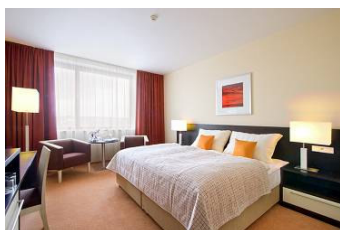


VÝROČNÍ ZPRÁVA 2007



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

akcionářům a představenstvu o ověření výroční zprávy za rok 2007
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., k 31.12.2007 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 příslušnou účetní závěrkou. 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 31.12.2007 ve všech významných ohledech v souladu s výše uvedenými účetními závěrkami.

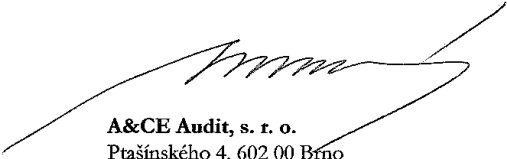
2. ZPRÁVA O PROVĚŘCE ZPRÁVY O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Prověřili jsme též věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti CPI Hotels, a.s., k 31.12.2007. 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 31.12.2007.

V Brně dne 29. dubna 2008


A&CE Audit, s. r. o.

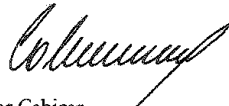
Ptašinského 4, 602 00 Brno

Osvědčení KA ČR č. 007

Ing. Leoš Kozohorský, jednatel společnosti

Přílohy: Výroční zpráva k 31.12.2007




Ing. Libor Cabicar

auditor, osvědčení č. 1277

1	<u>ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA SPOLEČNOSTI</u>	4
2	<u>CPI HOTELS, A.S.</u>	5
2.1	ZÁKLADNÍ ÚDAJE	5
2.2	AKCIONÁŘI, AKCIE, DLUHOPISY, MAJETKOVÉ ÚČASTI	6
2.2.1	HLAVNÍ AKCIONÁŘI	6
2.2.2	ZÁKLADNÍ KAPITÁL – AKCIE	6
2.2.3	DLUHOPISY	6
2.2.4	MAJETKOVÉ ÚČASTI	6
2.3	ORGANIZAČNÍ SCHÉMA SPOLEČNOSTI	7
2.4	PROFIL SPOLEČNOSTI	8
2.5	HLAVNÍ UDÁLOSTI ROKU 2007 A 2008 DO UZÁVĚRKY VÝROČNÍ ZPRÁVY	9
3	<u>ORGÁNY SPOLEČNOSTI A JEJÍ VEDENÍ</u>	9
3.1	DOZORČÍ RADA SPOLEČNOSTI	9
3.2	PŘEDSTAVENSTVO SPOLEČNOSTI	10
3.3	VRCHOLOVÉ VEDENÍ SPOLEČNOSTI	10
3.4	PRINCIPY ODMĚŇOVÁNÍ ČLENŮ ORGÁNŮ A VEDENÍ SPOLEČNOSTI	10
4	<u>HOTELY SPOLEČNOSTI</u>	11
4.1	CLARION CONGRESS HOTEL PRAGUE	11
4.2	CLARION HOTEL PRAGUE OLD TOWN	12
4.3	QUALITY HOTEL PRAGUE	12
4.4	COMFORT HOTEL PRAGUE	13
4.5	HOTEL FORTUNA RHEA	13
4.6	HOTEL FORTUNA LUNA	13
4.7	FORTUNA LÁZEŇSKÝ DŮM PRAHA	14
4.8	HOTEL SIGMA OLMOUC	14
4.9	CLARION GRANDHOTEL ZLATÝ LEV	14
4.10	HOTEL ČERNIGOV	15
4.11	HOTEL FORTUNA PRAHA – DLOUHODOBÉ UBYTOVÁNÍ	15
4.12	FORTUNA AREÁL HLOUBĚTÍN	15
5	<u>OČEKÁVANÝ VÝVOJ, CÍLE A ZÁMĚRY</u>	16
6	<u>OBCHODNÍ POLITIKA A MARKETING</u>	16
7	<u>VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ</u>	17
7.1	VYBRANÉ EKONOMICKÉ UKAZATELE	17
7.2	HLAVNÍ INVESTICE	19
8	<u>OSTATNÍ</u>	20
8.1	VÝZKUM, VÝVOJ	20
8.2	ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A LIDSKÉ ZDROJE	20
8.3	ŘÍZENÍ RIZIK	20
8.4	ODMĚNY HRAZENÉ AUDITORŮM	20
8.5	JINÉ	20
9	<u>VÝZNAMNÉ NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI</u>	20
10	<u>OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA ZPRACOVÁNÍ VÝROČNÍ ZPRÁVY</u>	21

1 ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA SPOLEČNOSTI

Vážené dámy, vážení pánové,

rádi bychom Vás informovali o významných událostech a výsledcích hospodaření roku 2007 ve společnosti CPI Hotels, a.s.

Společnost CPI Hotels, a.s. se již v minulých letech vydala cestou provozování hotelů zejména na základě Smlouvy o nájmu nemovitosti. Rok 2007 byl v tomto ohledu velmi plodným. Již od 1.ledna 2007 se společnost rozrostla o dva zcela odlišné typy ubytovacích zařízení. Rozsáhlý komplex pro dlouhodobé ubytování – Areál Hloubětín a Lázeňský dům Praha ve Františkových Lázních. Od počátku března společnost začala provozovat Hotel Sigma Olomouc. V polovině prosince pak ještě posílila o Grandhotel Zlatý Lev v Liberci.

První pololetí roku 2007 bylo pro společnost velice příznivé, především díky úspěšnému začlenění nových akvizic. Druhé pololetí roku 2007 pak bylo zejména ve znamení intenzivních příprav na otevření Clarion Congress Hotelu Prague. Kromě toho se společnost i nadále věnovala dalším svým projektům, z nichž k nejvýznamnějším patří zejména luxusní Buddha-Bar Hotel Prague a Clarion Hotel Prague City.

Z obchodního hlediska společnost pokračovala v činnostech vedoucích k oslovování různých kategorií klientely, aby se i nadále dařilo snižovat závislost společnosti na segmentu cestovních kancelářů. Významný nárůst zaznamenala společnost v segmentu internetových rezervačních systémů.

Tržby společnosti vzrostly v roce 2007 o 161,7 mil. Kč (o 57,1%). Z 98% se na tomto nárůstu podílelo rozšíření portfolia provozovaných hotelů, zbylá dvě 2% tvoří stávající hotely. Zde se podařilo zvýšit tržby celkem o 8,6 mil Kč, a to i přes konkurenční tlak hotelových společností nutící zachovat ceny bez ohledu na dlouhodobý trend posilování České koruny vůči Euru. Společnosti se dařilo v roce 2007 zvýšit ukazatel obsazenosti téměř o 8,5% oproti roku 2006.

Za rok 2007 společnost dosáhla provozního zisku 11,1 mil.Kč. V porovnání s rokem předchozím došlo k poklesu tohoto ukazatele o 56%. Tento pokles byl způsoben zejména několikanásobně vyššími náklady na reklamu a propagaci, dále náklady vynaloženými na přípravu otevření a zprovoznění nových hotelových provozů , a to jak v oblasti osobních tak i provozních nákladů.

V roce 2007 společnost investovala 8,2 mil.Kč do technického zhodnocení a modernizace vlastních hotelů. Comfort Hotel Prague se tak může pochlubit nejen novou střechou, ale i modernizovanými pokoji včetně nového vybavení, což by mělo přispět nejen ke zkvalitnění pobytu hostů, ale i ke zvýšení výkonnosti tohoto hotelu.

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 projevenou důvěru v kvalitu služeb poskytovaných společností CPI Hotels, a. s.

2 CPI HOTELS, A.S.

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.**

2.1 Základní údaje

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

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: 471 16 757
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
- ▶ směnářská činnost
- ▶ 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

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

2.2 Akcionáři, akcie, dluhopisy, majetkové účasti

2.2.1 Hlavní akcionáři

Majoritním akcionářem společnosti CPI Hotels, a.s. byla k 31. 12. 2007 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.

2.2.2 Základní kapitál – akcie

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.

Akcie společnosti jsou převoditelné bez jakéhokoliv omezení. Hlasovací práva nejsou nijak omezena.

Majitel akcie nemá žádné výměnné či předkupní právo.

Společnosti není známa existence jakýchkoliv smluv mezi akcionáři.

Společnost nevlastní žádné vlastní akcie ani s nimi nijak neobchodovala.

2.2.3 Dluhopisy

Emitované dluhopisy k 31.12.2007

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 31.12.2007	35 000 kusů	956 kusů ¹
Stav objemu emise po 31.12.2007	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.

2.2.4 Majetkové účasti

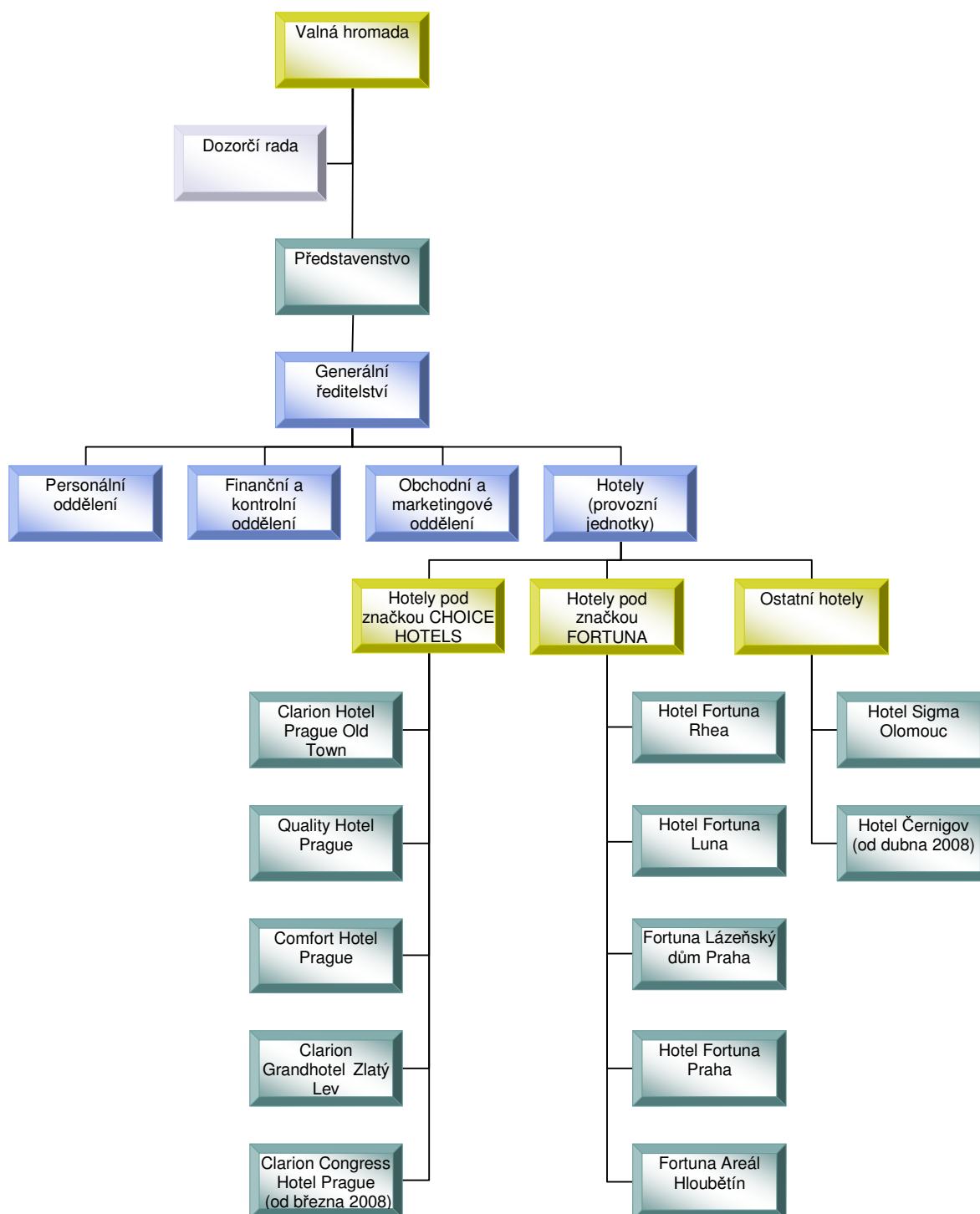
Společnost má majetkové účasti v níže uvedených společnostech a tvoří s nimi konsolidační celek.

Název	IČ:	Výše majetkové účasti
CPI – Land Development, a.s., Bílkova 855/19, Praha 1	272 32 166	99,74%

Výše uvedené společnosti nemají žádné další majetkové účasti v jiných společnostech.

Společnost není nijak závislá na výše uvedených ani na žádných jiných subjektech.

2.3 Organizační schéma společnosti



2.4 Profil společnosti

V roce 1993 začala společnost CPI Hotels, a.s. podnikat v hotelovém průmyslu pouze s jedním hotelem. Ke konci roku 2007 již provozovala 10 hotelů o celkové kapacitě přes 4000 lůžek, čímž se řadí k předním českým hotelovým společnostem. Z celkového počtu lůžek se 90% nacházelo 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.

Od roku 1996 je společnost CPI Hotels, a.s. členem mezinárodního hotelového řetězce CHOICE HOTELS INTERNATIONAL, který patří k největším a nejrychleji rostoucím mezinárodním hotelovým řetězcům s téměř 6 000 hotely po celém světě. 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 franšizor pro Evropu).



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 hotelu 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.

CPI Hotels, a.s., jako výhradní zástupce CHOICE HOTELS EUROPE, rozvíjí franšizingový systém se značkami Comfort, Quality a Clarion na území České republiky a Slovenska. Sama společnost ke konci roku 2007 provozovala již čtyři hotely tohoto řetězce:

- ▶ Clarion Hotel Prague Old Town
- ▶ Quality Hotel Prague
- ▶ Comfort Hotel Prague
- ▶ Clarion Grandhotel Zlatý Lev

V roce 2008 společnost plánuje zahájení provozu dalších dvou hotelů značky Clarion na území hlavního města Prahy.

Pod vlastní značkou FORTUNA společnost provozuje následující hotely:

- ▶ Hotel Fortuna Rhea
- ▶ Hotel Fortuna Luna
- ▶ Fortuna Lázeňský dům Praha
- ▶ Hotel Fortuna Praha - dlouhodobé ubytování
- ▶ Fortuna Areál Hloubětín – dlouhodobé ubytování

Od března 2007 společnost dále provozuje Hotel Sigma Olomouc, kterým úspěšně zahájila rozšiřování svého portfolia o hotely v krajských městech.

Společnost CPI Hotels, a.s. provozuje výše uvedené hotely (kromě tří vlastních – Quality Hotel Prague, Comfort Hotel Prague a Hotel Fortuna Praha) na základě Smlouvy o nájmu. V takovém případě majitel objektu pronajímá hotel jako celek společnosti CPI Hotels, a.s., a. je mu za to poskytnuta dohodnutá platba. Majitel minimalizuje své riziko, nemůže však do vedení hotelu přímo zasahovat.

