

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2008

CPI
HOTELS



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

akcionářům a představenstvu o ověření výroční zprávy za rok 2008
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 31.12.2008 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 31.12.2008 ve všech významných ohledech v souladu s výše uvedenými účetními závěrkami.

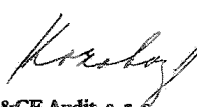
2. ZPRÁVA O PROVĚŘCE ZPRÁVY O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Prověřili jsme též věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti CPI Hotels, a.s., k 31.12.2008. 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.

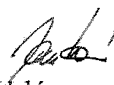
Prověrku jsme provedli v souladu s Mezinárodním standardem pro prověrky a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, abychom plánovali a provedli prověrku s cílem získat střední míru jistoty, že zpráva o vztazích neobsahuje významné nesprávnosti. Prověrka 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 31.12.2008.

V Brně dne 30. dubna 2009


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




Ing. Jan Vrbský
auditor, osvědčení č. 057

Přílohy: Výroční zpráva k 31.12.2008

1	ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA SPOLEČNOSTI	4
2	CPI HOTELS, A.S.	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 2008 A 2009 DO UZÁVĚRKY VÝROČNÍ ZPRÁVY	9
3	ORGÁNY SPOLEČNOSTI A JEJÍ VEDENÍ	10
3.1	DOZORČÍ RADA SPOLEČNOSTI	10
3.2	PŘEDSTAVENSTVO SPOLEČNOSTI	10
3.3	VRCHOLOVÉ VEDENÍ SPOLEČNOSTI	10
3.4	PRINCIPY ODMĚŇOVÁNÍ ČLENŮ ORGÁNŮ A VEDENÍ SPOLEČNOSTI	11
4	HOTELY SPOLEČNOSTI	12
4.1	CLARION CONGRESS HOTEL PRAGUE	12
4.2	CLARION HOTEL PRAGUE OLD TOWN	12
4.3	QUALITY HOTEL PRAGUE	13
4.4	COMFORT HOTEL PRAGUE	13
4.5	HOTEL FORTUNA RHEA	14
4.6	HOTEL FORTUNA LUNA	14
4.7	FORTUNA LÁZEŇSKÝ DŮM PRAHA	14
4.8	HOTEL SIGMA OLMOUC	15
4.9	CLARION GRANDHOTEL ZLATÝ LEV	15
4.10	HOTEL ČERNIGOV	16
4.11	HOTEL GOMEL	16
4.12	HOTEL ATOM	16
4.13	HOTEL FORTUNA PRAHA – DLOUHODOBÉ UBYTOVÁNÍ	17
4.14	FORTUNA AREÁL HLOUBĚTÍN	17
4.15	BUDDHA-BAR HOTEL PRAGUE	17
5	OČEKÁVANÝ VÝVOJ, CÍLE A ZÁMĚRY	18
6	OBCHODNÍ POLITIKA A MARKETING	18
7	VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ	19
7.1	VYBRANÉ EKONOMICKÉ UKAZATELE	19
7.2	HLAVNÍ INVESTICE	21
8	OSTATNÍ	21
8.1	VÝZKUM, VÝVOJ	21
8.2	ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A LIDSKÉ ZDROJE	21
8.3	ŘÍZENÍ RIZIK	21
8.4	ODMĚNY HRAZENÉ AUDITORŮM	21
8.5	JINÉ	22
9	VÝZNAMNÉ NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI	22
10	OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA ZPRACOVÁNÍ VÝROČNÍ ZPRÁVY	22

1 ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA SPOLEČNOSTI

Vážené dámy, vážení pánové,

rádi bychom Vás informovali o významných událostech a výsledcích hospodaření roku 2008 ve společnosti CPI Hotels, a.s.

Společnost CPI Hotels, a.s. ke konci roku 2008 provozovala již 13 hotelů, z toho tři hotely jsou majetkem společnosti a ostatní jsou dlouhodobě pronajaty za účelem provozování hotelových a s nimi spojených služeb.

Rok 2008 byl pro společnost CPI Hotels, a.s. rokem velké expanze. Nejvýznamnější událostí roku 2008 bylo březnové úspěšné otevření a zahájení provozu hotelu Clarion Congress Hotel Prague, kongresového hotelu, který na hotelovém trhu chyběl. V dubnu přibyl do portfolia společnosti Hotel Černigov v Hradci Králové a v srpnu pak Hotel GOMEL v Českých Budějovicích. Závěr roku pak byl ve znamení intenzivních příprav a spolupráce na otevření luxusního pěti-hvězdičkového Buddha Bar Hotelu Prague, jež je prvním svého druhu ve světě. Hotel byl představen veřejnosti v lednu 2009.

V roce 2008 vykázala společnost tržby celkem ve výši 761,6 mil. Kč což představuje nárůst oproti předchozímu roku o 71,1%.

První pololetí roku 2008 bylo pro společnost velice náročné, zároveň i příznivé, především díky úspěšnému začlenění nových akvizic. Druhé pololetí roku 2008 pak bylo bohužel negativně poznamenáno překotným posilováním České koruny vůči Euru. Rovněž tak je třeba zdůraznit trend enormního nárůstu počtu hotelů třídy čtyř hvězd, jež vyvolal tlak na snižování průměrné ceny ve všech segmentech. Společnosti se dařilo v meziročním srovnání mírně zvýšit ukazatel obsazenosti, nicméně i tak docházelo k poklesu tržeb tam, kde jsou smluvní ceny fixovány v Eurech.

Za rok 2008 společnost dosáhla provozního zisku 2,3 mil.Kč, což je méně než v roce předchozím (11,1 mil.Kč). Za poklesem provozního zisku stojí z pohledu tržeb zejména již zmíněné prudké posilování České koruny, markantní cenová konkurence a dumpingové strategie ostatních hotelových řetězců. Z pohledu nákladů pak nutnost vyšších výdajů na reklamu a propagaci, dále vyšší náklady vynaložené na přípravu otevření a zprovoznění nových hotelových provozů, a to jak v oblasti osobních tak i provozních nákladů.

Vlivem krize, o které se ve druhé polovině roku 2008 pouze spekovalo, nicméně již v posledním čtvrtletí uplynulého roku ji mnozí v hotelovém průmyslu pocítili, by se měl v roce 2009 bohužel celý hotelový trh nacházet ve fázi propadu řádově i o desítky procent.

Společnost CPI Hotels, a.s. bude tomuto vývoji čelit zvýšenou aktivitou v segmentech, které budou tímto vývojem poškozeny nejméně. Zároveň si společnost klade za cíl maximalizovat možné úspory nákladů. Oproti konkurenčním subjektům má výhodu v synergickém efektu plynoucího z cross-sellingu a marketingové podpory mezi provozními jednotkami. Proto předpokládáme, že se podaří zachovat minimálně shodné provozní výsledky ve vztahu k roku 2008.

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.

Společnost CPI Hotels, a.s. podniká v hotelovém průmyslu již od roku 1993, kdy začínala pouze s jedním hotelem. Od té doby neustále rozšiřuje své portfolio provozovaných hotelů po celé České republice. V současnosti společnost CPI Hotels provozuje patnáct hotelů o celkové kapacitě přes 6700 lůžek, čímž se řadí k předním českým hotelovým společnostem.

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 ▶ směnárenská 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. 2008 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 31.12.2008

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 31.12.2008	34 980 kusů ²	956 kusů ¹
Stav objemu emise po 31.12.2008	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 Společnost odkoupila 20 ks dluhopisů

2.2.4 Majetkové účasti

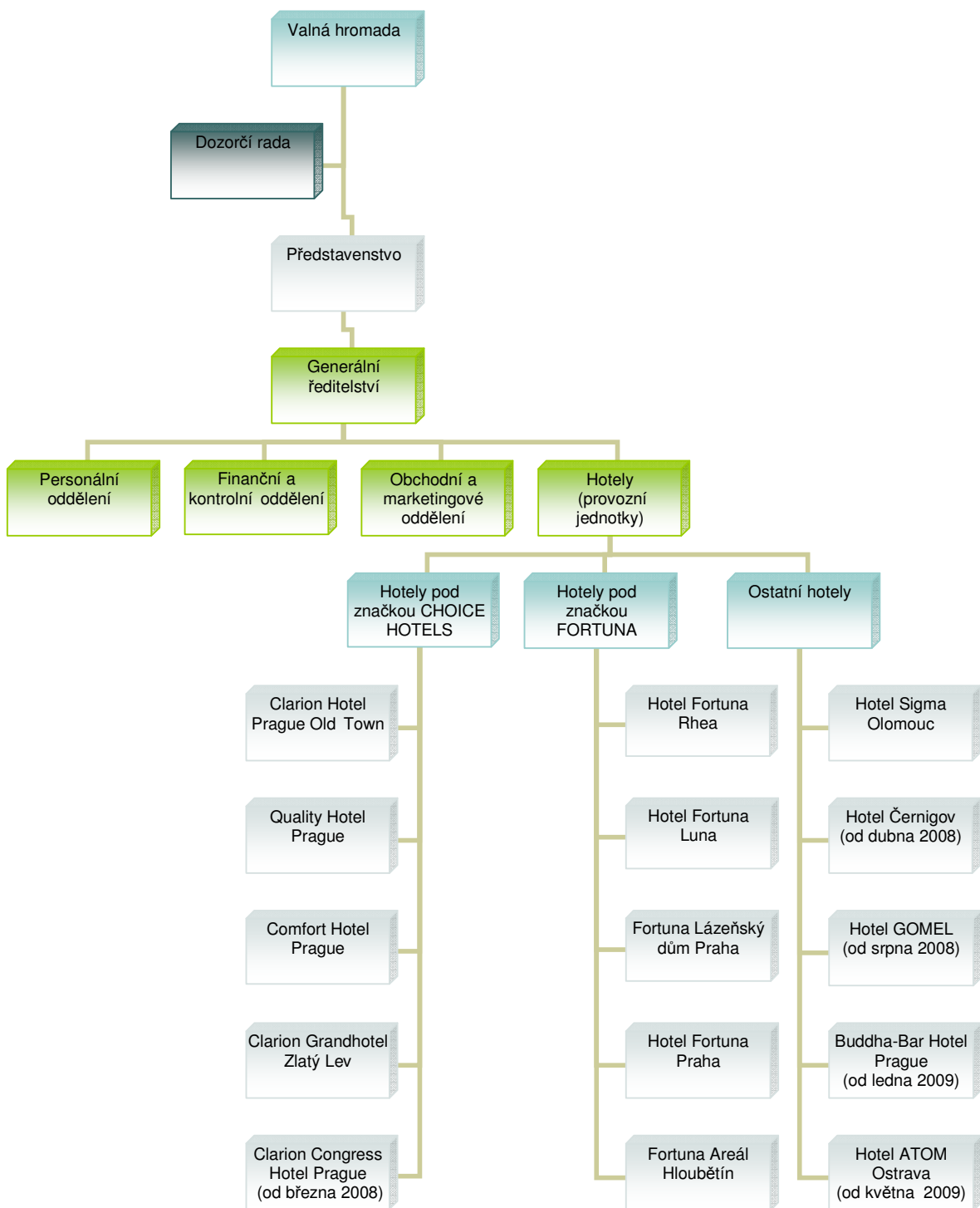
Společnost má majetkové účasti v níže uvedených společnostech a tvoří s nimi konsolidační celek.

