CHOICE HOTELS EUROPE, rozvíjí franšízingový systém se značkami Comfort, Quality a Clarion na území České republiky a Slovenska.

Krédo

Zasloužíte si kvalitu!

Marketingové slogany společnosti

„Hotely pro Vaše pohodlí“

„Your good choice in the Czech and Slovak Republics“

Marketingová podstata komunikační strategie hotelů

Clarion Hotel Prague
Quality Hotel Prague
Comfort Hotel Prague

„Discover the difference“ Use every advantage.

„Rely on quality“ How to run a hotel.

„Depend on comfort“ It's more than a room. It's Comfort

Hotel Fortuna Rhea
Hotel Fortuna Klíčov
Hotel Fortuna Luna
Hotel coop Kriváň Mariánské Lázně

„Zasloužíte si pohodlí na Vašich cestách“

„Dostupná kvalita pro Vás“

„Naše péče patří Vám“

„Ochutnejte život na kolonádě“

V roce 1993 začala společnost CPI Hotels, a.s. podnikat v hotelovém průmyslu pouze s jedním hotelem. V současné době již úspěšně provozuje osm hotelů o celkové kapacitě 2 726 lůžek a tím patří mezi přední české hotelové společnosti. Z celkového počtu lůžek společnosti se 98,9 % nachází na území hlavního města Prahy.

Společnost nabízí ubytování pro domácí a zahraniční klientelu, což je jejím hlavním předmětem podnikání, a dále realizuje ostatní služby s tím spojené jako jsou stravování, hotelové služby a poradenství v hotelovém průmyslu. Obchodními partnery společnosti jsou především české a evropské cestovní kanceláře a tour operátoři. Dalšími segmenty, které jsou pro společnost CPI Hotels, a.s. důležité, jsou segmenty korporátní klientely a segment internetových prodejců.

Společnost provozuje pod značkou FORTUNA svůj vlastní Hotel Fortuna Praha – dlouhodobé ubytování, jež je součástí Hotelového komplexu Řepy¹ a na základě nájemní smlouvy provozuje společnost pod toutéž značkou Hotel Fortuna Rhea, Hotel Fortuna Klíčov (hotel ukončil činnost k 17.9. 2006, a to na základě přání vlastníka) a Hotel Fortuna Luna.

Na základě smlouvy o řízení a provozu hotelu provozovala společnost CPI Hotels, a.s. Hotel coop Kriváň v Mariánských Lázních. Tento hotel byl k 1.7.2006 jako dobře fungující provozní jednotka předán majiteli k dalšímu pronájmu.

Od roku 1999 působí společnost CPI Hotels, a.s. jako výhradní zástupce nadnárodního řetězce CHOICE HOTELS EUROPE. Pod značkou CHOICE HOTELS CZECH & SLOVAK REPUBLICS zastupuje jeden z největších hotelových řetězců (téměř 6 000 hotelů na světě) a má tak možnost zapojovat české a slovenské hotely do tohoto řetězce na bázi franšízingu. Sama společnost provozuje tři hotely tohoto řetězce – Clarion Hotel Prague, Quality Hotel Prague a Comfort Hotel Prague. V současné chvíli pak probíhá výstavba dalších dvou hotelů značky Clarion na území Prahy.

CPI Hotels, a.s. se rovněž specializuje na ekonomické, organizační a projektové poradenství developerským a investičním společnostem při projektování a výstavbě nových hotelů.

¹ Hotelový komplex Řepy tvoří: Comfort Hotel Prague a Hotel Fortuna Praha – dlouhodobé ubytování.

3. ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA SPOLEČNOSTI

Vážené dámy, vážení pánové,

rádi bychom Vás informovali o významných událostech a výsledcích hospodaření roku 2006 ve společnosti CPI Hotels, a.s.

Z obchodního hlediska lze rok 2006 považovat za poměrně úspěšný a to i přes zřejmý pokles celkových tržeb. Z dílčího hlediska došlo k určitému poklesu celkových tržeb, které poklesly asi o 18,5 milionu korun a činily celkem 283,2 milionů. Na tento pokles mělo zásadní vliv několik významných skutečností. Z těch, které bylo v moci společnosti ovlivnit, musíme jmenovat především uzavření Clarion Hotelu Prague v období ledna až března tohoto roku. Důvodem této výluky v provozu byla optimalizace vzhledu společných prostor hotelu tak, aby ještě lépe vyhovovaly požadavkům klientů. Další vlivy byly především exogenní a společnost je nemohla ovlivnit. Mezi tyto patřily z mikroekonomického hlediska především uzavření Hotelu Fortuna Klíčov a předání Hotelu coop Kriváň jeho majiteli. Z makroekonomických faktorů pak je třeba zdůraznit nepříznivý vývoj České Koruny, který znevýhodňuje jak exportéry zboží, tak i služeb, mezi které hotelové společnosti patří. Česko se pro cizince stává poměrně drahou destinací, konkurenční tlak však nutí zachovat ceny bez ohledu na směnný kurz, celkové tržby pak zákonitě klesají. Nezanedbatelným exogenním vlivem, který ovlivnil především začátek sezony, pak byly netypicky nízké teploty a sněhové kalamity, které působily na ochotu klientů cestovat. Tyto vlivy pak vyústily ve výše naznačený pokles tržeb.

Za rok 2006 společnost dosáhla provozního zisku 25,478 mil.Kč. Na snížení provozního výsledku oproti loňskému roku měl největší podíl pokles dosažených tržeb, jak již bylo uvedeno výše, a dále pak zvýšení nákladů na operativní leasing (pronájmy hotelových budov). V neposlední řadě byl výsledek hospodaření ovlivněn postupným zvyšováním dodavatelských cen zboží a služeb. Celkově společnost za dané období vykázala zisk ve výši 207,873 mil.Kč. Významnou měrou se na tomto výsledku podílel prodej akcií. Zisk za konsolidační celek pak za rok 2006 činil 206,886 mil.Kč.

V roce 2006 společnost investovala 17,3 mil.Kč do technického zhodnocení hotelových budov, z toho podstatná část 15,5 mil.Kč byla vynaložena na rekonstrukci společných prostor Clarion Hotelu Prague. Tato investice by měla do budoucna přispět nejen ke zkvalitnění pobytu hostů, ale i k dosahování ještě lepších výsledků tohoto hotelu. Do doplnění a vylepšení interiérového vybavení hotelů jsme investovali 2,5 mil.Kč. I nadále pokračoval proces sjednocování hotelového softwaru a s tím spojená obnova hardwarového vybavení hotelových provozů. V daném období se jednalo o cca 2 mil.Kč.

V roce 2006 intenzivně pokračovaly práce na otevření dvou nových hotelů značky Clarion na pražském trhu. Stavební práce započaly jak na Carion Congress Hotelu Prague, který bude dokončen v březnu roku 2008, tak i na Clarion Hotelu Prague City. Zde padlo rozhodnutí o navýšení celkového počtu pokojů tak, aby dokázal pokrýt poptávku po dané lokalitě, otevření je tak plánováno na počátek roku 2008. Dalším projektem, který v současné době společnost připravuje, je luxusní pětihvězdrový hotel v centru města, založený na konceptu známých Buddha-Barů.

V roce 2006 ze podařilo rozšířit řady obchodního oddělení o odborníka na oslovování korporátní klientely, společnosti se také zdařilo proniknout se svými hotely na větší množství světových rezervačních portálů. To lze považovat za důležitý krok pro diverzifikaci distribučních kanálů.

Mimořádná valná hromada, konaná dne 15.2.2006, schválila zvýšení základního kapitálu o 400 mil. Kč formou nepeněžitěho vkladu a dne 13.3.2006 byl podán návrh na zápis vlastnického práva do Katastru nemovitostí. Zvýšení základního kapitálu bylo soudem zamítnuto dne 3.11.2006, neboť soud dospěl k závěru, že v dané věci nebyly splněny podmínky vyžadované pro zápis zvýšení základního kapitálu do obchodního rejstříku.

Cílem představenstva v nadcházejícím období je i nadále udržet a zlepšovat standard kvality a významné postavení společnosti v oblasti poskytování hotelových služeb. Důraz je a bude i nadále kladen na stále vyšší výkonnost jednotlivých hotelů společnosti a využívání synergických efektů plynoucích z velikosti společnosti.

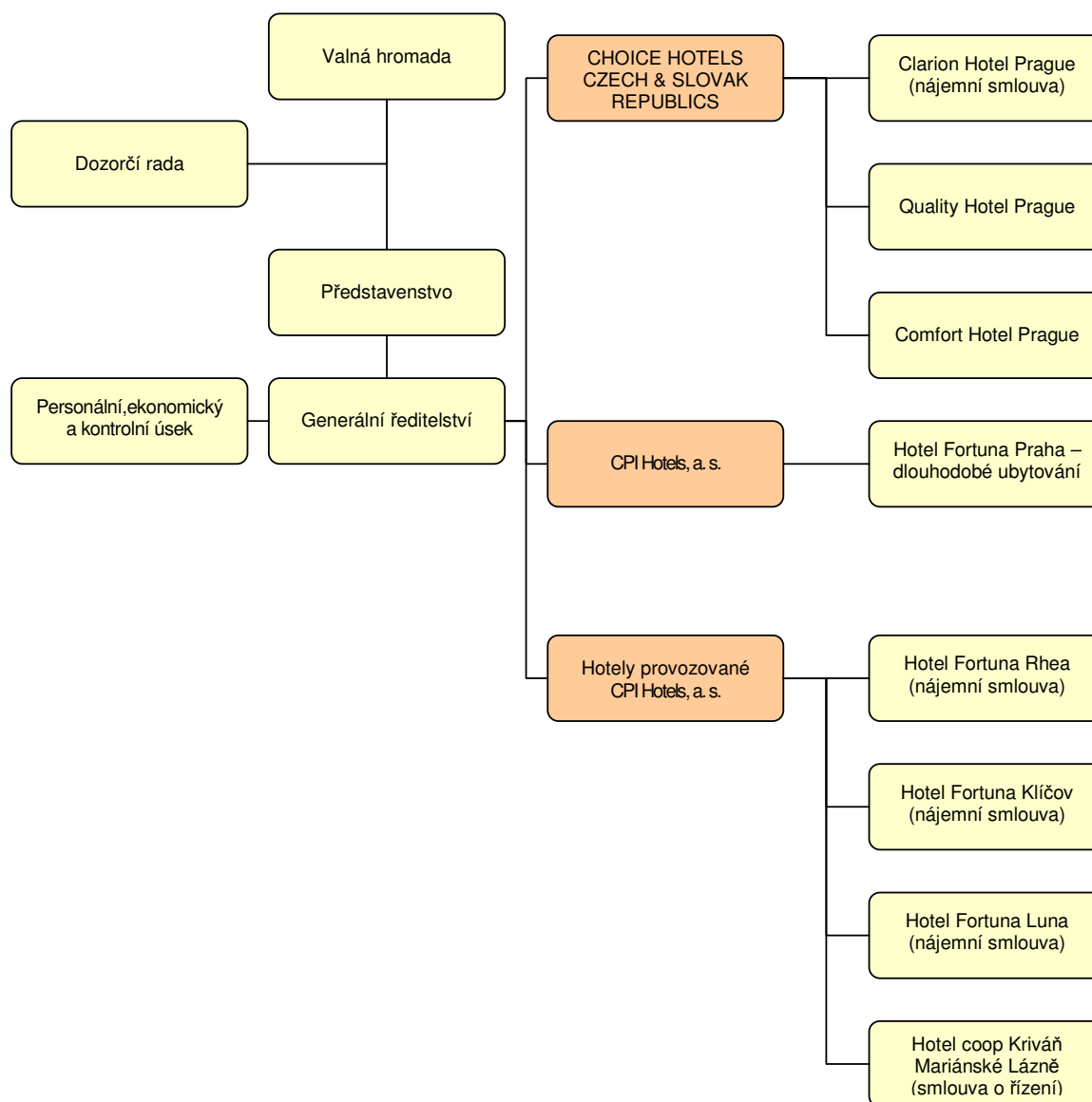
Závěrem bychom chtěli poděkovat zaměstnancům za jejich odvedenou práci, obchodním partnerům za spolupráci a všem zákazníkům za projevovou důvěru v kvalitu služeb poskytovaných společností CPI Hotels, a. s.

4. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SPOLEČNOSTI

Generálnímu ředitelství společnosti bylo v roce 2006 podřízeno osm provozních jednotek

1. Clarion Hotel Prague
2. Quality Hotel Prague
3. Hotelový komplex Řepy: Comfort Hotel Prague
Hotel Fortuna Praha – dlouhodobé ubytování
4. Hotel Fortuna Rhea
5. Hotel Fortuna Klíčov
6. Hotel Fortuna Luna
7. Hotel coop Kriváň Mariánské Lázně

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.



5. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI ROKU 2006

Obchodní a provozní události

- Účast na veletrzích Holiday World (Praha), ITB (Berlín), WTM (Londýn), workshopech a konferencích CHOICE HOTELS EUROPE
- V dubnu roku došlo k výměně na pozici generálního ředitele. Ing. Tomáše Voříška nahradil Thomas C. Mähder
- Společnost CPI Hotels, a.s. provedla v průběhu ledna, února a března rozsáhlou rekonstrukci společných prostor Clarion Hotelu Prague, která zajistila zvýšení pohodlí hostů
- Společnost CPI Hotels, a.s. se stala v průběhu roku 2006 členem profesního sdružení hoteliérů, Asociace hotelů a restaurací, a také Britské obchodní komory
- Clarion Hotel Prague byl oceněn jako jeden ze šesti světově nejlepších hotelů této značky
- Majitel budovy Hotelu Fortuna Klíčov rozhodl o uzavření ubytovacích kapacit v této lokalitě. K 17.9.2006 tak společnost přestala plánovaně provozovat tento hotel
- Společnost předala Hotel coop Kriváň Mariánské Lázně k 1.7.2006 majiteli k dalšímu pronájmu
- Tým CPI Hotels posílil o Bc. Jana Kratinu, který se stal výkonným ředitelem společnosti
- Koncem roku 2006 byla představena nová marketingová strategie, která by měla napomoci širší znalosti značky CPI Hotels a jejich jednotlivých hotelů

6. CHOICE HOTELS CZECH & SLOVAK REPUBLICS

Od roku 1996 je společnost CPI Hotels, a.s. členem mezinárodního hotelového řetězce CHOICE HOTELS INTERNATIONAL. Prvním hotelem zahajujícím spolupráci na základě franšizingové smlouvy se stal Quality Hotel Prague, následovaný pak Comfort Hotelem Prague. V říjnu roku 2004 byl otevřen Clarion Hotel Prague jako třetí nositel značky CHOICE HOTELS EUROPE v České republice.

V současné době společnost CPI Hotels, a.s. probíhají stavební práce na dvou projektech, které budou také patřit do portfolia Choice Hotels International. Společnost je bude provozovat pod značkou Clarion. Jejich otevření je v obou případech plánováno na rok 2008.

CHOICE HOTELS INTERNATIONAL patří k největším a nejrychleji rostoucím mezinárodním hotelovým řetězcům s téměř 6 000 hotely² po celém světě. Podle výzkumu časopisu Hotels zaujímal v roce 2005 podle počtu hotelů celkově druhé místo. CHOICE HOTELS INTERNATIONAL se dynamicky rozvíjí formou franšizingu.

Tab. 4.1. Největší hotelové řetězce podle počtu hotelů v roce 2005

Pořadí	Hotelový řetězec	Počet hotelů
1.	Cendant Corp.	6 344
2.	Choice Hotels International	5 897
3.	Best Western	4 195
4.	Accor	4 065
5.	InterContinental Hotels Group	3 606
6.	Hilton Hotels Corp.	2 817
7.	Marriot International	2 741
8.	Carlson Hospitality Worldwide	922
9.	Starwoods Hotels & Resorts Worldwide	845
10.	Societe de Louvre	819

Pramen: HOTELS' Giants Survey - www.hotelsmag.com

CHOICE HOTELS INTERNATIONAL člení své aktivity regionálně do 8 oblastí. Jedná se jednak o dva samostatné státy, USA a Kanadu, které jsou vyčleněny každý samostatně a dále o světové regiony Střední Ameriku, Jižní Ameriku, Karibik, Evropu, region Asie a Pacifik a oblast Afrika a Střední východ.

V Evropě patří CHOICE HOTELS INTERNATIONAL mezi hotelové řetězce s nejrychleji rostoucí sítí. Evropské aktivity jsou zaštiťovány širokými zkušenostmi CHOICE HOTELS EUROPE (master franšízor pro Evropu).

CHOICE HOTELS CZECH & SLOVAK REPUBLICS zastupuje tři značky, které jsou rozšířeny po celém světě, Comfort, Quality a Clarion.

² Včetně hotelů doposud neuvedených do provozu



Comfort reprezentuje dynamicky se rozvíjející značku hotelů *** nižší až střední cenové kategorie s omezeným množstvím doplňkových služeb; hotely nabízející „kvalitu za dobré ceny“, gastronomické služby v moderních restauracích a konferenční prostory; hotely umístěné v blízkosti obchodních center a dálničních tahů.



Značka Quality reprezentuje již 50 let hotely *** až **** střední cenové kategorie, situované v centrech měst a v jejich blízkosti. Většina hotelů nabízí restaurace, konferenční prostory a pokoje upravené pro obchodní klientelu (executive rooms).



Clarion zastupuje luxusní hotely **** až ***** s bohatou nabídkou prvotřídních gastronomických a doplňkových služeb pro náročné klienty ve vyšší cenové kategorii.

Zapojení hotelu do řetězce na základě franšizingové smlouvy opravňuje hotel k používání jedné ze značek Comfort, Quality a Clarion. Pro začlenění hotel z toho vyplývá převzetí dlouhodobě úspěšného marketingového, prodejního a distribučního systému, zapojení do celosvětově nejefektivnějšího rezervačního systému CHOICE 2001, prezentaci na Internetu s možností přímých rezervací (rezervační centra a prodejní týmy) a podpora a poradenství v oblasti provozu hotelu. Navíc lze s pomocí CHOICE HOTELS EUROPE dosáhnout standardizace poskytovaných služeb, výhodnějších poplatků za přijímání kreditních karet a v neposlední řadě i cenově výhodných podmínek při nákupu hotelového vybavení a materiálu od vybraných dodavatelů.

7. HOTELY SPOLEČNOSTI

Společnost CPI Hotels, a.s. provozuje centrální rezervační oddělení pro všechny hotely zastřešované společností. Hlavní výhodou této inovace je pro klienta snadnější přístup k informacím, pro společnost pak znamená úsporu nákladů a možnost nabídnout alternativu pro případ, že není možné vyhovět klientovi na jím požadovaném hotelu. Výraz hotelový řetězec pak nabývá pro společnost zcela nového významu.

7.1 CLARION HOTEL PRAGUE



Clarion Hotel Prague je deLuxe hotel kategorie ****, který je součástí mezinárodního hotelového řetězce Choice Hotels International. Hotel je umístěn v samém srdci Prahy, v blízkosti všech významných atrakcí města. Clarion Hotel Prague nabízí ubytování vysokého standardu v 90-ti moderních pokojích a třech apartmánech. Všechny pokoje jsou vybaveny klimatizací, barevným televizním přijímačem se satelitním příjmem a rádiem, telefonem s přímou volbou, trezorem, minibarem, fénem, žehličkou, setem na přípravu čaje a kávy, hosté také mohou využít room service. Hostům je k dispozici jeden bezbariérový pokoj.

K příjemnému posezení láká Café Riva s kapacitou 20 míst, hosté mohou navštívit také naši Restauraci Fantasia s celkovou kapacitou 70 míst. Konferenční salonek Bohemia s možností multimediálních prezentací může využít až 25 osob při obchodních jednáních, školeních či seminářích. Mezi doplňkové služby hotelu patří směnárenské či sekretářské služby a internetový koutek. Ve společných prostorách hotelu je k dispozici Wi-Fi připojení zdarma.

Kontaktní údaje

Clarion Hotel Prague
Hradební 9
110 00 Praha 1
Tel.: +420 296 398 100
Fax.: +420 296 398 150
E-mail: clarion.recepce@cpihotels.cz
http: www.cpihotels.cz

Centrální rezervační oddělení

Tel.: + 420 296 744 249
Fax.: + 420 296 744 233
E-mail: clarion@cpihotels.cz

7.2 *QUALITY HOTEL PRAGUE*



Quality Hotel Prague *** se nachází v klidné části Prahy 10 pouze 15 minut od historického a obchodního centra města. Hotel disponuje celkovou kapacitou 244 pokojů, které jsou vybaveny vlastním sociálním zařízením, televizorem se satelitním příjmem, telefonem s přímou volbou a rádiem. V některých pokojích je hostům navíc k dispozici minibar a fén. Hotel dále nabízí nekuřácké pokoje a dva pokoje pro tělesně postižené. Hostům je k dispozici také hotelová restaurace, lobby bar s letní terasou, směnárna a obchod se suvenýry, v neposlední řadě pak také internetová kavárna. Ve společných prostorách hotelu je k dispozici Wi-Fi připojení zdarma.

Konferenční místnosti a salonky umožňují pořádání různých společenských akcí, firemních školení či prezentací až pro 150 osob. Parkování zajišťují podzemní garáže, autobusy mohou parkovat na hotelovém parkovišti.

Kontaktní údaje

Quality Hotel Prague
Bečvářova 14
100 00 Praha 10
Tel.: + 420 274 778 041
Fax.: + 420 274 778 045
E-mail: quality.recepce@cpihotels.cz
http: www.cpihotels.cz

Centrální rezervační oddělení

Tel.: + 420 296 744 254
Fax.: + 420 296 744 500
E-mail: quality@cpihotels.cz

7.3 *COMFORT HOTEL PRAGUE*



Comfort Hotel Prague *** je umístěn v příjemném prostředí Prahy 6 ve vzdálenosti cca 25 minut od centra města. V dostupné vzdálenosti od hotelu se nachází letiště Ruzyně a dálnice Praha – Plzeň – Rozvadov. Hotel nabízí ubytování ve 143 moderních pokojích, které jsou vybaveny vlastní koupelnou a WC, televizorem se satelitním příjmem, telefonem s přímou volbou a rádiem. Dvanáct těchto pokojů bylo pro hosty otevřeno v roce 2006 a nabízejí čtyřhvězdrový standard a ceny odpovídající třídě tří hvězd. K dispozici jsou nekuřácké pokoje a dva pokoje pro tělesně postižené. Hotel disponuje restaurací a lobby barem. Ve společných prostorách hotelu je k dispozici Wi-Fi připojení zdarma.

Konferenční sál a salonky až pro 100 osob umožňují konání nejrůznějších společenských akcí, firemních prezentací a školení. Mezi další služby hotelu patří směnárna a obchod se suvenýry. Osobní vozy mohou parkovat v podzemních garážích a na hotelovém parkovišti, které je uzpůsobeno rovněž pro parkování autobusů.