Na základě bohatých zkušeností odborníků poskytuje společnost CPI Hotels, a.s. partnerům široké spektrum odborných služeb mezi něž lze zařadit:

- ▶ franšizing značek Comfort, Quality, Clarion celosvětového hotelového řetězce CHOICE HOTELS INTERNATIONAL
- ▶ vypracování Feasibility Study
- ▶ odborné posouzení podnikatelských záměrů
- ▶ poskytnutí konzultací, expertních analýz a posudků reálnosti podnikatelských záměrů v oblasti turistiky a cestovního ruchu
- ▶ zabezpečení smluvní a právně organizační dokumentace
- ▶ kontrola investičních nákladů
- ▶ umožnění použití vlastních prostor pro modely vzorových pokojů

2.5 Hlavní události roku 2007 a 2008 do uzávěrky výroční zprávy

leden 2007

zahájení provozování - Fortuna Lázeňský dům Praha a Fortuna Areál Hloubětín

březen 2007

změna obchodní firmy společnosti FORTUNA HOTELS, a.s. na obchodní firmu CPI Hotels, a.s.
zahájení provozování – Hotel Sigma Olomouc

červen 2007

nákup 82,5% akcií společnosti CPI – Land Development, a.s.
prodej 75% akcií společnosti CPI – Statenice, a.s. a 33% akcií společnosti CPI – Klíčov, a.s.

prosinec 2007

valná hromada schválila koupi části podniku – Grandhotel Zlatý Lev, a.s.
zahájení provozování – Grandhotel Zlatý Lev (Liberec)
ukončen pracovní poměr generálního ředitele Thomase C. Mähdera

leden 2008

změna na pozici předsedy představenstva, dozorčí rada odvolala Mgr. Zbyňka Michala a zvolila Bc. Jana Kratinu
generálním ředitelem byl zvolen Bc. Jan Kratina

únor 2008

zaměstnanci zvolili do dozorčí rady Mgr. Martinu Kudrnovskou

březen 2008

otevření a zahájení provozování – Clarion Congress Hotel Prague

duben 2008

zahájení provozování – Hotel Černigov (Hradec Králové)

3 ORGÁNY SPOLEČNOSTI A JEJÍ VEDENÍ

V souladu se Stanovami společnosti CPI Hotels, a.s. valná hromada volí a odvolává členy dozorčí rady a dozorčí rada volí a odvolává členy představenstva.
Pro změnu stanov neexistují žádná zvláštní pravidla.

3.1 Dozorčí rada společnosti

Dozorčí rada má tři členy, z nichž dva jsou voleni valnou hromadou a jeden člen je volen zaměstnanci společnosti, jako jejich zástupce. Zasedání dozorčí rady se konají dle potřeby společnosti.

Od 22.2.2008 je novým členem dozorčí rady Mgr. Martina Kudrnovská, která nahradila Bc. Jana Kratinu (oba byli voleni zaměstnanci společnosti)

MUDr. Vít Urbanec	člen dozorčí rady
Mgr. Martina Kudrnovská	člen dozorčí rady a leisure manager od 22.2.2008
Irena Kořínková	člen dozorčí rady
Bc. Jan Kratina	člen dozorčí rady a výkonný ředitel od 23.2.2007 do 31.12.2007

3.2 Představenstvo společnosti

Představenstvo je statutárním orgánem společnosti, řídí její činnost a jedná jejím jménem. Představenstvo má tři členy, kteří jsou voleni i odvoláváni dozorčí radou, bez jakýchkoliv zvláštních pravidel. Členové představenstva si volí předsedu představenstva. Zasedání představenstva svolává předseda představenstva a konají se dle potřeby společnosti. Představenstvo nemá žádné zvláštní pravomoci a to ani podle §161a a210 obchodního zákoníku.

Dne 2.1.2008 byl novým členem a zároveň předsedou představenstva zvolen Bc. Jan Kratina. Výkon funkce předsedy představenstva a generálního ředitele je v současné době spojen v jedné osobě.

Bc. Jan Kratina	předseda představenstva a generální ředitel od 3.1.2008 (člen představenstva od 1.1.2008)
Mgr. Zbyněk Michal	předseda představenstva od 29.11.2006 do 31.12.2007
Ing. Marcela Tvarochová	členka představenstva a finanční ředitelka
Ing. Vratislav Puchinger	člen představenstva a ředitel Comfort Hotelu Prague

3.3 Vrcholové vedení společnosti

V roce 2007 reprezentovali vrcholové vedení společnosti generální ředitel a výkonný ředitel

Thomas Christian Mähder	generální ředitel (platné do 31.12.07)
Bc. Jan Kratina	výkonný ředitel (platné do 31.12.07)

Od počátku roku 2008 je generálním ředitelem Bc. Jan Kratina a pozice výkonného ředitele byla zrušena.

pracovní adresa vedení společnosti:

**Václavské náměstí 47
110 00 Praha 1**

3.4 Principy odměňování členů orgánů a vedení společnosti

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

Členové orgánů společnosti a členové vrcholového vedení v roce 2007 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.

Členům orgánů, kteří nejsou zároveň zaměstnanci společnosti, nebyly ve vykazovaném období poskytnuty žádné peněžité ani nepeněžité příjmy.

Údaje o příjmech členů orgánů a vedení společnosti

V roce 2007 byli všichni tři členové představenstva zároveň zaměstnanci společnosti, od 23.2.2007 byl jeden člen dozorčí rady současně zaměstnancem, 23.2.2007 žádný z členů dozorčí rady nebyl v zaměstnaneckém poměru.

Příjmy vedoucích osob a členů dozorčí rady poskytnuté emitentem za rok 2007	souhrnně za všechny členy představenstva	souhrnně za všechny ostatní vedoucí osoby	souhrnně za všechny členy dozorčí rady
Mzda za činnost v pracovním poměru	1 850	2 242	999
Odměna za členství	--	--	--
Tantiémy	--	--	--
Náhrady spojené s ukončením členství	--	--	--
Náhrada nákladů	--	--	--
Nepeněžní plnění	--	--	--
Penzijní program	37	6	30

údaje v tis.Kč

Žádný z členů orgánů a vedení společnosti neobdržel žádný příjem od osob ovládaných společností.

Ve vlastnictví členů vedení, členů představenstva a členů dozorčí rady společnosti nejsou žádné akcie vydané společností. Uvedené osoby nejsou smluvními stranami opčních a obdobných smluv, jejichž podkladovým aktivem jsou účastnické cenné papíry vydané společností ani žádné takové smlouvy nebyly v jejich prospěch uzavřeny. Neexistují programy, na jejichž základě je zaměstnancům a členům představenstva umožněno nabývat účastnické cenné papíry, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.

Mezi společností a členy představenstva nebo zaměstnanci nejsou uzavřeny žádné smlouvy zavazující společnost k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání.

Prohlášení

U členů vrcholového vedení, členů představenstva a členů dozorčí rady neexistují žádné střety zájmů.

4 HOTELY SPOLEČNOSTI

Společnost k datu zveřejnění výroční zprávy provozuje již 12 hotelů, z toho 5 pod značkou CHOICE HOTELS a 5 pod vlastní značkou FORTUNA. CPI Hotels, a.s. dále úspěšně rozšiřuje své portfolio o hotely v krajských městech.

4.1 Clarion Congress Hotel Prague



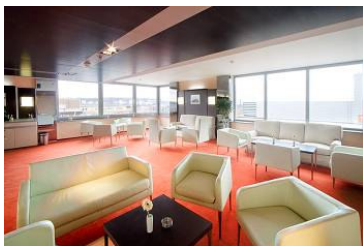
Mezinárodní čtyřhvězdičkový Clarion Congress Hotel Prague je moderním kongresovým centrem usilujícím o co největší komfort svých hostů a vysokou úroveň při zajišťování konferencí. Hotelový interiérový design kopíruje nejvyšší standard značky Clarion, jež je součástí mezinárodního hotelového řetězce CHOICE HOTELS INTERNATIONAL. Hosté tohoto kongresového hotelu se mohou těšit na širokou škálu služeb, jež pomohou přetvořit pouhý hotelový pobyt v nezapomenutelný zážitek.

Hotel se nachází přímo na trase metra B, stanice „Vysočanská“. Je vzdálen pouhých 30 minut autem z ruzyňského letiště a 10 minut metrem od historického centra města.

Hotel nabízí 534 moderních pokojů, 25 luxusních apartmá, k dispozici jsou jak kuřácké tak i nekuřácké pokoje, bezbariérové pokoje. Všechny pokoje jsou vybaveny klimatizací, telefonem s přímou volbou, vysokorychlostním internetem, barevným televizorem se satelitními programy a Pay TV, trezorem, minibarem, žehličkou, fénem, hosté také mohou využít room service.

Stravování zajišťují tři hotelové restaurace s celkovou kapacitou více než 950 míst.





K dispozici jsou rozsáhlé konferenční prostory až pro 2 500 osob. Na výběr je 18 kongresových salónek a sálů. Variabilita sálů umožňuje rozdělení na menší prostory odpovídající požadavkům delegátů (až 23). Prostory jsou díky svému vybavení, které odpovídá nejvyšším technologickým standardům, a kvalitnímu zázemí vhodné pro všechny typy akcí.

4.2 Clarion Hotel Prague Old Town

Clarion Hotel Prague Old Town nabízí veškeré pohodlí a jedinečnou atmosféru moderně vybavených pokojů a apartmánů v samém srdci Prahy na Starém Městě. Vysoký standard všech služeb garantuje členství v mezinárodním hotelovém řetězci CHOICE HOTELS INTERNATIONAL.



Clarion Hotel Prague Old Town poskytuje ubytování vysokého standardu 90 komfortních pokojů, 3 velkorysé apartmány s velkou terasou a jedinečným výhledem na Pražský hrad. Všechny pokoje jsou vybaveny klimatizací, telefonem s přímou volbou, TV se satelitem a PAY-TV, minibarem, žehličkou nebo žehlicím prknem se žehličkou, trezorem, varnou konvicí, přístupem k internetu zdarma, koupelnou s vanou a vysoušečem vlasů.

K příjemnému posezení u šálku výborné kávy láká Café Riva s kapacitou 30 míst. Hosté mohou navštívit také Restauraci Fantasia s celkovou kapacitou 70 míst, která nabízí speciality české i mezinárodní kuchyně. Konferenční salonek Bohemia s možností multimediálních prezentací může využít až 25 osob při obchodních jednáních, školeních či seminářích. Mezi doplňkové služby hotelu patří směnářské či sekretářské služby a internetový koutek. Ve společných prostorách hotelu je k dispozici Wi-Fi připojení zdarma.



4.3 Quality Hotel Prague

Quality Hotel Prague *** se nachází v klidné části Prahy 10 pouze 15 minut od historického a obchodního centra města. Hotel disponuje 211 dvoulůžkovými pokoji, 16 jednolůžkovými a 17 třílůžkovými pokoji, 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



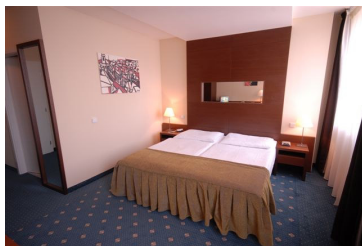
zdarma.

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



4.4 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 111 dvoulůžkových, 30 třílůžkových a 2 jednolůžkových pokojích, které jsou vybaveny vlastní koupelnou s vanou a WC, barevným televizorem se satelitním příjmem, telefonem s přímou volbou a rádiem. K dispozici jsou nekuřácké pokoje a dva pokoje pro tělesně postižené. Ve společných prostorách hotelu je k dispozici Wi-Fi připojení zdarma.

Hotel disponuje restaurací s kapacitou 120 míst. K příjemnému posezení je k dispozici atriový lobby bar. Hosté mohou využít i non-stop automatu a občerstvení a nápoji. 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.



4.5 Hotel Fortuna Rhea

Hotel Fortuna Rhea*** se nachází v klidné části Prahy 10 pouze 15 minut od centra města. Hotel nabízí svým hostům vynikající pohodlí a velkou kapacitu za více než přívětivé ceny.

Hotel nabízí ubytování ve 128 vícelůžkových pokojích buňkového charakteru (vždy dva pokoje se společnou koupelnou a WC) a dále 60 dvoulůžkových (ložnice, obývací pokoj, balkon, koupelna a WC). K vybavení patří televizor se satelitním příjmem, telefon s přímou volbou, rádio s budíkem, trezor a lednice. K dispozici je také jeden apartmán pro tělesně postižené a nekuřácké pokoje.



Hostům nabízí své služby hotelová restaurace se 156 místy, stylový snack bar Kajuta, směnárna, obchod se suvenýry, internetové kafe, 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.

4.6 Hotel Fortuna Luna

Hotel Fortuna Luna nabízí skvělý poměr mezi hodnotou a cenou všem, kteří hledají jednoduché ubytování s vynikající polohou v dosahu pražské magistrály a dálnice Praha – Teplice – Drážďany, přesto však stranou dopravního ruchu. Poloha hotelu je ideální také vzhledem k Veletržnímu paláci v Holešovicích a Výstavišti v Letňanech.



Hotel disponuje celkovou kapacitou 164 pokojů a apartmánů. Jedná se o 25 dvoulůžkových pokojů s vlastním sociálním zařízením a 139 dvoulůžkových a třílůžkových pokojů, kdy vždy dva pokoje mají společné příslušenství (koupelna se sprchou, oddělené WC). Pokoje jsou vybaveny telefonem a balkonem. Fén, žehlička a rychlovarná konvice k zapůjčení na recepci.



Hostům je k dispozici hotelová restaurace se 128 místy, lobby bar se 32 místy s venkovní terasou, 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.

4.7 Fortuna Lázeňský dům Praha

Fortuna Lázeňský dům Praha nabízí jedinečnou možnost relaxace v okouzlujícím, klidném prostředí Františkových Lázní, světově uznávaného lázeňského města s více než dvoustetletou tradicí. Fortuna Lázeňský dům Praha je situován v historickém centru Františkových Lázní naproti městskému parku, 5 minut od vlakového nádraží a zastávky autobusu, jen pár kroků od lázeňského dění na kolonádě. Okolí skýtá ideální podmínky pro turistiku i cykloturistiku.,



K ubytování slouží 49 dvoulůžkových pokojů (17 s balkonem), 29 jednolůžkových pokojů, 1 luxusní apartmá, všechny pokoje jsou nekuřácké. Pokoje jsou vybaveny barevným televizorem se satelitními programy, telefonem s přímou volbou, chladničkou, trezorem.

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

K dispozici je vlastní bazén s protiproudem, fitness, kadeřnictví, kosmetika, manikúra, pedikúra. Samozřejmostí je pak 24 hodinová zdravotní péče.