Název	IČ:	Výše majetkové účasti
CPI – Land Development, a.s., Bílkova 855/19, Praha 1	272 32 166	99,74%
Jakub management s.r.o., Jakubská 649/8, Praha 1	284 09 949	50%

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 (ještě pod starým názvem Fortuna Hotels) pouze s jedním hotelem. Ke konci roku 2008 již provozovala 13 hotelů o celkové kapacitě přes 6760 lůžek a téměř 6000 konferenčních míst, čímž se řadí k předním českým hotelovým společnostem. Z celkového počtu lůžek se více jak 70% nacházelo na území hlavního města Prahy.

Společnost nabízí ubytování pro domácí i zahraniční klientelu, což je jejím hlavním předmětem podnikání, dále pak 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, segment internetových prodejců a MICE (kongresový segment).

Od roku 1996 je společnost CPI Hotels, a.s. pro Českou republiku a Slovensko výhradním zástupcem 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 zaštitěny širokými zkušenostmi Choice Hotels Europe (master franšízor 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 franšízingové smlouvy opravňuje hotel k používání jedné ze značek Comfort, Quality a Clarion. Pro začleněný hotel z toho vyplývá převzetí dlouhodobě úspěšného marketingového, prodejního a distribučního systému, zapojení do celosvětově nejefektivnějšího rezervačního systému CHOICE 2001, prezentaci na Internetu s možností přímých rezervací (rezervační centra a prodejní týmy) a podpora a poradenství v oblasti provozu hotelu. Navíc lze s pomocí CHOICE HOTELS EUROPE dosáhnout standardizace poskytovaných služeb, výhodnějších poplatků za přijímání kreditních karet a v neposlední řadě i cenově výhodných podmínek při nákupu hotelového vybavení a materiálu od vybraných dodavatelů.

CPI Hotels, a.s., jako výhradní zástupce CHOICE HOTELS EUROPE, rozvíjí franšízingový systém se značkami Comfort, Quality a Clarion na území České republiky a Slovenska. Sama společnost ke konci roku 2008 provozovala již pět hotelů tohoto řetězce:

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

V roce 2009 společnost plánuje zahájení provozu dalšího hotelu značky Clarion na území Ostravy, kde dojde k rebranding stávajícího hotelu Atom, který na počátku roku 2009 CPI Hotels, a.s. zařazuje do svého portfolia. Dalším hotelem na území hl. města Prahy bude nově vystavěný hotel Clarion Prague City.

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 své aktivity v krajských městech České republiky.

Od dubna 2008 společnost dále provozuje Hotel Černigov v Hradci Králové a od srpna českobudějovický hotel Gomel. Tyto dva hotely přiřadila společnost CPI Hotels, a.s. do svého portfolia v rámci svého cíle rozšiřování služeb i do krajských měst.

V lednu 2009 byl otevřen pěti-hvězdičkový Buddha-Bar Hotel Prague, jako vůbec první hotel značky Buddha-Bar na světě. Tento hotel byl začleněn do sítě World Hotels DeLux Collection.

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:

- ▶ franšízing 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 2008 a 2009 do uzávěrky výroční zprávy

leden 2008

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

srpen 2008

zahájení provozování – Hotel Gomel (České Budějovice)

leden 2009

zahájení provozování – Buddha-Bar Hotel Prague
dokončení rekonstrukce a rozšíření kapacity o 36 pokojů na Clarion Grandhotel Zlatý Lev (Liberec)

březen 2009

koupě hotelu – Hotel ATOM Ostrava

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. Dva členové jsou voleni valnou hromadou a jeden člen je vždy volen zaměstnanci společnosti, jako jejich zástupce. Zasedání dozorčí rady se konají dle potřeby společnosti.

22.2.2008 byla členem dozorčí rady zvolena Mgr. Martina Kudrnovská, která nahradila Ing. Jana Kratinu (oba byli voleni zaměstnanci společnosti)

složení dozorčí rady v roce 2008:

MUDr. Vít Urbanec člen dozorčí rady

Mgr. Martina Kudrnovská člen dozorčí rady a obchodní a marketingová ředitelka
od 22.2.2008

Irena Kořínková člen dozorčí rady

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 Ing. Jan Kratina. Výkon funkce předsedy představenstva a generálního ředitele je v současné době spojen v jedné osobě.

složení představenstva v roce 2008:

Ing. Jan Kratina předseda představenstva a generální ředitel
od 3.1.2008 (člen představenstva od 1.1.2008)

Ing. Marcela Tvarochová členka představenstva a finanční ředitelka

Ing. Vratislav Puchinger člen představenstva a ředitel Comfort Hotelu Prague

3.3 Vrcholové vedení společnosti

Vrcholové vedení společnosti je prezentováno pouze v jedné osobě, a to generálního ředitele společnosti.

Ing. Jan Kratina předseda představenstva a generální ředitel

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 2008 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 2008 byli všichni tři členové představenstva zároveň zaměstnanci společnosti. Z tříčlenné dozorčí rady byl jeden člen současně v zaměstnaneckém poměru ke společnosti.

Příjmy vedoucích osob a členů dozorčí rady poskytnuté emitentem za rok 2008	souhrnně za všechny členy představenstva	souhrnně za všechny ostatní osoby s řídicí pravomocí	souhrnně za všechny členy dozorčí rady
Mzda za činnost v pracovním poměru	4 303	--	493
Odměna za členství	--	--	--
Tantiémy	--	--	--
Náhrady spojené s ukončením členství	--	--	--
Náhrada nákladů	--	--	--
Nepeněžní plnění	--	--	--
Penzijní program	109	--	5

údaje v tis.Kč

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

Ve vlastnictví členů představenstva, členů dozorčí rady společnosti a osob s řídicí pravomocí, včetně osob těmto osobám blízkých 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 15 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 a 25 luxusních apartmá, k dispozici jsou jak kuřácké tak i nekuřácké pokoje a 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 dvě hotelové restaurace s celkovou kapacitou více než 750 míst.

K dispozici jsou rozsáhlé konferenční prostory až pro 2 500 osob. Na výběr je 18 kongresových salónků 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



koupelnou s vanou a vysoušečem vlasů.

Clarion Hotel Prague Old Town nabízí veškeré pohodlí a jedinečnou atmosféru moderně vybavených pokojů a apartmá 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 provolbou, TV se satelitem a PAY-TV, minibarem, žehličkou, kalhotnicí nebo žehlicím prknem se žehličkou, trezorem, varnou konvicí, přístupem k internetu zdarma,

K příjemnému posezení láká Café Riva s kapacitou 30 míst. Hosté si zde mohou dopřát šálek kávy i občerstvení v průběhu celého dne. V restauraci Fantasia si hosté ráno vychutnají svoji snídani, přes den slouží jako konferenční sál s kapacitou až 105 míst. Konferenční salonek Bohemia s možností multimediálních prezentací může využít až 25 osob při obchodních jednáních, školeních či seminářích. Mezi doplňkové služby hotelu patří směnárenské či sekretářské služby a internetový koutek. Ve společných prostorách hotelu je k dispozici Wi-Fi připojení zdarma.



4.3 Quality Hotel Prague

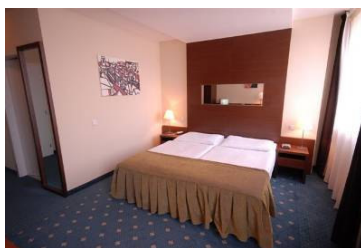


Quality Hotel Prague *** se nachází v klidné části Prahy 10 pouze 15 minut od historického a obchodního centra města. Hotel disponuje 211 dvoulůžkovými pokoji, 16 jednolůžkovými a 17 třílůžkovými pokoji, které jsou vybaveny vlastním sociálním zařízením, televizorem se satelitním příjmem, telefonem s 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 salony 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 salony až pro 100 osob umožňují konání nejrozličnějších 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, internet café, kosmetický a kadeřnický salon. Ve společných prostorách hotelu je k dispozici Wi-Fi připojení zdarma. Salonky umožňují pořádání společenských a firemních akcí až pro 60 osob, při využití restaurace maximálně pro 150 osob.

Pro osobní vozy i autobusy je k dispozici parkoviště přímo u hotelu



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 – Dráždany, 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 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 balkónem. 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 dvoustoletou 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.

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.

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.



4.9 Clarion Grandhotel Zlatý Lev

Hotel je situován v parkové zóně centra města Liberec. Ideální poloha pro milovníky zimních sportů 2,5 km na východ středisko běžeckých sportů Kristiánov, 6 km 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 94 dvoulůžkových pokojích, 13 jednolůžkových pokojích a 4 třílůžkových pokojích. K dispozici je i 5 apartmá a též i 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



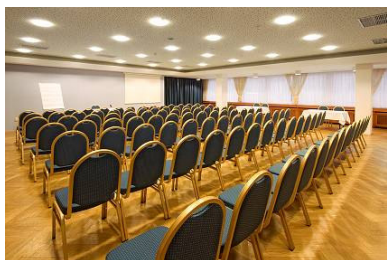
Hotel Černigov *** se nachází v Hradci Králové v bezprostřední blízkosti jak vlakového a autobusového nádraží, tak i nejdůležitějších příjezdových tras do města. Od centra je vzdálen cca 20 minut chůzí nebo 10 minut autobusem. V nabídce je vedle ubytování i možnost výběru konferenčních prostor ze široké 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 výbavy 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 Gomel



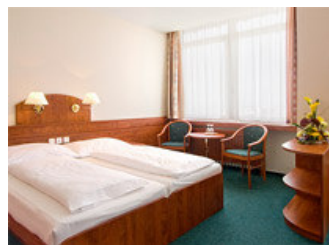
Hotel Gomel **** je umístěn v centrální části Jižních Čech. Nachází se v bezprostřední blízkosti starého města a hlavního náměstí Přemysla Otakara II. Hotel je vzdálen pouhých 2,5 km od vlakového a autobusového nádraží a s výbornou dostupností autem z hlavních silničních tahů.

K dispozici jsou jednolůžkové, dvoulůžkové a třílůžkové pokoje. Pro náročnější klienty jsou připraveny prostorné pokoje kategorie Superior nebo apartmá. Klienti mohou dále využít kuřácké a nekuřácké pokoje, pro handicapované klienty jsou připraveny speciálně upravené pokoje.

Do výbavy všech pokojů patří koupelna s vanou či sprchou a WC,

vysoušeč vlasů a kosmetické zrcátko, barevná televize se satelitem, rádio, minibar, telefon s přímou volbou do celého světa a připojením na internet. V pokojích kategorie Superior je dále klimatizace, pokojový trezor a v některých žehlič kalhot.

Součástí hotelu je restaurace Gomel s kapacitou 130 osob, restaurace a kavárna Corso s kapacitou 40 míst a bar s kapacitou 40 míst.