Kontaktní údaje

Comfort Hotel Prague
Mrkvičkova 2
163 00 Praha 6
Tel.: + 420 235 321 060
Fax.: + 420 235 324 418
E-mail: comfort.recepce@cpihotels.cz
http: www.cpihotels.cz

Centrální rezervační oddělení

Tel.: + 420 296 744 201
Fax.: + 420 296 744 500
E-mail: comfort@cpihotels.cz

7.4 HOTEL FORTUNA RHEA



Hotel Fortuna Rhea*** se nachází v klidné části Prahy 10 pouze 15 minut od centra města. Hotel disponuje celkovou kapacitou 186 apartmánů. 58 apartmánů *** tvoří ložnice, obývací pokoj, balkon, koupelna a WC. K vybavení patří televizor se satelitním příjmem, telefon s přímou volbou, rádio s budíkem, trezor a lednice. Dále hotel nabízí 128 standardních apartmánů s dvěma pokoji se společnou koupelnou a WC. K dispozici je také jeden apartmán pro tělesně postižené a nekuřácké pokoje. Hostům nabízí své služby hotelová restaurace, snack bar, směnárna, obchod se suvenýry, internet café, kosmetický a kadeřnický salon. Ve společných prostorách hotelu je k dispozici Wi-Fi připojení zdarma. Salonky umožňují pořádání společenských a firemních akcí až pro 60 osob, při využití restaurace maximálně pro 150 osob. Pro osobní vozy i autobusy je k dispozici parkoviště přímo u hotelu.

Kontaktní údaje

Hotel Fortuna Rhea
V Úžlabině 19
108 51 Praha 10
Tel.: + 420 274 779 041
Fax.: + 420 274 770 689
E-mail: rhea.recepce@cpihotels.cz
http: www.cpihotels.cz

Centrální rezervační oddělení

Tel.: + 420 296 744 236
Fax.: + 420 296 744 229
E-mail: rhea@cpihotels.cz

7.5 HOTEL FORTUNA LUNA



Hotel Fortuna Luna ** se nachází v Praze 8 v blízkosti pražské magistrály a dálnice Praha – Teplice – Drážďany, přesto však stranou dopravního ruchu. Poloha hotelu je ideální také vzhledem k Veletřnímu paláci v Holešovicích a Výstavišti v Letňanech. Hotel disponuje celkovou kapacitou 161 pokojů a apartmánů. Jedná se o dvoulůžkové pokoje s vlastním sociálním zařízením a také o dvoulůžkové a třílůžkové pokoje, kdy vždy dva pokoje mají společné příslušenství. Pokoje jsou vybaveny telefonem a balkonem. Hostům je k dispozici hotelová restaurace, atriový lobby bar, směnárna, herna s hracími automaty a obchod se suvenýry. Ve společných prostorách hotelu je k dispozici Wi-Fi připojení zdarma. Parkování osobních aut a autobusů zajišťuje parkoviště vedle hotelu.

Kontaktní údaje

Hotel Fortuna Luna
Děčínská 1
180 00 Praha 8
Tel.: + 420 284 025 111
Fax.: + 420 284 025 322
E-mail: luna.recepce@cpihotels.cz
http: www.cpihotels.cz

Centrální rezervační oddělení

Tel.: + 420 296 744 238
Fax.: + 420 296 744 233
E-mail: luna@cpihotels.cz

7.6 HOTEL FORTUNA PRAHA – DLOUHODOBÉ UBYTOVÁNÍ



Hotel Fortuna Praha – dlouhodobé ubytování se nachází v klidném prostředí Prahy 6. Jeho výhoda spočívá ve snadné dostupnosti z letiště Ruzyně i z centra města, které leží ve vzdálenosti cca 7 km od hotelu. Hotel slouží k dlouhodobému ubytování. Parkování je zajištěno v podzemních garážích nebo na hotelovém parkovišti.

Kontaktní údaje

Hotel Fortuna Praha – dlouhodobé ubytování
Mrkvičkova 2
163 00 Praha 6
Tel.: + 420 235 324 423
Fax.: + 420 235 310 263
E-mail: comfort.sekretariat@cpihotels.cz
http: www.cpihotels.cz

Centrální rezervační oddělení

Tel.: + 420 235 314 155
Fax.: + 420 274 778 045
E-mail: comfort@cpihotels.cz

7.7 HOTEL FORTUNA KLÍČOV

Provoz hotelu byl na žádost majitele ukončen ke dni 17.9.2006.



Hotel Fortuna Klíčov ***/** byl umístěn v klidné části Prahy 9 v blízkosti Pražského Výstaviště Letňany.

Hotel nabízel ubytování ve 29 dvoulůžkových pokojích, 2 třílůžkových a 2 čtyřlůžkových pokojích.

Každý pokoj byl vybaven vlastním sociálním zařízením se sprchou, telefonem a barevnou televizí se satelitním příjmem.

Hostům byla k dispozici prostorná hotelová restaurace pro 90 osob, jejíž součástí byl samostatný salonek pro 30 osob. Snídaně byly podávány formou bufetu, večeře i obědy pro své hosty hotel zajišťoval v blízkém Hotelu Fortuna Luna, vzdáleném přibližně 5 minut jízdy. Z doplňkových služeb hotel nabízel směnárnu, prodej suvenýrů, uložení cenností do trezoru v recepci.

7.8 HOTEL COOP KRIVÁŇ MARIÁNSKÉ LÁZNĚ

Hotel coop Kriváň je umístěn v centru Mariánských Lázní přímo nad hlavní kolonádou, které vévodí zpívající fontána. Hotel disponuje kapacitou 30 pokojů, z toho 8 bezbariérovými a 4 apartmá. Všechny pokoje jsou vybaveny vlastní koupelnou s vanou nebo sprchou, televizorem se satelitním příjmem, minibarem a telefonem s přímou provolbou. V posledním poschodí hotelu je umístěna kavárna a malá terasa s výhledem na lázeňskou kolonádu a střed města. V hotelu je dále k dispozici malé relaxační centrum s vířivou vanou a sprchovými masážními boxy. Relaxační centrum dále poskytuje klasické masáže, lymfatické masáže, akupresuru, CO zábaly a injekce, magnetoterapii, vířivou vanu a inhalace. Pro hosty je připravena široká nabídka pobytových programů a tematických výletů. Pobyt vhodně doplňuje pitná kúra minerálních vod, které se nachází ve vzdálenosti 100 m od hotelu.

Po vzájemné dohodě s majitelem společnost od 1.7.2006 již společnost není provozovatelem tohoto hotelu.



8. OBCHODNÍ POLITIKA, MARKETING

Rok 2006 lze v kontextu exogenních vlivů považovat za poměrně úspěšný, byl však ovlivněn několika vnějšími událostmi, které stály za poklesem tržeb. Především se jednalo o stabilní a dlouhodobé posilování Koruny vůči Euru. Pro CPI Hotels jako exportéra služeb tento trend není příliš výhodný, fakticky dochází k tomu, že se Česká republika stává poměrně drahou destinací. Stejně tak se nepříznivě projeví nízké teploty, které přímo a negativně ovlivnily počet turistů, kteří navštívili Českou republiku v prvním čtvrtletí roku.

Obchodní politika byla také ovlivněna plánovaným uzavřením Clarion Hotelu Prague v zimních měsících roku.

V České republice se v hotelích ubytovalo o 1 % více klientů než v roce 2005, v Praze pak došlo k 3 % růstu této veličiny, čímž si Praha uhájila pozici jedné z nejvyhledávanějších světových destinací. Na druhé straně však v Praze výrazně vyšším tempem rostla kapacita ubytovacích zařízení.

Vývoj trhu lze charakterizovat rozdílně dle tříd hotelových zařízení.

V segmentu luxusního ubytování lze pozorovat tlak na snižování cenové hladiny a to v souvislosti s následujícími dvěma trendy:

1) Konkurence mezi hotely

V tomto segmentu došlo k výraznému nárůstu nabídky, vzniklo velké množství nových hotelů. To vede k výrazné cenové konkurenci a dumpingovým praktikám některých hotelů.

2) Konkurence mezi destinacemi

Nejrychleji rostoucí destinací se v našem regionu postupně stala Varšava, naopak, v poslední době tak populární Budapešť, Riga a Tallin ustupovaly ze svých pozic. Praha si stále udržuje své místo mezi tradičně navštěvovanými destinacemi a lze očekávat, že i nadále zůstane turisticky atraktivní.

Nabídka hotelů střední třídy je poměrně stabilní, nevzniká mnoho nových hotelů o velké kapacitě, spíše dochází k rekonstrukcím stávajících. Vznikají spíše menší hotely, které jsou konkurenty společnosti CPI Hotels, a.s. v segmentech korporátní, internetové a individuální klientely, méně pak v segmentu skupinové klientely Cestovních kancelář.

Vývoj však výrazně ovlivňuje nárůst počtu hotelů třídy 4*, které svou cenovou politikou přetahují tradiční klientelu tříhvězdkových hotelů.

Nabídka na trhu levných turistických hotelových zařízení je stabilní. V období mimosezóny však nabídku rozšiřují i 3* hotely a dokonce některé 4* hotely.

Společnost CPI Hotels, a.s. pokračovala v činnostech vedoucích k oslovování dalších segmentů tak, aby se i nadále dařilo snižovat závislost společnosti na segmentu cestovních kancelář. V roce 2006 byl posílen obchodní tým tak, aby takto orientované činnosti byly ještě úspěšnější.

Predikce vývoje cestovního ruchu pro rok 2007 jsou méně optimistické, než tomu bylo v roce minulém, vzhledem k rostoucí konkurenci ve třídě čtyřhvězdkových hotelů. Lze také očekávat tlak ze strany partnerů na dosažení nižší průměrné ceny v hotelích třídy tří hvězd, a následně tedy snížením ukazatele RevPAR. Tento trend se společnost CPI Hotels, a.s. bude snažit eliminovat i nadále strategickým posunem k dalším segmentům.

8.1 CLARION HOTEL PRAGUE

Rok 2006 byl pro Clarion Hotel Prague velmi úspěšným. Podařilo se dosáhnout srovnatelného výsledku jako v roce 2005, a to i přesto, že byl hotel více než dva měsíce mimo provoz. Rekonstrukce společenských prostor pro větší komfort klientů pak společnost považuje za investici, která v dlouhodobém pohledu umožní dosahovat lepších výsledků.

Lze konstatovat, že bylo dosaženo pokroku v rozložení segmentů, a že se hotel vyvíjí pozitivním směrem. Povedlo se snížit závislost na cestovních kancelářích, stále významnějším segmentem se stávají internetoví prodejci. Významný podíl tržeb je také generován spoluprací s Choice Hotels International.

Výhled na rok 2007 je výrazně ovlivněn dvěma trendy zmíněnými výše, obchodní oddělení tedy bude v roce 2007 pracovat stejně jako v ostatních hotelech společnosti především na získávání segmentu korporátní klientely, maximální vytíženosti hotelu a udržování co nejvyšší průměrné ceny tak, aby předešlo negativnímu vlivu zmíněných vývojových trendů.

8.2 QUALITY HOTEL PRAGUE

V Quality Hotelu Prague došlo v roce 2006 k výraznějšímu poklesu tržeb z ubytování. To bylo způsobeno především cenovou konkurencí jiných zařízení.

Quality Hotelu Prague se podařilo udržet obsazenost na úrovni roku 2005, průměrná cena za ubytování však musela poklesnout, což se projevilo právě na celkových tržbách.

Pro rok 2007 lze i nadále očekávat výrazný vliv cenové konkurence.

8.3 COMFORT HOTEL PRAGUE

Comfort Hotel Prague, další z hotelů společnosti provozovaný v rámci řetězce CHOICE HOTELS INTERNATIONAL, zaznamenal v roce 2006 také mírný pokles tržeb. Pozitivní trendy ve vývoji tržeb lze nalézt v segmentech internetových prodejců, kde došlo k výraznému nárůstu. Stejně tak se podařilo opět navýšit i tržby segmentu korporátních klientů.

8.4 HOTEL FORTUNA RHEA

Oproti roku 2005 opět došlo k mírnému poklesu tržeb způsobenému tlakem na cenovou pružnost. Cílem pro další rok tedy bude rozvinout segmenty, které se významnou měrou nepodílely na tržbách roku 2006.

8.5 HOTEL FORTUNA KLÍČOV

U tohoto hotelu se až do jeho uzavření dařilo velmi dobře využívat především silné pozice v segmentu internetových prodejců, tržby se v daném období povedlo mírně navýšit.

Vzhledem k tomu, že znovuotevření hotelu není v plánu, obchodní oddělení neplánuje pro rok 2007 žádné podpůrné aktivity.

8.6 HOTEL FORTUNA LUNA

Přes dynamický nárůst tržeb segmentu Internet došlo poklesu celkových tržeb z ubytování. To bylo dáno především oslabením zájmu o ubytování s omezenými službami. Společnost se i nadále snaží o vytěžování hotelu turistickými skupinami, cílem tedy bude proniknutí na nové trhy. Jako výhodná se ukázala spolupráce s Vysokou školou ekonomickou, která garantovala vytížení i v období mimosezóny.

Stejně jako u ostatních provozních jednotek lze očekávat enormní tlak na cenovou konkurenceschopnost. Úkolem obchodní politiky tak bude udržet ukazatel RevPAR.

8.7 HOTEL COOP KRIVÁŇ MARIÁNSKÉ LÁZNĚ

Srovnání první poloviny roku 2006 se stejným obdobím roku 2005 dokazuje, že se podařilo nastartovat obchodní politiku hotelu. Povedlo se navýšit tržby, stejně tak další ukazatele byly pozitivní. Přesto byla po vzájemné dohodě s majitelem objektu k 30.6.2006 ukončena smlouva, na základě které společnost tento hotel provozovala.

8.8 HOTEL FORTUNA PRAHA – DLOUHODOBÉ UBYTOVÁNÍ

Situace v oblasti dlouhodobého ubytování nepodléhá tolik vnějším vlivům a výkyvům poptávky. Společnost prostřednictvím dlouhodobého ubytování v Hotelovém komplexu Řepy generuje stabilní objem tržeb. Díky uzavřeným smlouvám se stavebními firmami, státní správou a firmami zabývajícími se ostrahou, lze očekávat i v dalších letech zájem o dlouhodobé ubytování.

Tržby z ubytování se podařilo navýšit, a to i přesto, že celkový počet lůžek klesl tak, jak se některé pokoje rekonstrukcí přiřadily zpět do Comfort Hotelu Prague.

8.9 CENTRÁLNÍ OBCHODNÍ, REZERVAČNÍ A MARKETINGOVÉ ODDĚLENÍ

V roce 2006 se opět prokázalo, že vytvoření rezervační centrály byl správný krok. V druhé polovině roku se povedlo pružně reagovat na výkyvy poptávky a zmírnit tak dopad nepříliš dobře se vyvíjejícího se začátku hotelové sezóny.

Dlouhodobě se daří dosahovat lepší vytiženosti kapacity, společnost také lépe odolává tlaku cenové konkurence. Ze synergického efektu pak profitují i klíčoví partneři společnosti, kteří informace o jednotlivých hotelích společnosti mohou zjistit jedním telefonátem. To tyto partnery motivuje ke stále těsnější spolupráci se společností CPI Hotels, a.s.

Cílem centrálního rezervačního, obchodního a marketingového oddělení je rozvoj dalších segmentů - obchodní klientely, individuálních turistů a turistů rezervujících si svůj pobyt prostřednictvím sítě Internet. Z tohoto důvodu, a

také z důvodu příprav nových hotelů je pro rok 2007 naplánováno zvětšení počtu pracovníků obchodního oddělení tak, aby těchto cílů mohlo být efektivně dosaženo.

Dalším cílem centrálního rezervačního a obchodního oddělení je unifikace marketingových aktivit a snaha o propagaci celé společnosti CPI Hotels, a.s. jako celku. Tato strategie s sebou nese jak úspory z rozsahu, tak i synergický efekt ze spojení hotelů do celku. V prvních měsících roku 2007 tak bude zahájena kampaň, která by měla zvýšit povědomí o značce CPI Hotels a jednotlivých hotelích.

9. OCHRANNÉ ZNÁMKY A LICENCE

CPI Hotels, a.s. podepsala v roce 1996 franšizingovou smlouvu s CHOICE HOTELS GERMANY GmbH, na jejímž základě má právo užívat obchodní název Quality Hotel Prague a logo značky Quality po dobu 20 let.

Na základě smlouvy o výhradním zastoupení, uzavřené 1.9.1999 s FRIENDLY HOTELS PLC, a na základě souhlasu uděleného 1.4.2000 CHOICE HOTELS EUROPE, má společnost právo užívat obchodní název CHOICE HOTELS CZECH & SLOVAK REPUBLICS a příslušná loga značek Comfort, Quality a Clarion.

Společnost uzavřela dne 14.3.2000 franšizingovou smlouvu s FRIENDLY HOTELS PLC, která ji opravňuje užívat obchodní název Comfort Hotel Prague a logo značky Comfort na dobu 20 let.

Dne 16.12.2004 pak společnost uzavřela franšizingovou smlouvu se společností CHOICE HOTELS GERMANY GmbH, která ji opravňuje užívat obchodní název Clarion Hotel Prague a logo značky Clarion na dobu 20 let.



V průběhu roku 2006 se povedlo uzavřít franšizingovou smlouvu také na Clarion Hotel Prague City, v jednání je pak i smlouva pro Clarion Congress Hotel Prague.

10. SPOLEČNOST A OKOLÍ

Společnost podporuje propojení teorie a praxe formou spolupráce se Střední hotelovou školou v Praze. Studenti Střední hotelové školy jsou přijímáni do provozů společnosti a učí se tak využít nabytých znalostí v praxi.



CPI Hotels, a.s. podporuje také sportovní aktivity. Společnost přispěla ke konání mezinárodního turnaje ve floorbale v Praze, a to formou poskytnutí speciálních cen pro ubytování jeho účastníků.

11. OČEKÁVANÝ VÝVOJ, CÍLE A ZÁMĚRY

Průmysl cestovního ruchu se bude v roce 2007 podle prognóz nacházet ve fázi velmi mírného růstu či stagnace. Na straně nabídky je třeba zdůraznit trend enormního nárůstu počtu hotelů třídy čtyř hvězd, jež vyvolává tlak na snižování průměrné ceny ve všech segmentech.

Společnost CPI Hotels, a.s. bude tomuto vývoji čelit zvýšenou aktivitou v segmentech, které jsou tímto vývojem poškozeny nejméně a očekává, že se jí podaří zachovat růstovou tendenci společnosti. Důraz je a bude i nadále kladen na stále vyšší výkonnost jednotlivých hotelů společnosti a využívání synergického efektu plynoucího z partnerství mezi těmito provozními jednotkami.

K 1.1.2007 společnost CPI Hotels, a.s. rozšíří portfolio svých hotelů o Fortuna Lázeňský dům Praha ve Františkových Lázních a o Fortuna Areál Hloubětín.

K 1.3. 2007 pak účinnosti nabude smlouva o nájmu Hotelu Sigma Olomouc.

Fortuna Lázeňský dům Praha Františkovy Lázně



Fortuna Lázeňský dům Praha leží uprostřed nejzajímavější části Františkových Lázní, v blízkosti dvou největších městských parků a lázeňské kolonády. Hotel má vlastní minerální pramen a krytý bazén.

Hotel disponuje kapacitou 78 jedno- a dvoulůžkových pokojů, z nichž některé jsou vybaveny i balkónem. Pokoje jsou vybaveny vysoušečem vlasů, lednicí, telefonem a satelitní televizí.

V nově zrekonstruované restauraci se 120 místy je klientům celodenně poskytováno stravování s přihlédnutím k jejich dietologickým požadavkům.

Hotel nabízí širokou škálu lázeňských procedur poskytovaných lékaři a profesionálními rehabilitačními pracovníky.

Fortuna Areál Hloubětín

Dalším ubytovacím zařízením, které rozšíří portfolio společnosti je Fortuna Areál Hloubětín. Tento rozsáhlý komplex pro dlouhodobé ubytování disponuje celkem 1519 lůžky. Výhodou je vynikající dostupnost. Hotel je situován poblíž stanice metra Hloubětín, nedaleko výpadovky na Hradec Králové a Mladou Boleslav.

Hotel Sigma Olomouc



Hotel Sigma Olomouc je tradiční olomoucký hotel situovaný poblíž hlavního vlakového nádraží, nedaleko dálničního přivaděče, který spojuje Olomouc s dálnicí D1. Hotel nabízí 88 velmi pěkných jedno- a dvoulůžkových pokojů vybavených satelitní televizí, telefonem koupelnou se sprchou. V hotelu je také vyhlášena Litovelská restaurace.

Velkou výhodou je konferenční zázemí až pro 1500 hostů, kde mohou být pořádány společenské i obchodní akce.

Střednědobé cíle



Společnost CPI Hotels, a.s. připravuje otevření nového luxusního hotelu **** na Tylově náměstí, který bude společností provozován pod značkou Clarion. Hotel s 64 pokoji by měl vyhovovat náročnější turistické klientele a především obchodním cestujícím. Otevření tohoto hotelu je naplánováno na jaro 2008.



Dalším projektem, na kterém společnost CPI Hotels, a.s. intenzivně pracuje je kongresový hotel v pražských Vysočanech. Clarion Congress Hotel Prague bude disponovat 560 pokoji kategorie **** a kongresovými prostory až pro 2 500 osob. Otevření hotelu je plánováno na březen roku 2008.



Fází intenzivního dokončování architektonického konceptu prochází zcela nový Buddha-Bar Hotel Prague. Luxusní pětihvězdkový hotel s celkem 39 pokoji bude otevřen v průběhu roku 2008.

Střednědobé cíle společnosti jsou orientovány na růst standardu kvality, realizace akvizic hotelových objektů a franšizing značek Comfort, Quality a Clarion na území České a Slovenské republiky.

12. VEDENÍ SPOLEČNOSTI A DOZORČÍ RADA

12.1 VEDENÍ SPOLEČNOSTI

12.1.1 PŘEDSTAVENSTVO

Ing. Tomáš Voříšek	předseda představenstva a generální ředitel den zániku členství v představenstvu 14.4.2006 den zániku funkce generálního ředitele 18.4.2006
Thomas Christian Mähder	předseda představenstva a generální ředitel den vzniku členství v představenstvu 15.4.2006 den vzniku funkce v představenstvu 18.4.2006 den vzniku funkce generálního ředitele 18.4.2006 den zániku členství v představenstvu 29.11.2006
Mgr. Zbyněk Michal	předseda představenstva den vzniku členství a funkce v představenstvu 29.11.2006
Ing. Marcela Tvarochová	člen představenstva a finanční ředitelka
Ing. Vratislav Puchinger	člen představenstva a ředitel hotelů Fortuna Rhea, Fortuna Luna, Fortuna Klíčov

12.1.2 OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY

Thomas Christian Mähder	generální ředitel (platné od 29.11.06)
Bc. Jan Kratina	výkonný ředitel den vzniku funkce 29.11.2006

12.1.3 DOZORČÍ RADA

MUDr. Vít Urbanec	předseda dozorčí rady
Eva Richterová	člen dozorčí rady a personální ředitelka den zániku členství v dozorčí radě 15.12.2006
Irena Kořínková	člen dozorčí rady

pracovní adresa vedení společnosti:

**Václavské náměstí 47
110 00 Praha 1**

12.2 VZTAHY MEZI SPOLEČNOSTÍ, ČLENY VEDENÍ A ČLENY DOZORČÍ RADY

Principy odměňování vedoucích osob a členů dozorčí rady

Společnost nemá stanoveny žádné principy odměňování členů vedení a členů dozorčí rady. O odměňování členů představenstva a dozorčí rady rozhoduje valná hromada společnosti.