Ze široké škály léčebných procedur Fortuna Lázeňský dům Praha nabízí pitnou kúru (z vlastního vrtu minerálního pramene), slatinné zábaly, parafinové zábaly, fango zábaly, klasické masáže, reflexní masáže, elektroterapii, individuální léčebný tělocvik, skupinový tělocvik, suché CO₂ koupele, kyslíkovou terapii, vasotrain, inhalace, vitamínové a plynové injekce, baňkování, masáž lávovými kameny, lymfodrenážní masáže ruční i přístrojové, perličkovou koupel, bylinné a solné koupele.

4.8 Hotel Sigma Olomouc

Hotel Sigma Olomouc, svou výhodnou polohou v blízkosti vlakového nádraží a centra města Olomouc nabízí svým hostům nejen kvalitní ubytování, výbornou kuchyni, ale i možnost pořádání velkých kongresů či kulturních a společenských akcí, které plně uspokojí tu nejširší klientelu.

Hotel poskytuje ubytování v 80 dvoulůžkových a 8 třílůžkových pokojů vybavených telefonem a barevným televizorem se satelitními programy, koupelnou se sprchou/vanou a oddělené WC.



V hotelu se nachází také vyhlášená Litovelská restaurace s 80 místy, s výbornou českou i mezinárodní kuchyní. K dispozici jsou dále bar a čínská restaurace.

Hotel nabízí 2 kongresové sály až pro 1 500 osob vhodné pro pořádání kongresů, konferencí, seminářů, výstav, plesů či koncertů a jiných kulturních akcí. Dále pak 4 konferenční místnosti, každá až pro 60 osob. K dispozici je též konferenční technika.



4.9 Clarion Grandhotel Zlatý Lev

Hotel je situován v parkové zóně centra města Liberec. Ideální poloha pro milovníky zimních sportů 2,5km na východ středisko běžeckých sportů Kristiánov, 6km na jihozápad areál zimních sportů na úpatí Ještědu. Výhodná poloha v centru Liberce s perfektním spojením na dálniční tah Drážďany – Praha.

Hotel byl slavnostně otevřen v roce 1906 při příležitosti německo-české výstavy a do provozu ho uvedl rakousko-uherský císař František Josef I. Od tohoto data je Grandhotel Zlatý Lev synonymem pro špičkovou kvalitu poskytovaných služeb. Hotel je ideálním místem nejen pro pobyt, ale i pro pořádání meetingů, konferencí a společenských akcí.





Hotel nabízí ubytování v 64 dvoulůžkových pokojích, 13 jednolůžkových pokojích a 4 třílůžkových pokojích. K dispozici je též luxusní prezidentské apartmá. Pokoje jsou vybaveny telefonem s přímou volbou, minibarem, trezorem, televizorem se satelitními programy, vysokorychlostním připojením k internetu, koupelnou se sprchovým koutem nebo vanou, fénem

Nejen hotelovým hostům nabízí své služby stylová restaurace s kapacitou až 80 míst Grand Restaurant Zlatý Lev. Ideálním místem pro soukromé i firemní oslavy je karaoke bar Kajetán Špička.

K dispozici jsou konferenční prostory – sál Anton Worf s kapacitou 200 osob – salonek Franz Josef s kapacitou 45 osob – salonek Roald Amundsen s kapacitou 50 osob, včetně technického vybavení - TV, DVD, PC, CD, Video, Tuner, ozvučení, Flipchart, dataprojektor.

Součástí hotelu je též Relax centrum – sauna, vířivka, parní kabiny, masážní sprchy, solárium, fitness, masáže.

4.10 Hotel Černigov

Hotel Černigov se nachází v Hradci Králové v bezprostřední blízkosti jak vlakového a autobusového nádraží, tak i nejdůležitějších příjezdových tras do města. Od centra je vzdálen cca 20 minut chůzí nebo 10 minut autobusem. V nabídce je vedle ubytování i možnost výběru konferenčních prostor ze široké nabídky, která je koncipovaná tak, aby uspokojila potřeby a požadavky co nejširšího spektra klientů.

K dispozici jsou jednolůžkové i dvoulůžkové pokoje s možností přistýlky.



Pro náročnější klientelu jsou připraveny prostorné apartmány. Lze si vyžádat i nekuřácký nebo invalidní pokoj. Do vybavy všech pokojů patří telefon s přímou volbou, barevný televizor se satelitními programy, koupelna se sprchou a WC. Některé pokoje jsou navíc vybaveny minibarem a fénem.



Součástí hotelu je prostorná restaurace s 220 místy a vyhlášenou kuchyní, lobby bar se širokou nabídkou alkoholických i nealkoholických nápojů

4.11 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.



4.12 Fortuna Areál Hloubětín



Fortuna Areál Hloubětín je rozsáhlý komplex pro dlouhodobé ubytování. V současnosti disponuje celkem 1632 lůžky. Výhodou je vynikající dostupnost. Hotel je situován poblíž stanice metra Hloubětín, nedaleko výpadek na Hradec Králové a Mladou Boleslav.

5 OČEKÁVANÝ VÝVOJ, CÍLE A ZÁMĚRY

V souladu se svým záměrem rozšiřovat síť hotelů nadnárodního hotelového řetězce CHOICE HOTELS INTERNATIONAL společnost již v březnu 2008 zahájila provoz Clarion Congress Hotelu Prague - viz kapitola HOTELY SPOLEČNOSTI.

Na přelom 2008/2009 ještě plánuje společnost 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.



CPI Hotels, a.s. dále úspěšně rozšiřuje své portfolio o hotely v krajských městech. Cílem společnosti je poskytovat špičkové ubytovací a konferenční služby napříč celou Českou republikou.

V dubnu roku 2008 již společnost začala provozovat Hotel Černigov v Hradci Králové – viz kapitola HOTELY SPOLEČNOSTI.

Fází intenzivního dokončování prochází zcela nový Buddha-Bar Hotel Prague, luxusní hotelový produkt pro nejnáročnější. Pětihvězdičkový hotel poskytne ubytování v 36 pokojích a 3 suitech přímo v centru Prahy. Otevření je plánováno na konec roku 2008.



Průmysl cestovního ruchu se bude v roce 2008 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.

6 OBCHODNÍ POLITIKA A MARKETING

Rok 2007 lze v porovnání s rokem 2006 považovat za úspěšný, především pak díky nově nabytým akvizicím Fortuna Lázeňského domu Praha, Hotelu Sigma Olomouc, Ubytovny Hloubětín a Grandhotelu Zlatý Lev, které se postaraly o více jak 55% nárůst tržeb. Z hlediska obsazenosti v Praze můžeme konstatovat, že i v tomto ukazateli jsme si polepšili oproti roku 2006, a to skoro o 8,5%; při připočítání nových akvizic o 6,7%. I přesto, že se docílilo nárůstu ukazatele obsazenosti, klesla průměrná cena na pokoj.

Za tímto poklesem stálo hned několik vnějších aspektů, především se jednalo o zvýšení nárůstu počtu nových hotelů. Což vedlo k markantní cenové konkurenci a dumpingovým strategiím zejména v nízké sezoně. Je třeba zmínit, že některé současné 4 - hvězdové hotely nesplnily za strany CK skutečné požadavky na 4 hvězdy, a proto musely své ceny přeorientovat na 3 - hvězdový segment a 3 - hvězdové na 2 - hvězdový segment. Tato krize přinesla obrovskému počtu provozovaných 3 a 4 – hvězdových hotelů snížení ukazatele tzv. RevPAR. Dále byl loňský rok ovlivněn stabilním a dlouhodobým posilováním Koruny vůči Euru, jež vedlo k důsledku, že se ČR stává pro zahraničního turistu dražší destinací.

V návaznosti na rok 2006 naše obchodní politika opět cílila na získání nových prodejních kanálů. Podařilo se nám v segmentu internetových rezervačních systémů /IRS/ zaznamenat významný nárůst. Navýšili jsme počet partnerů z tohoto segmentu a také jsme se věnovali aktivní propagaci našich služeb na těchto kanálech. Úspěšně jsme navázali na spolupráci s firmou Cultuzz, která prodává hotelové služby na internetových aukcích a přidali v tomto segmentu nového významného partnera firmu Animod.

Kompletně jsme předělali koncept rezervování přes firemní website. Nyní máme aktivní systém, který je propojen s hotelovým software Mefisto a umožňuje zájemcům o rezervaci lepší kontrolu nad naší nabídkou a hlavně

odezvu v reálném čase. Též je možné rezervaci modifikovat, případně zrušit a to vše bez nutnosti zásahu pracovníků rezervací. Tento systém jsme nasadili v poslední čtvrtině roku 2007.

Rok 2007 znamenal pro CPI Hotels rok velké expanze a posílili jsme tak svoji pozici ve vyjednávání s partnery. Nejen, že jim nyní můžeme nabídnout kapacity napříč českou republikou, ale kromě 5 hvězdičkového standartu kryjeme nyní všechny běžné segmenty. Po dokončení projektů v roce 2008 budeme nabízet i hotel 5 hvězd +. Tímto se náš obchodní model opět rozroste o možnosti cílit segmenty, které byly do této chvíle pro nás nedostupné.

Významným krokem byl rebranding firmy Fortuna Hotels na CPI Hotels. Z pohledu marketingu a PR jsme se soustředili na posilování „brand image“ směrem ke značce nabízející vysokou kvalitu služeb s ověřenou kvalitou a tradicí na trhu. Veřejně jsme začali propagovat naší středně dobou obchodní strategii, kterou je poskytování ubytovacích a konferenčních služeb na vysoké úrovni v každém krajském městě. Abychom mohli dostat tomuto předsevzetí, rozšiřujeme stále spolupráci s mezinárodním řetězcem Choice Hotels International. V roce 2007 jsme zařadili Grandhotel zlatý Lev pod značku Clarion, která je známa vysokým standardem služeb. Za který mimo jiné obdržela v loňském roce první místo v Evropě od J.D. Power and Associates.

Rozšířili jsme nástroje podpory prodeje o bonusový program pro firemní klientelu „The Club“ a předělali program pro stále zákazníky „Loyalty Card“. Došlo ke standardizování přístupu k V.I.P. hostům a to dle jedné směrnice na všech provozních jednotkách. Pro podporu objednávek přes firemní webovou stránku jsme zavedli speciální informační kartičky distribuované hostům z vybraných segmentů při příjezdu.

Oproti roku 2006 jsme navštívili více veletrhů a mířili i na trhy, které dříve CPI Hotels nenavštěvovala. Za zmínku stojí účast, z pohledu MICE průmyslu, na nejvýznamnějších odborných veletrzích IT&ME v Chicagu, CONFEX v Londýně, či EIBTM v Barceloně. Tyto veletrhy byly klíčové hlavně pro vznikající Clarion Congress Hotel u kterého bylo velice důležité dostat jej do podvědomí potenciální klientely ještě před jeho otevřením. Dále jsme se zúčastnili největšího veletrhu World Travel Market v Londýně, který je zaměřen převážně na turistiku a cestovní ruch. Nutno podotknout, že v tomto roce zaznamenal rekordní návštěvnost z řad delegátů (48 687), návštěvníků (23 802) a vystavovatelů (téměř 13 000). V tomto odvětví jsme se zaměřili ještě na BIT v Miláně, či CIBTM v Číně a v neposlední řadě ATM v Dubaji, kde jsme představili vznikající Buddha Bar-Hotel. Návštěvy veletrhů z našeho pohledu přispěly nejen k získání nových kontaktů, ale také k upevnění spolupráce se současnými partnery, vyjasnění mnoha otázek vzájemné spolupráce a nastavení podmínek pro budoucí obchody. Z hlediska marketingové propagace jsme také načerpali nové kontakty a zjistili nové možnosti jak internetové tak tištěné propagace na mnoha trzích a v různých segmentech.

V neposlední řadě veletrhy působí i jako přehlídka konkurentů, zejména v případě kongresové turistiky je třeba vědět co kdo nabízí a jakým směrem se ubírá trh.

7 VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ

7.1 Vybrané ekonomické ukazatele

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

Rok	2007	2006	2005
Čistý zisk za období (tis.Kč)	-4 818	207 873	39 290
Čistý zisk za období na 1 akcii (Kč)	-5,25	226,44	42,80

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

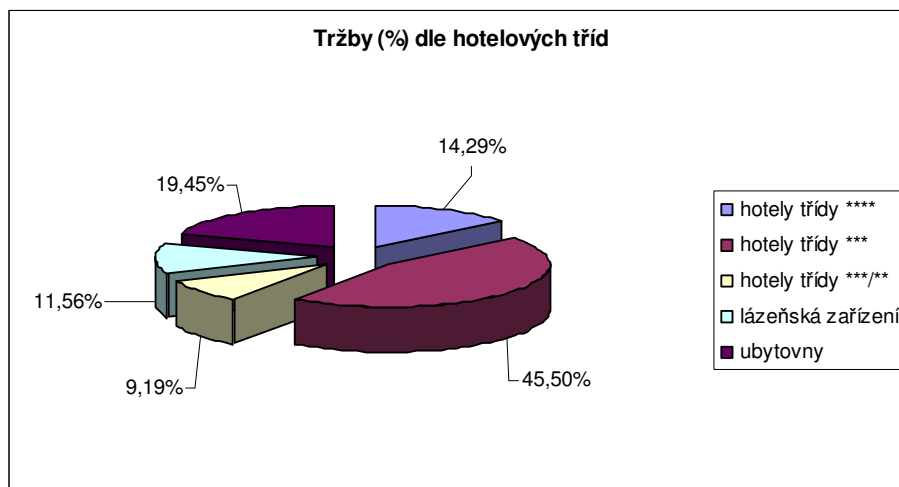
Rok	2007	2006	2005
Konsolidovaný čistý zisk (tis.Kč)	-15 614	206 886	38 681
Konsolidovaný čistý zisk na 1 akcii (Kč)	-17,01	225,37	42,14

Vybrané ukazatele vývoje hospodářské situace (údaje bez vlivu konsolidace)

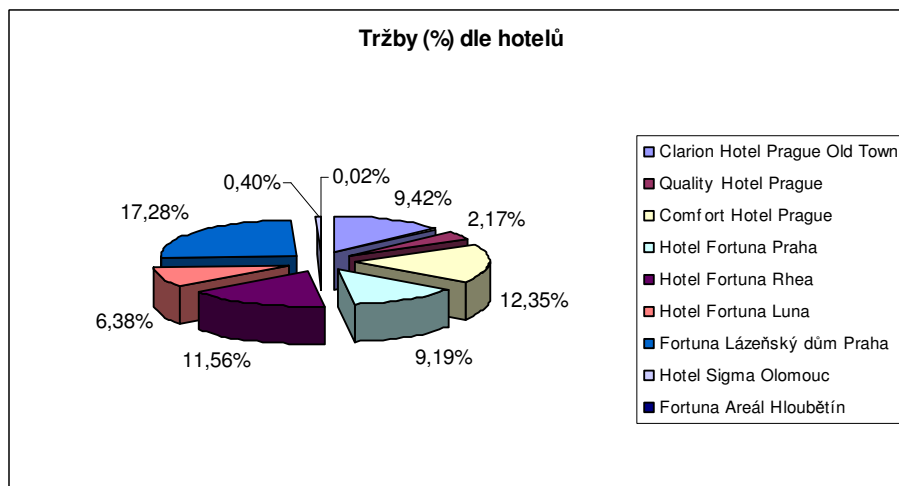
Rok (údaje jsou uvedeny v tis. Kč)	2007	2006	2005
Tržby za poskytované služby	444 889	283 159	301 749
EBITDA	36 012	51 088	111 346
Provozní zisk	11 087	25 478	81 388
Zisk před zdaněním (EBT)	-6 932	209 667	50 159
Zisk po zdanění	-4 818	207 873	39 290