4.12 Hotel Atom



Hotel Atom **** je umístěn v klidové zóně Ostravy s výborným spojením do 4 km vzdáleného centra tramvajovým napojením na všechna železniční a autobusová nádraží, 20 km vzdáleného letiště Ostrava-Mošnov a snadné dostupnosti mezinárodních silničních tahů spojujících krajskou metropoli s ostatními městy České republiky a zahraničím.

Hotel nabízí ubytování pro 300 osob ve 169 pokojích v 7 provedeních. Pokoje jsou moderně vybavené, jejich součástí jsou koupelny (sprchy), WC, telefon s napojením na mezinárodní síť, možnost připojení faxu a modemu, BTV, SAT,

trezory, minibary, bezpečnostní zámkový kartový systém. Na všech pokojích je možnost připojení na vysokorychlostní internet.





V hotelu Atom se nacházejí 2 gastronomická střediska - Restaurace Harmonie a Atrium „Piazza D'Oro“ nabízející pokrmy a speciality české, moravské i mezinárodní kuchyně. Součástí hotelu je i vinotéka.

K dispozici jsou rozsáhlé konferenční prostory až pro 695 osob. Na výběr je 18 kongresových salónek a sálů. Prostory jsou díky svému vybavení, které odpovídá nejvyšším technologickým standardům a kvalitnímu zázemí, vhodné pro všechny typy akcí.

4.13 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.



4.14 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.

4.15 Buddha-Bar Hotel Prague

První pětihvězdičkový Buddha-Bar Hotel na světě, byl otevřen v lednu tohoto roku. Je umístěn v historickém centru města, jen dvě minuty od Staroměstského náměstí a pět minut od Václavského náměstí. Unikátní koncept hotelu byl vytvořen Raymondem Visanem.



Celý projekt vychází z jednotného konceptu světoznámé značky Buddha-Bar. 36 luxusních pokojů je vybaveno IP telefony, vysokorychlostním připojením na internet a high-end hudebním systémem s CD knihovnou Buddha Bar, unikátní kamennou vanou s Aquasound systémem, zrcadlem s TV pro sledování z vany nebo jacuzzi, sprchou s efektem deště a kosmetikou z linie Buddhattitude.

Nejen hotelovým hostům nabízí své služby stylová restaurace Buddha-Bar s kapacitou až 250 míst a Siddharta Café s kapacitou až 100 míst.



5 OČEKÁVANÝ VÝVOJ, CÍLE A ZÁMĚRY

Pro CPI Hotels, a.s. je jednou z priorit vybudování kvalitní sítě business hotelů s konferenčním zázemím v krajských městech v ČR a to pod jednotnou mezinárodní značkou Clarion. Svým hostům chce nabídnout jednotný standard, kvalitní služby a krajským městům pak dostatečné ubytovací a konferenční kapacity, které by nabídku regionu zattraktivily. Hotely jako Sigma v Olomouci, Černigov v Hradci Králové, Gomel v Českých Budějovicích nebo Atom v Ostravě by se měly v budoucnu stát součástí multifunkčních center, které mimo hotel nabídnou i kanceláře, obchody a služby a v neposlední řadě také moderní kongresové prostory.

V březnu roku 2009 jako jedna z mála hotelových společností v tomto období na hotelovém trhu expanduje a do svého portfolia zařazuje ostravský hotel Atom, který následně hodlá rebrandovat na Clarion Congress Hotel Ostrava.

Úspěšným projektem, který byl po rozsáhlé rekonstrukci původního objektu v lednu roku 2009 uveden na hotelový trh, je pěti-hvězdičkový Buddha-Bar Hotel Prague v historickém centru hl. města Prahy. Tento hotel je prvním hotelem značky Buddha-Bar na světě a jako franchizu World Hotels International ho na českém trhu zastupuje právě CPI Hotels, a.s.



Na přelom 2009/2010 plánuje luxusního hotelu **** na Tylově provozován taktéž pod značkou vyhovovat náročnější turistické klientele.



společnost navíc otevření nového náměstí v Praze, který bude společností Clarion. Hotel se 64 pokoji by měl klientele a především korporátní

6 OBCHODNÍ POLITIKA A MARKETING

Rok 2008 znamenal pro CPI Hotels, a.s. rok velké expanze a to především do regionů. Díky nové akvizici hotelů a výstavbě kongresového hotelu, který na hotelovém trhu chyběl, jsme mohli posílit svoji pozici na trhu a tím i ve vyjednávání s partnery. Nejen, že jim nyní můžeme nabídnout kapacity napříč celou Českou republikou, ale díky otevření 5-ti hvězdičkového Buddha-Bar Hotelu nyní máme nejrozsáhlejší nabídku ve všech segmentech na hotelovém trhu.

Vlivem krize, o které se ve druhé polovině roku 2008 pouze spekovalo, nicméně již v posledním kvartálu uplynulého roku ji mnozí v hotelovém průmyslu pocítili, se bude v roce 2009 bohužel celý hotelový trh nacházet ve fázi propadu řádově až o 20%. Útlum hotelových hostů zaznamenala především Praha, regiony se naopak staly vyhledávaným místem pro zahraniční i domácí cestovatele. Předpokládáme, že tento trend bude v nadcházejícím období přetrvávat. CPI Hotels, a.s. má oproti konkurenčním subjektům výhodu v širší a různorodosti svého portfolia, kdy díky synergickému efektu plynoucího z cross-sellingu a marketingové podpory mezi provozními jednotkami, má možnost případné riziko rozložit.

Z pohledu marketingu jsme se v loňském roce především soustředili na posilování „brand image“ směrem ke značce Clarion, kdy jsme díky otevření Clarion Congress Hotelu Prague získali celosvětové prvenství největšího hotelu této značky. Cílem celé společnosti CPI Hotels, a.s. je v nadcházejícím období rozšiřovat brand image této značky i do krajských měst. Novou akvizicí hotelu Atom v Ostravě, který se v průběhu roku 2009 přejmenuje na Clarion Congress Hotel Ostrava, otevřením Clarion Hotel Prague City a plánovanou celkovou rekonstrukcí a začleněním Sigmy Olomouc pod brand Clarion, zajistíme našim klientům vysokou úroveň poskytovaných ubytovacích a konferenčních služeb v každém krajském městě s garancí kvality mezinárodní sítě (která byla hosty v roce 2007 oceněna prvenstvím J.D. Power). V oblasti PR aktivit se zaměříme na brand position Buddha-Bar Hotel Prague, který se na hotelový trh uváděl v lednu roku 2009, a to jak na českém, tak i zahraničním trhu.

Pro své stálé hosty a korporátní klientelu jsme připravili řadu novinek v podobě bonusových programů. Program „The Club“ i „Loyalty Card“ jsme pozměnili a rozšířili o nové výhody, přibyl program „Choice Hotels Privileges“ pro hotely značky Clarion, Quality a Comfort.

Velký potenciál, jak získat nové kontakty a zjistit co za nové subjekty/konkurenty se na hotelovém trhu objevily, jsou veletrhy a výstavy. V roce 2008 jsme se více zaměřili na veletrhy a trhy z oblasti MICE segmentu, na které jsme před rokem ještě nejezdili. Za zmínku stojí účast na Bedouk ve Francii, IMEX v Hannoveru, Incentive Work v Torontu, NASEBO World Congress a MICE Europe Cologne. Tyto veletrhy byly klíčové hlavně pro Clarion Congress Hotel Prague, který se kromě prvenství co do velikosti prezentoval i jako nově otevřený a za 18 let největší kongresový hotel postavený v ČR.

Z odborných veletrhů pro Leisure segment pro nás byly klíčovými WTM v Londýně, EIBTM v Barceloně, ACTB ve Vídni a další. Navštívili jsme i veletrhy v Číně CIBTM a JATA v Tokiu, kdy z těchto zemí očekáváme velký potenciál klientů v průběhu příštích let.

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	2008	2007	2006
Čistý zisk za období (tis.Kč)	-15 983	-4 818	207 873
Čistý zisk za období na 1 akcii (Kč)	-17,41	-5,25	226,44

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

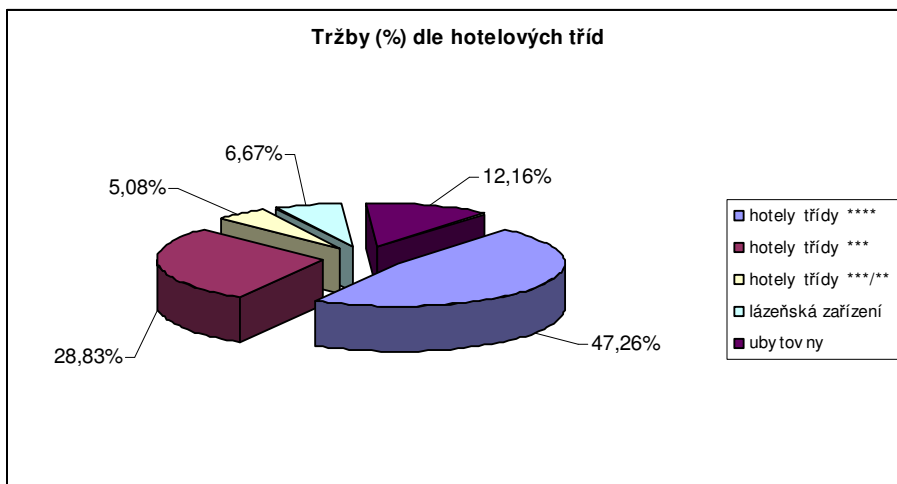
Rok	2008	2007	2006
Konsolidovaný čistý zisk (tis.Kč)	-41 589	-15 614	206 886
Konsolidovaný čistý zisk na 1 akcii (Kč)	-45,30	-17,01	225,37

Vybrané ukazatele vývoje hospodářské situace (údaje bez vlivu konsolidace)

Rok (údaje jsou uvedeny v tis. Kč)	2008	2007	2006
Tržby za poskytované služby	761 571	444 889	283 159
EBITDA	24 329	36 012	51 088
Provozní zisk	2 321	11 087	25 478
Zisk před zdaněním (EBT)	-16 238	-6 932	209 667
Zisk po zdanění	-15 983	-4 818	207 873

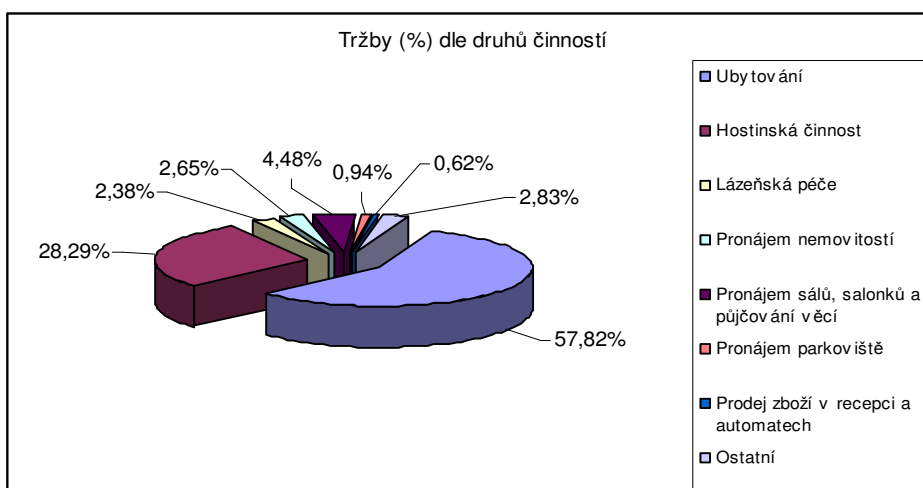
Tržby (obrat) v členění dle hotelových tříd

Hotelová třída	obrat v tis. Kč	% obratu
hotely třídy ****	359 586	47,26%
hotely třídy ***	219 392	28,83%
hotely třídy **/**	38 646	5,08%
lázeňská zařízení	50 722	6,67%
ubytovny	92 551	12,16%



Tržby (obrat) v členění dle druhu činnosti

Druh činnosti	obrat (tis. Kč)	% obratu
Ubytování	440 303	57,82%
Hostinská činnost	215 417	28,29%
Lázeňská péče	18 136	2,38%
Pronájem nemovitostí	20 170	2,65%
Pronájem sálů, salonků a půjčování věcí	34 137	4,48%
Pronájem parkoviště	7 121	0,94%
Prodej zboží v recepci a automatech	4 746	0,62%
Ostatní	21 541	2,83%
Celkem	761 571	100,00%



7.2 Hlavní investice

Finanční investice

V roce 2008 se společnost spolupodílela na 50% na základního kapitálu společnosti Jakub management s.r.o.