Vedoucí osoby emitenta a členové dozorčí rady v roce 2006 pobíraly pouze mzdu za činnosti vykonávané v pracovně právním vztahu a nebyly jim přiznány žádné jiné výhody, než které jsou společností běžně poskytovány všem jejím zaměstnancům (např. příspěvky na penzijní a životní pojištění).

Výše mezd vedení společnosti schvaluje generální ředitel, mzdové nároky generálního ředitele schvaluje představenstvo společnosti.

Údaje o příjmech vedoucích osob a členů dozorčí rady

Příjmy vedoucích osob a členů dozorčí rady poskytnuté emitentem za rok 2006	souhrnně za všechny členy představenstva	souhrnně za všechny ostatní vedoucí osoby	souhrnně za všechny členy dozorčí rady
Mzda za činnost v pracovním poměru	3.316 tis.Kč	264 tis.Kč	955 tis.Kč
Odměna za členství	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Tantiémy	0 Kč	0.Kč	0 Kč
Náhrady spojené s ukončením členství	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Náhrada nákladů	0 Kč	0.Kč	0 Kč
Nepeněžní plnění	0 Kč	0.Kč	0 Kč
Penzijní program	50 tis.Kč	0.Kč	20 tis.Kč

Žádný z členů vedení společnosti a dozorčí rady neobdržel žádný příjem od osob ovládaných emitentem.

Informace o akcích společnosti, které jsou v majetku vedoucích osob a členů dozorčí rady a osob jim blízkých – stav k 31.12.2006

Ve vlastnictví členů vedení, členů představenstva a členů dozorčí rady emitenta nejsou žádné akcie vydané emitentem. Uvedené osoby nejsou smluvními stranami opčních a obdobných smluv, jejichž podkladovým aktivem jsou účastnické cenné papíry vydané emitentem ani žádné takové smlouvy nebyly v jejich prospěch uzavřeny.

Střety zájmů

Emitent prohlašuje, že mu není známa jakákoli existence možných střetů zájmů u členů vedení společnosti a členů dozorčí rady.

Informace o odměnách auditorům

Ve sledovaném účetním období byly auditorům uhrazeny následující odměny:

Druh služby	za emitenta	za konsolidační celek
auditorské služby	200 tis.Kč	221 tis.Kč
účetní poradenství	12 tis.Kč	12 tis.Kč
daňové poradenství	632 tis.Kč	632 tis.Kč

13. HLAVNÍ AKCIONÁŘI

Majoritním akcionářem společnosti CPI Hotels, a.s. byla k 31. 12. 2006 společnost MARC GILBERT INTERNATIONAL LTD., se sídlem 2nd FLOOR, 145-157 ST. JOHN STREET, LONDON EC1V 4PV, číslo 5108009, která vlastnila akcie představující 86,88 % na základním kapitálu společnosti CPI Hotels, a.s.

14. CENNÉ PAPIRY

14.1 EMITOVANÉ CENNÉ PAPIRY

Základní kapitál je rozdělen do dvou typů akcií následovně:

Druh	kmenová akcie	kmenová akcie
Forma	na majitele	na majitele
Podoba	listinná	listinná
Počet kusů	400 000 ks	5 180 ks
Připojené kupóny	nejsou	nejsou
Jmenovitá hodnota CP	1 000 Kč	100 000 Kč
Celkový objem emise	400 000 000 Kč	518 000 000 Kč
Registrace	nekótovaný	nekótovaný
Názvy trhů, na kterých je emise obchodována	neobchodováno	neobchodováno

Veškeré akcie jsou plně splaceny.

Informace o pořizování vlastních akcií

Společnost nevlastní žádné vlastní akcie ani s nimi nijak neobchodovala.

Emitované dluhopisy k 31.12.2006

Druh	dluhopis	dluhopis
Forma	na doručitele	na doručitele
Podoba	zaknihovaný CP	zaknihovaný CP
Registrace CP	kótovaný	nekótovaný
Počet kusů	35 000 kusů	25 000 kusů
Připojené kupóny	není	není
Číselné označení ISIN	CZ0003501371	CZ0003501157
Celkový objem emise	350 000 000 Kč	250 000 000 Kč
Jmenovitá hodnota cenného papíru	10 000 Kč	10 000 Kč
Měna, na kterou dluhopisy znějí	koruna česká	koruna česká
Názvy tuzemských trhů, kde je emise obchodována	RM–Systém	neobchodováno
Názvy zahraničních trhů, kde je emise obchodována	neobchodováno	neobchodováno
Splatnost emise	14.11.2013	31.1.2005
Stav objemu emise k 31.12.2006	35 000 kusů	956 kusů ¹
Stav objemu emise po 31.12.2006	nezměněn	nezměněn
stav závazků z nevyplaceného kupónu	0 Kč	0 Kč

¹ Společnost vlastnila k datu splatnosti emise 31.1.2005 24 044 ks dluhopisů. 956 ks dluhopisů bylo v držení jiných subjektů. Majitelé si dosud nezažádali o výplatu kuponu ani jistiny.

14.2 MAJETKOVÉ ÚČASTI

Společnost má majetkové účasti v níže uvedených společnostech a tvoří s nimi konsolidační celek.

Název	IČ:	Výše majetkové účasti
CPI – Státnice, a.s., Václavské nám. 1601/47, Praha1	27 12 30 65	75,00%
CPI – Klíčov, a.s., Bílkova 855/19, Praha 1	27 21 99 50	33,33%

Výše uvedené společnosti nemají žádné další majetkové účasti v jiných společnostech. Společnost není nijak závislá na výše uvedených ani na žádných jiných subjektech.

15. FINANČNÍ SITUACE

15.1 VYBRANÉ FINANČNÍ A PROVOZNÍ UKAZATELE

Výsledek hospodaření

Výsledek hospodaření po zdanění připadající na každých 1 000 Kč jmenovité hodnoty akcií

Rok	2006	2005	2004
Čistý zisk za období	207 873 tis.Kč	39 290 tis.Kč	22 575 tis.Kč
Čistý zisk za období na 1 akcii	226,44 Kč	42,80 Kč	24,59 Kč

Konsolidovaný výsledek hospodaření po zdanění připadající na každých 1 000 Kč jmenovité hodnoty akcií

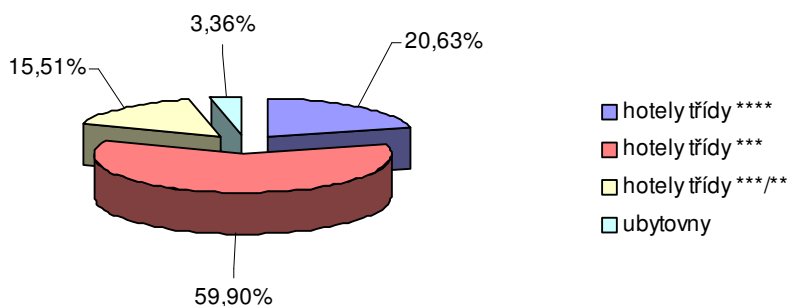
Rok	2006	2005	2004
Konsolidovaný čistý zisk	206 886 tis.Kč	38 681 tis.Kč	36 143 tis.Kč
Konsolidovaný čistý zisk na 1 akcii	225,37 Kč	42,14 Kč	39,37 Kč

Vybrané ukazatele vývoje hospodářské situace (údaje bez vlivu konsolidace)

Rok (údaje jsou uvedeny v tis. Kč)	2006	2005	2004
Tržby za poskytované služby	283 159	301 749	244 507
EBITDA	51 088	111 346	102 630
Provozní zisk	25 478	81 388	78 562
Zisk před zdaněním (EBT)	209 667	50 159	28 344
Zisk po zdanění	207 873	39 290	22 575

Tržby (obrat) v členění dle hotelových tříd

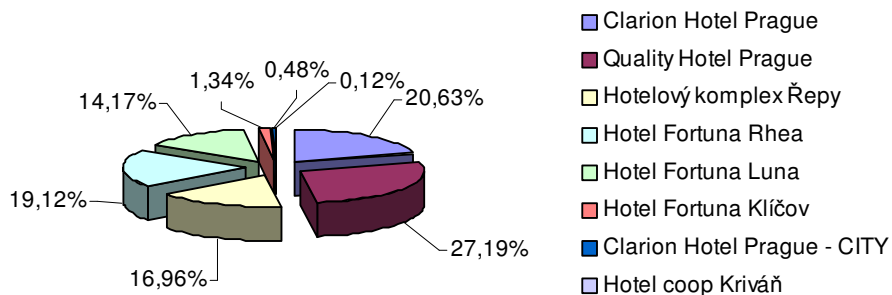
Hotelová třída	% obrátu	obrat (tis. Kč)
Hotely třídy ****	20,63%	58 407
Hotely třídy ***	59,90%	169 605
Hotely třídy ***/**	15,51%	43 921
Ubytovny	3,38%	9 525

Tržby (%) dle hotelových tříd

Tržby (obrat) v členění dle jednotlivých hotelů

Hotel	% obrátu	obrat (tis. Kč)
Clarion Hotel Prague	20,63%	58 407
Quality Hotel Prague	27,19%	76 984
Hotelový komplex Řepy	16,96%	48 013
Comfort Hotel Prague	13,59%	38 488
Hotel Fortuna Praha - dlouhodobé ubytování	3,36%	9 525
Hotel Fortuna Rhea	19,12%	54 133
Hotel Fortuna Luna	14,17%	40 122
Hotel Fortuna Klíčov	1,34%	3 799
Clarion Hotel Prague – CITY ¹	0,48%	1 356
Hotel coop Kriváň ²	0,12%	345
CPI Hotels, a.s.	100,00%	283 159

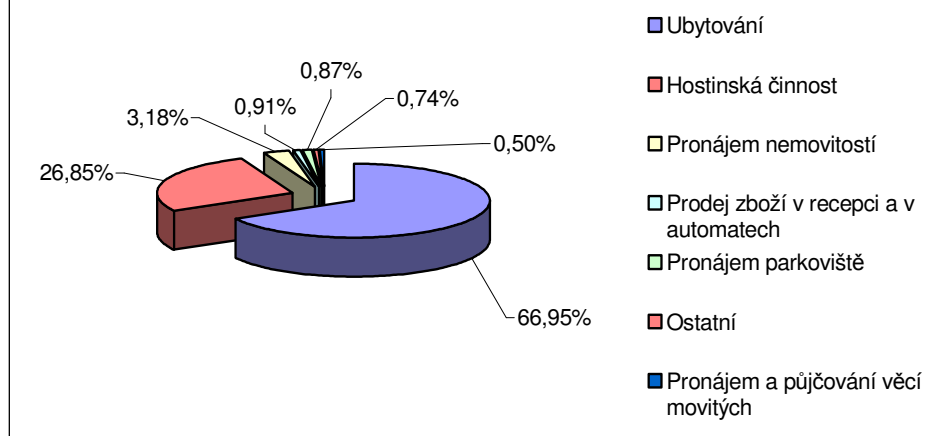
¹ hotel není v provozu, pouze příjmy z pronájmu nebytových prostor

² pouze manažerská odměna za provozování hotelu (ukončeno k 30.6.2006)

Tržby (%) dle hotelů


Tržby (obrat) v členění dle druhu činnosti

Druh činnosti	% obratu	obrat (tis. Kč)
Ubytování	66,95%	189 579
Hostinská činnost	26,85%	76 035
Prodej zboží v recepci a automatech	0,91%	2 568
Pronájem nemovitostí	3,18%	8 998
Pronájem parkoviště	0,87%	2 458
Pronájem a půjčování věcí movitých	0,50%	1 415
Ostatní	0,74%	2 106
Celkem	100,00%	283 159

Tržby (%) dle druhů činnosti

Teritoriální struktura hotelové klientely - podíl na obratu

Teritorium	2006	2005	2004	2003
Německo	21,81%	21,25 %	25,09 %	28,57 %
Rusko	8,67%	5,25 %	5,32 %	5,16 %
Česká republika	8,62%	7,16 %	8,85 %	9,92 %
Španělsko	8,60%	5,46 %	6,05 %	6,95 %
Velká Británie	5,66%	8,81 %	9,08 %	5,45 %
Izrael	4,95%	3,34 %	2,05 %	4,19 %
Itálie	4,45%	6,48 %	6,68 %	5,53 %
Chorvatsko	3,89%	4,11 %	2,10 %	1,43 %
Norsko	2,81%	2,11 %	0,47 %	1,06 %
Francie	2,58%	3,61 %	2,77 %	1,51 %
Nizozemí	2,12%	3,21 %	2,71 %	2,85 %
Litva	1,99%	2,72 %	1,48 %	0,92 %
Rakousko	1,82%	2,51 %	3,33 %	3,08 %
Polsko	1,79%	4,23 %	2,96 %	2,92 %
Spojené Státy Americké	1,46%	1,79 %	1,34 %	1,52 %
Dánsko	1,39%	1,73 %	2,38 %	2,62 %
Maďarsko	1,20%	1,39 %	1,29 %	1,48 %
Japonsko	0,96%	1,64 %	1,92 %	1,59 %
Belgie	0,96%	1,41 %	1,43 %	1,36 %
Jižní Korea	0,73%	1,13 %	0,01 %	0,00 %
Lotyšsko	0,60%	1,36 %	0,49 %	0,72 %
Ostatní	12,93%	9,30 %	12,22 %	11,17 %

15.2 HLAVNÍ INVESTICE

Finanční investice

V roce 2006 společnost investovala do majetkových účastí (akcií) níže uvedených subjektů:

Společnost	Počet akcií	Majetkový podíl	Výše investice	Způsob financování
CPI – Klíčov, a.s.,	1 933 ks	33,33%	205 000 tis.Kč	vlastní zdroje
CPI – Land Development, a.s.,	200 ks	17,26%	200 000 tis.Kč	vlastní zdroje

Ostatní investice

V roce 2006 společnost investovala celkem 17 300 tis. Kč do technického zhodnocení hotelových budov

Stavby	Výše investice	Umístění	Způsob financování
Vlastní	1 832 tis. Kč	tuzemsko	vlastní zdroje
V nájmu	15 468 tis. Kč	tuzemsko	vlastní zdroje

Pozemky	Výše investice	Umístění	Způsob financování
Vlastní	0 tis. Kč	-	-

V roce 2006 společnost, v souladu se svým záměrem sjednotit používaný hotelový software na všech provozních jednotkách, již investovala 1 959 tis.Kč do nového hotelového softwaru a proces stále ještě probíhá. V této souvislosti také investovala do obnovy hardwareového vybavení hotelových provozů částku 372 tis.Kč. Dále pak investovala do doplnění interiérového vybavení hotelových provozů 2 123 tis.Kč.

Movité majetek	Výše investice	Umístění	Způsob financování
Vlastní	2 495 tis. Kč	tuzemsko	vlastní zdroje
V nájmu	0 tis. Kč	-	finanční leasing

Budoucí investice

Hlavními plánovanými investicemi pro rok 2007 jsou:

- rozsáhlá oprava střechy na Comfort hotelu Prague – cca 3,5 mil.Kč
- rekonstrukce hotelových pokojů Comfort Hotelu Prague - cca 3 mil.Kč
- interiérové a technologické vybavení Clarion Hotelu Prague-City na Tylově náměstí - cca 15 – 18 mil. Kč

15.3 SOUDNÍ, SPRÁVNÍ NEBO ROZHODČÍ ŘÍZENÍ

Společnost i nadále vede soudní spor s Československou obchodní bankou, a.s. a správcem konkursní podstaty společnosti SG – Industry, a.s., o určení pravosti a výše pohledávky, jak již bylo popsáno ve výroční zprávě za rok 2003. Ve věci nebylo dosud rozhodnuto.

16. DŮLEŽITÉ SKUTEČNOSTI PO ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

S účinností od 1.3.2007 došlo na základě rozhodnutí valné hromady konané dne 19.2.2007 ke změně názvu společnosti z FORTUNA HOTELS, a.s. na **CPI Hotels, a.s.**

Od 1.1.2007 společnost nově provozuje na základě nájemních smluv Lázeňský Dům Praha ve Františkových Lázních a ubytovnu Areál Hloubětín na Praze 9. Dne 1.3.2007 začala společnost provozovat Hotel Sigma v Olomouci, rovněž na základě nájemní smlouvy.

Dne 23.2.2007 zaměstnanci společnosti zvolili členem dozorčí rady Bc. Jana Kratinu.

17. OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA ZPRACOVÁNÍ VÝROČNÍ ZPRÁVY

Osoby, které zpracovaly nebo se podílely na zpracování této Výroční zprávy prohlašují, že informace zveřejněné v této výroční zprávě zpracovaly podle svých nejlepších znalostí o stavu společnosti.

Osoby odpovědné za příslušné kapitoly výroční zprávy:

Kapitola výroční zprávy

Odpovědná osoba/funkce

Výroční zpráva

Základní informace o společnosti	Ing. Marcela Tvaročková / člen představenstva a finanční ředitelka (FŘ)
Profil společnosti	Ing. Lukáš Malík / marketing & franchising manager (MFM)
Organizační struktura společnosti	Ing. Marcela Tvaročková (FŘ)
Významné události roku 2006	Ing. Lukáš Malík / (MFM)
CHOICE HOTELS CZECH & SLOVAK REPUBLICS	Ing. Lukáš Malík / (MFM)
Hotely společnosti	Ing. Lukáš Malík / (MFM)
Obchodní politika, marketing	Ing. Lukáš Malík / (MFM)
Ochranné známky a licence	Ing. Lukáš Malík / (MFM)
Společnost a okolí	Ing. Lukáš Malík / (MFM)
Očekávaný vývoj, cíle a záměry	Ing. Lukáš Malík / (MFM)
Vedení společnosti a dozorčí rada	Ing. Marcela Tvaročková (FŘ)
Hlavní akcionáři	Ing. Marcela Tvaročková (FŘ)
Cenné papíry	Ing. Marcela Tvaročková (FŘ)
Finanční situace	Ing. Marcela Tvaročková (FŘ)
Důležité skutečnosti po účetní závěrce	Ing. Marcela Tvaročková (FŘ)

Přílohy k Výroční zprávě

Zpráva o vztazích	Ing. Marcela Tvaročková (FŘ)
Konsolidovaná účetní závěrka	Ing. Marcela Tvaročková (FŘ)
Individuální účetní závěrka	Ing. Marcela Tvaročková (FŘ)

18. ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ VEDENÍ

Osoby odpovědné za výroční zprávu prohlašují, že údaje uvedené ve Výroční zprávě za rok 2006, dle nejlepšího vědomí, ve všech podstatných ohledech odpovídají skutečnosti a žádné podstatné okolnosti, které by mohly ovlivnit přesné a správné posouzení emitenta a hospodaření společnosti nebyly vědomě zamlčeny ani nijak zkresleny.

V Praze dne 23.4.2007



Mgr. Zbyněk Michal
předseda představenstva
CPI Hotels, a.s.



Ing. Marcela Tvaročková
člen představenstva
CPI Hotels, a.s.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

k ovládající osobě a osobám ovládaným podle § 66a odst. 9 obchodního zákoníku za účetní období roku 2006

představenstva společnosti

CPI Hotels, a.s., se sídlem Praha 10, Bečvářova 2081/14, IČ: 47116757

Postavení společností v koncernu

Společnost CPI Hotels, a.s., se sídlem Praha 10, Bečvářova 2081/14, IČO: 471 16 757, je osobou ovládanou (dále jen ovládaná společnost).

Ovládající společností je MARC GILBERT INTERNATIONAL LTD., se sídlem 2nd FLOOR, 145-157 ST. JOHN STREET, LONDON EC1V 4PV, číslo 5108009, která k 31.12.2006 vlastnila akcie představující 86,88 % základního kapitálu společnosti CPI Hotels, a.s. (dále jen ovládající společnost).

Představenstvu ovládané společnosti se ani s vynaložením úsilí přiměřeného péči řádného hospodáře nepodařilo zjistit, zda ovládající společnost ovládá další společnosti s nimiž by mohla být ovládaná společnost v obchodním nebo hospodářském kontaktu.

Vztahy mezi propojenými osobami

Mezi ovládanou společností CPI Hotels, a.s. a ovládající společností nebyly v roce 2006 uzavřeny žádné smlouvy, nebyly učiněny žádné jiné právní úkony a nebyla přijata ani uskutečněna žádná opatření v zájmu či na popud ovládající osoby ani poskytnuta nebo přijata jakákoliv plnění.

V Praze dne 30.3.2007



Mgr. Zbyněk Michal
předseda představenstva
CPI Hotels, a.s.



Ing. Marcela Tvaročková
člen představenstva
CPI Hotels, a.s.

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA



**ZVEŘEJŇOVANÁ ZA OBDOBÍ
OD 1. LEDNA 2006 DO 31. PROSINCE 2006**

**V SOULADU S MEZINÁRODNÍMI ÚČETNÍMI STANDARDY (IAS)
A
MEZINÁRODNÍMI STANDARDY ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS)**

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

akcionářům a představenstvu o ověření konsolidované účetní závěrky sestavené k 31.12.2006
společností CPI Hotels, a.s., se sídlem Praha 10, Bečvářova 2081/14, IČO 471 16 757

Ověřili jsme přiloženou konsolidovanou účetní závěrku společnosti CPI Hotels, a.s., tj. rozvahu k 31.12.2006, výsledek, přehled o změnách vlastního kapitálu, přehled o peněžních tocích a přílohu za období od 1.1.2006 do 31.12.2006, včetně popisu použitých významných účetních metod. Údaje o společnosti CPI Hotels, a.s., jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Za sestavení a věrné zobrazení konsolidované účetní závěrky v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IAS/IFRS odpovídá statutární orgán společnosti CPI Hotels, a.s. Součástí této odpovědnosti je navrhnout, zavést a zajistit vnitřní kontroly nad sestavováním a věrným zobrazením účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou, zvolit a uplatňovat vhodné účetní metody a provádět dané situaci přiměřené účetní odhady.

Odpovědnost auditora

Naší úlohou je vydat na základě provedení auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické normy a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že konsolidovaná účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

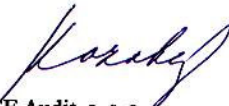
Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a skutečnostech uvedených v účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně posouzení rizik, že účetní závěrka obsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. Při posuzování těchto rizik auditor přihlédne k vnitřním kontrolám, které jsou relevantní pro sestavení a věrné zobrazení účetní závěrky. Cílem posouzení vnitřních kontrol je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoliv vyjádřit se k účinnosti vnitřních kontrol. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Domníváme se, že získané důkazní informace tvoří dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

VÝROK BEZ VÝHRAD

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace společnosti CPI Hotels, a.s., k 31.12.2006 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok 2006 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IAS/IFRS.