Tržby (obrat) v členění dle hotelových tříd

Hotelová třída	obrat v tis. Kč	% obratu
hotely třídy ****	63 574	14,29%
hotely třídy ***	202 367	45,50%
hotely třídy ***/**	40 894	9,19%
lázeňská zařízení	51 424	11,56%
ubytovny	86 522	19,45%

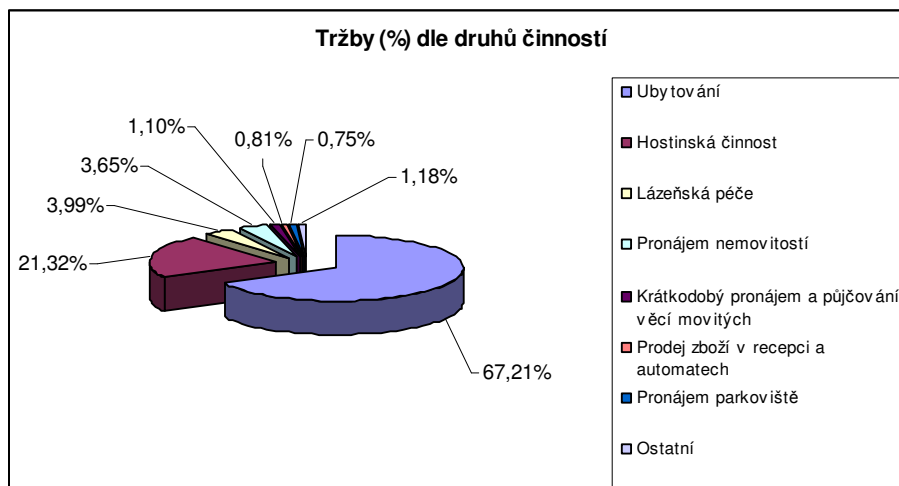

Tržby (obrat) v členění dle jednotlivých hotelů

Hotel	obrat v tis. Kč	% obratu
Clarion Hotel Prague Old Town	61 796	13,89%
Quality Hotel Prague	77 126	17,34%
Hotelový komplex Řepy	51 538	11,58%
Comfort Hotel Prague	41 898	9,42%
Hotel Fortuna Praha	9 640	2,17%
Hotel Fortuna Rhea	54 948	12,35%
Hotel Fortuna Luna	40 894	9,19%
Fortuna Lázeňský dům Praha	51 424	11,56%
Hotel Sigma Olomouc	28 395	6,38%
Fortuna Areál Hloubětín	76 882	17,28%
GrandHotel Zlatý Lev	1 778	0,40%
Generální ředitelství - ostatní příjmy	108	0,02%
Celkem	444 889	100%



Tržby (obrat) v členění dle druhu činnosti

Druh činnosti	obrat (tis. Kč)	% obratu
Ubytování	298 988	67,21%
Hostinská činnost	94 870	21,32%
Lázeňská péče	17 739	3,99%
Pronájem nemovitostí	16 252	3,65%
Krátkodobý pronájem a půjčování věcí movitých	4 880	1,10%
Prodej zboží v recepci a automatech	3 587	0,81%
Pronájem parkoviště	3 323	0,75%
Ostatní	5 250	1,18%
Celkem	444 889	100,00%



7.2 Hlavní investice

Finanční investice

V roce 2007 společnost investovala do majetkových účastí (akcií) níže uvedených subjektů:

Společnost	Počet akcií	Majetkový podíl	Výše investice
CPI – Land Development, a.s.,	956 ks	82,48%	2 066 200 tis.Kč

Ostatní investice

V roce 2007 společnost investovala 436 tis.Kč do technického zhodnocení budovy Quality Hotelu Prague, jednalo se především o modernizaci společných prostor hotelu. Dále byla provedena investice v celkové výši 7 723 tis.Kč do technického zhodnocení budovy Comfort Hotelu Prague, kde se jednalo o rozsáhlou opravu střechy a modernizaci hotelových pokojů.

Budoucí investice

Společnost není v současnosti pevně zavázána k investicím do budoucna.

8 OSTATNÍ

8.1 Výzkum, vývoj

Společnost se nezabývá výzkumem a vývojem nových produktů nebo postupů.

8.2 Životní prostředí a lidské zdroje

Společnost svými aktivitami neohrožuje životní prostředí.

V pracovně právních vztazích společnost postupuje v souladu s příslušnými zákony a předpisy. Společnost se v poslední době zaměřuje na zvyšování kvalifikace svých zaměstnanců, a to formou různých školení a kurzů (např. jazykové kurzy, počítačové kurzy, kurzy zaměřené na komunikační dovednosti, školení vnitrofiremních standardů, atd.)

8.3 Řízení rizik

Společnost nemá žádné speciální metody řízení rizik ani žádné speciální druhy případného zajištění. Není zajištěna vůči cenovým, úvěrovým a likvidním rizikům a rizikům souvisejícím s tokem hotovosti. Společnost však nepředpokládá žádné výrazné změny v oblasti provozních výnosů (kromě změn v souvislosti s rozšiřováním svého portfolia provozovaných hotelů) a tudíž ani problémy v hotovostních tocích. Případné odchylky od plánovaných hotovostních toků jsou řešeny operativním řízením na úrovni vedení společnosti.

8.4 Odměny hrazené auditorům

Ve sledovaném účetním období byly auditorům uhrazeny následující odměny:

Druh služby	za CPI Hotels, a.s.	za konsolidační celek
auditorské služby	312 tis.Kč	318 tis.Kč
účetní poradenství	--	--
daňové poradenství	--	--

8.5 Jiné

Společnost CPI Hotels, a.s. nemá uzavřeny žádné smlouvy, které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání společnosti v důsledku nabídky převzetí.

V roce 2007 nebyla učiněna žádná veřejná nabídka převzetí akcií společnosti, Společnost CPI Hotels, a.s. neučinila žádnou veřejnou nabídku převzetí akcií jiných společností a ani nedošlo k přerušení jejího podnikání.

Společnost CPI Hotels, a.s. nevedla žádná soudní, správní a rozhodčí řízení, která by mohla mít významný vliv na její finanční situaci.

9 VÝZNAMNÉ NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Počátkem roku došlo ke změně ve složení členů představenstva a dozorčí rady viz kapitola 3.

Dne 13.3.2008 zahájila společnost provozování Clarion Congress Hotelu Prague v pražských Vysočanech.

Dne 1.4.2008 začala společnost provozovat Hotel Černigov v Hradci Králové.

10 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 kapitola 2 – 5, 7-8 kapitola 6	Ing. Marcela Tvaročková / finanční ředitelka (FŘ) Johannes Schuschu / obchodní ředitel
Přílohy k Výroční zprávě Zpráva o vztazích Konsolidovaná účetní závěrka Individuální účetní závěrka	Ing. Marcela Tvaročková (FŘ) Ing. Marcela Tvaročková (FŘ) Ing. Marcela Tvaročková (FŘ)

Čestné prohlášení

Osoby odpovědné za výroční zprávu prohlašují, že údaje uvedené ve Výroční zprávě za rok 2007, 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 17.4.2008



Jan Kratina
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 2007

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).

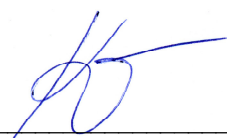
Ovládající společností je MARC GILBERT INTERNATIONAL LTD., se sídlem 2nd FLOOR, 145-157 ST. JOHN STREET, LONDON EC1V 4PV, číslo 5108009, která k 31.12.2007 vlastnila akcie představující 86,88 % základního kapitálu společnosti CPI Hotels, a.s. (dále jen ovládající společnost).

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 2007 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 9.4.2008



Jan Kratina
předseda představenstva
CPI Hotels, a.s.



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

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

akcionářům a představenstvu o ověření konsolidované účetní závěrky sestavené k 31.12.2007
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 31.12.2007, výsledovku, přehled o změnách vlastního kapitálu, přehled o peněžních tocích a přílohu za období od 1.1.2007 do 31.12.2007, včetně popisu použitých významných účetních metod. Údaje o společnosti CPI Hotels, a.s., jsou uvedeny v příloze 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

Naši 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 konsolidovaná účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

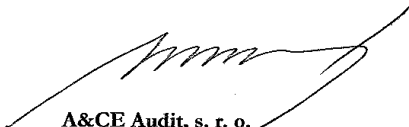
Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a skutečnostech uvedených v účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně posouzení rizik, že účetní závěrka obsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. 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 31.12.2007 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok 2007 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IAS/IFRS.

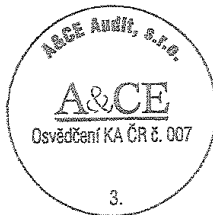
V Brně dne 29. dubna 2008

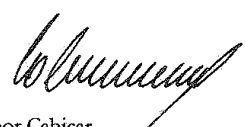

A&CE Audit, s. r. o.

Ptašinského 4, 602 00 Brno

osvědčení KA ČR č. 007

Ing. Leoš Kozohorský, jednatel společnosti




Ing. Libor Cabicar

auditor, osvědčení č. 1277

Přílohy: Konsolidovaná rozvaha k 31.12.2007, Konsolidovaná výsledovka k 31.12.2007, Přehled o změnách vlastního kapitálu, Přehled o peněžních tocích, Příloha

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA



**ZVEŘEJŇOVANÁ ZA OBDOBÍ
OD 1. LEDNA 2007 DO 31. PROSINCE 2007**

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

ROZVAHA SKUPINY CPI HOTELS, A.S.
SESTAVENÁ K 31.12.2007

<i>v tis. Kč</i>	Poznámka	31.12.2007	31.12.2006
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Nehmotná aktiva	R1	31 861	2 462
- goodwill	R1	29 703	0
- ostatní nehmotná aktiva	R1	2 158	2 462
Pozemky, budovy a zařízení	R1	495 454	526 573
- vlastní	R1	489 569	521 005
- pronajaté formou finančního leasingu	R1	5 885	5 568
Poskytnuté zálohy na dl. majetek	R2	15 000	0
Investice do nemovitostí	R2	2 693 638	456 251
Investice zachycené ekvivalenční metodou	R3	0	205 194
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	R4	552 040	69 500
Jiná dlouhodobá finanční aktiva	R5	20 500	220 500
Ostatní dlouhodobá aktiva		574	574
Dlouhodobé pohledávky		821	0
		<u>3 809 888</u>	<u>1 481 054</u>
Krátkodobá aktiva			
Zásoby	R6	3 161	1 440
Obchodní pohledávky	R7	28 404	15 276
Ostatní krátkodobé pohledávky	R8	31 069	20 252
Peníze a peněžní ekvivalenty	R9	35 036	13 990
Časové rozlišení	R10	5 446	4 840
		<u>103 116</u>	<u>55 798</u>
Aktiva celkem		<u>3 913 004</u>	<u>1 536 852</u>
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Základní kapitál	K	918 000	918 000
Fondy	K	64 435	54 042
- emisní ažio	K	48 658	48 658
- rezervní fondy	K	15 777	5 384
Nerozdělené zisky/ztráty	K	-29 462	-3 455
- nerozdělené zisky/ztráty minulých období	K	-13 848	-210 341
- výsledek hospodaření běžného období	K	-15 614	206 886
		<u>952 973</u>	<u>968 587</u>
Menšinový podíl	K	<u>5 608</u>	<u>111 927</u>
Vlastní kapitál celkem		<u>958 581</u>	<u>1 080 514</u>
Dlouhodobé závazky			
Závazky z leasingu	R1	1 229	651
Odložený daňový závazek	V9	201 911	8 714
Emitované dluhopisy	R11	350 000	350 000
Přijaté půjčky	R12	223 665	14 078
		<u>776 805</u>	<u>373 443</u>
Krátkodobé závazky			
Obchodní závazky	R13	99 505	45 840
Závazky z leasingu	R1	1 107	1 252
Emitované dluhopisy	R11	14 041	14 041
Bankovní úvěry	R15	485 757	0
Ostatní krátkodobé závazky	R14	1 577 208	21 420
Časové rozlišení		0	342
		<u>2 177 618</u>	<u>82 895</u>
Závazky celkem		<u>2 954 423</u>	<u>456 338</u>
Vlastní kapitál a závazky celkem		<u>3 913 004</u>	<u>1 536 852</u>

VÝSLEDOVKA SKUPINY CPI HOTELS, A.S.