Ostatní investice

V roce 2008 společnost investovala 937 tis.Kč do technického zhodnocení budovy Comfort Hotelu Prague, jednalo se především o modernizaci hotelových pokojů. Dále pak vybavila a modernizovala hotelové provozy o nové hardwarové vybavení v hodnotě cca 3 500 tis.Kč. Rovněž tak nové softwarové vybavení si vyžádalo investice cca ve výši 2 500 tis. Kč.

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 má díky své velikosti a různorodosti svého portfolia možnost diverzifikovat případná rizika z případné krize hotelnictví. 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	270 tis.Kč	280 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 2008 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

V lednu 2009 byl otevřen a společnost začala provozovat luxusní 5-ti hvězdičkový Buddha-Bar Hotel Prague. V březnu 2009 společnost zakoupila Hotel ATOM Ostrava (nemovitost) a současně i 100% podíl na společnosti Hotel Atom Ostrava, s.r.o., která jej provozuje.

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:

<u>Kapitola výroční zprávy</u>	<u>Odpovědná osoba/funkce</u>
Výroční zpráva kapitola 2, 3, 7- 10 kapitola 4 - 6	Ing. Marcela Tvaročková / finanční ředitelka Martina Konrádová / Head of Marketing
Přílohy k Výroční zprávě Zpráva o vztazích Konsolidovaná účetní závěrka Individuální účetní závěrka	Ing. Marcela Tvaročková Ing. Marcela Tvaročková Ing. Marcela Tvaročková

Čestné prohlášení

Osoby odpovědné za výroční zprávu prohlašují, že údaje uvedené ve Výroční zprávě za rok 2008, 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 27.4.2009


Jan Kratina
předseda představenstva
CPI Hotels, a.s.


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 2008

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, IČ: 471 16 757, je osobou ovládanou (dále jen ovládaná společnost).

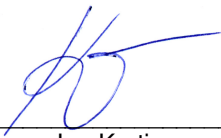
Ovládající společností je MARC GILBERT INTERNATIONAL LTD., se sídlem 2nd FLOOR, 145-157 ST. JOHN STREET, LONDON EC1V 4PV, číslo 5108009, která k 31.12.2008 vlastnila akcie představující 86,88 % základního kapitálu společnosti CPI Hotels, a.s. (dále jen ovládající společnost).

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.

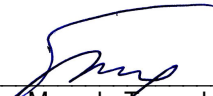
Vztahy mezi propojenými osobami

Mezi ovládanou společností CPI Hotels, a.s. a ovládající společností nebyly v roce 2008 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 31.3.2009



Jan Kratina
předseda představenstva
CPI Hotels, a.s.



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

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA



**ZVEŘEJŇOVANÁ ZA OBDOBÍ
OD 1. LEDNA 2008 DO 31. PROSINCE 2008**

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

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

akcionářům a představenstvu o ověření konsolidované účetní závěrky sestavené k 31.12.2008
společností CPI Hotels, a.s., se sídlem Praha 10, Bečvářova 2081/14, IČO 471 16 757

Ověřili jsme příloženou konsolidovanou účetní závěrku společnosti CPI Hotels, a.s., tj. rozvahu k 31.12.2008, výsledovku, přehled o změnách vlastního kapitálu, přehled o peněžních tocích a přílohu za období od 1.1.2008 do 31.12.2008, 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 provedení auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické normy a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že konsolidovaná účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

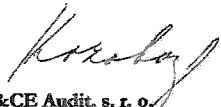
Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a skutečnostech uvedených v účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně posouzení rizik, že účetní závěrka obsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. Při posuzování těchto rizik auditor přihlídně 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 31.12.2008 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok 2008 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IAS/IFRS.

V Brně dne 30. dubna 2009


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




Ing. Jan Vrbický
auditor, osvědčení č. 057

Přílohy: Konsolidovaná rozvaha k 31.12.2008, Konsolidovaná výsledovka k 31.12.2008, Přehled o změnách vlastního kapitálu, Přehled o peněžních tocích, Příloha

ROZVAHA SKUPINY CPI HOTELS, A.S.

SESTAVENÁ K 31.12.2008

<i>v tis. Kč</i>	Poznámka	31.12.2008	31.12.2007
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Nehmotná aktiva	R1	33 364	31 861
- goodwill	R1	29 703	29 703
- ostatní nehmotná aktiva	R1	3 661	2 158
Pozemky, budovy a zařízení	R1	480 583	495 454
- vlastní	R1	475 802	489 569
- pronajaté formou finančního leasingu	R1	4 781	5 885
Poskytnuté zálohy na dl. majetek	R2	64	15 000
Investice do nemovitostí	R2	2 702 342	2 693 638
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	R4	12 334	552 040
Dlouhodobé poskytnuté zálohy	R5	80 000	20 500
Ostatní dlouhodobá aktiva		574	574
Dlouhodobé pohledávky		<u>547</u>	<u>821</u>
		3 309 808	3 809 888
Krátkodobá aktiva			
Zásoby	R6	7 764	3 161
Obchodní pohledávky	R7	67 311	28 404
Ostatní krátkodobé pohledávky	R8	101 789	31 069
Peníze a peněžní ekvivalenty	R9	38 601	35 036
Časové rozlišení	R10	<u>6 547</u>	<u>5 446</u>
		222 012	103 116
Aktiva celkem		<u>3 531 820</u>	<u>3 913 004</u>
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Základní kapitál	K	918 000	918 000
Fondy	K	72 587	64 435
- emisní ažio	K	48 658	48 658
- rezervní fondy	K	23 929	15 777
Nerozdělené zisky/ztráty	K	-79 203	-29 462
- nerozdělené zisky/ztráty minulých období	K	-37 614	-13 848
- výsledek hospodaření běžného období	K	<u>-41 589</u>	<u>-15 614</u>
		911 384	952 973
Menšinový podíl	K	<u>5 543</u>	<u>5 608</u>
Vlastní kapitál celkem		<u>916 927</u>	<u>958 581</u>
Dlouhodobé závazky			
Závazky z leasingu	R1	1 727	1 229
Odložený daňový závazek	V9	200 032	201 911
Emitované dluhopisy	R11	349 800	350 000
Přijaté půjčky	R12	<u>264 292</u>	<u>223 665</u>
		815 851	776 805
Krátkodobé závazky			
Obchodní závazky	R13	187 963	99 505
Závazky z leasingu	R1	786	1 107
Emitované dluhopisy	R11	14 039	14 041
Bankovní úvěry	R15	0	485 757
Ostatní krátkodobé závazky	R14	1 596 254	1 577 208
Časové rozlišení		<u></u>	<u>0</u>
		1 799 042	2 177 618
Závazky celkem		<u>2 614 893</u>	<u>2 954 423</u>
Vlastní kapitál a závazky celkem		<u>3 531 820</u>	<u>3 913 004</u>

VYSLEDOVKA SKUPINY CPI HOTELS, A.S.

SESTAVENÁ ZA OBDOBÍ OD 1.1.2008 DO 31.12.2008

<i>všechny částky, kromě zisku na akciích, jsou uvedeny v tis. Kč</i>	Poznámka	31.12.2008	31.12.2007
POKRAČUJÍCÍ ČINNOSTI			
Tržby z ubytování a hostinské činnosti	V1	761 571	444 889
Tržby z pronájmu nemovitostí	V2	1 017	515
Ostatní výnosy	V2	4 262	-1 771
		766 850	443 633
Spotřeba materiálu a nákup služeb	V3	326 216	160 596
Náklady na operativní leasing	V4	203 116	128 158
Mzdové a osobní náklady	V5	206 699	114 100
Odpisy	R1	22 008	24 925
Ztráta (zisk) z přecenění investic do nemovitostí	R2	10 963	-8 483
Snížení (zrušení snížení) hodnoty aktiv	V6	60	34
Ostatní provozní náklady	V7	6 052	4 838
		775 114	424 168
Finanční výsledek	V8	-35 169	-22 206
Zisk (ztráta) z přidružených podniků	R3	-100	0
Zisk (ztráta) z pokračujících činností před zdaněním		-43 533	-2 741
Daň z příjmu	V9	-1 879	-502
Čistý zisk (ztráta) z pokračujících činností vč. menšinového podílu		-41 654	-2 239
Menšinový podíl na ztrátě (zisku) z pokračujících činností	V10	65	-1 403
Čistý zisk (ztráta) z pokračujících činností		-41 589	-3 642
UKONČENÉ ČINNOSTI			
Zisk (ztráta) z ukončených činností před zdaněním	V11	0	-11 972
Související daň z příjmů		0	0
Menšinový podíl na ztrátě (zisku) z ukončených činností		0	0
ČISTÝ ZISK (ZTRÁTA) ZA OBDOBÍ		-41 589	-15 614
ZISK NA AKCII (EPS)			
<i>kalkulovaný na 1 tis. Kč jmenovité hodnoty kmenových akcií</i>	V12		
EPS z pokračujících činností	— základní	-45,30	-3,97
	— zředěný	-45,30	-3,97
EPS z ukončených činností	— základní	0,00	-13,04
	— zředěný	0,00	-13,04
EPS	— základní	-45,30	-17,01
	— zředěný	-45,30	-17,01