V Brně dne 10.4.2007


A&CE Audit, s. r. o.
Ptašínského 4, 602 00 Brno
osvědčení KA ČR č. 007
Ing. Martin Kozohorský, jednatel společnosti




Ing. Jan Vrbský
auditor, osvědčení č. 0057

Přílohy: Konsolidovaná rozvaha k 31.12.2006, Konsolidovaná výsledovka k 31.12.2006, Přehled o změnách vlastního kapitálu, Přehled o peněžních tocích, Příloha

ROZVAHA SKUPINY CPI HOTELS, A.S.

SESTAVENÁ K 31.12.2006

<i>v tis. Kč</i>	Poznámka	31.12.2006	31.12.2005
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Nehmotná aktiva	R1	2 462	0
Pozemky, budovy a zařízení	R1	526 573	531 109
- vlastní	R1	521 005	523 891
- pronajaté formou finančního leasingu	R1	5 568	7 218
Investice do nemovitostí	R2	456 251	456 251
Investice zachycené ekvivalenční metodou	R3	205 194	0
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	R4	69 500	69 500
Jiná dlouhodobá finanční aktiva	R5	220 500	0
Ostatní dlouhodobá aktiva		574	3 292
		<u>1 481 054</u>	<u>1 060 152</u>
Krátkodobá aktiva			
Zásoby	R6	1 440	1 305
Obchodní pohledávky	R7	15 276	18 964
Ostatní krátkodobé pohledávky	R8	20 252	238 303
Peníze a peněžní ekvivalenty	R9	13 990	8 146
Časové rozlišení	R10	4 840	4 486
		<u>55 798</u>	<u>271 204</u>
Aktiva celkem		<u>1 536 852</u>	<u>1 331 356</u>
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Základní kapitál	K	918 000	918 000
Fondy	K	54 042	52 077
- emisní ažio	K	48 658	48 658
- rezervní fondy	K	5 384	3 419
Nerozdělené zisky/ztráty	K	-3 455	-208 839
- nerozdělené zisky/ztráty minulých období	K	-210 341	-247 520
- výsledek hospodaření běžného období	K	206 886	38 681
		<u>968 587</u>	<u>761 238</u>
Menšinový podíl	K	<u>111 927</u>	<u>112 320</u>
Vlastní kapitál celkem		<u>1 080 514</u>	<u>873 558</u>
Dlouhodobé závazky			
Závazky z leasingu	R1	651	1 665
Odložený daňový závazek	V9	8 714	10 076
Emitované dluhopisy	R11	350 000	350 000
Přijaté půjčky	R12	14 078	14 588
		<u>373 443</u>	<u>376 329</u>
Krátkodobé závazky			
Obchodní závazky	R13	45 840	32 442
Závazky z leasingu	R1	1 252	1 838
Emitované dluhopisy	R11	14 041	14 041
Ostatní krátkodobé závazky	R14	21 420	33 148
Časové rozlišení		342	0
		<u>82 895</u>	<u>81 469</u>
Závazky celkem		<u>456 338</u>	<u>457 798</u>
Vlastní kapitál a závazky celkem		<u>1 536 852</u>	<u>1 331 356</u>

VÝSLEDOVKA SKUPINY CPI HOTELS, A.S.

SESTAVENÁ ZA OBDOBÍ OD 1.1.2006 DO 31.12.2006

<i>všechny částky, kromě zisku na akcii, jsou uvedeny v tis. Kč</i>	Poznámka	31.12.2006	31.12.2005
POKRAČUJÍCÍ ČINNOSTI			
Tržby z ubytování a hostinské činnosti	V1	283 159	301 749
Zisk z předčasně ukončených leas. smluv hotelů	V2	0	20 567
Ostatní výnosy	V2	1 509	4 182
		284 668	326 498
Spotřeba materiálu a nákup služeb	V3	101 648	94 825
Náklady na operativní leasing	V4	52 560	40 428
Mzdové a osobní náklady	V5	79 741	77 726
Odpisy	R1	25 610	29 958
Ztráta (zisk) z přecenění investic do nemovitostí	R2	0	-796
Snížení (zrušení snížení) hodnoty aktiv	V6	-2 442	91
Ostatní provozní náklady	V7	2 367	2 479
		259 484	244 711
Finanční výsledek	V8	182 909	-32 348
Zisk (ztráta) z přidružených podniků	R3	194	0
Zisk (ztráta) z pokračujících činností před zdaněním		208 287	49 439
Daň z příjmu	V9	1 794	10 961
Čistý zisk (ztráta) z pokračujících činností vč. menšinového podílu		206 493	38 478
Menšinový podíl na ztrátě (zisku) z pokračujících činností	V10	393	203
Čistý zisk (ztráta) z pokračujících činností		206 886	38 681
ČISTÝ ZISK (ZTRÁTA) ZA OBDOBÍ		206 886	38 681

ZISK NA AKCII (EPS)

V11

kalkulovaný na 1 tis. Kč jmenovité hodnoty kmenových akcií

EPS	— základní	225,37	42,14
	— zředěný	225,37	42,14

VÝKAZ O CASH FLOW SKUPINY CPI HOTELS, A.S.

SESTAVENÝ ZA OBDOBÍ 1.1.2006 AŽ 31.12.2006

<i>v tis. Kč</i>	31.12.2006	31.12.2005
Cash flow z provozní činnosti		
Zisk před zdaněním	208 287	49 439
Úpravy o:		
— odpisy	25 610	29 958
— ztráta (zisk) z prodeje stálých aktiv	-355	321
— zisk (ztráta) z předčasně ukončeného fin. leasingu	0	-20 567
— snížení (zrušení) snížení hodnoty aktiv	-203 051	0
— ztráta (zisk) z přecenění investic do nemovitostí	0	-796
— úrokové výnosy	-4 256	-7 124
— úrokové náklady	19 902	34 862
— ztráta (zisk) z přidružených podniků	-194	0
Zisk před zdaněním po úpravě	45 943	86 093
— snížení (zvýšení) stavu pohledávek	224 391	-61 882
— snížení (zvýšení) stavu zásob	-135	-16
— zvýšení (snížení) stavu závazků	3 347	20 336
Peněžní prostředky z provozních operací	273 546	44 531
Placené úroky	-18 627	-34 327
Placené daně z příjmu	-11 926	-3 377
Cash flow z provozní činnosti celkem	242 993	6 827
Cash flow z investiční činnosti		
Nákup a prodej finančních investic	-222 664	0
Nákup a prodej dlouhodobých nehmotných a hmotných aktiv	-20 184	-8 301
Přijaté úroky	7 163	44
Cash flow z investiční činnosti celkem	-235 685	-8 257
Cash flow z financování		
Dlouhodobé závazky a půjčky	0	5 350
Platba závazku z leasingu	-1 464	-4 792
Cash flow z financování celkem	-1 464	558
Čistý úbytek peněz a peněžních ekvivalentů	5 844	-872
Stav peněz a peněžních ekvivalentů k začátku období	8 146	9 018
Přírůstek (úbytek) během období	5 844	-872
Stav peněz a peněžních ekvivalentů ke konci období	13 990	8 146

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU SKUPINY CPI HOTELS, A.S.

SESTAVENÝ ZA OBDOBÍ 1.1.2006 AŽ 31.12.2006

<i>v tis. Kč</i>	Základní (zapsaný) kapitál - většinový podíl	Kapitálové a rezervní fondy - většinový podíl	Nerozdělené zisky/ztráty minulých let - většinový podíl	Zisk minulého/běž ného období - většinový podíl	Vlastní kapitál - většinový podíl - celkem	Menšinový podíl na vlastním kapitálu	Vlastní kapitál celkem
Poznámka	K	K	K	K	K	K	K
Stav k 1.1.2005	918 000	51 343	-282 929	36 143	722 557	112 523	835 080
Tvorba rezervního fondu		734		-734	0		0
Převod zisku do dalších let			35 409	-35 409	0		0
Čistý zisk (ztráta) za období				38 681	38 681	-203	38 478
Stav k 31.12.2005	918 000	52 077	-247 520	38 681	761 238	112 320	873 558
Stav k 1.1.2006	918 000	52 077	-247 520	38 681	761 238	112 320	873 558
Tvorba rezervního fondu		1 965		-1 965	0		0
Převod zisku do dalších let			36 716	-36 716	0		0
Promlčené dividendy			463		463		463
Čistý zisk (ztráta) za období				206 886	206 886	-393	206 493
Stav k 31.12.2006	918 000	54 042	-210 341	206 886	968 587	111 927	1 080 514

1. STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

Společnost CPI HOTELS, a.s. vznikla zapsáním do obchodního rejstříku Městským soudem v Praze dne 10. března 1993. Dne 1.3.2007 byla do obchodního rejstříku zapsána změna obchodního jména z FORTUNA HOTELS na CPI HOTELS.

Hlavním předmětem činnosti společnosti je poskytování ubytování a hostinská činnost. V současné době je CPI HOTELS, a.s. výhradním zástupcem značky CHOICE HOTELS INTERNATIONAL a rozvíjí franšizingový systém se značkami Comfort, Quality a Clarion.

Vlastníci společnosti

Akcionáři společnosti k 31. prosinci 2006 jsou:

MARC GILBERT INTERNATIONAL LTD., 2nd floor, 145-157 St. John street, London	86,88%
Ostatní akcionáři	13,12%

Sídlo společnosti

CPI HOTELS, a.s.
Bečvářova 2081/14
Praha 10

Identifikační číslo

471 16 757

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2006

Členové představenstva

Mgr. Zbyněk Michal
Ing. Vratislav Puchinger
Ing. Marcela Tvarochová

Členové dozorčí rady

MUDr. Vít Urbanec
Irena Kořínková

2. PROHLÁŠENÍ O SHODĚ S IAS/IFRS

Příložená konsolidovaná účetní závěrka je sestavena v souladu s mezinárodními účetními standardy IAS (International Accounting Standards), IFRS (International Financial Reporting Standards), interpretacemi SIC (Standing Interpretation Committee) a IFRIC (International Financial Reporting Interpretation Committee), které jsou účinné k datu sestavení závěrky, tj. k 31. prosinci 2006.

3. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU

Konsolidační celek (dále také „skupina“) je k 31. prosinci 2006 tvořen mateřskou společností, jednou ovládanou a jednou přidruženou společností.

		Sídlo společnosti	Podíl na hlasovacích právech	Metoda konsolidace
CPI HOTELS, a.s.	mateřská společnost	Bečvářova 2081/14, Praha 10	--	plná metoda
CPI – Statenice, a.s.	ovládaná společnost	Václavské nám. 1601/47, Praha 1	75%	plná metoda
CPI – Klíčov, a.s.	přidružená společnost	Bílková 855/19, Praha 1	33%	ekvivalence

4. ZMĚNY VE SLOŽENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU

Do konsolidačního celku byla v roce 2006 nově zahrnuta společnost CPI – Klíčov, a.s..

5. PODNIKOVÉ KOMBINACE A KONSOLIDACE, GOODWILL

V konsolidované účetní závěrce skupiny je zahrnuta společnost CPI HOTELS, a.s. a společnosti, které jsou touto společností kontrolovány (viz kapitola Vymezení konsolidačního celku). Za kontrolu se považuje, pokud společnost přímo nebo nepřímo vlastní více než 50% hlasovacích práv na základním kapitálu jiné společnosti nebo pokud ovládá provozní a finanční aktivity jiné společnosti takovým způsobem, jež jí umožňuje využít výnosy z této činnosti. Samostatně je v konsolidované výsledovce a rozvaze vykázán výsledek hospodaření a vlastní kapitál odpovídající podílům menšinových akcionářů.

V případě akvizic ovládaných společností se ocení veškerá aktiva, závazky a podmíněné závazky, které splní kriteria IFRS 3 pro vykázání, reálnými hodnotami a zařadí se do rozvahy mateřské společnosti. Rozdíl mezi akviziční cenou (navýšenou o přímé náklady spojené s akvizicí) a podílem na reálné hodnotě čistých aktiv pořizované společnosti k datu akvizice je vykázán v aktivech jako goodwill. Pokud podíl na reálné hodnotě čistých aktiv pořizované společnosti převyší pořizovací cenu majetkové účasti, vykáže se příslušný rozdíl (negativní goodwill) jako výnos ve výsledovce v roce akvizice. V případě, kdy z akvizice vzniká goodwill, se tento vždy k datu rozvahy testuje na snížení hodnoty. Vykáže-li se snížení hodnoty goodwillu, je toto snížení nevratné. Výsledek hospodaření pořizované společnosti se konsoliduje od data akvizice.

Metodou ekvivalence se vykazují investice do přidružených podniků, které představují podíly na hlasovacích právech v rozmezí od 20% do 50%. Investice do přidružených podniků jsou k datu akvizice zachyceny v pořizovací ceně. Následně je pak jejich hodnota upravována o poakviziční změnu stavu podílu na čistých aktivech podniku. Ve výsledovce je pak zachycen podíl na výsledku hospodaření podniku na řádku zisk (ztráta) z přidružených podniků. Pokud podíl na reálné hodnotě čistých aktiv pořizovaného přidruženého podniku převyší pořizovací cenu majetkové účasti, vykáže se příslušný rozdíl (negativní goodwill) jako výnos ve výsledovce v roce akvizice na řádku zisk (ztráta) z přidružených podniků.

Zůstatky účetních případů ke konci účetního období a transakce mezi podniky konsolidovaného celku v jeho průběhu, včetně nerealizovaných zisků z transakcí mezi podniky konsolidačního celku, jsou z konsolidace vyloučeny. Nerealizované zisky plynoucí z transakcí s přidruženými společnostmi jsou z konsolidace vyloučeny pouze do výše podílu skupiny na dané společnosti. Nerealizované zisky plynoucí z transakcí s přidruženými společnostmi jsou z konsolidace vyloučeny oproti investici do této společnosti.

Účetní postupy jsou jednotlivými společnostmi ve skupině aplikovány konzistentně.

6. ÚČETNÍ OBDOBÍ

Konsolidovaná účetní závěrka skupiny je sestavena za účetní období počínající 1. lednem 2006 a končící 31. prosincem 2006. Účetní výkazy všech společností, které vstupují do konsolidačního celku byly sestaveny za stejné období a ke stejnému datu.

Účetní závěrka je sestavena na principu nepřetržitého trvání podniku.

7. PŘEHLED VÝZNAMNÝCH ÚČETNÍCH POLITIK SPOLEČNOSTI

V řadě situací používá skupina kvalifikovaných účetních odhadů. Ačkoliv tyto odhady jsou stanovovány na základě nejlepších dostupných informací a s náležitou péčí, skutečnost se může nakonec od účetních odhadů odlišovat. Tyto odlišnosti nejsou podle IAS 8 chápány jako chyby v účetnictví a nejsou do výkazů promítány retrospektivně.

7.1. FUNKČNÍ MĚNA

Skupina působí především na českém trhu a většinu transakcí provádí v českých korunách. Funkční měnou společnosti je česká koruna (CZK). Účetní výkazy společnosti jsou sestaveny a prezentovány v českých korunách.

7.2. CIZÍ MĚNY

Transakce realizované v cizích měnách jsou převedeny kurzem platným k datu realizace těchto transakcí. Peněžní položky jsou k datu závěrky převáděny na funkční měnu kurzem vyhlášeným Českou národní bankou. Veškeré vzniklé rozdíly jsou vykázány ve výsledovce.

7.3. NEHMOTNÁ AKTIVA

Nehmotná aktiva jsou evidována v pořizovací ceně snížené o oprávky a ztráty ze snížení hodnoty. Odpisy jsou stanoveny lineárně na základě posouzení doby životnosti příslušného aktiva. Odpisování aktiva začíná měsícem následujícím po měsíci zařazení do provozu.

7.4. VÝZKUM A VÝVOJ – NEHMOTNÁ AKTIVA VYTVOŘENÁ VLASTNÍ ČINNOSTÍ

Skupina neprovádí žádný výzkum ani vývoj ve smyslu IAS 38.

7.5. POZEMKY, BUDOVY A ZAŘÍZENÍ

Majetek ve vlastnictví společnosti

Budovy a zařízení se oceňují pořizovací cenou sníženou o oprávky a ztráty ze snížení hodnoty. Odpisy jsou stanoveny lineárně na základě posouzení doby životnosti příslušného aktiva. Odpisování aktiva začíná měsícem následujícím po měsíci zařazení do provozu.

Pozemky se oceňují pořizovací cenou sníženou o ztráty ze snížení hodnoty.

V následující tabulce jsou uvedeny metody a doby odpisování podle skupin majetku:

Majetek	Metoda odpisování	Doba odpisování
Hotely	lineární	35 let
Automobily	lineární	4 roky
Servery a sítě, osobní počítače, kancelářská technika	lineární	2 až 4 roky
Gastrozařízení	lineární	6 let

Zvýšení hodnoty aktiva při technickém zhodnocení je zaúčtováno pouze v případě, že jsou splněny příslušné podmínky podle IAS 16 – Pozemky, budovy a zařízení; tj. je zřejmé, že toto zhodnocení přinese společnosti v budoucnosti zvýšený ekonomický prospěch oproti původnímu stavu.

Běžná údržba a opravy jsou účtovány jako náklad běžného období.

Skupina pravidelně provádí test na snížení hodnoty aktiv. Případné snížení hodnoty aktiva je vykázáno ve výsledovce jako ztráta ze snížení hodnoty.

Majetek pořízený formou finančního leasingu

Každá leasingová smlouva je předmětem posouzení, jedná-li se o finanční či operativní leasing. Pokud podstatná rizika a užitky z aktiva přecházejí na nájemce, je smlouva klasifikována jako finanční leasing. V opačném případě je považována za operativní leasing.

Aktivum, které je předmětem finančního leasingu, je vykázáno v rozvaze proti závazku z leasingu a oceněno buď současnou hodnotou budoucích leasingových splátek, nebo reálnou hodnotou tohoto aktiva (podle toho, která z těchto dvou hodnot je nižší), sníženou o oprávky a ztráty ze snížení hodnoty. K výpočtu úrokových nákladů se používá metoda efektivní úrokové míry.

Náklady související s finančním leasingem, jako např. pojištění, jsou vykazovány jako provozní náklady běžného období.

Aktiva, která jsou předmětem operativního leasingu, nejsou vykázána v rozvaze, a náklady na tento leasing jsou vykázány jako provozní náklady běžného období.

7.6. INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

Skupina rozlišuje následující dvě základní skupiny investic do nemovitostí:

Stavby (včetně přilehlých pozemků)

Pozemky

Při oceňování investic do nemovitostí skupina aplikuje v souladu s IAS 40 – Investice do nemovitostí model reálné hodnoty. Investice do nemovitostí jsou k datu pořízení oceněny v pořizovací ceně a následně se přeceňují na reálnou hodnotu vždy k rozvahovému dni. Rozdíl z přecenění je vykázán ve výsledovce v tom období, ve kterém je rozpoznán.

Vedení skupiny stanovilo reálné hodnoty investic do nemovitostí na základě dostupných informací tak, aby co nejlépe reflektovaly tržní podmínky k datu účetní závěrky. Při stanovení reálné hodnoty byly využity znalecké posudky, cenové mapy, nabídky od potenciálních kupců a ostatní relevantní zdroje.

7.7. INVESTICE ZACHYCENÉ EKVIVALENČNÍ METODOU

V položce investice zachycené ekvivalenční metodou jsou vykázány investice do přidružených podniků. (viz. kapitola Podnikové kombinace a konsolidace, goodwill).

7.8. DLOUHODOBÉ POSKYTNUTÉ PŮJČKY

Dlouhodobé poskytnuté půjčky jsou vykázány v souladu s IAS 39 – Finanční instrumenty: rozpoznání a ocenění metodou efektivní úrokové míry.

7.9. DLOUHODOBÉ POHLEDÁVKY

Dlouhodobé pohledávky představují pohledávky, které jsou splatné déle než jeden rok od rozvahového dne. Tyto pohledávky jsou vykázány v současné hodnotě.

7.10. ZÁSoby

Zásoby se oceňují pořizovací cenou, která zahrnuje cenu pořízení a přímé náklady související s pořízením (přepravné, clo, nevratné daně, manipulační a podobné náklady). Případné obchodní slevy a rabaty snižují cenu pořízení.

O zásobách se účtuje v průměrných pevných skladových cenách, které jsou několikrát měsíčně aktualizovány, odchylky skutečné pořizovací ceny od ceny průměrné jsou rozpouštěny na poměrné bázi. Zásoby se oceňují na základě principu LCM (Lower of Cost or Market).

7.11. KRÁTKODOBÉ POHLEDÁVKY

Krátkodobé pohledávky představují především pohledávky z obchodních vztahů. Tyto pohledávky jsou vykázány v nominální hodnotě.

V případě, kdy existuje indikace na snížení hodnoty pohledávky, společnost sníží hodnotu pohledávky na její zpětně získatelnou hodnotu (tj. vyšší částku z hodnoty získatelné prodejem pohledávky a odhadované výtěžnosti). Výtěžnost pohledávek po době splatnosti společnost na základě minulých zkušeností odhaduje následovně:

Pohledávky 6 a více měsíců po datu splatnosti	50%
Pohledávky 12 a více měsíců po datu splatnosti	0%
Pohledávky za dlužníky v konkurzu nebo likvidaci	0%
Pohledávky, které jsou předmětem soudních sporů	0%

Tato metoda je uplatňována pokud nejsou jiné informace o hodnotě pohledávky. Nejisté pohledávky, které jsou předmětem soudních sporů, nejsou vykázány v rozvaze, jsou pouze zveřejněny jako podmíněná aktiva.

7.12. KRÁTKODOBÉ FINANČNÍ INVESTICE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

Peněžní ekvivalenty zahrnují peníze, zůstatky na bankovních účtech a krátkodobé cenné papíry, které jsou rychle přeměnitelné v peníze a nejsou zatíženy významným rizikem snížení hodnoty. Jsou vykazovány v tržní hodnotě a přeceňovány výsledkově.

7.13. ÚROKY Z PŮJČEK A DLUHOPISŮ

Veškeré úroky jsou účtovány do nákladů podle ustanovení IAS 23.

7.14. TEST NA SNÍŽENÍ HODNOTY AKTIV

Skupina pravidelně k rozvahovému dni testuje, zda existují faktory indikující snížení hodnoty aktiv. Kdykoliv se taková situace vyskytne, skupina porovnává účetní hodnotu aktiva se zpětně získatelnou částkou, která se stanoví jako vyšší částka z reálného hodnoty snížené o náklady spojené s prodejem a hodnoty z užití. Hodnota z užití je stanovena na základě kvalifikované projekce budoucích cash flow, které testované aktivum generuje. Projekce budoucích cash flow je stanovena na základě odhadu vedení společnosti.