SESTAVENÁ ZA OBDOBÍ OD 1.1.2007 DO 31.12.2007

<i>všechny částky, kromě zisku na akcii, jsou uvedeny v tis. Kč</i>	Poznámka	31.12.2007	31.12.2006
POKRAČUJÍCÍ ČINNOSTI			
Tržby z ubytování a hostinské činnosti	V1	444 889	283 159
Tržby z pronájmu nemovitostí		515	0
Ostatní výnosy	V2	-1 771	1 509
		443 633	284 668
Spotřeba materiálu a nákup služeb	V3	160 596	101 648
Náklady na operativní leasing	V4	128 158	52 560
Mzdové a osobní náklady	V5	114 100	79 741
Odpisy	R1	24 925	25 610
Ztráta (zisk) z přecenění investic do nemovitostí	R2	-8 483	0
Snížení (zrušení snížení) hodnoty aktiv	V6	34	-2 442
Ostatní provozní náklady	V7	4 838	2 367
		424 168	259 484
Finanční výsledek	V8	-22 206	182 909
Zisk (ztráta) z přidružených podniků	R3	0	194
Zisk (ztráta) z pokračujících činností před zdaněním		-2 741	208 287
Daň z příjmu	V9	-502	1 794
Čistý zisk (ztráta) z pokračujících činností vč. menšinového podílu		-2 239	206 493
Menšinový podíl na ztrátě (zisku) z pokračujících činností	V10	-1 403	393
Čistý zisk (ztráta) z pokračujících činností		-3 642	206 886
UKONČENÉ ČINNOSTI			
Zisk (ztráta) z ukončených činností před zdaněním	R3	-11 972	0
Související daň z příjmů		0	0
Menšinový podíl na ztrátě (zisku) z ukončených činností		0	0
ČISTÝ ZISK (ZTRÁTA) ZA OBDOBÍ		-15 614	206 886
ZISK NA AKCII (EPS)			
<i>kalkulovaný na 1 tis. Kč jmenovité hodnoty kmenových akcií</i>			
EPS z pokračujících činností	— základní	-3,97	225,37
	— zředěný	-3,97	225,37
EPS z ukončených činností	— základní	-13,04	0,00
	— zředěný	-13,04	0,00
EPS	— základní	-17,01	225,37
	— zředěný	-17,01	225,37

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

SESTAVENÝ ZA OBDOBÍ 1.1.2007 AŽ 31.12.2007

<i>v tis. Kč</i>	31.12.2007	31.12.2006
Cash flow z provozní činnosti		
Zisk před zdaněním	-14 713	208 287
Úpravy o:		
— odpisy	24 925	25 610
— ztráta (zisk) z prodeje stálých aktiv	187	-355
— ztráta (zisk) z prodeje dceřiných podniků	11 778	0
— snížení (zrušení) snížení hodnoty aktiv	34	-203 051
— ztráta (zisk) z přecenění investic do nemovitostí	-8 483	0
— úrokové výnosy	-9 363	-4 256
— úrokové náklady	26 433	19 902
— ztráta (zisk) z přidružených podniků	0	-194
Zisk před zdaněním po úpravě	30 798	45 943
— snížení (zvýšení) stavu pohledávek	-16 529	224 391
— snížení (zvýšení) stavu zásob	-1 721	-135
— zvýšení (snížení) stavu závazků	-104 243	3 347
Peněžní prostředky z provozních operací	-91 695	273 546
Placené daně z příjmu	-3 185	-11 926
Cash flow z provozní činnosti celkem	-94 880	261 620
Cash flow z investiční činnosti		
Nákup a prodej finančních investic	712	-222 664
Nákup a prodej dlouhodobých nehmotných a hmotných aktiv	-13 029	-20 184
Poskytnuté půjčky	-483 412	
Přijaté úroky	253	7 163
Cash flow z investiční činnosti celkem	-495 476	-235 685
Cash flow z financování		
Dlouhodobé závazky a půjčky, krátkodobé závazky z finanční činnosti	636 557	0
Placené úroky	-22 966	-18 627
Platba závazku z leasingu	-2 189	-1 464
Cash flow z financování celkem	611 402	-20 091
Čistý úbytek peněz a peněžních ekvivalentů	21 046	5 844
Stav peněz a peněžních ekvivalentů k začátku období	13 990	8 146
Přírůstek (úbytek) během období	21 046	5 844
Stav peněz a peněžních ekvivalentů ke konci období	35 036	13 990

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

SESTAVENÝ ZA OBDOBÍ 1.1.2007 AŽ 31.12.2007

	Základní (zapsaný) kapitál - většinový podíl	Kapitálové a rezervní fondy - většinový podíl	Nerozdělené zisky/ztráty minulých let - většinový podíl	Zisk minulého/ běžného období - většinový podíl	Vlastní kapitál - většinový podíl - celkem	Menšinový podíl na vlastním kapitálu	Vlastní kapitál celkem
<i>v tis. Kč</i>							
Poznámka	K	K	K	K	K	K	K
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
Prodané ovládané společnosti					0		0
Nové ovládané společnosti					0		0
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
Stav k 1.1.2007	918 000	54 042	-210 341	206 886	968 587	111 927	1 080 514
Tvorba rezervního fondu		10 393		-10 393	0		0
Převod zisku do dalších let			196 493	-196 493	0		0
Promlčené dividendy					0		0
Prodané ovládané společnosti					0	-111 927	-111 927
Nové ovládané společnosti					0	4 205	4 205
Čistý zisk (ztráta) za období				-15 614	-15 614	1 403	-14 211
Stav k 31.12.2007	918 000	64 435	-13 848	-15 614	952 973	5 608	958 581

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 franšízingový systém se značkami Comfort, Quality a Clarion.

Vlastníci společnosti

Akcionáři společnosti k 31. prosinci 2007 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 2007

<i>Členové představenstva</i>	<i>Členové dozorčí rady</i>
Mgr. Zbyněk Michal	MUDr. Vít Urbanec
Ing. Vratislav Puchinger	Irena Kořínková
Ing. Marcela Tvarochová	Bc. Jan Kratina

Členové představenstva a dozorčí rady k datu sestavení účetní závěrky

<i>Členové představenstva</i>	<i>Členové dozorčí rady</i>
Bc. Jan Kratina	MUDr. Vít Urbanec
Ing. Vratislav Puchinger	Irena Kořínková
Ing. Marcela Tvarochová	Mgr. Martina Kudrnovská

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 2007.

3. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU

Konsolidační celek (dále také „skupina“) je k 31. prosinci 2007 tvořen mateřskou společností a jednou ovládanou společností.

		Sídlo společnosti	Podíl na hlasovacích právech	Metoda konsolidace
CPI HOTELS, a.s.	mateřská společnost	Bečvářova 2081/14, Praha 10	--	plná metoda
CPI Land Development, a.s.	ovládaná společnost	Bílková 855/19, Praha 1	99,74%	plná metoda

4. ZMĚNY VE SLOŽENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU

Do konsolidačního celku byla v roce 2007 nově zahrnuta společnost CPI – Land Development, a.s..

V roce 2007 byly prodány majetkové účasti – 75% CPI-Statnice, a.s. a 33% 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 kritéria 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 převyšuje 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 převyšuje 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 2007 a končící 31. prosincem 2007. 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 vykázaní 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 činnosti. 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

	Goodwill	Software	Nedokončený dl. nehmotný majetek	Celkem
Pořizovací cena				
Zůstatek k 1.1.2007	--	2 067	1 038	3 105
Přírůstky	29 703	664	123	30 490
Úbytky	--	--	-317	-317
Zůstatek k 31.12.2007	29 703	2 731	844	33 278
Oprávký				
Zůstatek k 1.1.2007	--	643	--	643
Odpisy	--	774	--	774
Snížení/zrušení snížení hodnoty aktiva	--	--	--	--
Oprávký k úbytkům	--	--	--	--
Zůstatek k 31.12.2007	--	1 417	--	1 417
Zůstatková hodnota 1.1.2007	--	--	--	--
Zůstatková hodnota 31.12.2007	29 703	1 314	844	31 861

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 1.1.2007	39 200	486 013	43 082	23 153	9 862	601 310
Přírůstky	--	8 159	3 618	2 073	2 622	16 472
Úbytky	--	--	-499	-23 153	--	-23 652
Zůstatek k 31.12.2007	39 200	494 172	46 201	2 073	12 484	594 130
Oprávký						
Zůstatek k 1.1.2007	--	39 705	30 738	--	4 294	74 737
Odpisy	--	13 297	8 549	--	2 305	24 151
Oprávký k úbytkům	--	--	-212	--	--	-212
Zůstatek k 31.12.2007	--	53 002	39 075	--	6 599	98 676
Zůstatková hodnota 1.1.2007	39 200	446 308	12 344	23 153	5 568	526 573
Zůstatková hodnota 31.12.2007	39 200	441 170	7 126	2 073	5 885	495 454

Nemovitosti mateřské společnosti zapsané na listu vlastnictví 2362, katastrální území Strašnice-Praha a na listu vlastnictví 1247, katastrální území Řepy-Praha, jsou k 31.prosinci 2007 zastaveny ve prospěch J&T Banky, a.s. jako zajištění pohledávky ve výši 500 000 tis.Kč vyplývající ze smlouvy o kontokorentním úvěru.

Aktiva pronajatá formou finančního leasingu zahrnují k 31. prosinci 2007 především automobily a gastrozařízení. V následující tabulce jsou uvedeny souhrnné informace o závazcích z finančního leasingu (závazky z finančního leasingu gastrozařízení byly v roce 2007 zcela splaceny):

	Splátky do 1 roku	Splátky od 1 do 5 let	Splátky v následujících letech
Splátky - automobily	1 231	1 346	--
Úrok - automobily	-124	-117	--
Čistá současná hodnota budoucích leasingových splátek	1 107	1 229	--

R2 – Investice do nemovitostí

	Stavby (včetně přílehlých pozemků)	Pozemky	Celkem
Účetní hodnota k 1.1.2007	--	456 251	456 251
Přírůstky - akvizice nových společností	--	2 686 529	2 686 529
Přírůstky - nákup, vlastní výstavba	--	357	357
Přírůstky - vklad nemovitostí	--	--	--
Úbytky - prodej	--	-456 251	-456 251
Úbytky - vklad	--	--	--
Přecenění	--	6 752*	6 752
Účetní hodnota k 31.12.2007	--	2 693 638	2 693 638

* rozdíl přecenění oproti výsledovce ve výši 1 731 tis. Kč představuje menšinový podíl na přecenění do data akvizice

Investicemi do nemovitostí jsou pozemky v dceřiné společnosti CPI – Land Development, a.s.

Skupina má k 31. prosinci 2007 následující investice do nemovitostí zatížené zástavním právem.

Pozemky v KÚ Dělouš a v KÚ Všebořice dle zástavní smlouvy č.003896 a ve prospěch společnosti NLB Factoring, a.s.

Dceřiná společnost poskytla zálohy ve výši 15 000 tis.Kč na pořízení pozemků.

R3 – Investice zachycené ekvivalenční metodou

	Podíl na hlasovacích právech k 31.12.2007	Hodnota k 31.12.2007	Hodnota k 31.12.2006
CPI – Klíčov, a.s.	0%	--	205 194
Celkem		--	205 194

Zisk (ztráta) z přidružených podniků

	2007	2006
CPI – Klíčov, a.s.	--	194
Celkem	--	194

CPI Hotels v roce 2007 prodala veškerý svůj podíl v přidružené společnosti CPI - Klíčov (33%). Prodejní cena majetkového podílu činila 205 000 tis. Kč. CPI Hotels tak z prodeje majetkové účasti vykázala ztrátu 194 tis. Kč. Ztráta z prodeje podílu je ve výsledovce vykázána v rámci položky Zisk (ztráta) z ukončených činností.

V následující tabulce jsou uvedeny souhrnné finanční informace o stavu aktiv a závazků k 31.12.2007 a tržeb a zisku přidružených společností za rok 2007.

	31.12.2007	31.12.2006
Aktiva – přidružené společnosti	--	589 089
Závazky – přidružené společnosti	--	23 318
Tržby – přidružené společnosti	--	2 100
Zisk–přidružené společnosti	--	1 551

R4 – Dlouhodobé poskytnuté půjčky

	Jistina k 31.12.2007	Snížení hodnoty k 31.12.2007	Neuhrazené úroky k 31.12.2007	Jistina k 31.12.2006	Snížení hodnoty k 31.12.2006	Neuhrazené úroky k 31.12.2006
Spol. pod rozhodujícím vlivem	--	--	--	--	--	--
Spol. pod podstatným vlivem	--	--	--	--	--	--
ISTROFIN GLOBAL INVESTOR LIMITED	69 500	--	7 996	69 500	--	4 173
Best Properties South, a.s.	179 600	--	1 326	--	--	--
Czech Property Investments, a.s.	302 940	--	3 961	--	--	--
Celkem	552 040	--	13 283	69 500	--	4 173

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.

Půjčka poskytnutá Best Properties South, a.s. je úročena 6% p.a. a je splatná nejpozději do 31. prosince 2010.

Půjčka poskytnutá Czech Property Investments, a.s. je úročena 6% p.a. a je splatná nejpozději do 31. prosince 2010.

R5 – Jiná dlouhodobá finanční aktiva

	31.12.2007	31.12.2006
Ostatní dlouhodobé cenné papíry – CPI - Land Development, a.s.	--	200 000
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	20 500	20 500
Celkem	20 500	220 500

V roce 2007 došlo k navýšení vlastnického podílu u CPI - Land Development . Viz kapitola Podnikové kombinace

R6 – Zásoby

	Pořizovací cena k 31.12.2007	Snížení hodnoty zásob k 31.12.2007	Účetní hodnota k 31.12.2007	Pořizovací cena k 31.12.2006	Snížení hodnoty zásob k 31.12.2006	Účetní hodnota k 31.12. 2006
Nakupované zásoby	3 161	--	3 161	1 440	--	1 440
Celkem zásoby	3 161	--	3 161	1 440	--	1 440

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

R7 – Krátkodobé obchodní pohledávky

	Nominální hodnota k 31.12.2007	Snížení hodnoty k 31.12.2007	Účetní hodnota k 31.12.2007	Účetní hodnota k 31.12. 2006
Pohledávky z ubytovací činnosti	28 254	-422	27 832	15 276
Ostatní obchodní pohledávky	572	--	572	--
Celkem	28 826	-422	28 404	15 276

R8 - Ostatní krátkodobé pohledávky

	Nominální hodnota k 31.12.2007	Snížení hodnoty k 31.12.2007	Účetní hodnota k 31.12.2007	Účetní hodnota k 31.12. 2006
Daňové pohledávky	6 320	--	6 320	6 074
Poskytnuté zálohy	4 469	--	4 469	478
Úroky z poskytnutých půjček	13 283	--	13 283	4 173
Jiné krátkodobé pohledávky	9 227	-2 230	6 997	9 527
Celkem	33 299	-2 230	31 069	20 252

R9 – Peníze a peněžní ekvivalenty

	31.12.2007	31.12.2006
Peníze	1 423	874
Bankovní účty	33 613	13 116
Celkem	35 036	13 990

R10 – Časové rozlišení

	31.12.2007	31.12.2006
Náklady příštích období	5 446	4 486
Celkem	5 446	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 nesou 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 2006 – 14 041 tis. Kč). Tento závazek tvoří část první emise dluhopisů z roku 2000, a to ve výši jistiny 9 560 tis. Kč a kupónů v celkové výši 2.133 tis. Kč a poměrná část kupónů z druhé emise ve výši 2 348 tis. Kč, které jsou splatné k 14.11.2008.

	31.12.2007	31.12.2006
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

	31.12.2007	31.12.2006
Dlouhodobé přijaté půjčky – podstatný vliv	--	--
Dlouhodobé přijaté půjčky - ostatní	223 665	14 078
Celkem	223 665	14 078

K rozvahovému dni vykazuje skupina přijaté úvěry a půjčky v celkové výši 223 665 tis. Kč. Tyto půjčky jsou úročeny sazbou od 2,8% do 6% p.a. a jsou splatné v období od 31. prosince 2010 do 31. prosince 2016.

Část úvěrů a půjček ve výši 5 155 tis. Kč je splatná ve lhůtě delší pěti let.

V rámci dlouhodobých přijatých půjček skupina vykazuje úvěr od společnosti NLB Factoring v celkové výši 182 400 tis. Kč. Kromě zřízení zástavního práva k pozemkům (viz bod 4.13) je úvěr zajištěn přistoupením k závazku společností Czech Property Investments, a.s.

R13 – Krátkodobé závazky z obchodního styku

Krátkodobé obchodní závazky zahrnují běžné závazky vůči dodavatelům za pořízení dlouhodobého majetku a dodávky služeb. K 31. prosinci 2007 vykazuje skupina krátkodobé obchodní závazky ve výši 99 505 tis. Kč (k 31. prosinci 2006 – 45 840 tis. Kč).