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

SESTAVENÝ ZA OBDOBÍ 1.1.2008 AŽ 31.12.2008

<i>v tis. Kč</i>	31.12.2008	31.12.2007
Cash flow z provozní činnosti		
Zisk před zdaněním	-43 532	-14 713
Úpravy o:		
— odpisy	22 008	24 925
— ztráta (zisk) z prodeje stálých aktiv	-895	187
— ztráta (zisk) z prodeje dceřiných podniků	0	11 778
— snížení (zrušení) snížení hodnoty aktiv	60	34
— ztráta (zisk) z přecenění investic do nemovitostí	10 963	-8 483
— úrokové výnosy	-31 006	-9 363
— úrokové náklady	61 203	26 433
— ztráta (zisk) z přidružených podniků	100	0
Zisk před zdaněním po úpravě	18 901	30 798
— snížení (zvýšení) stavu pohledávek	-194 167	-16 529
— snížení (zvýšení) stavu zásob	-4 603	-1 721
— zvýšení (snížení) stavu závazků	147 571	-104 243
Peněžní prostředky z provozních operací	-32 298	-91 695
Placené daně z příjmu	-2 595	-3 185
Cash flow z provozní činnosti celkem	-34 893	-94 880
Cash flow z investiční činnosti		
Nákup a prodej finančních investic	-20 472	712
Nákup a prodej dlouhodobých nehmotných a hmotných aktiv	-12 307	-13 029
Poskytnuté půjčky	532 668	-483 412
Přijaté úroky	44 289	253
Cash flow z investiční činnosti celkem	544 178	-495 476
Cash flow z financování		
Emise (nákup) vlastních dluhopisů	-200	0
Dlouhodobé závazky a půjčky, krátkodobé závazky z finanční činnosti	-445 130	636 557
Placené úroky	-58 699	-22 966
Platba závazku z leasingu	-1 691	-2 189
Cash flow z financování celkem	-505 720	611 402
Čistý úbytek peněz a peněžních ekvivalentů	3 565	21 046
Stav peněz a peněžních ekvivalentů k začátku období	35 036	13 990
Přírůstek (úbytek) během období	3 565	21 046
Stav peněz a peněžních ekvivalentů ke konci období	38 601	35 036

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

SESTAVENÝ ZA OBDOBÍ 1.1.2008 AŽ 31.12.2008

Poznámka	Základní (zapsaný) kapitál - většinový podíl	Kapitálové a rezervní fondy - většinový podíl	Nerozdělené zisky/ztráty minulých let - většinový podíl	Zisk minulého/běžnéh o období - většinový podíl	Vlastní kapitál - většinový podíl - celkem	Menšinový podíl na vlastním kapitálu	Vlastní kapitál celkem
	K	K	K	K	K	K	K
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
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
Stav k 1.1.2008	918 000	64 435	-13 848	-15 614	952 973	5 608	958 581
Tvorba rezervního fondu		8 152	-8 152		0		0
Převod zisku do dalších let			-15 614	15 614	0		0
Prodané ovládané společnosti					0		0
Nové ovládané společnosti					0		0
Čistý zisk (ztráta) za období				-41 589	-41 589	-65	-41 654
Stav k 31.12.2008	918 000	72 587	-37 614	-41 589	911 384	5 543	916 927

1. STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA MATEŘSKÉ 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 2008 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 2008

Představenstvo

Ing. Jan Kratina – předseda

Ing. Vratislav Puchinger – člen

Ing. Marcela Tvarochová – člen

Dozorčí rada

MUDr. Vít Urbanec – člen

Irena Kořínková – člen

Mgr. Martina Kudrnovská – člen

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2007

Členové představenstva

Mgr. Zbyněk Michal – předseda

Ing. Vratislav Puchinger – člen

Ing. Marcela Tvarochová – člen

Členové dozorčí rady

MUDr. Vít Urbanec – člen

Irena Kořínková – člen

Bc. Jan Kratina – člen

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 2008.

3. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU

Konsolidační celek (dále také „Skupina“) je k 31. prosinci 2008 tvořen mateřskou společností, jednou ovládanou společností a jednou přidruženou společností.

		Sídlo společnosti	Podíl na hlasovacích právech	Metoda konsolidace
CPI HOTELS, a.s.	mateřská společnost	Bečvářova 2081/14, Praha 10	--	plná metoda
CPI Land Development, a.s.	ovládaná společnost	Bílková 855/19, Praha 1	99,74%	plná metoda
Jakub management s.r.o.	přidružená společnost	Jakubská 649/8, Praha 1	50,00%	metoda ekvivalence

4. ZMĚNY VE SLOŽENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU

Do konsolidačního celku byla v roce 2008 nově zahrnuta společnost Jakub management s.r.o.

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 pořízované společnosti k datu akvizice je vykázán v aktivech jako goodwill. Pokud podíl na reálné hodnotě čistých aktiv pořízované společnosti převyší pořizovací cenu majetkové účasti, vykáže se příslušný rozdíl (negativní goodwill) jako výnos ve výsledovce v roce akvizice. V případě, kdy z akvizice vzniká goodwill, se tento vždy k datu rozvahy testuje na snížení hodnoty. Vykáže-li se snížení hodnoty goodwillu, je toto snížení nevratné. Výsledek hospodaření pořízované 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 pořízovaného přidruženého podniku převyší pořizovací cenu majetkové účasti, vykáže se příslušný rozdíl (negativní goodwill) jako výnos ve výsledovce v roce akvizice na řádku zisk (ztráta) z přidružených podniků.

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

Účetní postupy jsou jednotlivými společnostmi ve skupině aplikovány konzistentně.

6. ÚČETNÍ OBDOBÍ

Konsolidovaná účetní závěrka skupiny je sestavena za účetní období počínající 1. lednem 2008 a končící 31. prosincem 2008. 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 společností.

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

7.16. PODMÍNĚNÁ AKTIVA A PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

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

7.17. DALŠÍ FINANČNÍ OPERACE

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

7.18. TRŽBY Z BĚŽNÉ OBCHODNÍ ČINNOSTI

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

7.19. FINANČNÍ VÝSLEDEK

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

7.20. NÁKLADY NA REKLAMU

Veškeré náklady na reklamu jsou vykázány jako náklady běžného období.

7.21. DANĚ Z PŘÍJMU

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

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

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

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

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

7.22. VYKAZOVÁNÍ PODLE SEGMENTŮ

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

7.23. ZISK NA AKCII

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

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

7.24. UKONČENÉ OPERACE, AKTIVA URČENÁ K PRODEJI

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

7.25. INFLAČNÍ MĚNY

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

7.26. PODNIKOVÉ PENZE

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

7.27. VLÁDNÍ PODPORA

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

8. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ROZVAZE

R1 – Nehmotná aktiva, Pozemky, budovy a zařízení

Nehmotná aktiva

	Goodwill	Software	Nedokončený dl. nehmotný majetek	Celkem
Pořizovací cena				
Zůstatek k 1.1.2008	29 703	2 731	844	33 278
Přírůstky	--	2 660	2 549	5 208
Úbytky	--	--	-2 660	-2 660
Zůstatek k 31.12.2008	29 703	5 391	733	35 827
Oprávky				
Zůstatek k 1.1.2008	--	1 417	--	1 417
Odpisy	--	1 046	--	1 046
Snížení/zrušení snížení hodnoty aktiva	--	--	--	--
Oprávky k úbytkům	--	--	--	--
Zůstatek k 31.12.2008	--	2 463	--	2 463
Zůstatková hodnota 1.1.2008	29 703	1 314	844	31 861
Zůstatková hodnota 31.12.2008	29 703	2 928	733	33 364

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 1.1.2008	39 200	494 172	46 201	2073	12 484	594 130
Přírůstky	--	937	5 249	3 876	2 081	12 143
Úbytky	--	--	-1 221	-5 315	-234	-6 770
Zůstatek k 31.12.2008	39 200	495 109	50 229	634	14 331	599 503
Oprávky						
Zůstatek k 1.1.2008	--	53 002	39 075	--	6 599	98 676
Odpisy	--	13 530	4 457	--	2 975	20 962
Snížení/zrušení snížení hodnoty aktiva	--	--	--	--	--	--
Oprávky k úbytkům	--	--	-694	--	-24	-718
Zůstatek k 31.12.2008	--	66 532	42 838	--	9 550	118 920
Zůstatková hodnota 1.1.2008	39 200	441 170	7 126	2 073	5 885	495 454
Zůstatková hodnota 31.12.2008	39 200	428 577	7 391	634	4 781	480 583

Společnost nemá k 31. prosinci 2008 žádný majetek zatížený zástavním právem.

**Příloha konsolidované účetní závěrky
za rok 2008 (v tis. Kč)**

Aktiva pronajatá formou finančního leasingu zahrnují k 31. prosinci 2008 automobily mateřské společnosti. V následující tabulce jsou uvedeny souhrnné informace o závazcích z finančního leasingu:

	Splátky do 1 roku	Splátky od 1 do 5 let	Splátky v následujících letech
Splátky - automobily	941	1 924	--
Úrok - automobily	-155	-197	--
Čistá současná hodnota budoucích leasingových splátek	786	1 727	--

R2 – Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí představují nemovitosti (pozemky) dceřině společnosti CPI – Land Development, a.s. Skupina má k 31. prosinci 2008 následující investice do nemovitostí zatížené zástavním právem: pozemky v k.ú. Dělouš a v k.ú. Všebořice dle zástavní smlouvy ve prospěch společnosti NLB Factoring, a.s.

Dceřiná společnost eviduje k 31. prosinci 2008 poskytnuté zálohy na dlouhodobý majetek ve výši 64 tis. Kč.

	Stavby (včetně přílehlých pozemků)	Pozemky	Celkem
Účetní hodnota k 1.1.2008	--	2 693 638	2 693 638
Přírůstky - akvizice nových společností	--	--	--
Přírůstky - nákup, vlastní výstavba	--	20 662	20 662
Přírůstky - vklad nemovitostí	--	--	--
Úbytky - prodej	--	-995	-995
Úbytky - vklad	--	--	--
Přecenění	--	-10 963	-10 963
Účetní hodnota k 31.12.2008	--	2 702 342	2 702 342

R3 – Investice zachycené ekvivalenční metodou

	Podíl na hlasovacích právech k 31.12.2008	Hodnota k 31.12.2008	Hodnota k 31.12.2007
Jakub management s.r.o.	50%	0	--
Celkem		0	

Společnost v roce 2008 založila jako společník společnost Jakub management, s.r.o. Pořizovací cena majetkové účasti je 100 tis. Kč. K 31.12.2008 společnost vykázala ztrátu z přidružených podniků ve výši 100 tis. Kč.

V následující tabulce jsou uvedeny souhrnné finanční informace o stavu aktiv a závazků k 31. prosinci 2008 a tržeb a zisku přidružených společností za rok 2008.

	31.12.2008	31.12.2007
Aktiva – přidružené společnosti	4 598	--
Závazky – přidružené společnosti	9 185	--
Tržby – přidružené společnosti	212	--
Zisk– přidružené společnosti	-4 787	--

R4 – Dlouhodobé poskytnuté půjčky

	Jistina k 31.12.2008	Snížení hodnoty k 31.12.2008	Neuhrazené úroky k 31.12.2008	Jistina k 31.12.2007	Snížení hodnoty k 31.12.2007	Neuhrazené úroky k 31.12.2007
Spol. pod rozhodujícím vlivem	--	--	--	--	--	--
Spol. pod podstatným vlivem	--	--	--	--	--	--
ISTROFIN GLOBAL INVESTOR LIMITED	--	--	--	69 500	--	7 996
Best Properties South, a.s.	--	--	--	179 600	--	1 326
Czech Property Investments, a.s.	--	--	--	302 940	--	3 961
Balvinder, a.s.	12 334	--	181	--	--	--
Celkem	12 334	--	181	552 040	--	13 283

Neuhrazené úroky jsou vykázány v rámci ostatních krátkodobých pohledávek.