Pro účely stanovení hodnoty z užití vedení společností odhadne budoucí cash flow vyplývající z aktiva a diskontuje je na současnou hodnotu. Pokud aktivum netvoří cash flow samostatně, je hodnota z užití stanovena pro celou peněžotvornou jednotku.

V případě, kdy dříve vykázané snížení hodnoty aktiva pomine, skupina cenu aktiva navýší, avšak nanejvýš do výše účetní hodnoty, která by byla vykázána, kdyby ke snížení hodnoty aktiva nedošlo.

7.15. REZERVY

Rezerva se vykazuje v rozvaze v okamžiku, kdy má skupina smluvní či mimosmluvní závazek, který vznikl jako důsledek události v minulosti a jehož vypořádání bude pravděpodobně znamenat odliv zdrojů přinášejících prospěch skupiny a tento závazek je spolehlivě určitelný. Pokud je dopad časové hodnoty peněz významný, odhadované budoucí peněžní toky se diskontují sazbou, která odráží současné tržní posouzení časové hodnoty peněz a specifická rizika daného závazku.

7.16. PODMÍNĚNÁ AKTIVA A PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

Podmíněná aktiva/závazky představují možná aktiva/závazky, které vyplývají z minulých událostí, ale pravděpodobně nebudou znamenat zvýšení/snížení ekonomického prospěchu pro skupinu. Proto nejsou vykázány v rozvaze, jsou pouze zveřejněny v rámci přílohy k účetní závěrce.

7.17. DALŠÍ FINANČNÍ OPERACE

Žádné další finanční transakce, které jsou předmětem úpravy IAS 32 – Finanční instrumenty: zveřejnění a vykázání a IAS 39 – Finanční instrumenty: rozpoznání a ocenění (derivátové obchody, hedging, apod.), skupina nerealizovala.

7.18. TRŽBY Z BĚŽNÉ OBCHODNÍ ČINNOSTI

Tržby z prodaných služeb jsou vykázány v okamžiku, kdy je služba provedena a dodána.

7.19. FINANČNÍ VÝSLEDEK

Finanční náklady představují úrokové náklady ze závazků z finančního leasingu a emitovaných dluhopisů a kurzové ztráty. Finanční výnosy představují úroky z poskytnutých půjček a kurzové zisky. O úrokových nákladech a výnosech se účtuje metodou efektivní úrokové míry.

7.20. NÁKLADY NA REKLAMU

Veškeré náklady na reklamu jsou vykázány jako náklady běžného období.

7.21. DANĚ Z PŘÍJMU

Daň z příjmů za dané období se skládá ze splatné daně a ze změny stavu v odložené dani.

Splatná daň zahrnuje odhad daně vypočtený z daňového základu s použitím daňové sazby platné běžném roce a veškeré doměrky a vratky za minulá období.

Odložená daň vychází z dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv s použitím daňové sazby, u které se očekává, že bude platná v době, kdy mají být tyto rozdíly uplatněny. Odložená daň se účtuje do výsledovky nebo proti vlastnímu kapitálu podle toho, ovlivňuje-li transakce, která má za důsledek vznik/zánik přechodného rozdílu, výsledovku nebo vlastní kapitál.

O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze tehdy, je-li pravděpodobné, že bude v následujících účetních obdobích uplatněna.

Odložená daň není vykázána v případě, je-li vznik přechodného rozdílu důsledkem prvotního vykázání položky ve smyslu IAS 12.22(c).

7.22. VYKAZOVÁNÍ PODLE SEGMENTŮ

Ve smyslu ustanovení IAS 14 - Vykazování podle segmentů byly za primární segmenty stanoveny segment provozování hotelů a segment realitní činnost. Protože skupina působí především na českém trhu, jediným geografickým segmentem je Česká republika.

7.23. ZISK NA AKCII

Základní zisk na akcii je kalkulován jako podíl čistého zisku za období a průměrného počtu kmenových akcií v oběhu.

Mateřská společnost nemá žádné prioritní akcie ani potenciální kmenové akcie. Základní zisk na akcii je tedy roven zředěnému zisku na akcii.

7.24. UKONČENÉ OPERACE, AKTIVA URČENÁ K PRODEJI

Ukončené operace a aktiva určená k prodeji vykazuje skupina v souladu s IFRS 5. Ztráta (zisk) z ukončených operací je vykázán na samostatném řádku ve výsledovce.

7.25. INFLAČNÍ MĚNY

Skupina nevykazuje žádné transakce ve vysoce inflačních měnách, proto nebyl aplikován IAS 29 – Vykazování v hyperinflačních ekonomikách.

7.26. PODNIKOVÉ PENZE

Není aplikován IAS 26 – Penzijní plány, protože v konsolidovaných podnicích se tento institut nevyskytuje.

7.27. VLÁDNÍ PODPORA

O vládních grantech a dotacích účtuje skupina v souladu s IAS 20.

8. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ROZVAZE

R1 – Nehmotná aktiva, Pozemky, budovy a zařízení

Nehmotná aktiva

	Software	Nedokončený dl. nehmotný majetek	Celkem
Pořizovací cena			
Zůstatek k 1.1.2006	550	--	550
Přeúčtování*	--	1 709	1 709
Přirůstky	1 958	1 038	2 996
Úbytky	-441	-1 709	-2 150
Zůstatek k 31.12.2006	2 067	1 038	3 105
Oprávký			
Zůstatek k 1.1.2006	550	--	550
Odpisy	534	--	534
Snížení/zrušení snížení hodnoty aktiva	--	--	--
Oprávký k úbytkům	-441	--	-441
Zůstatek k 31.12.2006	643	--	643
Zůstatková hodnota 1.1.2006	--	--	--
Zůstatková hodnota 31.12.2006	1 424	1 038	2 462

*Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek ve výši 1 709 tis. Kč byl k 31. prosinci 2005 vykázán v rámci ostatních dlouhodobých aktiv.

Pozemky, budovy a zařízení

	Pozemky - vlastní	Budovy - vlastní	Zařízení, automo- bily - vlastní	Nedokon- čený dl. hmotný majetek	Zařízení, automo- bily – finanční leasing	Celkem
Pořizovací cena						
Zůstatek k 1.1.2006	39 200	468 713	41 247	23 021	9 501	581 682
Přeúčtování*	--	--	--	1 176	--	1 176
Přirůstky	--	17 300	3 324	132	361	21 117
Úbytky	--	--	-1 489	-1 176	--	-2 665
Zůstatek k 31.12.2006	39 200	486 013	43 082	23 153	9 862	601 310
Oprávký						
Zůstatek k 1.1.2006	--	26 436	21 854	--	2 283	50 573
Odpisy	--	13 269	9 796	--	2 011	25 076
Snížení/zrušení snížení hodnoty aktiva	--	--	--	--	--	--
Oprávký k úbytkům	--	--	-912	--	--	-912
Zůstatek k 31.12.2006	--	39 705	30 738	--	4 294	74 737
Zůstatková hodnota 1.1.2006	39 200	442 277	19 393	23 021	7 218	531 109
Zůstatková hodnota 31.12.2006	39 200	446 308	12 344	23 153	5 568	526 573

*Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek ve výši 1 176 tis. Kč byl k 31. prosinci 2005 vykázán v rámci ostatních dlouhodobých aktiv.

Nejvýznamnější přírůstek roku 2006 představuje technické zhodnocení hotelu Clarion ve výši 15 468 tis. Kč.

Skupina nemá k 31. prosinci 2006 žádný dlouhodobý majetek zatížený zástavním právem.

Aktiva pronajaté formou finančního leasingu zahrnují k 31. prosinci 2006 především automobily a gastrozařízení. V následující tabulce jsou uvedeny souhrnné informace o závazcích z finančního leasingu:

	Splátky do 1 roku	Splátky od 1 do 5 let	Splátky v následujících letech
Splátky - zařízení	508	--	--
Úrok - zařízení	-13	--	--
Splátky - automobily	875	685	--
Úrok - automobily	-118	-34	--
Čistá současná hodnota budoucích leasingových splátek	1 252	651	--

R2 – Investice do nemovitostí

	Stavby (včetně přílehlých pozemků)	Pozemky	Celkem
Účetní hodnota k 1.1.2006	--	456 251	456 251
Přírůstky - akvizice nových společností	--	--	--
Přírůstky – nákup, vlastní výstavba	--	--	--
Přírůstky - vklad nemovitostí	--	--	--
Úbytky - prodej	--	--	--
Úbytky - vklad	--	--	--
Přecenění	--	--	--
Účetní hodnota k 31.12.2006	--	456 251	456 251

Investicemi do nemovitostí jsou pozemky v dceřiné společnosti CPI - Statenice.

Skupina nemá k 31. prosinci 2006 žádné investice do nemovitostí zatížené zástavním právem.

R3 – Investice zachycené ekvivalenční metodou

	Podíl na hlasovacích právech k 31.12.2006	Hodnota k 31.12.2006	Hodnota k 31.12.2005
CPI – Klíčov, a.s.	33%	205 194	--
Celkem		205 194	--

Zisk (ztráta) z přidružených podniků

	2006	2005
CPI – Klíčov, a.s.	194	--
Celkem	194	--

CPI Hotels nabyla 33% podíl ve společnosti CPI - Klíčov v srpnu 2006. Majetkem společnosti CPI - Klíčov jsou nemovitosti v Praze Klíčov, které společnost v současnosti pronajímá nebo drží ze spekulativních důvodů.

Akviziční cena činila 205 000 tis. Kč, přímé náklady spojené s akvizicí jsou nevýznamné. V souvislosti s akvizicí nebyla realizována žádná emise kapitálových nástrojů.

V následující tabulce jsou uvedeny souhrnné finanční informace o stavu aktiv a závazků k 31.12.2006 a tržeb a zisku přidružených společností za rok 2006.

	31.12.2006	31.12.2005
Aktiva – přidružené společnosti	589 089	--
Závazky – přidružené společnosti	23 318	--
Tržby – přidružené společnosti	2 100	--
Zisk roku 2006 –přidružené společnosti	1 551	--

R4 – Dlouhodobé poskytnuté půjčky

	Jistina k 31.12.2006	Snížení hodnoty k 31.12.2006	Neuhrazené úroky k 31.12.2006	Jistina k 31.12.2005	Snížení hodnoty k 31.12.2005	Neuhrazené úroky k 31.12.2005
Spol. pod podstatným vlivem ISTROFIN GLOBAL INVESTOR LIMITED	--	--	--	--	--	--
	69 500	--	4 173	69 500	--	3 823
Celkem	69 500	--	4 173	69 500	--	3 823

Neuhrazené úroky jsou vykázány v rámci ostatních krátkodobých pohledávek.

Půjčka poskytnutá ISTROFIN GLOBAL INVESTOR LIMITED je úročena sazbou 5,5% p.a. a je splatná nejpozději do 31. prosince 2009. Dlužník má opci splatit půjčku kdykoliv před tímto datem. Půjčka je zajištěna zástavním právem k pohledávce ve jmenovité hodnotě 322 480 tis. Kč vůči společnosti Asia Pacific Securities & Trading Limited.

R5 – Jiná dlouhodobá finanční aktiva

	31.12.2006	31.12.2005
Ostatní dlouhodobé cenné papíry – CPI Land Development, a.s.	200 000	--
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	20 500	--
Celkem	220 500	--

Mateřská společnost nakoupila v roce 2006 200 kusů akcií CPI Land Development, a.s. za celkovou kupní cenu 200 000 tis. Kč a získala tak 17% podíl na této společnosti.

R6 – Zásoby

	Pořizovací cena k 31.12.2006	Snížení hodnoty zásob k 31.12.2006	Účetní hodnota k 31.12.2006	Pořizovací cena k 31.12.2005	Snížení hodnoty zásob k 31.12.2005	Účetní hodnota k 31.12. 2005
Nakupované zásoby	1 440	--	1 440	1 305	--	1 305
Celkem zásoby	1 440	--	1 440	1 305	--	1 305

Ve sledovaném období nedošlo k žádnému snížení (zrušení snížení) hodnoty zásob.

R7 – Krátkodobé obchodní pohledávky

	Nominální hodnota k 31.12.2006	Snížení hodnoty k 31.12.2006	Účetní hodnota k 31.12.2006	Účetní hodnota k 31.12. 2005
Pohledávky z ubytovací činnosti	15 698	-422	15 276	18 714
Ostatní obchodní pohledávky	--	--	--	250
Celkem	15 698	-422	15 276	18 714

R8 - Ostatní krátkodobé pohledávky

	Nominální hodnota k 31.12.2006	Snížení hodnoty k 31.12.2006	Účetní hodnota k 31.12.2006	Účetní hodnota k 31.12. 2005
Daňové pohledávky	6 074	--	6 074	2 485
Poskytnuté zálohy	478	--	478	219 573
Úroky z poskytnutých půjček	4 173	--	4 173	3 823
Jiné krátkodobé pohledávky	11 757	-2 230	9 527	12 422
Celkem	22 482	-2 230	20 252	238 303

R9 – Peníze a peněžní ekvivalenty

	31.12.2006	31.12.2005
Peníze	874	632
Bankovní účty	13 116	7 514
Celkem	13 990	8 146

R10 – Časové rozlišení

	31.12.2006	31.12.2005
Náklady příštích období	4 840	4 486
Celkem	4 840	4 486

R11 – Dlouhodobé a krátkodobé závazky z emitovaných dluhopisů

V roce 2000 emitovala mateřská společnost 25 000 dluhopisů (ISIN: CZ0003501157) se jmenovitou hodnotou 10 tis. Kč, které s sebou nesly pevný roční kupón ve výši 9% nominální hodnoty. Emise byla splatná 31. ledna 2005.

V listopadu 2003 emitovala mateřská společnost 28 000 dluhopisů (ISIN: CZ0003501371) a v únoru 2004 dalších 7 000 dluhopisů se jmenovitou hodnotou 10 tis. Kč, které s sebou nesou pevný roční kupón ve výši 5,25% nominální hodnoty. Emise je splatná v roce 2013.

K rozvahovému dni vykazuje skupina krátkodobé závazky z emitovaných dluhopisů ve výši 14 041 tis. Kč (k 31. prosinci 2005 – 14 041 tis. Kč). Tento závazek tvoří část první emise dluhopisů z roku 2000, která byla splatná 31. ledna 2005, ale o výplatu dluhopisů v celkové výši 9 560 tis. Kč a kupónů v celkové výši 4 481 tis. Kč se dosud držitelé dluhopisů nepřihlásili.

	31.12.2006	31.12.2005
Emitované dluhopisy – dlouhodobé závazky	350 000	350 000
Emitované dluhopisy – splatné do 1 roku	9 560	9 560
Emitované dluhopisy – kr. závazky – neuhrazené kupóny	4 481	4 481
Celkem závazky z emitovaných dluhopisů	364 041	364 041

R12 – Dlouhodobé přijaté půjčky

	31.12.2006	31.12.2005
Dlouhodobé přijaté půjčky – podstatný vliv	--	510
Dlouhodobé přijaté půjčky - ostatní	14 078	14 078
Celkem	14 078	14 588

R13 – Krátkodobé závazky z obchodního styku

Krátkodobé obchodní závazky zahrnují běžné závazky vůči dodavatelům za pořízení dlouhodobého majetku a dodávky služeb. K 31. prosinci 2006 vykazuje skupina krátkodobé obchodní závazky ve výši 45 840 tis. Kč (k 31. prosinci 2005 – 32 442 tis. Kč).

R14 – Ostatní krátkodobé závazky

	31.12.2006	31.12.2005
Daňové závazky	1 672	7 203
Přijaté zálohy	3 512	3 086
Závazky vůči zaměstnancům	4 613	3 767
Závazky ze soc. a zdrav. pojištění	2 712	2 260
Jiné závazky	8 911	16 832
Celkem	21 420	33 148

9. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K VÝSLEDOVCE

V1 – Tržby z ubytování a hostinské činnosti

	2006		2005	
	obrat	% obratu	obrat	% obratu
Clarion Hotel Prague	58 407	20,63	58 736	19,46
Quality Hotel Prague	76 984	27,19	83 057	27,53
Hotelový komplex Řepy	48 013	16,95	49 739	16,48
- <i>Comfort Hotel Prague</i>	38 488	13,59	40 779	13,51
- <i>Hotel Fortuna Praha</i>	9 525	3,36	8 960	2,97
Hotel Fortuna Rhea	54 133	19,12	58 452	19,37
Hotel Fortuna Luna	40 122	14,17	44 992	14,91
Hotel Fortuna Klíčov	3 799	1,34	4 516	1,5
Clarion Hotel Prague - CITY	1 356	0,48	--	--
GŘ-příjmy z manažerské smlouvy	345	0,12	2 257	0,75
Celkem	283 159	100	301 749	100

V2 – Zisk z předčasně ukončených leasingových smluv, Ostatní výnosy

Ostatní výnosy zahrnují výnosy z krátkodobých pronájmů, výnosy z titulu náhrad škod způsobených hosty a přijaté náhrady škod od pojišťovny. Za sledované období realizovala společnost ostatní výnosy ve výši 1 509 tis. Kč (2005 – 4 182 tis. Kč).

Zisk z předčasně ukončených leasingových smluv představuje v roce 2005 zisk z ukončení finančního leasingu hotelů Rhea a Luna.

V3 – Spotřeba materiálu a nákup služeb

	2006	2005
Služby	54 909	47 529
Spotřeba materiálu a energie	45 453	45 939
Náklady na prodané zboží	1 286	1 357
Celkem	101 648	94 825

V4 – Náklady na operativní leasing

Předmětem operativního leasingu jsou hotely Clarion Hotel Prague, Hotel Fortuna Klíčov, hotely Rhea a Luna a objekt pro budoucí hotel Clarion Prague - CITY.

	2006	2005
Clarion Hotel Prague	10 774	30 000
Hotel Fortuna Klíčov	386	540
Hotely Fortuna Rhea a Luna	35 000	5 834
Clarion Hotel Prague - CITY	6 400	4 054
Celkem	52 560	40 428

V následující tabulce je uveden přehled splátek operativního leasingu:

	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v následujících letech
Clarion Hotel Prague	30 000	120 000	338 333
Hotel Sigma	7 500	36 000	162 000
Hotely Fortuna Rhea a Luna	35 000	140 000	630 000
Clarion Hotel Prague - CITY	*	*	*
Lázeňský dům Praha - Františkovy Lázně	12 700	60 000	167 300
Ubytovna Hloubětín	36 666	160 000	443 334
Celkem	121 866	516 000	1 740 967

*Z důvodu posunutí rekonstrukce objektu nebude nájemné fakturováno pronajímatelem až do doby předání nemovitosti. Ode dne předání nemovitosti činí nájemné 17 000 tis. Kč ročně. Nájemní smlouva je uzavřena na dobu určitou – do 31. prosince 2030.

V5 – Osobní náklady

	2006	2005
Mzdové náklady	58 351	57 147
Sociální a zdravotní pojištění	20 200	19 988
Ostatní sociální náklady	1 190	591
Celkem	79 741	77 726

Podrobné údaje o plněních poskytnutých vedoucím osobám je uvedeno v kapitole Transakce mezi spřízněnými stranami.

V6 – Snížení hodnoty aktiv

	2006	2005
Snížení (zrušení snížení) hodnoty obchodních pohledávek	-1 388	91
Snížení (zrušení snížení) hodnoty ostatních pohledávek	-1 054	--
Celkem	-2 442	91

V7 – Ostatní náklady

V rámci této položky jsou zahrnuty daňové náklady a poplatky (např. silniční daň, ostatní provozní poplatky). V roce 2006 činily tyto náklady 2 367 tis. Kč (2005 – 2 479 tis. Kč).

V8– Finanční výsledek

	2006	2005
Zrušení snížení hodnoty cenných papírů	200 569	--
Zrušení snížení hodnoty jiných finančních aktiv	40	--
Úroky z emitovaných dluhopisů	-18 375	-18 447
Kursově zisky a ztráty	-2 414	-2 456
Úroky ze závazků finančního leasingu	-251	-15 300
Úroky z poskytnutých půjček	4 159	5 968
Úroky z přijatých půjček	-1 276	-1 115
Ostatní finanční zisky a ztráty	457	-998
Celkem	182 909	-32 348

CPI HOTELS, a.s. v roce 2006 prodala cenné papíry SC International, a.s. za 200 651 tis. Kč. Pořizovací cena těchto cenných papírů činila 200 569 tis. Kč. V minulých letech byla k této finanční investici vytvořena 100% opravná

položka. V roce 2006 CPI HOTELS, a.s. rozpustila opravnou položku k těmto cenným papírům ve výši 200 569 tis. Kč (zrušení snížení hodnoty cenných papírů) a zároveň vykázala zisk z jejich prodeje 82 tis. Kč.

V9 – Daně z příjmu

	2006
Splatná daň z příjmu	3 156
Odložená daň z příjmu	-1 362
Celkem	1 794

Splatná daň z příjmu

V následující tabulce je provedeno odsouhlasení efektivní daňové sazby za rok 2006:

	2006
Zisk před zdaněním	208 287
Daň z příjmu vypočtená pomocí sazby daně z příjmu práv. osob (24%)	49 989
Vliv daňově neúčinných nákladů	714
Vliv daňově neúčinných výnosů	-49 893
Upřesnění daně vztahující se k minulým obdobím	--
Ostatní	2 346
Celkem splatná daň 2006	3 156

Odložená daň

Pro kalkulaci odložené daně byla použita v souladu s účetními postupy popsány v Přehledu významných účetních politik společnosti daňová sazba 24%. Skupina vykazuje k 31. prosinci 2006 odložený daňový závazek ve výši 8 714 tis. Kč (k 31. prosinci 2005 – 10 076 tis. Kč). Změna odložené daně ve výši 1 362 tis. Kč byla vykázána ve výsledovce jako výnos běžného období.

	Účetní hodnota	Daňová hodnota	Přechodný rozdíl	Přechodný rozdíl, ze kterého nevzniká odložená daň	Odložený daňový závazek (pohledávka)
Aktiva					
Pozemky, budovy, zařízení - vlastní	521 005	474 509	46 496	45 888	146
Pozemky, budovy, zařízení – pronajaté formou fin. leasingu	5 568	--	5 568	--	1 336
Investice do nemovitostí	456 251	453 088	3 163	-2 534	1 367
Časové rozlišení	4 840	7 013	-2 173	--	-522
Závazky					
Dlouhodobé závazky z fin. leasingu	-651	--	-651	--	-156
Krátkodobé závazky z fin. leasingu	-1 252	--	-1 252	--	-300
Rezervy	--	28 514	28 514	--	6 843
Celkem					8 714

Přechodný rozdíl ve výši 43 354 tis. Kč, u kterého nevzniká odložená daň z důvodu prvotního uznání aktiva podle IAS 12.22 (c) představuje rozdíl vzniklý z titulu vkladu Hotelového komplexu Řepy a Quality Hotel Prague a pozemků v minulých letech.