R14 – Ostatní krátkodobé závazky

	31.12.2007	31.12.2006
Daňové závazky	2 554	1 672
Přijaté zálohy	8 305	3 512
Závazky vůči zaměstnancům	6 304	4 613
Závazky ze soc. a zdrav. pojištění	3 572	2 712
Jiné závazky	1 556 473	8 911
Celkem	1 577 208	21 420

Nejvýznamnější položku tvoří závazek mateřské společnosti ve výši 1 537 000 tis.Kč z titulu nákupu akcií dceřině společnosti.

R15 – Bankovní úvěry

	31.12.2007	31.12.2006
Kontokorentní úvěr – J&T Banka	485 757	--
Celkem	485 757	--

V roce 2007 mateřská společnost uzavřela smlouvu o kontokorentním úvěru, maximální výše čerpání činí 500 000 tis.Kč. Úroky jsou sjednány ve výši 5% p.a. z částky čerpané z úvěrového rámce a ve výši 0,5% p.a. za rezervaci úvěrových zdrojů. Úvěr je splatný k 1.září 2008.

Kromě zástavního práva k nemovitostem popsaného v poznámce R1 je kontokorentní úvěr zajištěn uzavřením směnečného vyplňovacího ujednání.

9. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K VÝSLEDOVCE

V1 – Tržby z ubytování a hostinské činnosti

	2007		2006	
	Obrat v tis. Kč	% obratu	Obrat v tis. Kč	% obratu
Clarion Hotel Prague Old Town	61 796	13,89%	58 407	20,63%
Quality Hotel Prague	77 126	17,34%	76 984	27,19%
Hotelový komplex Řepy	51 538	11,58%	48 013	16,96%
<i>z toho: - Comfort Hotel Prague</i>	<i>41 898</i>	<i>9,42%</i>	<i>38 488</i>	<i>13,59%</i>
<i>- Hotel Fortuna Praha – ubytování</i>	<i>9 640</i>	<i>2,17%</i>	<i>9 525</i>	<i>3,36%</i>
Hotel Fortuna Rhea	54 948	12,35%	54 133	19,12%
Hotel Fortuna Luna	40 894	9,19%	40 122	14,17%
Fortuna Lázeňský dům Praha	51 424	11,56%	--	--
Hotel Sigma Olomouc	28 395	6,38%	--	--
Fortuna Areál Hloubětín	76 882	17,28%	--	--
GrandHotel Zlatý Lev	1 778	0,40%	--	--
Hotel Fortuna Klíčov	--	--	3 799	1,34%
Clarion Hotel Prague - CITY	--	--	1 356	0,48%
Generální ředitelství - ostatní příjmy	108	0,02%	345	0,12%
Celkem	444 889	100%	283 159	100%

V2 - Ostatní výnosy

Položka ostatní výnosy zahrnuje výnosy z prodeje majetku, ze storen, náhrady škod přijaté od hostů a pojišťoven, náklady s tím související jako zůstatková cena prodaného majetku, pojištění, úroky z prodlení. Za sledované období realizovala skupina ostatní výnosy ve výši – 1 771 tis. Kč (v roce 2006 činily 1 509 tis. Kč).

V3 – Spotřeba materiálu a nákup služeb

	2007	2006
Služby	83 962	54 909
Spotřeba materiálu a energie	74 734	45 453
Náklady na prodané zboží	1 900	1 286
Celkem	160 596	101 648

V4 – Náklady na operativní leasing

Předmětem operativního leasingu jsou hotely v tabulce.

	2007	2006
Clarion Hotel Prague Old Town	30 000	10 774
Hotely Fortuna Rhea a Luna	35 000	35 000
Fortuna Lázeňský dům Praha	15 000	--
Hotel Sigma Olomouc	7 500	--
Fortuna Areál Hloubětín	40 000	--
GrandHotel Zlatý Lev	658	--
Hotel Fortuna Klíčov	--	386
Clarion Hotel Prague - CITY	--	6 400
Celkem	128 158	52 560

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 Old Town	30 000	120 000	308 333
Hotely Fortuna Rhea a Luna	35 000	140 000	595 000
Fortuna Lázeňský dům Praha	15 000	60 000	154 600
Hotel Sigma Olomouc	9 000	36 000	154 500
Fortuna Areál Hloubětín	40 000	160 000	406 668
GrandHotel Zlatý Lev	20 324	80 000	399 178
Clarion Congress Hotel Prague	100 000	480 000	2 420 000
Hotel Černigov	22 500	120 000	607 500
Clarion Hotel Prague - CITY	*	*	*
Celkem	271 824	1 196 000	5 045 779

**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

	2007	2006
Mzdové náklady	83 278	58 351
Sociální a zdravotní pojištění	28 916	20 200
Ostatní sociální náklady	1 906	1 190
Celkem	114 100	79 741

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

V6 – Snížení hodnoty aktiv

	2007	2006
Snížení (zrušení snížení) hodnoty obchodních pohledávek		-1 388
Snížení (zrušení snížení) hodnoty ostatních pohledávek		-1 054
Snížení (zrušení snížení) hodnoty finančních aktiv	34	--
Celkem	34	-2 442

V7 – Ostatní náklady

V rámci této položky jsou zahrnuty daňové náklady a poplatky (např. silniční daň, daň z nemovitostí, správní a místní poplatky). V roce 2007 činily tyto náklady 4 838 tis. Kč (2006 – 2 367 tis. Kč).

V8– Finanční výsledek

	2007	2006
Zrušení snížení hodnoty cenných papírů	--	200 569
Zrušení snížení hodnoty jiných finančních aktiv	--	40
Úroky z emitovaných dluhopisů	-18 375	-18 375
Kursově zisky a ztráty	-2 591	-2 414
Úroky ze závazků finančního leasingu	-168	-251
Úroky z poskytnutých půjček	9 172	4 159
Úroky z přijatých půjček	-7 337	-1 276
Ostatní finanční zisky a ztráty	-2 907	457
Celkem	-22 206	182 909

V9 – Daně z příjmu

	2007	2006
Splatná daň z příjmu	4 677	3 156
Odložená daň z příjmu	-5 179	-1 362
Celkem	-502	1 794

Splatná daň z příjmu

V následující tabulce je provedeno odsouhlasení efektivní daňové sazby za rok 2007:

	2007	2007
Zisk před zdaněním	-14 713	208 287
Daň z příjmu vypočtená pomocí sazby daně z příjmu práv. osob (24%)	-3 531	49 989
Vliv daňově neúčinných nákladů	10 283	714
Vliv daňově neúčinných výnosů	-2 036	-49 893
Ostatní	-39	2 346
Celkem splatná daň 2007	4 677	3 156

Odložená daň

Pro kalkulaci odložené daně byla použita v souladu s účetními postupy popsány v Přehledu významných účetních politik společnosti daňová sazba 19%, 20% nebo 21%. Skupina vykazuje k 31. prosinci 2007 odložený daňový závazek ve výši 201 911 tis. Kč (k 31. prosinci 2005 – 8 714 tis. Kč). Změna odložené daně ve výši -5 179 tis. Kč byla vykázána ve výsledovce jako výnos běžného období. Zbývající změna odložené daně (závazek 198 376 tis. Kč) je způsobena zůstatkem odložené daně k datu akvizice u společností nově pořízených v roce 2007.

	Účetní hodnota	Daňová hodnota	Přechodný rozdíl	Přechodný rozdíl, ze kterého nevzniká odložená daň	Odložený daňový závazek (pohledávka)
Aktiva					
Pozemky, budovy a zařízení - vlastní	489 569	436 504	53 065	52 419	136
Pozemky, budovy, zařízení - pronajaté formou finančního leasingu	5 885	--	5 885	--	1 236
Investice do nemovitostí	2 693 638	485 431	2 208 207	1 148 445	201 355
Časové rozlišení	5 446	6 994	-1 548	--	-326
Závazky					
Závazky z leasingu dlouhodobé	-1 229	--	-1 229	--	-258
Závazky z leasingu krátkodobé	-1 107	--	-1 107	--	-232
Celkem	3 803 715	1 540 442	2 263 273	1 200 864	201 911

Přechodný rozdíl ve výši 1 200 864 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.

Srovnání odložené daně na počátku a na konci účetního období

Přechodné rozdíly, ze kterých vzniká odložená daň k 1.1.2007	36 311
násobeno daňovou sazbou 24%	8 714
změna stavu přechodných rozdílů, ze kterých se počítá odložená daň	1 026 098
Přechodné rozdíly, ze kterých vzniká odložená daň k 31.12.2007	1 062 409
násobeno sazbou 24%	254 978
efekt změny očekávané sazby daně	-53 067
násobeno sazbou 19, 20, nebo 21%	201 911

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 – Land Development, a.s... V roce 2007 činil menšinový podíl na ztrátě -1 403 tis. Kč (2006 – 393 tis. Kč).

V11 – Zisk (ztráta) z ukončených činností

Zisk (ztráta) z ukončených činností zahrnuje zisk (ztrátu) z prodeje dceřiných a přidružených společností a zisk (ztrátu) z aktiv určených k prodeji.

	2007	2006
Zisk (ztráta) z aktiv určených k prodeji	--	--
Zisk (ztráta) z prodeje dceřiných a přidružených podniků	-11 972	--
Související daň z příjmu	--	--
Celkem	-11 972	--

V12 – Zisk na akcii

Základní kapitál mateřské společnosti je k 31. prosinci 2007 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

$$\text{BEPS} = -15\,614\,000 / (400\,000 + 5\,180 \times 100) = -17,01 \text{ Kč}$$

Základní zisk na akcii typu (B) je $100 \times -17,01 = -1\,701 \text{ Kč}$.

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

10. SEGMENTOVÉ VÝKAZNICTVÍ

Primární segmenty - oborové

	Hotelová činnost		Realitní činnost		Eliminace		Konsolidace celkem	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Výnosy	443 298	284 668	335	--	--	--	443 633	284 668
Spotřeba materiálu a nákup služeb	160 235	101 367	361	281	--	--	160 596	101 648
Mzdové a osobní náklady	114 100	79 741	--	--	--	--	114 100	79 741
Odpisy	24 925	25 610	--	--	--	--	24 925	25 610
Ztráta (zisk) z přecenění investic do nemovitostí	--	--	-8 483	--	--	--	-8 483	--
Ostatní provozní náklady	132 951	52 472	79	13	--	--	133 030	52 485
Provozní zisk (ztráta)	11 087	25 478	8 378	-294	--	--	19 465	25 184
Finanční výsledek	-18 019	184 189	-4 187	-1 280	--	--	-22 206	182 909
Zisk (ztráta) z přidružených podniků	--	--	--	194	--	--	--	194
Zisk (ztráta) z pokračující činnosti před zdaněním	-6 932	209 667	4 191	-1 380	--	--	-2 741	208 287
Daň z příjmu	-2 114	1 794	1 612	--	--	--	-502	1 794
Zisk (ztráta) z pokračující činnosti po zdanění vč. menšinového podílu	-4 818	207 873	2 579	-1 380	--	--	-2 239	206 493
Menšinové podíly na ztrátě (zisku)	--	--	-1 403	393	--	--	-1 403	393
Čistý zisk (ztráta) z pokračující činnosti	-4 818	207 873	1 176	-987	--	--	-3 642	206 886
Zisk (ztráta) z ukončených činností	--	--	-11 972	--	--	--	-11 972	--
Daň z příjmu	--	--	--	--	--	--	--	--
Podíl menšiny na ztrátě (zisku) z ukončených činností	--	--	--	--	--	--	--	--
ČISTÝ ZISK (ZTRÁTA) ZA OBDOBÍ	-4 818	207 873	-10 796	-987	--	--	-15 614	206 886

	Hotelová činnost		Realitní činnost		Eliminace		Konsolidace celkem	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Ostatní informace								
Aktiva celkem	1 171 461	852 280	2 741 543	684 572	--	--	3 913 004	1 536 852
Závazky celkem	2 485 864	424 665	468 559	31 673	--	--	2 954 423	456 338
Nákup a prodej dlouh. nehm. a hm. aktiv	13 496	20 184	-467	--	--	--	13 026	20 184
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. PODNIKOVÉ KOMBINACE 2007

V následující tabulce je uveden přehled nově ovládaných společností pořízených koupí v roce 2007.

Společnost	Datum akvizice	Podíl na hlasovacích právech	Pořizovací cena	Goodwill (záporný goodwill)	Poakviziční zisk (ztráta)
CPI - Land Development	39 249	99,74%	2 266 200	29 703	1 179

Goodwill ve výši 29 703 tis. Kč byl aktivován v rozvaze na řádku nehmotná aktiva - goodwill.

V následující tabulce je uvedena stručná rozvaha nabývané společnosti k datu akvizice

Aktiva		Pasíva	
Investice do nemovitostí	2 686 529	Dlouhodobé závazky	272 937
Peníze a peněžní ekvivalenty	189	Krátkodobé závazky	187 078
ostatní dlouhodobá aktiva	15 399	Vlastní kapitál	2 242 102
Aktiva celkem	2 702 117	Pasíva celkem	2 702 117

Pokud by se akvizice výše uvedené společnosti uskutečnila k 1. lednu 2007, byly by do konsolidované závěrky zahrnuty tržby z této společnosti v celkové výši 1 028 tis. Kč a zisk v celkové výši 561 367 tis. Kč.

CPI Hotels v roce 2007 prodala veškerý svůj podíl v dceřiné společnosti CPI - Statenice (75%). Prodejní cena majetkového podílu činila 324 000 tis. Kč. CPI Hotels z prodeje majetkové účasti vykázala ztrátu 11 778 tis. Kč. Ztráta z prodeje podílu je ve výsledovce vykázána v rámci položky Zisk (ztráta) z ukončených činností.

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

Většinový vlastní kapitál

Základní kapitál

	Počet ks 31.12.2007	Počet ks 31.12.2006
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 2007 je uvedena v kapitole Stručná charakteristika mateřské společnosti.

Kapitálové a rezervní fondy

	31.12.2007	31.12.2006
Emisní ážio	48 658	48 658
Rezervní fond	15 777	5 384
Celkem kapitálové a rezervní fondy	64 435	54 042

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 2007 realizovala skupina ztrátu ve výši 15 614 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 - Land Development, a.s. připadající menšinovým akcionářům. Menšinový vlastní kapitál činí k 31. prosinci 2007 5 608 tis. Kč.

13. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K VÝKAZU CASH FLOW

Doplňující informace k nabytí o prodeji dceřiných podniků v roce 2007

Nabytí dceřiného podniku	2007	Prodej dceřiného podniku	2007
Dlouhodobá aktiva	2 701 529	Dlouhodobá aktiva	479 272
Pohledávky	399	Pohledávky	14
Peněžní prostředky a ekvivalenty	189	Peněžní prostředky a ekvivalenty	92
závazky	-460 015	závazky	-31 673
menšinové podíly	-5 605	menšinové podíly	-111 927
	2 236 497		335 778
Goodwill	29 703	ztráta z prodeje	-11 778
Celková kupní cena	2 266 200	Celková prodejní cena	324 000
Minus peněžní prostředky v dceřině společnost	-189	Minus peněžní prostředky v dceřině společností	-92
Čisté peněžní toky z akvizice	2 266 011	Čisté peněžní toky z prodeje dceřině společností	323 908

14. 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 části, 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 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 neposkytlá žádné záruky třetím stranám.