Půjčka poskytnutá společnosti Balvinder, a.s. je denominována v EUR, je úročena 6% p.a. a splatná nejpozději do 31.prosince 2010.

R5 – Dlouhodobé poskytnuté zálohy

	31.12.2008	31.12.2007
Poskytnuté zálohy na nájem	80 000	--
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	--	20 500
Celkem	80 000	20 500

R6 – Zásoby

	Pořizovací cena k 31.12.2008	Snížení hodnoty zásob k 31.12.2008	Účetní hodnota k 31.12.2008	Pořizovací cena k 31.12.2007	Snížení hodnoty zásob k 31.12.2007	Účetní hodnota k 31.12. 2007
Nakupované zásoby	7 764	--	7 764	3 161	--	3 161
Celkem	7 764	--	7 764	3 161	--	3 161

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

R7 – Krátkodobé obchodní pohledávky

	Nominální hodnota k 31.12.2008	Snížení hodnoty k 31.12.2008	Účetní hodnota k 31.12.2008	Účetní hodnota k 31.12. 2007
Pohledávky z ubytovací činnosti	67 267	-422	66 845	27 832
Ostatní obchodní pohledávky	525	-60	466	572
Celkem	67 793	-482	67 311	28 404

R8 - Ostatní krátkodobé pohledávky

	Nominální hodnota k 31.12.2008	Snížení hodnoty k 31.12.2008	Účetní hodnota k 31.12.2008	Účetní hodnota k 31.12. 2007
Daňové pohledávky	10 389	--	10 389	6 320
Poskytnuté zálohy	7 562	--	7 562	4 469
Úroky z poskytnutých půjček	181	--	181	13 283
Jiné krátkodobé pohledávky	85 888	-2 230	83 658	6 997
Celkem	104 020	-2 230	101 790	31 069

R9 – Peníze a peněžní ekvivalenty

	31.12.2008	31.12.2007
Peníze	2 339	1 423
Bankovní účty	36 262	33 613
Celkem	38 601	35 036

R10 – Časové rozlišení

	31.12.2008	31.12.2007
Náklady příštích období	6 547	5 446
Celkem	6 547	5 446

R11 – Dlouhodobé a krátkodobé závazky z emitovaných dluhopisů

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

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

K rozvahovému dni vykazuje skupina krátkodobé závazky z emitovaných dluhopisů ve výši 14 039 tis. Kč (k 31. prosinci 2007 – 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 2 346 tis. Kč, které jsou splatné k 14. listopadu 2009.

	31.12.2008	31.12.2007
Emitované dluhopisy – dlouhodobé závazky	350 000	350 000
Emitované dluhopisy – odkoupené	-200	--
Emitované dluhopisy – splatné do 1 roku	9 560	9 560
Emitované dluhopisy – kr. závazky – neuhrazené kupóny	4 479	4 481
Celkem závazky z emitovaných dluhopisů	363 839	364 041

R12 – Dlouhodobé přijaté půjčky

	31.12.2008	31.12.2007
Dlouhodobé přijaté půjčky – rozhodující a podstatný vliv	--	--
Dlouhodobé přijaté půjčky - ostatní	264 292	223 665
Celkem	264 292	223 665

K rozvahovému dni vykazuje skupina přijaté úvěry a půjčky v celkové výši 264 292 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 2012.

Půjčky a úvěry jsou splatné do 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 R2) 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 2008 vykazuje skupina krátkodobé obchodní závazky ve výši 187 963 tis. Kč (k 31. prosinci 2007 – 99 505 tis. Kč).

R14 – Ostatní krátkodobé závazky

	31.12.2008	31.12.2007
Daňové závazky	3 666	2 554
Přijaté zálohy	22 776	8 305
Závazky vůči zaměstnancům	12 937	6 304
Závazky ze soc. a zdrav. pojištění	6 920	3 572
Jiné závazky	1 549 955	1 556 473
Celkem	1 596 254	1 577 208

Nejvýznamnější položku tvoří závazek mateřské společnosti ve výši 1 499 779 tis. Kč z titulu nákupu akcií dceřiné společnosti.

R15 – Bankovní úvěry

	31.12.2008	31.12.2007
Kontokorentní úvěr - J&T Banka, a.s.	--	485 757
Celkem zásoby	--	485 757

V roce 2007 mateřská společnost uzavřela smlouvu o kontokorentním úvěru, který v roce 2008 mateřská společnost plně splatila.

9. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K VÝSLEDOVCE

V1 – Tržby z ubytování a hostinské činnosti

	2008		2007	
	obrat	% obratu	obrat	% obratu
Kategorie **	38 646	5,07%	40 894	9,19%
Kategorie ***	270 114	35,47%	253 791	57,05%
Kategorie ****	359 586	47,22%	63 574	14,29%
Kategorie *****	--	0,00%	--	0,00%
Dlouhodobé ubytování	92 551	12,15%	86 522	19,45%
GR - příjmy z manažerských smluv	674	0,09%	108	0,02%
Celkem	761 571	100,00%	444 889	100,00%

V2 - Ostatní výnosy

Položka ostatní výnosy zahrnuje výnosy z prodeje majetku, ze storen, náhrady škod přijaté od hostů a pojišťoven, náklady, pojištění, úroky z prodlení, tržby z pronájmu nemovitostí dceřiné společnosti. Za sledované období realizovala skupina ostatní výnosy ve výši 5 279 tis. Kč (v roce 2007 činily -1 256 tis. Kč).

V3 – Spotřeba materiálu a nákup služeb

	2008	2007
Služby	172 232	83 962
Spotřeba materiálu a energie	150 756	74 734
Náklady na prodané zboží	3 228	1 900
Celkem	326 216	160 596

V4 – Náklady na operativní leasing

Předmětem operativního leasingu jsou hotely v tabulce.

	2008	2007
Clarion Hotel Prague Old Town	30 000	30 000
Hotely Fortuna Rhea a Luna	35 000	35 000
Fortuna Lázeňský dům Praha	15 000	15 000
Hotel Sigma Olomouc	9 000	7 500
Fortuna Areál Hloubětín	40 000	40 000
Clarion Grandhotel Zlatý Lev	9 833	658
Clarion Congress Hotel Prague	21 790	--
Hotel Gomel	18 750	--
Hotel Černigov	22 500	--
Buddha-Bar Hotel Prague	1 243	--
Celkem	203 116	128 158

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	278 333
Hotely Fortuna Rhea a Luna	35 000	140 000	560 000
Fortuna Lázeňský dům Praha	15 000	60 000	139 600
Hotel Sigma Olomouc	9 000	36 000	145 500
Fortuna Areál Hloubětín	42 520	170 080	389 768
Clarion Grandhotel Zlatý Lev	20 000	80 000	379 178
Clarion Congress Hotel Prague	120 000	480 000	2 300 000
Hotel Gomel	45 000	180 000	656 250
Hotel Černigov	30 000	120 000	577 500
Buddha-Bar Hotel Prague	38 500	154 000	383 757
Clarion Hotel Prague CITY	*	*	*
Celkem	385 020	1 540 080	5 809 886

*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

	2008	2007
Mzdové náklady	151 645	83 278
Sociální a zdravotní pojištění	51 385	28 916
Ostatní sociální náklady	3 669	1 906
Celkem	206 699	114 100

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

V6 – Snížení hodnoty aktiv

	2008	2007
Snížení (zrušení snížení) hodnoty obchodních pohledávek	60	--
Snížení (zrušení snížení) hodnoty ostatních pohledávek	--	--
Snížení (zrušení snížení) hodnoty finančních aktiv	--	34
Celkem	60	34

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 2008 činily tyto náklady 6 052 tis. Kč (2007 – 4 838 tis. Kč).

V8 – Finanční výsledek

	2008	2007
Úroky z emitovaných dluhopisů	-18 374	-18 375
Kursově zisky a ztráty	134	-2 591
Úroky ze závazků finančního leasingu	-210	-168
Úroky z poskytnutých půjček	30 661	9 172
Úroky z přijatých bankovních úvěrů a půjček	-42 619	-7 337
Ostatní finanční zisky a ztráty	-4 761	-2 907
Celkem	-35 169	-22 206

V9 – Daně z příjmu

	2008	2007
Splatná daň z příjmu	--	4 677
Odložená daň z příjmu	-1 879	-5 179
Celkem	-1 879	-502

Splatná daň z příjmu

V následující tabulce je provedeno odsouhlasení efektivní daňové sazby za rok 2008:

	2008	2007
Zisk před zdaněním	-43 532	-14 713
Daň z příjmu vypočtená pomocí sazby daně z příjmu práv. osob (21%, rok 2007 24 %)	-9 142	-3 531
Vliv daňově neúčinných nákladů	3 428	10 283
Vliv daňově neúčinných výnosů	-1 767	-2 036
daňová ztráta vynásobená sazbou daně	7 481	--
Ostatní	--	-39
Celková daň z příjmu 2008 (+náklad, -výnos)	--	4 677

Odložená daň

Pro kalkulaci odložené daně byla použita v souladu s účetními postupy popsány v Přehledu významných účetních politik společnosti daňová sazba 19%. Skupina vykazuje k 31. prosinci 2008 odložený daňový závazek ve výši 200 032 tis. Kč (k 31. prosinci 2007 – 201 911 tis. Kč). Změna odložené daně ve výši -1 879 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	475 801	416 241	59 560	58 994	108
Pozemky, budovy, zařízení – pronajaté formou fin. leasingu	4 781	--	4 781	--	908
Investice do nemovitostí	2 702 342	504 476	2 197 866	1 146 652	199 731
Časové rozlišení	6 547	7 795	-1 248	--	-238
Závazky					
Dlouhodobé závazky z fin. leasingu	-1 727	--	-1 727	--	-328
Krátkodobé závazky z fin. leasingu	-786	--	-786	--	-149
Celkem	3 356 058	1 097 612	2 258 446	1 205 646	200 032

Přechodný rozdíl ve výši 1 205 646 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 dceřiné společnosti v minulých letech.

Srovnání odložené daně na počátku a na konci účetního období

	2008
Přechodné rozdíly, ze kterých vzniká odložená daň k 1.1.2008	1 062 409
násobeno daňovou sazbou 21% nebo 19%	201 911
změna stavu přechodných rozdílů, ze kterých se počítá odložená daň	-9 609
Přechodné rozdíly, ze kterých vzniká odložená daň k 31.12.2008	1 052 800
násobeno daňovou sazbou 21% nebo 19%	200 064
efekt změny očekávané sazby daně	-32
násobeno daňovou sazbou 19%	200 032

Porovnání výše daňového nákladu vypočteného z účetního zisku se skutečným a odloženým daňovým nákladem

	2008
Ztráta před zdaněním	-43 532
Daň z příjmu vypočtená pomocí sazby daně z příjmu práv. osob (21 %)	-9 142
Efekt ze změny sazby daně	139
Efekt daňově neúčinných nákladů	486
Efekt rozdílu odpisů majetku a přecenění investic, kde nevzniká odložená daň	-1 004
daňová ztráta vynásobená sazbou daně	7 481
Ostatní	161
Celková daň z příjmu 2008 (+náklad, -výnos)	-1 879

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 2008 činil menšinový podíl na ztrátě 65 tis. Kč (2007 -1 403 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.