V10 – Menšinový podíl na ztrátě (zisku)

Na řádku menšinový podíl na ztrátě (zisku) z pokračující činnosti je vykázán podíl menšinových akcionářů na ztrátě (zisku) CPI – Statenice, a.s.. V roce 2006 činil menšinový podíl na ztrátě 393 tis. Kč (2005 – 203 tis. Kč).

V11 – Zisk na akcii

Základní kapitál mateřské společnosti je k 31. prosinci 2006 tvořen kmenovými akciemi v následující struktuře:

(A) 400 000 ks listinných akcií na majitele ve jmenovité hodnotě 1 tis. Kč,

(B) 5 180 ks listinných akcií na majitele ve jmenovité hodnotě 100 tis. Kč.

Jedna akcie typu (B) s sebou nese stejná akcionářská práva jako 100 ks akcií typu (A).

Zisk na akcii zveřejněný ve výsledovce byl kalkulován na akcie typu (A). Pro účely kalkulace a zveřejnění zisku na akcii ve výsledovce byl použit průměrný počet akcií v oběhu za účetní období, přičemž každá akcie typu (B) byla do výpočtu zahrnuta jako 100 akcií typu (A).

Základní zisk (BEPS) připadající na akcii typu (A) byl kalkulován podle vzorce

$$\text{BEPS} = 206\,886\,000 / (400\,000 + 5\,180 \times 100) = 225,37 \text{ Kč}$$

Základní zisk na akcii typu (B) je $100 \times 225,37 = 22\,537$ Kč.

Společnost nevykazuje žádné potenciální kmenové akcie. Zředený zisk na akcii je tudíž rovný základnímu zisku na akcii.

10. SEGMENTOVÉ VÝKAZNICTVÍ

Primární segmenty - oborové

	Hotelová činnost		Realitní činnost		Eliminace		Konsolidace celkem	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
Výnosy	284 668	326 594	--	-96	--	--	284 668	326 498
Spotřeba materiálu a nákup služeb	101 367	94 536	281	289	--	--	101 648	94 825
Mzdové a osobní náklady	79 741	77 726	--	--	--	--	79 741	77 726
Odpisy	25 610	29 958	--	--	--	--	25 610	29 958
Ztráta (zisk) z přecenění investic do nemovitostí	--	--	--	-796	--	--	--	-796
Ostatní provozní náklady	52 472	42 986	13	12	--	--	52 485	42 998
Provozní zisk (ztráta)	25 478	81 388	-294	399	--	--	25 184	81 787
Finanční výsledek	184 189	-31 229	-1 280	-1 119	--	--	182 909	-32 348
Zisk (ztráta) z přidružených podniků	--	--	194	--	--	--	194	--
Zisk (ztráta) z pokračující činnosti před zdaněním	209 667	50 159	-1 380	-720	--	--	208 287	49 439
Daň z příjmu	1 794	10 869	--	92	--	--	1 794	10 961
Zisk (ztráta) z pokračující činnosti po zdanění vč. menšinového podílu	207 873	39 290	-1 380	-812	--	--	206 493	38 478
Menšinové podíly na ztrátě (zisku)	--	--	393	203	--	--	393	203
Čistý zisk (ztráta) z pokračující činnosti	207 873	39 290	-987	-609	--	--	206 886	38 681
Zisk (ztráta) z ukončených činností	--	--	--	--	--	--	--	--
Daň z příjmu	--	--	--	--	--	--	--	--
Podíl menšiny na ztrátě (zisku) z ukončených činností	--	--	--	--	--	--	--	--
ČISTÝ ZISK (ZTRÁTA) ZA OBDOBÍ	207 873	39 290	-987	-609	--	--	206 886	38 681

	Hotelová činnost		Realitní činnost		Eliminace		Konsolidace celkem	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
Ostatní informace								
Aktiva celkem	852 280	851 647	684 572	479 709	--	--	1 536 852	1 331 356
Závazky celkem	424 665	427 368	31 673	30 430	--	--	456 338	457 798
Nákup a prodej dlouh. nehm. a hm. aktiv	20 184	4 562	--	3 739	--	--	20 184	8 301
Investice zachycené ekvival. metodou	--	--	205 194	--	--	--	205 194	--

Sekundární segmenty – geografické

Protože skupina působí především na českém trhu, jediným geografickým segmentem je Česká republika.

11. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K VÝKAZU O VLASTNÍM KAPITÁLU (K)

Většinový vlastní kapitál

Základní kapitál

	Počet ks 31.12.2006	Počet ks 31.12.2005
Listinné kmenové akcie na majitele ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč	5 180	5 180
Listinné kmenové akcie na majitele ve jmenovité hodnotě 1 000 Kč	400 000	400 000
Celková hodnota upsaného a splaceného základního kapitálu	918 000	918 000

Akcionářská práva připadající na jednu akcii ve jmenovité hodnotě 100 tis. Kč jsou ekvivalentní akcionářským právům připadající na 100 kusů akcií v nominální hodnotě 1 tis. Kč.

Mateřská společnost nemá žádné prioritní akcie ani potenciální kmenové akcie.

Akcionářská struktura k 31. prosinci 2006 je uvedena v kapitole Stručná charakteristika mateřské společnosti.

Mimořádná hromada dne 15.2.2006 schválila zvýšení základního kapitálu o 400 mil.Kč formou nepeněžitěho vkladu. Zvýšení základního kapitálu bylo soudem zamítnuto dne 3.11.2006.

Kapitálové a rezervní fondy

	31.12.2006	31.12.2005
Emisní ážio	48 658	48 658
Rezervní fond	5 384	3 419
Celkem kapitálové a rezervní fondy	54 042	52 077

Emisní ážio vzniklo v minulých letech vkladem Hotelového komplexu Řepy.

Rezervní fond je tvořen v souladu se Zákonem č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník. Tento fond slouží pouze ke krytí ztrát společnosti.

Nerozdělené zisky/ztráty

Nerozdělené zisky/ztráty zahrnují nerozdělené zisky/ztráty vzniklé v minulých letech a zisk/ztrátu běžného období.

V roce 2006 realizovala skupina zisk ve výši 206 886 tis. Kč.

Dividendy nebyly vypláceny ani přiznány, mateřská společnost nevydala žádné akcie ani opce na akcie.

Menšinový vlastní kapitál

Menšinový vlastní kapitál zahrnuje vlastní kapitál společnost CPI Statenice, a.s. připadající menšinovým akcionářům. Menšinový vlastní kapitál činí k 31. prosinci 2006 111 927 tis. Kč (k 31. prosinci 2005 – 112 320 tis. Kč).

12. PODMÍNĚNÁ AKTIVA A PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

Podmíněná aktiva

Společnost CPI HOTELS, a.s. v roce 2004 složila do konkurzní podstaty společnosti SG-Industry, a.s. 56 000 tis. Kč, aby dosáhla zániku zástavního práva k nemovitosti Quality Hotel Prague. Vzhledem k tomu, že výsledek soudního sporu správce konkurzní podstaty a České konsolidační agentury, který má přímý vztah ke složené částce, nelze odhadnout, částka 56 000 tis. Kč představuje podmíněné aktivum, které není vykázáno v rozvaze.

Podmíněné závazky

Dohody o základní specifikaci budoucích nájemních vztahů

Dne 11. dubna 2006 uzavřela CPI HOTELS, a.s. s Best Propeties South, a.s. dohodu o základní specifikaci nájemního vztahu. Předmětem této dohody je bližší specifikace budoucího pronájmu objektu v Praze 9-Vysočanech, ve kterém CPI HOTELS, a.s. bude provozovat Clarion Congress Hotel Prague Vysočany. CPI HOTELS, a.s. se v této dohodě zavazuje k uzavření nájemní smlouvy tohoto objektu na dobu 25 let (od data předání předmětu nájmu) a platbě ročního nájemného ve výši 120 000 tis. Kč. V případě, že CPI HOTELS, a.s. odmítne uzavřít nájemní smlouvu ve stanoveném termínu, je společnost Best Properties South, a.s. oprávněna požadovat smluvní pokutu až do výše 100 000 tis. Kč.

Dne 23. června 2006 uzavřela CPI HOTELS, a.s. dohodu o základní specifikaci nájemního vztahu s MUXUM, a.s.. Předmětem této dohody je bližší specifikace budoucího pronájmu objektu v Praze 1, ve kterém CPI HOTELS, a.s. bude provozovat Buddha Bar Hotel Prague. CPI HOTELS, a.s. se v této dohodě zavazuje k uzavření nájemní smlouvy tohoto objektu na dobu 15 let (od data předání předmětu nájmu) a platbě ročního nájemného ve výši 1 400 tis. EUR. V případě, že CPI HOTELS, a.s. odmítne uzavřít nájemní smlouvu ve stanoveném termínu, je společnost MUXUM, a.s. oprávněna požadovat smluvní pokutu až do výše 1 000 tis. Kč.

Vůči skupině CPI HOTELS, a.s. není veden žádný soudní spor, jehož výsledek by mohl významně ovlivnit údaje účetní závěrky a skuoině není známo, že by takovýto spor mohl být vůči ní zahájen. Skupina neposkytla žádné záruky třetím stranám.

13. SPŘÍZNĚNÉ STRANY, MANAŽERSKÉ ODMĚNY

Za spřízněné strany se považují dceřiná a přidružená společnost, akcionáři, členové statutárních a dozorčích orgánů a výkonný management.

13.1. TRANSAKCE MEZI SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Pohledávky a závazky

K 31. prosinci 2006 neeviduje skupina žádné pohledávky ani závazky vůči spřízněným stranám.

Výnosy a náklady

Ve sledovaném období nerealizovala skupina žádné výnosy od spřízněných stran. Skupině v tomto období nevznikly žádné náklady vůči spřízněným stranám kromě odměn vedení společnosti uvedených v následující kapitole.

Přijaté a poskytnuté záruky

Skupina ve sledovaném období neposkytla ani nepřijala žádné záruky od spřízněných stran.

13.2. ODMĚNY POSKYTNUTÉ ČLENŮM PŘEDSTAVENSTVA, ČLENŮM DOZORČÍ RADY A VEDENÍ SPOLEČNOSTI

Krátkodobé požitky, ostatní požitky

V následující tabulce je uveden přehled plnění poskytnutých členům představenstva, členům dozorčí rady a ostatním členům vedení mateřské společnosti.

	2006	2005
Představenstvo společnosti	3 366	1 289
- krátkodobé požitky	3 316	1 255
- ostatní požitky	50	34
Dozorčí rada společnosti	975	430
- krátkodobé požitky	955	421
- ostatní požitky	20	9
Ostatní členi vedení společnosti	264	--
- krátkodobé požitky	264	--
- ostatní požitky	--	--
Celkem	4 605	1 719

Tabulka zahrnuje plnění poskytnuté členům představenstva a dozorčí rady, kteří jsou zároveň zaměstnanci společnosti. Členům orgánů, kteří nejsou zároveň zaměstnanci společnosti, nebyly ve vykazovaném období poskytnuty žádné krátkodobé ani ostatní požitky.

Krátkodobé požitky představují mzdy, zdravotní pojištění a pojistné na sociální zabezpečení.

Ostatní požitky představují příspěvek společnosti na penzijní a životní pojištění zaměstnanců – členů statutárního nebo dozorčího orgánu. Žádné jiné požitky (tj. požitky po skončení pracovního poměru, požitky související s ukončením pracovního poměru, ostatní dlouhodobé požitky a platby akciemi) nebyly vedení společnosti poskytnuty. Členové představenstva, dozorčí rady, vedení společnosti a jím osoby blízké nevlastní žádné akcie mateřské společnosti ani s nimi nebyly uzavřeny žádné opční a podobné smlouvy, jejichž podkladovým aktivem jsou účastnické cenné papíry.

Principy odměňování vedoucích osob, členů představenstva a členů dozorčí rady

Mateřská společnost nemá stanoveny žádné principy odměňování vedoucích osob, členů představenstva a členů dozorčí rady. O odměňování členů představenstva a členů dozorčí rady rozhoduje na základě §187 odst. 1 písm. g) zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů valná hromada společnosti.

14. ŘÍZENÍ RIZIKA

Skupina při svých aktivitách čelí především následujícím faktorům rizika:

Obchodní pohledávky vznikají převážně z hlavní činnosti CPI HOTELS, a.s. ze smluv s cestovními kancelářemi, částečně i z poskytnutých služeb ostatní klientele. Tyto pohledávky jsou předmětem úvěrového rizika. Pohledávky mají krátkodobý charakter (splatnost 21 až 30 dnů). Vzhledem k tomu, že úvěrové riziko bylo shledáno nevýznamným, nevidí společnost nutnost uzavřít úvěrové pojištění obchodních pohledávek, protože odhadované pojistné by převýšilo možné ztráty. Zákazníci společnosti jsou většinou významné tuzemské a zahraniční cestovní kanceláře s velmi dobrou úvěrovou historií.

Skupina čelí riziku neočekávaných změn ve směnném kurzu EUR. Vzhledem k charakteru činnosti společností a k poměrně stabilnímu kurzu EUR je toto riziko z velké části eliminováno důsledným operativním řízením obchodní politiky společnosti. Zbýlé riziko je předmětem pravidelného sledování.

Skupina nepřijala žádné úvěry. Úrokové riziko vyplývá pouze z emitovaných dluhopisů a přijatých dlouhodobých půjček. Úročení dluhopisů a dlouhodobých půjček je sjednáno s pevnou úrokovou sazbou.

Skupina také čelí riziku změn v tržních cenách materiálu, energií a nakupovaných služeb. Vedení společností však nepovažuje toto riziko za významné, vzhledem k nízké míře inflace v České republice.

Finanční rizika

Měnové riziko

Měnové riziko představuje riziko snížení hodnoty pohledávek denominovaných v cizích měnách v důsledku znehodnocení směnných kurzů cizích měn nebo zvýšení hodnoty závazků v cizích měnách v důsledku zhodnocení směnných kurzů cizích měn.

Pohledávky a závazky z obchodního styku vykázané v rozvaze jsou krátkodobé povahy, závazky v cizích měnách jsou evidovány v nevýznamné výši. Možné měnové riziko je eliminováno důsledným řízením obchodní politiky společnosti.

Úvěrové riziko

Úvěrové riziko reprezentuje riziko neschopnosti dlužníka dostát svým závazkům.

Skupina vytváří 100% opravné položky ke všem pohledávkám, které jsou více než 360 dní po termínu splatnosti, a 50% opravné položky ke všem pohledávkám, které jsou po splatnosti 181 až 360 dní. V oblasti pohledávek z obchodních vztahů však ve společnosti obtížně vymahatelné pohledávky vznikají v minimální míře. Všechny pohledávky skupiny jsou pravidelně prověřovány, v případě náznaků ohrožení jejich úhrady jsou důsledně vymáhány až po případné ukončení smluvní spolupráce.

Úrokové riziko

Skupina nepřijala žádný bankovní úvěr. K rozvahovému dni vykazuje emitované dluhopisy v celkovém objemu 350 000 tis. Kč a přijaté dlouhodobé půjčky ve výši 14 078 tis. Kč. Dluhopisy a půjčky jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou. Skupina nepředpokládá žádné výrazné změny v oblasti provozních výnosů a tudíž ani problémy v hotovostních tocích. Případné odchylky od plánovaných hotovostních toků jsou řešeny operativním řízením na úrovni vedení skupiny.

15. VÝZNAMNÉ NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Kromě změny názvu společnosti popsané v bodu 1 Přílohy došlo po rozvahovém dni k následujícím významným událostem.

Dne 23. února 2007 byl Bc. Jan Kratina zvolen do funkce člena dozorčí rady.

Od 1. ledna 2007 začala mateřská společnost provozovat Lázeňský dům Praha ve Františkových Lázních a ubytovnu v Praze Hloubětíně, od 1. března pak Hotel Sigma v Olomouci.

V Praze, 10. dubna 2007



Mgr. Zbyněk Michal
předseda představenstva
CPI Hotels, a.s.



Ing. Marcela Tvaročková
člen představenstva
CPI Hotels, a.s.

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA



**ZVEŘEJŇOVANÁ ZA OBDOBÍ
OD 1. LEDNA 2006 DO 31. PROSINCE 2006**

**V SOULADU S MEZINÁRODNÍMI ÚČETNÍMI STANDARDY (IAS)
A
MEZINÁRODNÍMI STANDARDY ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS)**

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

akcionářům a představenstvu o ověření řádné účetní závěrky sestavené k 31.12.2006 společnosti
CPI Hotels, a.s., se sídlem Praha 10, Bečvářova 2081/14, IČO 471 16 757.

Ověřili jsme přiloženou účetní závěrku společnosti CPI Hotels, a.s., tj. rozvahu k 31.12.2006, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách vlastního kapitálu, přehled o peněžních tocích a přílohu za období od 1.1.2006 do 31.12.2006, včetně popisu použitých významných účetních metod. Údaje o společnosti CPI Hotels, a.s., jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Za sestavení a věrné zobrazení účetní závěrky v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IAS/IFRS odpovídá statutární orgán společnosti CPI Hotels, a.s. Součástí této odpovědnosti je navrhnout, zavést a zajistit vnitřní kontroly nad sestavováním a věrným zobrazením účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou, zvolit a uplatňovat vhodné účetní metody a provádět dané situaci přiměřené účetní odhady.

Odpovědnost auditora

Naší úlohou je vydat na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické normy a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

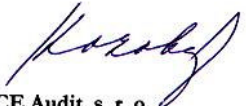
Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a skutečnostech uvedených v účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně posouzení rizik, že účetní závěrka obsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. Při posuzování těchto rizik auditor přihlédne k vnitřním kontrolám, které jsou relevantní pro sestavení a věrné zobrazení účetní závěrky. Cílem posouzení vnitřních kontrol je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoliv vyjádřit se k účinnosti vnitřních kontrol. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Domníváme se, že získané důkazní informace tvoří dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

VÝROK BEZ VÝHRAD

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace společnosti CPI Hotels, a.s., k 31.12.2006 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok 2006 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IAS/IFRS.

V Brně dne 2.4.2007


A&CE Audit, s. r. o.

Prašínského 4, 602 00 Brno

osvědčení KA ČR č. 007

Ing. Martin Kozohorský, jednatel společnosti




Ing. Ján Vrbský

auditor, osvědčení č. 0057

Přílohy: Rozvaha k 31.12.2006, Výkaz zisku a ztráty k 31.12.2006, Přehled o změnách vlastního kapitálu, Přehled o peněžních tocích, Příloha

ROZVAHA SPOLEČNOSTI CPI HOTELS, A.S.

SESTAVENÁ K 31.12.2006

<i>v tis. Kč</i>	Poznámka	31.12.2006	31.12.2005
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Nehmotná aktiva	R1	2 462	0
Pozemky, budovy a zařízení	R1	503 552	508 088
- vlastní	R1	497 984	500 870
- pronajaté formou finančního leasingu	R1	5 568	7 218
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	R2	69 500	69 500
Investice do dceřiných a přidružených společností	R3	529 000	324 000
Jiná dlouhodobá finanční aktiva	R4	220 500	0
Ostatní dlouhodobá aktiva		574	3 292
		<u>1 325 588</u>	<u>904 880</u>
Krátkodobá aktiva			
Zásoby	R5	1 440	1 305
Obchodní pohledávky	R6	15 276	18 714
Ostatní krátkodobé pohledávky	R7	20 238	238 120
Peníze a peněžní ekvivalenty	R8	13 898	8 142
Časové rozlišení	R9	4 840	4 486
		<u>55 692</u>	<u>270 767</u>
Aktiva celkem		<u>1 381 280</u>	<u>1 175 647</u>
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	K	918 000	918 000
Fondy	K	54 042	52 077
- emisní ažio	K	48 658	48 658
- rezervní fondy	K	5 384	3 419
Nerozdělené zisky/ztráty	K	-15 427	-221 798
- nerozdělené zisky/ztráty minulých období	K	-223 300	-261 088
- výsledek hospodaření běžného období	K	207 873	39 290
Vlastní kapitál celkem		<u>956 615</u>	<u>748 279</u>
Dlouhodobé závazky			
Závazky z leasingu	R1	651	1 665
Odložený daňový závazek	V9	7 347	8 709
Emitované dluhopisy	R10	350 000	350 000
		<u>357 998</u>	<u>360 374</u>
Krátkodobé závazky			
Závazky z obchodního styku	R11	32 302	18 972
Závazky z leasingu	R1	1 252	1 838
Emitované dluhopisy	R10	14 041	14 041
Ostatní krátkodobé závazky	R12	18 730	32 143
Časové rozlišení		342	0
		<u>66 667</u>	<u>66 994</u>
Závazky celkem		<u>424 665</u>	<u>427 368</u>
Vlastní kapitál a závazky celkem		<u>1 381 280</u>	<u>1 175 647</u>

VÝSLEDOVKA SPOLEČNOSTI CPI HOTELS, A.S.

SESTAVENÁ ZA OBDOBÍ OD 1.1.2006 DO 31.12.2006

<i>všechny částky, kromě zisku na akcii, jsou uvedeny v tis. Kč</i>	Poznámka	31.12.2006	31.12.2005
Tržby z ubytování a hostinské činnosti	V1	283 159	301 749
Zisk z předčasně ukončených finančních leasingů hotelů	V2	0	20 567
Ostatní výnosy	V2	1 509	4 278
		284 668	326 594
Spotřeba materiálu, energie a nákup služeb	V3	101 367	94 536
Náklady na operativní leasing	V4	52 560	40 428
Odpisy	R1	25 610	29 958
Mzdové a osobní náklady	V5	79 741	77 726
Snížení (zrušení snížení) hodnoty aktiv	V6	-2 442	91
Ostatní náklady	V7	2 354	2 467
		259 190	245 206
Finanční výsledek	V8	184 189	-31 229
		184 189	-31 229
Zisk (ztráta) z pokračujících činností před zdaněním		209 667	50 159
Daň z příjmu	V9	1 794	10 869
Čistý zisk (ztráta) z pokračujících činností		207 873	39 290
ČISTÝ ZISK (ZTRÁTA) ZA OBDOBÍ		207 873	39 290

ZISK NA AKCII (EPS)

V10

kalkulovaný na 1 tis. Kč jmenovité hodnoty kmenových akcií

EPS	— základní	226,44	42,80
	— zředěný	226,44	42,80

VÝKAZ O CASH FLOW SPOLEČNOSTI CPI HOTELS, A.S.