15. SPŘÍZNĚNÉ STRANY, MANAŽERSKÉ ODMĚNY

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

15.1. TRANSAKCE MEZI SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Pohledávky a závazky

K 31. prosinci 2007 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

Dne 3. října 2007 přistoupila CPI Hotels k závazku dceřiné společnosti CPI - Land Development z titulu úvěru v celkové výši 182 400 tis. Kč přijatého od společnosti NLB Factoring.

15.2. 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.

	2007	2006
Představenstvo společnosti	1 887	3 366
- krátkodobé požitky	1 850	3 316
- ostatní požitky	37	50
Dozorčí rada společnosti	1 029	975
- krátkodobé požitky	999	955
- ostatní požitky	30	20
Ostatní členi vedení společnosti	2 248	264
- krátkodobé požitky	2 242	264
- ostatní požitky	6	--
Celkem	5 164	4 605

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.

16. 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 společnosti je toto riziko z části eliminováno důsledným operativním řízením obchodní politiky společnosti. Zbýlé riziko je předmětem pravidelného sledování.

Úrokové riziko vyplývá pouze z emitovaných dluhopisů, krátkodobého kontokorentního úvěru 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 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.

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

Kontokorentní úvěr je úročen pevnou úrokovou sazbou. 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.

17. VÝZNAMNÉ NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Počátkem roku došlo ke změně ve složení členů představenstva a dozorčí rady viz bod 1 Přílohy.

Dne 13.3.2008 zahájila společnost provozování Clarion Congress Hotelu Prague v pražských Vysočanech.

Dne 1.4.2008 začala společnost provozovat Hotel Černigov v Hradci Králové.

V Praze, 15. dubna 2008



Jan Kratina
předseda představenstva
CPI Hotels, a.s.



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

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

akcionářům a představenstvu o ověření řádné účetní závěrky sestavené k 31.12.2007 společnosti CPI Hotels, a.s., se sídlem Praha 10, Bečvářova 2081/14, IČO 471 16 757

Ověřili jsme příloženou účetní závěrku společnosti CPI Hotels, a.s., tj. rozvahu k 31.12.2007, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách vlastního kapitálu, přehled o peněžních tocích a přílohu za období od 1.1.2007 do 31.12.2007, včetně popisu použitých významných účetních metod. Údaje o společnosti CPI Hotels, a.s., jsou uvedeny v příloze 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.

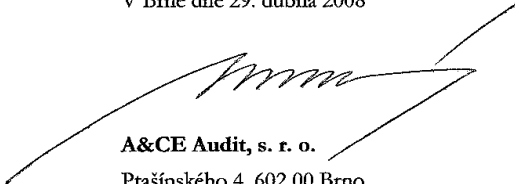
Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a skutečnostech uvedených v účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně posouzení rizik, že účetní závěrka obsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. 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 31.12.2007 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok 2007 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IAS/IFRS.

V Brně dne 29. dubna 2008



A&CE Audit, s. r. o.

Ptašínského 4, 602 00 Brno
osvědčení KA ČR č. 007

Ing. Leoš Kozohorský, jednatel společnosti



Ing. Libor Cabicar
auditor, osvědčení č. 1277

Přílohy: Rozvaha k 31.12.2007, Výkaz zisku a ztráty k 31.12.2007, Přehled o změnách vlastního kapitálu, Přehled o peněžních tocích, Příloha

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA



**ZVEŘEJŇOVANÁ ZA OBDOBÍ
OD 1. LEDNA 2007 DO 31. PROSINCE 2007**

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

ROZVAHA SPOLEČNOSTI CPI HOTELS, A.S.

SESTAVENA K 31.12.2007

<i>v tis. Kč</i>	Poznámka	31.12.2007	31.12.2006
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Nehmotná aktiva	R1	2 158	2 462
Pozemky, budovy a zařízení	R1	495 056	503 552
- vlastní	R1	489 171	497 984
- pronajaté formou finančního leasingu	R1	5 885	5 568
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	R2	552 040	69 500
Investice do dceřiných a přidružených společností	R3	2 266 200	529 000
Jiná dlouhodobá finanční aktiva	R4	20 500	220 500
Ostatní dlouhodobá aktiva		<u>574</u>	<u>574</u>
		3 336 528	1 325 588
Krátkodobá aktiva			
Zásoby	R5	3 161	1 440
Obchodní pohledávky	R6	27 832	15 276
Ostatní krátkodobé pohledávky	R7	30 594	20 238
Peníze a peněžní ekvivalenty	R8	34 100	13 898
Časové rozlišení	R9	<u>5 446</u>	<u>4 840</u>
		101 133	55 692
Aktiva celkem		<u>3 437 661</u>	<u>1 381 280</u>
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	K	918 000	918 000
Fondy	K	64 435	54 042
- emisní ažio	K	48 658	48 658
- rezervní fondy	K	15 777	5 384
Nerozdělené zisky/ztráty	K	-30 638	-15 427
- nerozdělené zisky/ztráty minulých období	K	-25 820	-223 300
- výsledek hospodaření běžného období	K	<u>-4 818</u>	<u>207 873</u>
Vlastní kapitál celkem		<u>951 797</u>	<u>956 615</u>
Dlouhodobé závazky			
Závazky z leasingu	R1	1 229	651
Odložený daňový závazek	V9	556	7 347
Emitované dluhopisy	R10	<u>350 000</u>	<u>350 000</u>
		351 785	357 998
Krátkodobé závazky			
Závazky z obchodního styku	R11	60 748	32 302
Závazky z leasingu	R1	1 107	1 252
Emitované dluhopisy	R10	14 041	14 041
Bankovní úvěry	R13	485 757	0
Ostatní krátkodobé závazky	R12	1 572 426	18 730
Časové rozlišení		<u>0</u>	<u>342</u>
		2 134 079	66 667
Závazky celkem		<u>2 485 864</u>	<u>424 665</u>
Vlastní kapitál a závazky celkem		<u>3 437 661</u>	<u>1 381 280</u>

VÝSLEDOVKA SPOLEČNOSTI CPI HOTELS, A.S.

SESTAVENÁ ZA OBDOBÍ OD 1.1.2007 DO 31.12.2007

<i>všechny částky, kromě zisku na akcii, jsou uvedeny v tis. Kč</i>	Poznámka	31.12.2007	31.12.2006
Tržby z ubytování a hostinské činnosti	V1	444 889	283 159
Ostatní výnosy	V2	-1 591	1 509
		443 298	284 668
Spotřeba materiálu, energie a nákup služeb	V3	160 235	101 367
Náklady na operativní leasing	V4	128 158	52 560
Odpisy	R1	24 925	25 610
Mzdové a osobní náklady	V5	114 100	79 741
Snížení (zrušení snížení) hodnoty aktiv	V6	0	-2 442
Ostatní náklady	V7	4 793	2 354
		432 211	259 190
Finanční výsledek	V8	-18 019	184 189
		-18 019	184 189
Zisk (ztráta) z pokračujících činností před zdaněním		-6 932	209 667
Daň z příjmu	V9	-2 114	1 794
Čistý zisk (ztráta) z pokračujících činností		-4 818	207 873
ČISTÝ ZISK (ZTRÁTA) ZA OBDOBÍ		-4 818	207 873
ZISK NA AKCII (EPS)	V10		
<i>kalkulovaný na 1 tis. Kč jmenovité hodnoty kmenových akcií</i>			
EPS	— základní	-5,25	226,44
	— zředěný	-5,25	226,44

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

SESTAVENÝ ZA OBDOBÍ OD 1.1.2007 DO 31.12.2007

<i>v tis. Kč</i>	31.12.2007	31.12.2006
Cash flow z provozní činnosti		
Zisk před zdaněním	-6 932	209 667
Úpravy o:		
— odpisy	24 925	25 610
— ztráta (zisk) z prodeje stálých aktiv	-7	-355
— zisk (ztráta) z předčasně ukončeného fin. leasignu	0	0
— snížení (zrušení) snížení hodnoty aktiv	0	-203 051
— úrokové výnosy	-9 358	-4 256
— úrokové náklady	22 966	18 626
— snížení (zvýšení) stavu pohledávek	-15 028	223 972
— snížení (zvýšení) stavu zásob	-1 721	-135
— zvýšení (snížení) stavu závazků	43 985	3 379
Zisk před zdaněním po úpravě	58 830	273 457
Placené daně z příjmu	-3 185	-11 926
Cash flow z provozní činnosti celkem	55 645	261 531
Cash flow z investiční činnosti		
Nákup a prodej finančních investic	615	-222 664
Nákup a prodej dlouhodobých nehmotných a hmotných aktiv	-13 496	-20 184
Poskytnuté půjčky	-483 412	0
Přijaté úroky	248	7 163
Cash flow z investiční činnosti celkem	-496 045	-235 685
Cash flow z financování		
Emise (nákup) vlastních dluhopisů	0	0
Dlouhodobé závazky a půjčky, krátkodobé závazky z finanční činnosti	485 757	0
Placené úroky	-22 966	-18 626
Platba závazku z leasingu	-2 189	-1 464
Cash flow z financování celkem	460 602	-20 090
Čistý úbytek peněz a peněžních ekvivalentů	20 202	5 756
Stav peněz a peněžních ekvivalentů k začátku období	13 898	8 142
Přírůstek (úbytek) během období	20 202	5 756
Stav peněz a peněžních ekvivalentů ke konci období	34 100	13 898

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

SESTAVENÝ ZA OBDOBÍ OD 1.1.2007 DO 31.12.2007

<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 1.1.2006	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 31.12.2007	918 000	48 658	5 384	-223 300	207 873	956 615
Stav k 1.1.2007	918 000	48 658	5 384	-223 300	207 873	956 615
Tvorba rezervního fondu			10 393		-10 393	0
Rozdělení zisku 2006				197 480	-197 480	0
Promlčené dividendy						0
Zisk běžného období					-4 818	-4 818
Stav k 31.12.2007	918 000	48 658	15 777	-25 820	-4 818	951 797

1 STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI

Společnost CPI HOTELS, a.s. vznikla zapsáním do obchodního rejstříku Městským soudem v Praze dne 10. března 1993.

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 franšízový systém se značkami Comfort, Quality a Clarion.

Vlastníci společnosti

Akcionáři společnosti k 31. prosinci 2007 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 2007

Členové představenstva

Mgr. Zbyněk Michal

Ing. Vratislav Puchinger

Ing. Marcela Tvaročková

Členové dozorčí rady

MUDr. Vít Urbanec

Irena Kořínková

Bc. Jan Kratina

Členové představenstva a dozorčí rady k datu sestavení účetní závěrky

Členové představenstva

Bc. Jan Kratina

Ing. Vratislav Puchinger

Ing. Marcela Tvaročková

Členové dozorčí rady

MUDr. Vít Urbanec

Irena Kořínková

Mgr. Martina Kudrnovská

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 2007.

3 ÚČETNÍ OBDOBÍ

Účetní závěrka společnosti je sestavena za účetní období počínající 1. lednem 2007 a končící 31. prosincem 2007.

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 užítky 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 výledovce 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 výtežnosti). Výtežnost 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 peněžitou 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, půjček 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 1.1.2007	2 067	1 038	3 105
Přírůstky	664	123	787
Úbytky	--	-317	-317
Zůstatek k 31.12.2007	2 731	844	3 575
Oprávk			
Zůstatek k 1.1.2007	643	--	643
Odpisy	774	--	774
Snížení/zrušení snížení hodnoty aktiva	--	--	--
Oprávk k úbytkům	--	--	--
Zůstatek k 31.12.2007	1 417	--	1 417
Zůstatková hodnota 1.1.2007	--	--	--
Zůstatková hodnota 31.12.2007	1 314	844	2 158

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 1.1.2007	39 200	486 013	43 082	132	9 862	578 289
Přírůstky	--	8 159	3 618	1 675	2 622	16 074
Úbytky	--	--	-499	-132	--	-631
Zůstatek k 31.12.2007	39 200	494 172	46 201	1 675	12 484	593 732
Oprávk						
Zůstatek k 1.1.2007	--	39 705	30 738	--	4 294	74 737
Odpisy	--	13 297	8 549	--	2 305	24 151
Oprávk k úbytkům	--	--	-212	--	--	-212
Zůstatek k 31.12.2007	--	53 002	39 075	--	6 599	98 676
Zůstatková hodnota 1.1.2007	39 200	446 308	12 344	132	5 568	503 552
Zůstatková hodnota 31.12.2007	39 200	441 170	7 126	1 675	5 885	495 056

Nemovitosti zapsané na listu vlastnictví 2362, katastrální území Strašnice-Praha a na listu vlastnictví 1247, katastrální území Řepy-Praha, jsou k 31.prosinci 2007 zastaveny ve prospěch J&T Banky, a.s. jako zajištění pohledávky ve výši 500 000 tis.Kč vyplývající ze smlouvy o kontokorentním úvěru.

Aktiva pronajatá formou finančního leasingu zahrnují k 31. prosinci 2007 především automobily a gastrozařízení. V následující tabulce jsou uvedeny souhrnné informace o závazcích z finančního leasingu (závazky z finančního leasingu gastrozařízení byly v roce 2007 zcela splaceny):

	Splátky do 1 roku	Splátky od 1 do 5 let	Splátky v následujících letech
Splátky - automobily	1 231	1 346	--
Úrok - automobily	-124	-117	--
Čistá současná hodnota budoucích leasingových splátek	1 107	1 229	--

R2 – Dlouhodobé poskytnuté půjčky

	Jistina k 31.12.2007	Snížení hodnoty k 31.12.2007	Neuhrazené úroky k 31.12.2007	Jistina k 31.12.2006	Snížení hodnoty k 31.12.2006	Neuhrazené úroky k 31.12.2006
Spol. pod rozhodujícím vlivem	--	--	--	--	--	--
Spol. pod podstatným vlivem	--	--	--	--	--	--
ISTROFIN GLOBAL INVESTOR LIMITED	69 500	--	7 996	69 500	--	4 173
Best Properties South, a.s.	179 600	--	1 326	--	--	--
Czech Property Investments, a.s.	302 940	--	3 961	--	--	--
	<u>552 040</u>	--	<u>13 283</u>	<u>69 500</u>	--	<u>4 173</u>

Celkem

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.

Půjčka poskytnutá Best Properties South, a.s. je úročena 6% p.a. a je splatná nejpozději do 31. prosince 2010.

Půjčka poskytnutá Czech Property Investments, a.s. je úročena 6% p.a. a je splatná nejpozději do 31. prosince 2010.