	2008	2007
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 2008 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

$$\text{BEPS} = -41\,589\,000 / (400\,000 + 5\,180 \times 100) = -45,30 \text{ Kč}$$

Základní zisk na akcii typu (B) je $100 \times (-45,30) = -4\,530 \text{ Kč}$.

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	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Výnosy	765 166	443 298	1 684	335	--	--	766 850	443 633
Spotřeba materiálu a nákup služeb	325 213	160 235	1 003	361	--	--	326 216	160 596
Mzdové a osobní náklady	206 699	114 100	--	--	--	--	206 699	114 100
Odpisy	22 008	24 925	--	--	--	--	22 008	24 925
Ztráta (zisk) z přecenění investic do nemovitostí	--	--	10 963	-8 483	--	--	10 963	-8 483
Ostatní provozní náklady	208 925	132 951	304	79	--	--	209 229	133 030
Provozní zisk (ztráta)	2 321	11 087	-10 586	8 378	--	--	-8 265	19 465
Finanční výsledek	-18 559	-18 019	-16 609	-4 187	--	--	-35 168	-22 206
Zisk (ztráta) z přidružených podniků	-100	--	--	--	--	--	-100	--
Zisk (ztráta) z pokračující činnosti před zdaněním	-16 338	-6 932	-27 195	4 191	--	--	-43 533	-2 741
Daň z příjmu	-255	-2 114	-1 624	1 612	--	--	-1 879	-502
Zisk (ztráta) z pokračující činnosti po zdanění vč. menšinového podílu	-16 083	-4 818	-25 571	2 579	--	--	-41 654	-2 239
Menšinové podíly na ztrátě (zisku)	--	--	65	-1 403	--	--	65	-1 403
Čistý zisk (ztráta) z pokračující činnosti	-16 083	-4 818	-25 506	1 176	--	--	-41 589	-3 642
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	-16 083	-4 818	-25 506	-10 796	--	--	-41 589	-15 614

	Hotelová činnost		Realitní činnost		Eliminace		Konsolidace celkem	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Ostatní informace								
Aktiva celkem	797 272	1 171 461	2 734 548	2 741 543	--	--	3 531 820	3 913 004
Závazky celkem	2 127 759	2 485 864	487 134	468 559	--	--	2 614 893	2 954 423
Nákup a prodej dlouh. nehm. a hm. aktiv	7 833	13 496	19 667	-467	--	--	27 500	13 026
Investice zachycené ekvival. metodou	100	--	--	--	--	--	100	--

Sekundární segmenty – geografické

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

11. PODNIKOVÉ KOMBINACE 2008

V následující tabulce je uveden přehled nově ovládaných společností pořízených v roce 2008.

Společnost	Datum akvizice	Podíl na hlasovacích právech	Pořizovací cena	Goodwill (záporný goodwill)	Poakviziční zisk (ztráta)
Jakub management s.r.o.	16.6.2008	50,00%	100 000	--	--

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

Většinový vlastní kapitál

Základní kapitál

	Počet ks 31.12.2008	Počet ks 31.12.2007
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 2008 je uvedena v kapitole Stručná charakteristika mateřské společnosti.

Kapitálové a rezervní fondy

	31.12.2008	31.12.2007
Emisní ážio	48 658	48 658
Rezervní fond	23 929	15 777
Celkem kapitálové a rezervní fondy	72 587	64 435

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 2008 realizovala skupina ztrátu ve výši 43 927 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 2008 5 543 tis. Kč.

13. PODMÍNĚNÁ AKTIVA A PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

Podmíněná aktiva

Mateřská 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. Částka 56 000 tis. Kč představuje podmíněné aktivum, které není vykázáno v rozvaze.

Podmíněné závazky

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

14. SPŘÍZNĚNÉ STRANY, MANAŽERSKÉ ODMĚNY

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

14.1 TRANSAKCE MEZI SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Pohledávky a závazky

K 31. prosinci 2008 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.

14.2 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.

	2008	2007
Představenstvo společnosti	4 412	1 887
- krátkodobé požitky	4 303	1 850
- ostatní požitky	109	37
Dozorčí rada společnosti	498	1029
- krátkodobé požitky	493	999
- ostatní požitky	5	30
Ostatní členi vedení společnosti	--	2248
- krátkodobé požitky	--	2 242
- ostatní požitky	--	6
Celkem	4 910	5 164

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.

15. 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 kanceláři, 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 společností však nepovažuje toto riziko za významné.

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 264 292 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.

16. VÝZNAMNÉ NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

V lednu byl otevřen a společnost začala provozovat luxusní 5-ti hvězdičkový Buddha-Bar Hotel Prague.

V březnu 2009 společnost zakoupila Hotel ATOM Ostrava (nemovitost) a současně i 100% podíl na společnosti Hotel Atom Ostrava, s.r.o., která jej provozuje.

V únoru 2009 byla správcem konkursní podstaty společnosti SG-Industry, a.s. vrácena zástavní jistota viz kap. 13.

V únoru 2009 byl do katastru nemovitostí zapsán vznik zástavního práva k nemovitostem na listu vlastnictví 1247, katastrální území Řepy, obec Praha ve prospěch Poštové banky, a.s. jako zajištění její pohledávky ve výši 6 100 tis. EUR s příslušenstvím budoucí pohledávky 1 525 tis. EUR vzniklé do 30.6. 2012.

V Praze, 27. dubna 2009



Ing. Jan Kratina
předseda představenstva
CPI Hotels, a.s.



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

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA



**ZVEŘEJŇOVANÁ ZA OBDOBÍ
OD 1. LEDNA 2008 DO 31. PROSINCE 2008**

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

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

akcionářům a představenstvu o ověření řádné účetní závěrky sestavené k 31.12.2008 společnosti
CPI Hotels, a.s., se sídlem Praha 10, Bečvářova 2081/14, IČO 471 16 757

Ověřili jsme přiloženou účetní závěrku společnosti CPI Hotels, a.s., tj. rozvahu k 31.12.2008, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách vlastního kapitálu, přehled o peněžních tocích a přílohu za období od 1.1.2008 do 31.12.2008, 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 přihlídnou 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.

ROZVAHA SPOLEČNOSTI CPI HOTELS, A.S.

SESTAVENÁ K 31.12.2008

<i>v tis. Kč</i>	Poznámka	31.12.2008	31.12.2007
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Nehmotná aktiva	R1	3 661	2 158
Pozemky, budovy a zařízení	R1	480 096	495 056
- vlastní	R1	475 315	489 171
- pronajaté formou finančního leasingu	R1	4 781	5 885
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	R2	12 334	552 040
Investice do dceřiných a přidružených společností	R3	2 266 300	2 266 200
Dlouhodobé poskytnuté zálohy	R4	80 000	20 500
Ostatní dlouhodobá aktiva		574	574
		2 842 965	3 336 528
Krátkodobá aktiva			
Zásoby	R5	7 764	3 161
Obchodní pohledávky	R6	66 845	27 832
Ostatní krátkodobé pohledávky	R7	101 344	30 594
Peníze a peněžní ekvivalenty	R8	38 108	34 100
Časové rozlišení	R9	6 547	5 446
		220 608	101 133
Aktiva celkem		3 063 573	3 437 661
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	K	918 000	918 000
Fondy	K	64 435	64 435
- emisní ažio	K	48 658	48 658
- rezervní fondy	K	15 777	15 777
Nerozdělené zisky/ztráty	K	-46 621	-30 638
- nerozdělené zisky/ztráty minulých období	K	-30 638	-25 820
- výsledek hospodaření běžného období	K	-15 983	-4 818
Vlastní kapitál celkem		935 814	951 797
Dlouhodobé závazky			
Závazky z leasingu	R1	1 727	1 229
Odložený daňový závazek	V9	301	556
Emitované dluhopisy	R10	349 800	350 000
		351 828	351 785
Krátkodobé závazky			
Závazky z obchodního styku	R11	172 139	60 748
Závazky z leasingu	R1	786	1 107
Emitované dluhopisy	R10	14 039	14 041
Bankovní úvěry	R13	0	485 757
Ostatní krátkodobé závazky	R12	1 588 967	1 572 426
		1 775 931	2 134 079
Závazky celkem		2 127 759	2 485 864
Vlastní kapitál a závazky celkem		3 063 573	3 437 661

VÝSLEDOVKA SPOLEČNOSTI CPI HOTELS, A.S.

SESTAVENÁ ZA OBDOBÍ OD 1.1.2008 DO 31.12.2008

<i>všechny částky, kromě zisku na akcii, jsou uvedeny v tis. Kč</i>	Poznámka	31.12.2008	31.12.2007
Tržby z ubytování a hostinské činnosti	V1	761 571	444 889
Ostatní výnosy	V2	3 595	-1 591
		765 166	443 298
Spotřeba materiálu, energie a nákup služeb	V3	325 213	160 235
Náklady na operativní leasing	V4	203 116	128 158
Odpisy	R1	22 008	24 925
Mzdové a osobní náklady	V5	206 699	114 100
Snížení (zrušení snížení) hodnoty aktiv	V6	0	0
Ostatní náklady	V7	5 809	4 793
		762 845	432 211
Finanční výsledek	V8	-18 559	-18 019
		-18 559	-18 019
Zisk (ztráta) z pokračujících činností před zdaněním		-16 238	-6 932
Daň z příjmu	V9	-255	-2 114
Čistý zisk (ztráta) z pokračujících činností		-15 983	-4 818
ČISTÝ ZISK (ZTRÁTA) ZA OBDOBÍ		-15 983	-4 818
ZISK NA AKCII (EPS)	V10		
<i>kalkulovaný na 1 tis. Kč jmenovité hodnoty kmenových akcií</i>			
EPS	— základní	-17,41	-5,25
	— zředěný	-17,41	-5,25

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

SESTAVENÝ ZA OBDOBÍ OD 1.1.2008 DO 31.12.2008

<i>v tis. Kč</i>	31.12.2008	31.12.2007
Cash flow z provozní činnosti		
Zisk před zdaněním	-16 238	-6 932
Úpravy o:		
— odpisy	22 008	24 925
— ztráta (zisk) z prodeje stálých aktiv	-173	-7
— zisk (ztráta) z předčasně ukončeného fin. leasingu	0	0
— snížení (zrušení) snížení hodnoty aktiv	0	0
— úrokové výnosy	-31 006	-9 358
— úrokové náklady	44 872	22 966
— snížení (zvýšení) stavu pohledávek	-194 516	-15 028
— snížení (zvýšení) stavu zásob	-4 603	-1 721
— zvýšení (snížení) stavu závazků	168 871	43 985
Zisk před zdaněním po úpravě	-10 785	58 830
Placené daně z příjmu	-2 595	-3 185
Cash flow z provozní činnosti celkem	-13 380	55 645
Cash flow z investiční činnosti		
Nákup a prodej finančních investic	-20 540	615
Nákup a prodej dlouhodobých nehmotných a hmotných aktiv	-6 508	-13 496
Poskytnuté půjčky	532 668	-483 412
Přijaté úroky	44 289	248
Cash flow z investiční činnosti celkem	549 909	-496 045
Cash flow z financování		
Emise (nákup) vlastních dluhopisů	-200	0
Dlouhodobé závazky a půjčky, krátkodobé závazky z finanční činnosti	-485 757	485 757
Placené úroky	-44 874	-22 966
Platba závazku z leasingu	-1 690	-2 189
Cash flow z financování celkem	-532 521	460 602
Čistý úbytek peněz a peněžních ekvivalentů	4 008	20 202
Stav peněz a peněžních ekvivalentů k začátku období	34 100	13 898
Přírůstek (úbytek) během období	4 008	20 202
Stav peněz a peněžních ekvivalentů ke konci období	38 108	34 100