SESTAVENÝ ZA OBDOBÍ OD 1.1.2006 DO 31.12.2006

<i>v tis. Kč</i>	31.12.2006	31.12.2005
Cash flow z provozní činnosti		
Zisk před zdaněním	209 667	50 159
Úpravy o:		
— odpisy	25 610	29 958
— ztráta (zisk) z prodeje stálých aktiv	-355	225
— zisk (ztráta) z předčasně ukončeného fin. leasingu	0	-20 567
— snížení (zrušení) snížení hodnoty aktiv	-203 051	0
— úrokové výnosy	-4 256	-7 124
— úrokové náklady	18 626	33 747
— snížení (zvýšení) stavu pohledávek	223 972	-61 843
— snížení (zvýšení) stavu zásob	-135	-16
— zvýšení (snížení) stavu závazků	3 379	20 967
Zisk před zdaněním po úpravě	273 457	45 506
Placené úroky	-18 626	-33 675
Placené daně z příjmu	-11 926	-3 377
Cash flow z provozní činnosti celkem	242 905	8 454
Cash flow z investiční činnosti		
Nákup a prodej finančních investic	-222 664	0
Nákup a prodej dlouhodobých nehmotných a hmotných aktiv	-20 184	-4 562
Přijaté úroky	7 163	44
Cash flow z investiční činnosti celkem	-235 685	-4 518
Cash flow z financování		
Platba závazku z leasingu	-1 464	-4 792
Cash flow z financování celkem	-1 464	-4 792
Čistý úbytek peněz a peněžních ekvivalentů	5 756	-856
Stav peněz a peněžních ekvivalentů k začátku období	8 142	8 998
Přírůstek (úbytek) během období	5 756	-856
Stav peněz a peněžních ekvivalentů ke konci období	13 898	8 142

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU SPOLEČNOSTI CPI HOTELS, A.S.

SESTAVENÝ ZA OBDOBÍ OD 1.1.2006 DO 31.12.2006

<i>v tis. Kč</i>	Základní (zapsaný) kapitál	Kapitálové fondy	Rezervní fondy	Nerozdělené zisky/ztráty minulých let	Zisk/ztráta běžného období	Vlastní kapitál celkem
Poznámka	K	K	K	K	K	K
Stav k 1.1.2005	918 000	48 658	2 685	-282 929	22 575	708 989
Tvorba rezervního fondu			734		-734	0
Rozdělení zisku 2004				21 841	-21 841	0
Zisk běžného období					39 290	39 290
Stav k 31.12.2005	918 000	48 658	3 419	-261 088	39 290	748 279
Stav k 1.1.2006	918 000	48 658	3 419	-261 088	39 290	748 279
Tvorba rezervního fondu			1 965		-1 965	0
Rozdělení zisku 2005				37 325	-37 325	0
Promlčené dividendy				463		463
Zisk běžného období					207 873	207 873
Stav k 31.12.2006	918 000	48 658	5 384	-223 300	207 873	956 615

1. STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI

Společnost CPI HOTELS, a.s. vznikla zapsáním do obchodního rejstříku Městským soudem v Praze dne 10. března 1993. Dne 1.3.2007 byla do obchodního rejstříku zapsána změna obchodního jména z FORTUNA HOTELS na CPI HOTELS.

Hlavním předmětem činnosti společnosti je poskytování ubytování a hostinská činnost. V současné době je CPI HOTELS, a.s. výhradním zástupcem značky CHOICE HOTELS INTERNATIONAL a rozvíjí franšizingový systém se značkami Comfort, Quality a Clarion.

Vlastníci společnosti

Akcionáři společnosti k 31. prosinci 2006 jsou:

MARC GILBERT INTERNATIONAL LTD., 2nd floor, 145-157 St. John Street, London	86,88%
Ostatní akcionáři	13,12%

Sídlo společnosti

CPI HOTELS, a.s.
Bečvářova 2081/14
Praha 10

Identifikační číslo

471 16 757

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2006

Členové představenstva

Mgr. Zbyněk Michal
Ing. Vratislav Puchinger
Ing. Marcela Tvarochová

Členové dozorčí rady

MUDr. Vít Urbanec
Irena Kořínková

2. PROHLÁŠENÍ O SHODĚ S IAS/IFRS

Příložená účetní závěrka je sestavena v souladu s mezinárodními účetními standardy IAS (International Accounting Standards), IFRS (International Financial Reporting Standards), interpretacemi SIC (Standing Interpretation Committee) a IFRIC (International Financial Reporting Interpretation Committee), které jsou účinné k datu sestavení závěrky, tj. k 31. prosinci 2006.

3. ÚČETNÍ OBDOBÍ

Účetní závěrka společnosti je sestavena za účetní období počínající 1. lednem 2006 a končící 31. prosincem 2006.

Účetní závěrka je sestavena na principu nepřetržitého trvání podniku.

4. PŘEHLED VÝZNAMNÝCH ÚČETNÍCH POLITIK SPOLEČNOSTI

4.1. ODHADY

V řadě situací používá společnost kvalifikovaných účetních odhadů. Ačkoliv tyto odhady jsou stanovovány na základě nejlepších dostupných informací a s náležitou péčí, skutečnost se může nakonec od účetních odhadů odlišovat. Tyto odlišnosti nejsou podle IAS 8 chápány jako chyby v účetnictví a nejsou do výkazů promítány retrospektivně.

4.2. FUNKČNÍ MĚNA

Společnost působí především na českém trhu a většinu transakcí provádí v českých korunách. Funkční měnou společnosti je česká koruna (CZK). Účetní výkazy společnosti jsou sestaveny a prezentovány v českých korunách.

4.3. CIZÍ MĚNY

Transakce realizované v cizích měnách jsou převedeny kurzem platným k datu realizace těchto transakcí. Peněžní položky jsou k datu závěrky převáděny na funkční měnu kurzem vyhlášeným Českou národní bankou. Veškeré vzniklé rozdíly jsou vykázány ve výsledovce.

4.4. NEHMOTNÁ AKTIVA

Nehmotná aktiva jsou evidována v pořizovací ceně snížené o oprávky a ztráty ze snížení hodnoty. Odpisy jsou stanoveny lineárně na základě posouzení doby životnosti příslušného aktiva. Odpisování aktiva začíná měsícem následujícím po měsíci zařazení do provozu.

4.5. VÝZKUM A VÝVOJ – NEHMOTNÁ AKTIVA VYTVOŘENÁ VLASTNÍ ČINNOSTÍ

Společnost neprovádí žádný výzkum ani vývoj ve smyslu IAS 38.

4.6. POZEMKY, BUDOVY A ZAŘÍZENÍ

Majetek ve vlastnictví společnosti

Budovy a zařízení se oceňují pořizovací cenou sníženou o oprávky a ztráty ze snížení hodnoty. Odpisy jsou stanoveny lineárně na základě posouzení doby životnosti příslušného aktiva. Odpisování aktiva začíná měsícem následujícím po měsíci zařazení do provozu.

Pozemky se oceňují pořizovací cenou sníženou o ztráty ze snížení hodnoty.

V následující tabulce jsou uvedeny metody a doby odpisování podle skupin majetku:

Majetek	Metoda odpisování	Doba odpisování
Hotely	lineární	35 let
Automobily	lineární	4 roky
Servery a sítě, osobní počítače, kancelářská technika	lineární	2 až 4 roky
Gastrozařízení	lineární	6 let

Zvýšení hodnoty aktiva při technickém zhodnocení je zaúčtováno pouze v případě, že jsou splněny příslušné podmínky podle IAS 16 – Pozemky, budovy a zařízení; tj. je zřejmé, že toto zhodnocení přinese společnosti v budoucnosti zvýšený ekonomický prospěch oproti původnímu stavu.

Běžná údržba a opravy jsou účtovány jako náklad běžného období.

Společnost pravidelně provádí test na snížení hodnoty aktiv. Případné snížení hodnoty aktiva je vykázáno ve výsledovce jako ztráta ze snížení hodnoty.

Majetek pořízený formou finančního leasingu

Každá leasingová smlouva je předmětem posouzení, jedná-li se o finanční či operativní leasing. Pokud podstatná rizika a užitky z aktiva přecházejí na nájemce, je smlouva klasifikována jako finanční leasing. V opačném případě je považována za operativní leasing.

Aktivum, které je předmětem finančního leasingu, je vykázáno v rozvaze proti závazku z leasingu a oceněno buď současnou hodnotou budoucích leasingových splátek, nebo reálnou hodnotou tohoto aktiva (podle toho, která z těchto dvou hodnot je nižší), sníženou o oprávky a ztráty ze snížení hodnoty. K výpočtu úrokových nákladů se používá metoda efektivní úrokové míry.

Náklady související s finančním leasingem, jako např. pojištění, jsou vykazovány jako provozní náklady běžného období.

Aktiva, která jsou předmětem operativního leasingu, nejsou vykázána v rozvaze, a náklady na tento leasing jsou vykázány jako provozní náklady běžného období.

4.7. INVESTICE DO DCEŘINÝCH A PŘIDRUŽENÝCH SPOLEČNOSTÍ

Majetkové účasti jsou oceněny v pořizovací ceně snížené o ztráty ze snížení hodnoty. Případné snížení hodnoty aktiva je vykázáno ve výsledovce jako ztráta ze snížení hodnoty aktiva.

4.8. DLOUHODOBÉ POHLEDÁVKY

Dlouhodobé pohledávky představují pohledávky, které jsou splatné déle než jeden rok od rozvahového dne. Tyto pohledávky jsou vykázány v současné hodnotě.

4.9. ZÁSoby

Zásoby se oceňují pořizovací cenou, která zahrnuje cenu pořízení a přímé náklady související s pořízením (přepravné, clo, nevratné daně, manipulační a podobné náklady). Případné obchodní slevy a rabaty snižují cenu pořízení.

O zásobách se účtuje v průměrných pevných skladových cenách, které jsou několikrát měsíčně aktualizovány, odchylky skutečné pořizovací ceny od ceny průměrné jsou rozpouštěny na poměrné bázi. Zásoby se oceňují na základě principu LCM (Lower of Cost or Market).

4.10. KRÁTKODOBÉ POHLEDÁVKY

Krátkodobé pohledávky představují především pohledávky z obchodních vztahů. Tyto pohledávky jsou vykázány v nominální hodnotě.

V případě, kdy existuje indikace na snížení hodnoty pohledávky, společnost sníží hodnotu pohledávky na její zpětně získatelnou hodnotu (tj. vyšší částku z hodnoty získatelné prodejem pohledávky a odhadované výtěžnosti). Výtěžnost pohledávek po době splatnosti společnost na základě minulých zkušeností odhaduje následovně:

Pohledávky 6 a více měsíců po datu splatnosti	50%
Pohledávky 12 a více měsíců po datu splatnosti	0%
Pohledávky za dlužníky v konkurzu nebo likvidaci	0%
Pohledávky, které jsou předmětem soudních sporů	0%

Tato metoda je uplatňována pokud nejsou jiné informace o hodnotě pohledávky. Nejisté pohledávky, které jsou předmětem soudních sporů, nejsou vykázány v rozvaze, jsou pouze zveřejněny jako podmíněná aktiva.

4.11. KRÁTKODOBÉ FINANČNÍ INVESTICE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

Peněžní ekvivalenty představují krátkodobé investice, které jsou rychle přeměnitelné v peníze a nejsou zatíženy významným rizikem snížení hodnoty. Jsou vykazovány v tržní hodnotě a přeceňovány výsledkově.

4.12. ÚROKY Z PŮJČEK A DLUHOPISŮ

Veškeré úroky jsou účtovány do nákladů podle ustanovení IAS 23.

4.13. TEST NA SNÍŽENÍ HODNOTY AKTIV

Společnost pravidelně k rozvahovému dni testuje, zda existují faktory indikující snížení hodnoty aktiv. Kdykoliv se taková situace vyskytne, společnost porovnává účetní hodnotu aktiva se zpětně získatelnou částkou, která se stanoví jako vyšší částka z reálného hodnoty snížené o náklady spojené s prodejem a hodnoty z užití. Hodnota z užití je stanovena na základě kvalifikované projekce budoucích cash flow, které testované aktivum generuje. Projekce budoucích cash flow je stanovena na základě odhadu vedení společnosti.

Pro účely stanovení hodnoty z užití vedení společnosti odhadne budoucí cash flow vyplývající z aktiva a diskontuje je na současnou hodnotu. Pokud aktivum netvoří cash flow samostatně, je hodnota z užití stanovena pro celou peněžotvornou jednotku.

V případě, kdy dříve vykázané snížení hodnoty aktiva pomine, společnost cenu aktiva navýší, avšak nanejvýš do výše účetní hodnoty, která by byla vykázána, kdyby ke snížení hodnoty aktiva nedošlo.

4.14. REZERVY

Rezerva se vykazuje v rozvaze v okamžiku, kdy má společnost smluvní či mimosmluvní závazek, který vznikl jako důsledek události v minulosti a jehož vypořádání bude pravděpodobně znamenat odliv zdrojů přinášejících prospěch společnosti a tento závazek je spolehlivě určitelný. Pokud je dopad časové hodnoty peněz významný, odhadované budoucí peněžní toky se diskontují sazbou, která odráží současné tržní posouzení časové hodnoty peněz a specifická rizika daného závazku.

4.15. PODMÍNĚNÁ AKTIVA A PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

Podmíněná aktiva/závazky představují možná aktiva/závazky, které vyplývají z minulých událostí, ale pravděpodobně nebudou znamenat zvýšení/snížení ekonomického prospěchu pro společnost. Proto nejsou vykázány rozvaze, jsou pouze zveřejněny v rámci přílohy k účetní závěrce.

4.16. DALŠÍ FINANČNÍ OPERACE

Žádné další finanční transakce, které jsou předmětem úpravy IAS 32 – Finanční instrumenty: zveřejnění a vykázání a IAS 39 – Finanční instrumenty: rozpoznání a ocenění (derivátové obchody, hedging, apod.), společnost nerealizovala.

4.17. TRŽBY Z BĚŽNÉ OBCHODNÍ ČINNOSTI

Tržby z prodaných služeb jsou vykázány v okamžiku, kdy je služba provedena a dodána.

4.18. FINANČNÍ VÝSLEDEK

Finanční náklady představují úrokové náklady ze závazků z finančního leasingu a emitovaných dluhopisů a kurzové ztráty. Finanční výnosy představují úroky z poskytnutých půjček a kurzové zisky. O úrokových nákladech a výnosech se účtuje metodou efektivní úrokové míry.

4.19. NÁKLADY NA REKLAMU

Veškeré náklady na reklamu jsou vykázány jako náklady běžného období.

4.20. DANĚ Z PŘÍJMU

Daň z příjmů za dané období se skládá ze splatné daně a ze změny stavu v odložené dani.

Splatná daň zahrnuje odhad daně vypočtený z daňového základu s použitím daňové sazby platné běžném roce a veškeré doměrky a vratky za minulá období.

Odložená daň vychází z dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv s použitím daňové sazby, u které se očekává, že bude platná v době, kdy mají být tyto rozdíly uplatněny. Odložená daň se účtuje do výsledovky nebo proti vlastnímu kapitálu podle toho, ovlivňuje-li transakce, která má za důsledek vznik/zánik přechodného rozdílu, výsledovku nebo vlastní kapitál.

O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze tehdy, je-li pravděpodobné, že bude v následujících účetních obdobích uplatněna.

Odložená daň není vykázána v případě, je-li vznik přechodného rozdílu důsledkem prvotního vykázání položky ve smyslu IAS 12.22(c).

4.21. VYKAZOVÁNÍ PODLE SEGMENTŮ

Protože společnost působí především na českém trhu, jediným geografickým segmentem je Česká republika. Vzhledem k homogennímu charakteru podnikání není společnost členěna na oborové segmenty, protože nemá žádný produkt nebo službu, která by byla předmětem odlišných rizik.

4.22. ZISK NA AKCII

Základní zisk na akcii je kalkulován jako podíl čistého zisku za období a průměrného počtu kmenových akcií v oběhu.

Společnost nemá žádné prioritní akcie ani potenciální kmenové akcie. Základní zisk na akcii je tedy roven zředěnému zisku na akcii.

4.23. UKONČENÉ OPERACE, AKTIVA URČENÁ K PRODEJI

Ukončené operace a aktiva určená k prodeji vykazuje společnost v souladu s IFRS 5. Ztráta (zisk) z ukončených operací je vykázán na samostatném řádku ve výsledovce.

4.24. INFLAČNÍ MĚNY

Společnost nevykazuje žádné transakce ve vysoce inflačních měnách, proto nebyl aplikován IAS 29 – Vykazování v hyperinflačních ekonomikách.

4.25. PODNIKOVÉ PENZE

Není aplikován IAS 26 – Penzijní plány, protože ve společnosti se tento institut nevyskytuje.

4.26. VLÁDNÍ PODPORA

O vládních grantech a dotacích účtuje společnost v souladu s IAS 20.

5. DOPLŇUJÍ INFORMACE K ROZVAZE

R1 – Nehmotná aktiva, Pozemky, budovy a zařízení

Nehmotná aktiva

	Software	Nedokončený dl. nehmotný majetek	Celkem
Pořizovací cena			
Zůstatek k 1.1.2006	550	--	550
Přeúčtování*	--	1 709	1 709
Přírůstky	1 958	1 038	2 996
Úbytky	-441	-1 709	-2 150
Zůstatek k 31.12.2006	2 067	1 038	3 105
Oprávky			
Zůstatek k 1.1.2006	550	--	550
Odpisy	534	--	534
Snížení/zrušení snížení hodnoty aktiva	--	--	--
Oprávky k úbytkům	-441	--	-441
Zůstatek k 31.12.2006	643	--	643
Zůstatková hodnota 1.1.2006	--	--	--
Zůstatková hodnota 31.12.2006	1 424	1 038	2 462

*Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek ve výši 1 709 tis. Kč byl k 31. prosinci 2005 vykázán v rámci ostatních dlouhodobých aktiv.

Pozemky, budovy a zařízení

	Pozemky - vlastní	Budovy - vlastní	Zařízení, automo- bily - vlastní	Nedokon- čený dl. hmotný majetek	Zařízení, automo- bily – finanční leasing	Celkem
Pořizovací cena						
Zůstatek k 1.1.2006	39 200	468 713	41 247	--	9 501	558 661
Přeúčtování*	--	--	--	1 176	--	1 176
Přírůstky	--	17 300	3 324	132	361	21 117
Úbytky	--	--	-1 489	-1 176	--	-2 665
Zůstatek k 31.12.2006	39 200	486 013	43 082	132	9 862	578 289
Oprávky						
Zůstatek k 1.1.2006	--	26 436	21 854	--	2 283	50 573
Odpisy	--	13 269	9 796	--	2 011	25 076
Snížení/zrušení snížení hodnoty aktiva	--	--	--	--	--	--
Oprávky k úbytkům	--	--	-912	--	--	-912
Zůstatek k 31.12.2006	--	39 705	30 738	--	4 294	74 737
Zůstatková hodnota 1.1.2006	39 200	442 277	19 393	--	7 218	508 088
Zůstatková hodnota 31.12.2006	39 200	446 308	12 344	132	5 568	503 552

*Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek ve výši 1 176 tis. Kč byl k 31. prosinci 2005 vykázán v rámci ostatních dlouhodobých aktiv.

Nejvýznamnější přírůstek roku 2006 představuje technické zhodnocení hotelu Clarion ve výši 15 468 tis. Kč.

Společnost nemá k 31. prosinci 2006 žádný majetek zatížený zástavním právem.

Aktiva pronajaté formou finančního leasingu zahrnují k 31. prosinci 2006 především automobily a gastrozařízení. V následující tabulce jsou uvedeny souhrnné informace o závazcích z finančního leasingu:

	Splátky do 1 roku	Splátky od 1 do 5 let	Splátky v následujících letech
Splátky - zařízení	508	--	--
Úrok - zařízení	-13	--	--
Splátky - automobily	875	685	--
Úrok - automobily	-118	-34	--
Čistá současná hodnota budoucích leasingových splátek	1 252	651	--

R2 – Dlouhodobé poskytnuté půjčky

	Jistina k 31.12.2006	Snížení hodnoty k 31.12.2006	Neuhrazené úroky k 31.12.2006	Jistina k 31.12.2005	Snížení hodnoty k 31.12.2005	Neuhrazené úroky k 31.12.2005
Spol. pod rozhodujícím vlivem	--	--	--	--	--	--
Spol. pod podstatným vlivem	--	--	--	--	--	--
ISTROFIN GLOBAL INVESTOR LIMITED	69 500	--	4 173	69 500	--	3 823
Celkem	69 500	--	4 173	69 500	--	3 823

Neuhrazené úroky jsou vykázány v rámci ostatních krátkodobých pohledávek.

Půjčka poskytnutá ISTROFIN GLOBAL INVESTOR LIMITED je úročena sazbou 5,5% p.a. a je splatná nejpozději do 31. prosince 2009. Dlužník má opci splatit půjčku kdykoliv před tímto datem. Půjčka je zajištěna zástavním právem k pohledávce ve jmenovité hodnotě 322 480 tis. Kč vůči společnosti Asia Pacific Securities & Trading Limited.

R3 – Investice do dceřiných a přidružených společností

Společnost vykazuje k 31. prosinci 2006 v rámci investic do dceřiných a přidružených společností jednu majetkovou účast v dceřiné společnosti a jednu majetkovou účast v přidružené společnosti. Hlavním předmětem činnosti těchto společností je investiční činnost v oblasti nemovitostí.

Přehled majetkových účastí k 31. prosinci 2006

Název společnosti	Pořizovací cena	Snížení hodnoty aktiva	Účetní hodnota	Podíl v %	Vlastní kapitál spol.	Podíl na vlastním kapitálu
CPI - Statenice, a.s.	324 000	--	324 000	75	447 705	335 779
CPI – Klíčov, a.s.	205 000	--	205 000	33	565 771	188 571
Celkem	529 000	--	529 000			

Přehled majetkových účastí k 31. prosinci 2005

Název společnosti	Pořizovací cena	Snížení hodnoty aktiva	Účetní hodnota	Podíl v %	Vlastní kapitál spol.	Podíl na vlastním kapitálu
CPI – Statenice, a.s.	324 000	--	324 000	75	449 279	336 959
SC International, a.s.	200 569	-200 569	--	68	--	--
Celkem	524 569	-200 569	324 000			

V roce 2006 nakoupila CPI HOTELS, a.s. 1 933 kusů akcií CPI – Klíčov, a.s. za celkovou kupní cenu 205 000 tis. Kč a získala tak 33% vlastnický podíl.

V roce 2006 byly veškeré akcie společnosti SC International, a.s. prodány. Podrobně viz poznámka V8.

R4 – Jiná dlouhodobá finanční aktiva

	31.12.2006	31.12.2005
Ostatní dlouhodobé cenné papíry – CPI Land Development, a.s.	200 000	--
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	20 500	--
Celkem	220 500	--

Společnost nakoupila v roce 2006 200 kusů akcií CPI Land Development, a.s. za celkovou kupní cenu 200 000 tis. Kč a získala tak 17% podíl na této společnosti.

R5 – Zásoby

	Pořizovací cena k 31.12.2006	Snížení hodnoty zásob k 31.12.2006	Účetní hodnota k 31.12.2006	Pořizovací cena k 31.12.2005	Snížení hodnoty zásob k 31.12.2005	Účetní hodnota k 31.12. 2005
Nakupované zásoby	1 440	--	1 440	1 305	--	1 305
Celkem zásoby	1 440	--	1 440	1 305	--	1 305

Ve sledovaném období nedošlo k žádnému snížení (zrušení snížení) hodnoty zásob.