R3 – Investice do dceřiných a přidružených společností

Společnost vykazuje k 31. prosinci 2007 v rámci investic do dceřiných a přidružených společností jednu majetkovou účast v dceřiné společnosti. Hlavním předmětem činnosti této společnosti je investiční činnost v oblasti nemovitostí.

Přehled majetkových účastí k 31. prosinci 2007

Název společnosti	Pořizovací cena	Snížení hodnoty aktiva	Účetní hodnota	Podíl v %	Vlastní kapitál spol.	Podíl na vlastním kapitálu
CPI – Land Development, a.s.	2 266 200	--	2 266 200	99,74	2 243 281	2 237 673
Celkem	2 266 200	--	2 266 200			

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			

V roce 2007 nakoupila CPI HOTELS, a.s. 956 kusů akcií CPI – Land Development, a.s. za celkovou kupní cenu 2 066 200 tis. Kč a zvýšila tak vlastnický podíl z původních 17,24% na 99,74%. Celková pořizovací cena majetkové účasti činí 2 266 200 tis.Kč.

V roce 2007 byly veškeré akcie společností CPI-Statenice, a.s. a CPI-Klíčov, a.s. prodány.

R4 – Jiná dlouhodobá finanční aktiva

	31.12.2007	31.12.2006
Ostatní dlouhodobé cenné papíry – CPI - Land Development, a.s.	--	200 000
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	20 500	20 500
Celkem	20 500	220 500

V roce 2007 došlo k navýšení vlastnického podílu u CPI - Land Development, a.s. viz poznámka R3.

R5 – Zásoby

	Pořizovací cena k 31.12.2007	Snížení hodnoty zásob k 31.12.2007	Účetní hodnota k 31.12.2007	Pořizovací cena k 31.12.2006	Snížení hodnoty zásob k 31.12.2006	Účetní hodnota k 31.12. 2006
Nakupované zásoby	3 161	--	3 161	1 440	--	1 440
Celkem zásoby	3 161	--	3 161	1 440	--	1 440

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

R6 – Krátkodobé obchodní pohledávky

	Nominální hodnota k 31.12.2007	Snížení hodnoty k 31.12.2007	Účetní hodnota k 31.12.2007	Účetní hodnota k 31.12. 2006
Pohledávky z ubytovací činnosti	28 254	-422	27 832	15 276
Celkem	28 254	-422	27 832	15 276

R7 - Ostatní krátkodobé pohledávky

	Nominální hodnota k 31.12.2007	Snížení hodnoty k 31.12.2007	Účetní hodnota k 31.12.2007	Účetní hodnota k 31.12. 2006
Daňové pohledávky	6 143	--	6 143	6 060
Poskytnuté zálohy	4 469	--	4 469	478
Úroky z poskytnutých půjček	13 283	--	13 283	4 173
Jiné krátkodobé pohledávky	8 929	-2 230	6 699	9 527
Celkem	32 824	-2 230	30 594	20 238

R8 – Peníze a peněžní ekvivalenty

	31.12.2007	31.12.2006
Peníze	1 225	874
Bankovní účty	32 875	13 024
Celkem	34 100	13 898

R9 – Časové rozlišení

	31.12.2007	31.12.2006
Náklady příštích období	5 446	4 840
Celkem	5 446	4 840

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 2006 – 14 041 tis. Kč). Tento závazek tvoří část první emise dluhopisů z roku 2000, a to ve výši jistiny 9 560 tis. Kč a kupónů v celkové výši 2.133 tis. Kč a poměrná část kupónů z druhé emise ve výši 2 348 tis.Kč, které jsou splatné k 14.11.2008.

	31.12.2007	31.12.2006
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 majetku a dodávky služeb. K 31. prosinci 2007 vykazuje společnost krátkodobé obchodní závazky ve výši 60 748 tis. Kč (k 31. prosinci 2006 – 32 302 tis. Kč).

R12 – Ostatní krátkodobé závazky

	31.12.2007	31.12.2006
Daňové závazky	2 554	1 672
Přijaté zálohy	7 835	3 512
Závazky vůči zaměstnancům	6 304	4 613
Závazky ze soc. a zdrav. pojištění	3 572	2 712
Jiné závazky	1 552 161	6 221
Celkem	1 572 426	18 730

Nejvýznamnější položku tvoří závazek ve výši 1 537 000 tis.Kč z titulu nákupu akcií viz poznámka R3

R13 – Krátkodobé bankovní úvěry

	31.12.2007	31.12.2006
Kontokorentní úvěr – J&T Banka	485 757	--
Celkem	485 757	--

V roce 2007 společnost uzavřela smlouvu o kontokorentním úvěru, maximální výše čerpání činí 500 000 tis.Kč. Úroky jsou sjednány ve výši 5% p.a. z částky čerpané z úvěrového rámce a ve výši 0,5% p.a. za rezervaci úvěrových zdrojů. Úvěr je splatný k 1.září 2008.

Kromě zástavního práva k nemovitostem popsaného v poznámce R1 je kontokorentní úvěr zajištěn uzavřením směnečného vyplňovacího ujednání.

6 DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K VÝSLEDOVCE

V1 – Tržby z ubytování a hostinské činnosti

	2007		2006	
	Obrat v tis. Kč	% obratu	Obrat v tis. Kč	% obratu
Clarion Hotel Prague Old Town	61 796	13,89%	58 407	20,63%
Quality Hotel Prague	77 126	17,34%	76 984	27,19%
Hotelový komplex Řepy	51 538	11,58%	48 013	16,96%
<i>z toho: - Comfort Hotel Prague</i>	<i>41 898</i>	<i>9,42%</i>	<i>38 488</i>	<i>13,59%</i>
<i>- Hotel Fortuna Praha – ubytování</i>	<i>9 640</i>	<i>2,17%</i>	<i>9 525</i>	<i>3,36%</i>
Hotel Fortuna Rhea	54 948	12,35%	54 133	19,12%
Hotel Fortuna Luna	40 894	9,19%	40 122	14,17%
Fortuna Lázeňský dům Praha	51 424	11,56%	--	--
Hotel Sigma Olomouc	28 395	6,38%	--	--
Fortuna Areál Hloubětín	76 882	17,28%	--	--
GrandHotel Zlatý Lev	1 778	0,40%	--	--
Hotel Fortuna Klíčov	--	--	3 799	1,34%
Clarion Hotel Prague - CITY	--	--	1 356	0,48%
Generální ředitelství - ostatní příjmy	108	0,02%	345	0,12%
Celkem	444 889	100%	283 159	100%

V2 – Ostatní výnosy

Položka ostatní výnosy zahrnuje výnosy z prodeje majetku, ze storen, náhrady škod přijaté od hostů a pojišťoven, náklady s tím související jako zůstatková cena prodaného majetku, pojištění, úroky z prodlení. Za sledované období realizovala společnost ostatní výnosy ve výši – 1 591 tis. Kč (2006 – 1 509 tis. Kč).

V3 – Spotřeba materiálu a nákup služeb

	2007	2006
Služby	83 601	54 628
Spotřeba materiálu a energie	74 734	45 453
Náklady na prodané zboží	1 900	1 286
Celkem	160 235	101 367

V4 – Náklady na operativní leasing

Předmětem operativního leasingu jsou hotely v tabulce.

	2007	2006
Clarion Hotel Prague Old Town	30 000	10 774
Hotely Fortuna Rhea a Luna	35 000	35 000
Fortuna Lázeňský dům Praha	15 000	--
Hotel Sigma Olomouc	7 500	--
Fortuna Areál Hloubětín	40 000	--
GrandHotel Zlatý Lev	658	--
Hotel Fortuna Klíčov	--	386
Clarion Hotel Prague - CITY	--	6 400
Celkem	128 158	52 560

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 Old Town	30 000	120 000	308 333
Hotely Fortuna Rhea a Luna	35 000	140 000	595 000
Fortuna Lázeňský dům Praha	15 000	60 000	154 600
Hotel Sigma Olomouc	9 000	36 000	154 500
Fortuna Areál Hloubětín	40 000	160 000	406 668
GrandHotel Zlatý Lev	20 324	80 000	399 178
Clarion Congress Hotel Prague	100 000	480 000	2 420 000
Hotel Černigov	22 500	120 000	607 500
Clarion Hotel Prague - CITY	*	*	*
Celkem	271 824	1 196 000	5 045 779

**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

	2007	2006
Mzdové náklady	83 278	58 351
Sociální a zdravotní pojištění	28 916	20 200
Ostatní sociální náklady	1 906	1 190
Celkem	114 100	79 741

Společnost měla ve sledovaném období 384 zaměstnanců, z toho jsou 5 osob ve vedení společnosti. Podrobné údaje o plněních poskytnutých vedoucím osobám je uvedeno v kapitole Transakce mezi spřízněnými stranami.

V6 – Snížení hodnoty aktiv

	2007	2006
Snížení (zrušení snížení) hodnoty obchodních pohledávek	--	-1 388
Snížení (zrušení snížení) hodnoty ostatních pohledávek	--	-1 054
Celkem	--	-2 442

V7 – Ostatní náklady

V rámci této položky jsou zahrnuty daňové náklady a poplatky (např. silniční daň, daň z nemovitostí, správní a místní poplatky). V roce 2007 činily tyto náklady 4 793 tis. Kč (2006 – 2 354 tis. Kč).

V8– Finanční výsledek

	2007	2006
Zrušení snížení hodnoty cenných papírů	--	200 569
Zrušení snížení hodnoty jiných finančních aktiv	--	40
Úroky z emitovaných dluhopisů	-18 375	-18 375
Kursově zisky a ztráty	-2 591	-2 414
Úroky ze závazků finančního leasingu	-168	-251
Úroky z poskytnutých půjček	9 168	4 159
Úroky z přijatých bankovních úvěrů a půjček	-4 423	
Ostatní finanční zisky a ztráty	-1 630	461
Celkem	-18 019	184 189

z prodeje akcií viz poznámka R3 společnost nerealizovala žádný zisk ani ztrátu

V9 – Daně z příjmu

	2007	2006
Splatná daň z příjmu	4 677	3 156
Odložená daň z příjmu	-6 791	-1 362
Celkem	-2 114	1 794

Splatná daň z příjmu

V následující tabulce je provedeno odsouhlasení efektivní daňové sazby za rok 2007:

	2007	2006
Zisk před zdaněním	-6 932	209 667
Daň z příjmu vypočtená pomocí sazby daně z příjmu práv. osob (24%)	-1 664	50 320
Vliv daňově neúčinných nákladů	6 380	336
Vliv daňově neúčinných výnosů	--	-49 846
Upřesnění daně vztahující se k minulým obdobím	--	--
Ostatní	-39	2 346
Celkem splatná daň	4 677	3 156

Odložená daň

Pro kalkulaci odložené daně byla použita v souladu s účetními postupy popsanými v Přehledu významných účetních politik společnosti daňová sazba 21%. Společnost vykazuje k 31. prosinci 2007 odložený daňový závazek ve výši 556 tis. Kč (k 31. prosinci 2006 – 7 347 tis. Kč). Změna odložené daně ve výši 6 791 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	489 171	436 106	53 065	52 419	136
Pozemky, budovy, zařízení – pronajaté formou fin. leasingu	5 885	--	5 885	--	1 236
Obchodní pohledávky	27 832	27 832	--	--	--
Ostatní krátkodobé pohledávky	30 594	30 594	--	--	--
Časové rozlišení	5 446	6 994	- 1 548	--	-326
Závazky					
Dlouhodobé závazky z fin. leasingu	-1 229	--	-1 229	--	-258
Krátkodobé závazky z fin. leasingu	-1 107	--	-1 107	--	-232
Rezervy	--	--	--	--	--
Celkem	556 592	501 526	55 066	52 419	556

Přechodný rozdíl ve výši 52 419 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.

Srovnání odložené daně na počátku a na konci účetního období

Přechodné rozdíly, ze kterých vzniká odložená daň k 1.1.2007	30 614
násobeno daňovou sazbou 24%	7 347
změna stavu přechodných rozdílů, ze kterých se počítá odložená daň	-27 967
Přechodné rozdíly, ze kterých vzniká odložená daň k 31.12.2007	2 647
násobeno sazbou 24%	635
efekt změny očekávané sazby daně	-79
násobeno sazbou 21%	556

V následující tabulce je provedeno porovnání výše daňového nákladu vypočteného z účetního zisku se skutečným a odloženým daňovým nákladem

	2007
Zisk před zdaněním	-6 932
Daň z příjmu vypočtená pomocí sazby daně z příjmu práv. osob (24%)	-1 664
Efekt ze změny sazby daně	-79
Efekt daňově neúčinných nákladů	1 161
Efekt rozdílu odpisů majetku, kde nevzniká odložená daň	-1 568
Ostatní	36
Celková daň z příjmů 2007 (+náklad, -výnos)	-2 114

V10 – Zisk na akcii

Základní kapitál společnosti je k 31. prosinci 2007 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 výledovce byl kalkulován na akcie typu (A). Pro účely kalkulace a zveřejnění zisku na akcii ve výledovce 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

$$\text{BEPS} = -4\,818\,000 / (400\,000 + 5\,180 \times 100) = -5,25 \text{ Kč}$$

Základní zisk na akcii typu (B) je $100 \times -5,25 = -525 \text{ Kč}$.

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 31.12.2007	Počet ks 31.12.2006
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 2007 je uvedena v kapitole Stručná charakteristika společnosti.

Kapitálové a rezervní fondy

	31.12.2007	31.12.2006
Emisní ážio	48 658	48 658
Rezervní fond	15 777	5 384
Celkem kapitálové a rezervní fondy	64 435	54 042

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. Za rok 2007 vykázala společnost ztrátu ve výši 4 818 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 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.

Dne 3. října 2007 přistoupila CPI Hotels k závazku dceřiné společnosti CPI - Land Development z titulu úvěru v celkové výši 182 400 tis. Kč přijatého od společnosti NLB Factoring.

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 2007 neneviduje 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

Kromě záruk popsanych v bodě 8 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.

	2007	2006
Představenstvo společnosti	1 887	3 366
- krátkodobé požitky	1 850	3 316
- ostatní požitky	37	50
Dozorčí rada společnosti	1 029	975
- krátkodobé požitky	999	955
- ostatní požitky	30	20
Ostatní členi vedení společnosti	2 248	264
- krátkodobé požitky	2 242	264
- ostatní požitky	6	--
Celkem	5 164	4 605

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 je toto riziko z části eliminováno důsledným operativním řízením obchodní politiky společnosti. Zbýlé riziko je předmětem pravidelného sledování.

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

Kontokorentní úvěr je úročen pevnou úrokovou sazbou. Emitované 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

Počátkem roku došlo ke změně ve složení členů představenstva a dozorčí rady viz bod 1 Přílohy.

Dne 13.3.2008 zahájila společnost provozování Clarion Congress Hotelu Prague v pražských Vysočanech.

Dne 1.4.2008 začala společnost provozovat Hotel Černigov v Hradci Králové.

V Praze, 15. dubna 2008



Jan Kratina
předseda představenstva
CPI Hotels, a.s.



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