R6 – Krátkodobé obchodní pohledávky

	Nominální hodnota k 31.12.2006	Snížení hodnoty k 31.12.2006	Účetní hodnota k 31.12.2006	Účetní hodnota k 31.12. 2005
Pohledávky z ubytovací činnosti	15 698	-422	15 276	18 714
Celkem	15 698	-422	15 276	18 714

R7 - Ostatní krátkodobé pohledávky

	Nominální hodnota k 31.12.2006	Snížení hodnoty k 31.12.2006	Účetní hodnota k 31.12.2006	Účetní hodnota k 31.12. 2005
Daňové pohledávky	6 060	--	6 060	2 302
Poskytnuté zálohy	478	--	478	219 573
Úroky z poskytnutých půjček	4 173	--	4 173	3 823
Jiné krátkodobé pohledávky	11 757	-2 230	9 527	12 422
Celkem	22 468	-2 230	20 238	238 120

R8 – Peníze a peněžní ekvivalenty

	31.12.2006	31.12.2005
Peníze	874	632
Bankovní účty	13 024	7 510
Celkem	13 898	8 142

R9 – Časové rozlišení

	31.12.2006	31.12.2005
Náklady příštích období	4 840	4 486
Celkem	4 840	4 486

R10 – Dlouhodobé a krátkodobé závazky z emitovaných dluhopisů

V roce 2000 emitovala společnost 25 000 dluhopisů (ISIN: CZ0003501157) se jmenovitou hodnotou 10 tis. Kč, které s sebou nesly pevný roční kupón ve výši 9% nominální hodnoty. Emise byla splatná 31. ledna 2005.

V listopadu 2003 společnost emitovala 28 000 dluhopisů (ISIN: CZ0003501371) a v únoru 2004 dalších 7 000 dluhopisů se jmenovitou hodnotou 10 tis. Kč, které s sebou nesou pevný roční kupón ve výši 5,25% nominální hodnoty. Emise je splatná v roce 2013.

K rozvahovému dni vykazuje společnost krátkodobé závazky z emitovaných dluhopisů ve výši 14 041 tis. Kč (k 31. prosinci 2005 – 14 041 tis. Kč). Tento závazek tvoří část první emise dluhopisů z roku 2000, která byla splatná 31. ledna 2005, ale o výplatu dluhopisů v celkové výši 9 560 tis. Kč a kupónů v celkové výši 4 481 tis. Kč se dosud držitelé dluhopisů nepřihlásili.

	31.12.2006	31.12.2005
Emitované dluhopisy – dlouhodobé závazky	350 000	350 000
Emitované dluhopisy – splatné do 1 roku	9 560	9 560
Emitované dluhopisy – kr. závazky – neuhrazené kupóny	4 481	4 481
Celkem závazky z emitovaných dluhopisů	364 041	364 041

R11 – Krátkodobé závazky z obchodního styku

Krátkodobé obchodní závazky zahrnují běžné závazky vůči dodavatelům za pořízení dlouhodobého majetku a dodávky služeb. K 31. prosinci 2006 vykazuje společnost krátkodobé obchodní závazky ve výši 32 302 tis. Kč (k 31. prosinci 2005 – 18 972 tis. Kč).

R12 – Ostatní krátkodobé závazky

	31.12.2006	31.12.2005
Daňové závazky	1 672	7 203
Přijaté zálohy	3 512	3 086
Závazky vůči zaměstnancům	4 613	3 767
Závazky ze soc. a zdrav. pojištění	2 712	2 260
Jiné závazky	6 221	15 827
Celkem	18 730	32 143

6. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K VÝSLEDOVCE

V1 – Tržby z ubytování a hostinské činnosti

	2006		2005	
	obrat	% obratu	obrat	% obratu
Clarion Hotel Prague	58 407	20,63	58 736	19,46
Quality Hotel Prague	76 984	27,19	83 057	27,53
Hotelový komplex Řepy	48 013	16,95	49 739	16,48
- Comfort Hotel Prague	38 488	13,59	40 779	13,51
- Hotel Fortuna Praha	9 525	3,36	8 960	2,97
Hotel Fortuna Rhea	54 133	19,12	58 452	19,37
Hotel Fortuna Luna	40 122	14,17	44 992	14,91
Hotel Fortuna Klíčov	3 799	1,34	4 516	1,5
Clarion Hotel Prague - CITY	1 356	0,48	--	--
GŘ-příjmy z manažerské smlouvy	345	0,12	2 257	0,75
Celkem	283 159	100	301 749	100

V2 – Zisk z předčasně ukončených leasingových smluv, Ostatní výnosy

Ostatní výnosy zahrnují výnosy z krátkodobých pronájmů, výnosy z titulu náhrad škod způsobených hosty a přijaté náhrady škod od pojišťovny. Za sledované období realizovala společnost ostatní výnosy ve výši 1 509 tis. Kč (2005 – 4 278 tis. Kč).

Zisk z předčasně ukončených leasingových smluv představuje v roce 2005 zisk z ukončení finančního leasingu hotelů Rhea a Luna.

V3 – Spotřeba materiálu a nákup služeb

	2006	2005
Služby	54 628	47 240
Spotřeba materiálu a energie	45 453	45 939
Náklady na prodané zboží	1 286	1 357
Celkem	101 367	94 536

V4 – Náklady na operativní leasing

Předmětem operativního leasingu jsou hotely Clarion Hotel Prague, Hotel Fortuna Klíčov, hotely Rhea a Luna a objekt pro budoucí hotel Clarion Prague - CITY.

	2006	2005
Clarion Hotel Prague	10 774	30 000
Hotel Fortuna Klíčov	386	540
Hotely Fortuna Rhea a Luna	35 000	5 834
Clarion Hotel Prague - CITY	6 400	4 054
Celkem	52 560	40 428

V následující tabulce je uveden přehled splátek operativního leasingu:

	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v následujících letech
Clarion Hotel Prague	30 000	120 000	338 333
Hotel Sigma	7 500	36 000	162 000
Hotely Fortuna Rhea a Luna	35 000	140 000	630 000
Clarion Hotel Prague - CITY	*	*	*
Lázeňský dům Praha - Františkovy Lázně	12 700	60 000	167 300
Ubytovna Hloubětín	36 666	160 000	443 334
Celkem	121 866	516 000	1 740 967

*Z důvodu posunutí rekonstrukce objektu nebude nájemné fakturováno pronajímatelem až do doby předání nemovitosti. Ode dne předání nemovitosti činí nájemné 17 000 tis. Kč ročně. Nájemní smlouva je uzavřena na dobu určitou – do 31. prosince 2030.

V5 – Osobní náklady

	2006	2005
Mzdové náklady	58 351	57 147
Sociální a zdravotní pojištění	20 200	19 988
Ostatní sociální náklady	1 190	591
Celkem	79 741	77 726

Společnost měla ve sledovaném období 240 zaměstnanců, z toho jsou 4 osoby ve vedení společnosti. Podrobné údaje o plněních poskytnutých vedoucím osobám je uvedeno v kapitole Transakce mezi spřízněnými stranami.

V6 – Snížení hodnoty aktiv

	2006	2005
Snížení (zrušení snížení) hodnoty obchodních pohledávek	-1 388	91
Snížení (zrušení snížení) hodnoty ostatních pohledávek	-1 054	--
Celkem	-2 442	91

V7 – Ostatní náklady

V rámci této položky jsou zahrnuty daňové náklady a poplatky (např. silniční daň, ostatní provozní poplatky). V roce 2006 činily tyto náklady 2 354 tis. Kč (2005 – 2 467 tis. Kč).

V8– Finanční výsledek

	2006	2005
Zrušení snížení hodnoty cenných papírů	200 569	--
Zrušení snížení hodnoty jiných finančních aktiv	40	--
Úroky z emitovaných dluhopisů	-18 375	-18 447
Kursově zisky a ztráty	-2 414	-2 456
Úroky ze závazků finančního leasingu	-251	-15 300
Úroky z poskytnutých půjček	4 159	7 083
Ostatní finanční zisky a ztráty	461	-2 109
Celkem	184 189	-31 229

Společnost v roce 2006 prodala cenné papíry SC International, a.s. za 200 651 tis. Kč. Pořizovací cena těchto cenných papírů činila 200 569 tis. Kč. V minulých letech byla k této finanční investici vytvořena 100% opravná položka. V roce 2006 CPI HOTELS, a.s. rozpustila opravnou položku k těmto cenným papírům ve výši 200 569 tis. Kč (zrušení snížení hodnoty cenných papírů) a zároveň vykázala zisk z jejich prodeje 82 tis. Kč.

V9 – Daně z příjmu

	2006
Splatná daň z příjmu	3 156
Odložená daň z příjmu	-1 362
Celkem	1 794

Splatná daň z příjmu

V následující tabulce je provedeno odsouhlasení efektivní daňové sazby za rok 2006:

	2006
Zisk před zdaněním	209 667
Daň z příjmu vypočtená pomocí sazby daně z příjmu práv. osob (24%)	50 320
Vliv daňově neúčinných nákladů	336
Vliv daňově neúčinných výnosů	-49 846
Upřesnění daně vztahující se k minulým obdobím	--
Ostatní	2 346
Celkem splatná daň 2006	3 156

Odložená daň

Pro kalkulaci odložené daně byla použita v souladu s účetními postupy popsány v Přehledu významných účetních politik společnosti daňová sazba 24%. Společnost vykazuje k 31. prosinci 2006 odložený daňový závazek ve výši 7 347 tis. Kč (k 31. prosinci 2005 – 8 709 tis. Kč). Změna odložené daně ve výši 1 362 tis. Kč byla vykázána ve výsledovce jako výnos běžného období.

	Účetní hodnota	Daňová hodnota	Přechodný rozdíl	Přechodný rozdíl, ze kterého nevzniká odložená daň	Odložený daňový závazek (pohledávka)
Aktiva					
Pozemky, budovy, zařízení - vlastní	497 984	451 488	46 496	45 888	146
Pozemky, budovy, zařízení – pronajaté formou fin. leasingu	5 568	--	5 568	--	1 336
Časové rozlišení	4 840	7 013	-2 173	--	-522
Závazky					
Dlouhodobé závazky z fin. leasingu	-651	--	-651	--	-156
Krátkodobé závazky z fin. leasingu	-1 252	--	-1 252	--	-300
Rezervy	--	-28 514	28 514	--	6 843
Celkem					7 347

Přechodný rozdíl ve výši 45 888 tis. Kč, u kterého nevzniká odložená daň z důvodu prvotního uznání aktiva podle IAS 12.22 (c) představuje rozdíl vzniklý z titulu vkladu Hotelového komplexu Řepy a Quality Hotel Prague v minulých letech.

V10 – Zisk na akcii

Základní kapitál společnosti je k 31. prosinci 2006 tvořen kmenovými akciemi v následující struktuře:

(A) 400 000 ks listinných akcií na majitele ve jmenovité hodnotě 1 tis. Kč,

(B) 5 180 ks listinných akcií na majitele ve jmenovité hodnotě 100 tis. Kč.

Jedna akcie typu (B) s sebou nese stejná akcionářská práva jako 100 ks akcií typu (A).

Zisk na akcii zveřejněný ve výsledovce byl kalkulován na akcie typu (A). Pro účely kalkulace a zveřejnění zisku na akcii ve výsledovce byl použit průměrný počet akcií v oběhu za účetní období, přičemž každá akcie typu (B) byla do výpočtu zahrnuta jako 100 akcií typu (A).

Základní zisk (BEPS) připadající na akcii typu (A) byl kalkulován podle vzorce

$$\text{BEPS} = 207\,873\,000 / (400\,000 + 5\,180 \times 100) = 226,44 \text{ Kč}$$

Základní zisk na akcii typu (B) je $100 \times 226,44 = 22\,644 \text{ Kč}$.

Společnost nevykazuje žádné potenciální kmenové akcie. Zředený zisk na akcii je tudíž rovný základnímu zisku na akcii.

7. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K VÝKAZU O VLASTNÍM KAPITÁLU

Základní kapitál	Počet ks 31.12.2006	Počet ks 31.12.2005
Listinné kmenové akcie na majitele ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč	5 180	5 180
Listinné kmenové akcie na majitele ve jmenovité hodnotě 1 000 Kč	400 000	400 000
Celková hodnota upsaného a splaceného základního kapitálu	918 000	918 000

Akcionářská práva připadající na jednu akcii ve jmenovité hodnotě 100 tis. Kč jsou ekvivalentní akcionářským právům připadající na 100 kusů akcií v nominální hodnotě 1 tis. Kč.

Společnost nemá žádné prioritní akcie ani potenciální kmenové akcie.

Akcionářská struktura k 31. prosinci 2006 je uvedena v kapitole Stručná charakteristika společnosti.

Mimořádná hromada dne 15.2.2006 schválila zvýšení základního kapitálu o 400 mil.Kč formou nepeněžitého vkladu. Zvýšení základního kapitálu bylo soudem zamítnuto dne 3.11.2006.

Kapitálové a rezervní fondy	31.12.2006	31.12.2005
Emisní ážio	48 658	48 658
Rezervní fond	5 384	3 419
Celkem kapitálové a rezervní fondy	54 042	52 077

Emisní ážio vzniklo v minulých letech vkladem Hotelového komplexu Řepy.

Rezervní fond je tvořen v souladu se Zákonem č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník. Tento fond slouží pouze ke krytí ztrát společnosti.

Nerozdělené zisky/ztráty

Nerozdělené zisky/ztráty zahrnují nerozdělené zisky/ztráty vzniklé v minulých letech a zisk/ztrátu běžného období.

V roce 2006 realizovala společnost zisk ve výši 207 873 tis. Kč.

Dividendy nebyly vypláceny ani přiznány, společnost nevydala žádné akcie ani opce na akcie.

8. PODMÍNĚNÁ AKTIVA A PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

8.1. PODMÍNĚNÁ AKTIVA

Společnost v roce 2004 složila do konkurzní podstaty společnosti SG-Industry, a.s. 56 000 tis. Kč, aby dosáhla zániku zástavního práva k nemovitosti Quality Hotel Prague. Vzhledem k tomu, že výsledek soudního sporu správce konkurzní podstaty a České konsolidační agentury, který má přímý vztah ke složené částce, nelze odhadnout, částka 56 000 tis. Kč představuje podmíněné aktivum, které není vykázáno v rozvaze.

8.2. PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

Dohody o základní specifikaci budoucích nájemních vztahů

Dne 11. dubna 2006 uzavřela CPI HOTELS, a.s. s Best Properties South, a.s. dohodu o základní specifikaci nájemního vztahu. Předmětem této dohody je bližší specifikace budoucího pronájmu objektu v Praze 9-Vysočanech, ve kterém CPI HOTELS, a.s. bude provozovat Clarion Congress Hotel Prague Vysočany. CPI HOTELS, a.s. se v této dohodě zavazuje k uzavření nájemní smlouvy tohoto objektu na dobu 25 let (od data předání předmětu nájmu) a platbě ročního nájemného ve výši 120 000 tis. Kč. V případě, že CPI HOTELS, a.s. odmítne uzavřít nájemní smlouvu ve stanoveném termínu, je společnost Best Properties South, a.s. oprávněna požadovat smluvní pokutu až do výše 100 000 tis. Kč.

Dne 23. června 2006 uzavřela CPI HOTELS, a.s. dohodu o základní specifikaci nájemního vztahu s MUXUM, a.s.. Předmětem této dohody je bližší specifikace budoucího pronájmu objektu v Praze 1, ve kterém CPI HOTELS, a.s. bude provozovat Buddha Bar Hotel Prague. CPI HOTELS, a.s. se v této dohodě zavazuje k uzavření nájemní smlouvy tohoto objektu na dobu 15 let (od data předání předmětu nájmu) a platbě ročního nájemného ve výši 1 400 tis. EUR. V případě, že CPI HOTELS, a.s. odmítne uzavřít nájemní smlouvu ve stanoveném termínu, je společnost MUXUM, a.s. oprávněna požadovat smluvní pokutu až do výše 1 000 tis. Kč.

Vůči společnosti CPI HOTELS, a.s. není veden žádný soudní spor, jehož výsledek by mohl významně ovlivnit údaje účetní závěrky a společnosti není známo, že by takovýto spor mohl být vůči ní zahájen. Společnost neposkytla žádné záruky třetím stranám.

9. SPŘÍZNĚNÉ STRANY, MANAŽERSKÉ ODMĚNY

Za spřízněné strany se považují dceřiné a přidružené společnosti, akcionáři, členové statutárních a dozorčích orgánů a výkonný management.

9.1. TRANSAKCE MEZI SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Pohledávky a závazky

K 31. prosinci 2006 neeviduje společnost žádné pohledávky ani závazky vůči spřízněným stranám.

Výnosy a náklady

Ve sledovaném období nerealizovala společnost žádné výnosy od spřízněných stran. Společnosti v tomto období nevznikly žádné náklady vůči spřízněným stranám kromě odměn vedení společnosti uvedených v následující kapitole.

Přijaté a poskytnuté záruky

Společnost ve sledovaném období neposkytla ani nepřijala žádné záruky od spřízněných stran.

9.2. ODMĚNY POSKYTNUTÉ ČLENŮM PŘEDSTAVENSTVA, ČLENŮM DOZORČÍ RADY A VEDENÍ SPOLEČNOSTI

Krátkodobé požitky, ostatní požitky

V následující tabulce je uveden přehled plnění poskytnutých členům představenstva, členům dozorčí rady a ostatním členům vedení společnosti.

	2006	2005
Představenstvo společnosti	3 366	1 289
- krátkodobé požitky	3 316	1 255
- ostatní požitky	50	34
Dozorčí rada společnosti	975	430
- krátkodobé požitky	955	421
- ostatní požitky	20	9
Ostatní členi vedení společnosti	264	--
- krátkodobé požitky	264	--
- ostatní požitky	--	--
Celkem	4 605	1 719

Tabulka zahrnuje plnění poskytnuté členům představenstva a dozorčí rady, kteří jsou zároveň zaměstnanci společnosti. Členům orgánů, kteří nejsou zároveň zaměstnanci společnosti, nebyly ve vykazovaném období poskytnuty žádné krátkodobé ani ostatní požitky.

Krátkodobé požitky představují mzdy, zdravotní pojištění a pojistné na sociální zabezpečení.

Ostatní požitky představují příspěvek společnosti na penzijní a životní pojištění zaměstnanců – členů statutárního nebo dozorčího orgánu. Žádné jiné požitky (tj. požitky po skončení pracovního poměru, požitky související s ukončením pracovního poměru, ostatní dlouhodobé požitky a platby akciemi) nebyly vedení společnosti poskytnuty. Členové představenstev, dozorčích rad, vedení společnosti a jím osoby blízké nevlastní žádné akcie společnosti ani s nimi nebyly uzavřeny žádné opční a podobné smlouvy, jejichž podkladovým aktivem jsou účastnické cenné papíry.

Principy odměňování vedoucích osob, členů představenstva a členů dozorčí rady

Společnost nemá stanoveny žádné principy odměňování vedoucích osob, členů představenstev a členů dozorčích rad. O odměňování členů představenstev a členů dozorčích rad rozhoduje na základě §187 odst. 1 písm. g) zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů valná hromada společnosti.

10. ŘÍZENÍ RIZIKA

Společnost při svých aktivitách čelí především následujícím faktorům rizika:

Obchodní pohledávky vznikají převážně ze smluv s cestovními kancelářemi, částečně i z poskytnutých služeb ostatní klientele. Tyto pohledávky jsou předmětem úvěrového rizika. Pohledávky mají krátkodobý charakter (splatnost 21 až 30 dnů). Vzhledem k tomu, že úvěrové riziko bylo shledáno nevýznamným, nevidí společnost nutnost uzavřít úvěrové pojištění obchodních pohledávek, protože odhadované pojistné by převýšilo možné ztráty. Zákazníci společnosti jsou většinou významné tuzemské a zahraniční cestovní kanceláře s velmi dobrou úvěrovou historií.

Společnost čelí riziku neočekávaných změn ve směnném kurzu EUR. Vzhledem k charakteru činnosti společnosti a k poměrně stabilnímu kurzu EUR je toto riziko z velké části eliminováno důsledným operativním řízením obchodní politiky společnosti. Zbýlé riziko je předmětem pravidelného sledování.

Společnost nepřijala žádné úvěry. Úrokové riziko vyplývá pouze z emitovaných dluhopisů. Úročení dluhopisů je sjednáno pevnou úrokovou sazbou.

Společnost také čelí riziku změn v tržních cenách materiálu, energií a nakupovaných služeb obvyklých v hotelových provozech. Vedení společnosti však nepovažuje toto riziko za významné, vzhledem k nízké míře inflace v České republice.

Finanční rizika

Měnové riziko

Měnové riziko představuje riziko snížení hodnoty pohledávek denominovaných v cizích měnách v důsledku znehodnocení směnných kurzů cizích měn nebo zvýšení hodnoty závazků v cizích měnách v důsledku zhodnocení směnných kurzů cizích měn.

Pohledávky a závazky z obchodního styku vykázané v rozvaze jsou krátkodobé povahy, závazky v cizích měnách jsou evidovány v nevýznamné výši. Možné měnové riziko je eliminováno důsledným řízením obchodní politiky společnosti.

Úvěrové riziko

Úvěrové riziko reprezentuje riziko neschopnosti dlužníka dostát svým závazkům.

Společnost vytváří 100% opravné položky ke všem pohledávkám, které jsou více než 360 dní po termínu splatnosti, a 50% opravné položky ke všem pohledávkám, které jsou po splatnosti 181 až 360 dní. V oblasti pohledávek z obchodních vztahů však ve společnosti obtížně vymahatelné pohledávky vznikají v minimální míře. Všechny pohledávky společnosti jsou pravidelně prověřovány, v případě náznaků ohrožení jejich úhrady jsou důsledně vymáhány až po případné ukončení smluvní spolupráce.

Úrokové riziko

Společnost nepřijala žádný bankovní úvěr. K rozvahovému dni vykazuje emitované dluhopisy v celkovém objemu 350 000 tis. Kč. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou. Společnost nepředpokládá žádné výrazné změny v oblasti provozních výnosů a tudíž ani problémy v hotovostních tocích. Případné odchylky od plánovaných hotovostních toků jsou řešeny operativním řízením na úrovni vedení společnosti.

11. VÝZNAMNÉ NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Kromě změny názvu společnosti popsané v bodu 1 Přílohy došlo po rozvahovém dni k následujícím významným událostem.

Dne 23. února 2007 byl Bc. Jan Kratina zvolen do funkce člena dozorčí rady.

Od 1. ledna 2007 začala společnost provozovat Lázeňský dům Praha ve Františkových Lázních a ubytovnu v Praze Hloubětíně, od 1. března pak Hotel Sigma v Olomouci.

V Praze, 2. dubna 2007



Mgr. Zbyněk Michal
předseda představenstva
CPI Hotels, a.s.



Ing. Marcela Tvaročková
člen představenstva
CPI Hotels, a.s.