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

SESTAVENÝ ZA OBDOBÍ OD 1.1.2008 DO 31.12.2008

<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 1.1.2007	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
Zisk běžného období					-4 818	-4 818
Stav k 31.12.2007	918 000	48 658	15 777	-25 820	-4 818	951 797
Stav k 1.1.2008	918 000	48 658	15 777	-25 820	-4 818	951 797
Tvorba rezervního fondu						0
Rozdělení zisku 2007				-4 818	4 818	0
Zisk běžného období					-15 983	-15 983
Stav k 31.12.2008	918 000	48 658	15 777	-30 638	-15 983	935 814

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 2008 jsou:

MARC GILBERT INTERNATIONAL LTD.,
2nd floor, 145-157 St. John Street, London
Ostatní akcionáři

86,88%

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 2008

Představenstvo

Ing. Jan Kratina – předseda
Ing. Vratislav Puchinger – člen
Ing. Marcela Tvaročková – člen

Dozorčí rada

MUDr. Vít Urbanec – člen
Irena Kořínková – člen
Mgr. Martina Kudrnovská – člen

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2007

Představenstvo

Mgr. Zbyněk Michal – předseda
Ing. Vratislav Puchinger – člen
Ing. Marcela Tvaročková – člen

Dozorčí rada

MUDr. Vít Urbanec – člen
Irena Kořínková – člen
Bc. Jan Kratina – člen

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 2008.

3. ÚČETNÍ OBDOBÍ

Účetní závěrka společnosti je sestavena za účetní období počínající 1. lednem 2008 a končící 31. prosincem 2008.

Účetní závěrka je sestavena na principu nepřetržitého trvání podniku.

4. PŘEHLED VÝZNAMNÝCH ÚČETNÍCH POLITIK SPOLEČNOSTI

4.1. ODHADY

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

4.2. FUNKČNÍ MĚNA

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

4.3. CIZÍ MĚNY

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

4.4. NEHMOTNÁ AKTIVA

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

4.5. VÝZKUM A VÝVOJ – NEHMOTNÁ AKTIVA VYTVOŘENÁ VLASTNÍ ČINNOSTÍ

Společnost neprovádí žádný výzkum ani vývoj ve smyslu IAS 38.

4.6. POZEMKY, BUDOVY A ZAŘÍZENÍ

Majetek ve vlastnictví společnosti

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

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

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

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

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

Běžná údržba a opravy jsou účtovány jako náklad běžného období.

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

Majetek pořízený formou finančního leasingu

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

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

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

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

4.7. INVESTICE DO DCEŘINÝCH A PŘIDRUŽENÝCH SPOLEČNOSTÍ

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

4.8. DLOUHODOBÉ POHLEDÁVKY

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

4.9. ZÁSoby

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

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

4.10. KRÁTKODOBÉ POHLEDÁVKY

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

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

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

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

4.11. KRÁTKODOBÉ FINANČNÍ INVESTICE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

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

4.12. ÚROKY Z PŮJČEK A DLUHOPISŮ

Veškeré úroky jsou účtovány do nákladů podle ustanovení IAS 23.

4.13. TEST NA SNÍŽENÍ HODNOTY AKTIV

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

Pro účely stanovení hodnoty z užití vedení společnosti odhadne budoucí cash flow vyplývající z aktiva a diskontuje je na současnou hodnotu. Pokud aktivum netvoří cash flow samostatně, je hodnota z užití stanovena pro celou 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 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 1.1.2008	2 731	844	3 575
Přírůstky	2 660	2 549	5 208
Úbytky	--	-2 660	-2 660
Zůstatek k 31.12.2008	5 391	733	6 124
Oprávky			
Zůstatek k 1.1.2008	1 417	--	1 417
Odpisy	1 046	--	1 046
Snížení/zrušení snížení hodnoty aktiva	--	--	0
Oprávky k úbytkům	--	--	0
Zůstatek k 31.12.2008	2 463	--	2 463
Zůstatková hodnota 1.1.2008	1 314	733	2 158
Zůstatková hodnota 31.12.2008	2 928	733	3 661

Pozemky, budovy a zařízení

	Pozemky - vlastní	Budovy - vlastní	Zařízení, automobily - vlastní	Nedokon- čený dl. hmotný majetek	Zařízení, automo- bily – finanční leasing	Celkem
Pořizovací cena						
Zůstatek k 1.1.2008	39 200	494 172	46 201	1 675	12 484	593 732
Přírůstky	--	937	5 249	3 788	2 081	12 055
Úbytky	--	--	-1 221	-5 315	-234	-6 770
Zůstatek k 31.12.2008	39 200	495 109	50 229	147	14 331	599 017
Oprávky						
Zůstatek k 1.1.2008	--	53 002	39 075	--	6 599	98 676
Odpisy	--	13 530	4 457	--	2 975	20 962
Snížení/zrušení snížení hodnoty aktiva	--	--	--	--	--	--
Oprávky k úbytkům	--	--	-694	--	-24	-718
Zůstatek k 31.12.2008	--	66 532	42 838	--	9 550	118 920
Zůstatková hodnota 1.1.2008	39 200	441 170	7 126	1 675	5 885	495 056
Zůstatková hodnota 31.12.2008	39 200	428 577	7 391	147	4 781	480 096

Nejvýznamnější přírůstek roku 2008 představuje pořízení automobilů na finanční leasing v hodnotě 2 454 tis. Kč a pořízení vybavení pro nově provozovaný Clarion Congress Hotel Prague Vysočany v hodnotě 5 249 tis. Kč.

Společnost nemá k 31. prosinci 2008 žádný majetek zatížený zástavním právem.

**Příloha individuální účetní závěrky
za rok 2008 (v tis. Kč)**

Aktiva pronajatá formou finančního leasingu zahrnují k 31. prosinci 2008 automobily. V následující tabulce jsou uvedeny souhrnné informace o závazcích z finančního leasingu:

	Splátky do 1 roku	Splátky od 1 do 5 let	Splátky v následujících letech
Splátky - automobily	941	1924	--
Úrok - automobily	-155	-197	--
Čistá současná hodnota budoucích leasingových splátek	786	1 727	--

R2 – Dlouhodobé poskytnuté půjčky

	Jistina k 31.12.2008	Snížení hodnoty k 31.12.2008	Neuhrazené úroky k 31.12.2008	Jistina k 31.12.2007	Snížení hodnoty k 31.12.2007	Neuhrazené úroky k 31.12.2007
Spol. pod rozhodujícím vlivem	--	--	--	--	--	--
Spol. pod podstatným vlivem	--	--	--	--	--	--
ISTROFIN GLOBAL INVESTOR LIMITED	--	--	--	69 500	--	7 996
Best Properties South, a.s.	--	--	--	179 600	--	1 326
Czech Property Investments, a.s.	--	--	--	302 940	--	3 961
Balvinder, a.s.	12 334	--	181	--	--	--
Celkem	12 334	--	181	552 040	--	13 283

Neuhrazené úroky jsou vykázány v rámci ostatních krátkodobých pohledávek.

Půjčka poskytnutá společnosti Balvinder, a.s. je denominována v EUR, je úročena 6 % p.a. a splatná nejpozději do 31. prosince 2010.

R3 – Investice do dceřiných a přidružených společností

Společnost vykazuje k 31. prosinci 2008 v rámci investic do dceřiných a přidružených společností jednu majetkovou účast v dceřiné společnosti a jednu majetkovou účast v přidružené společnosti. Hlavním předmětem činnosti dceřiné společnosti je investiční činnost v oblasti nemovitostí, hlavním předmětem činnosti přidružené společnosti je hostinská činnost.

Přehled majetkových účastí k 31. prosinci 2008

	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	2 217 711	2 211 945
Jakub management s.r.o.	100	--	100	50,00	4 587	--
Celkem	2 266 300	--	2 266 300			

Přehled majetkových účastí k 31. prosinci 2007

	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			

R4 – Dlouhodobé poskytnuté zálohy

	31.12.2008	31.12.2007
Poskytnuté zálohy na nájem	80 000	--
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	--	20 500
Celkem	80 000	20 500

R5 – Zásoby

	Pořizovací cena k 31.12.2008	Snížení hodnoty zásob k 31.12.2008	Účetní hodnota k 31.12.2008	Pořizovací cena k 31.12.2007	Snížení hodnoty zásob k 31.12.2007	Účetní hodnota k 31.12. 2007
Nakupované zásoby	7 764	--	7 764	3 161	--	3 161
Celkem	7 764	--	7 764	3 161	--	3 161

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

R6 – Krátkodobé obchodní pohledávky

	Nominální hodnota k 31.12.2008	Snížení hodnoty k 31.12.2008	Účetní hodnota k 31.12.2008	Účetní hodnota k 31.12. 2007
Pohledávky z ubytovací činnosti	67 267	-422	66 845	27 832
Celkem	67 267	-422	66 845	27 832

R7 - Ostatní krátkodobé pohledávky

	Nominální hodnota k 31.12.2008	Snížení hodnoty k 31.12.2008	Účetní hodnota k 31.12.2008	Účetní hodnota k 31.12. 2007
Daňové pohledávky	10 216	--	10 216	6 143
Poskytnuté zálohy	7 289	--	7 289	4 469
Úroky z poskytnutých půjček	181	--	181	13 283
Jiné krátkodobé pohledávky	85 888	-2 230	83 658	6 699
Celkem	103 574	-2 230	101 344	30 594

R8 – Peníze a peněžní ekvivalenty

	31.12.2008	31.12.2007
Peníze	2 146	1 225
Bankovní účty	35 962	32 875
Celkem	38 108	34 100

R9 – Časové rozlišení

	31.12.2008	31.12.2007
Náklady příštích období	6 547	5 446
Celkem	6 547	5 446

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 14 039 tis. Kč (k 31. prosinci 2007 – 14 041 tis. Kč). Tento závazek tvoří část první emise dluhopisů z roku 2000, a to ve výši jistiny 9 560 tis. Kč a poměrné části kupónů v celkové výši 2 133 tis. Kč a poměrná část kupónů z druhé emise ve výši 2 346 tis. Kč, které jsou splatné k 14. listopadu 2009.

	31.12.2008	31.12.2007
Emitované dluhopisy – dlouhodobé závazky	350 000	350 000
Emitované dluhopisy – odkoupené	-200	--
Emitované dluhopisy – splatné do 1 roku	9 560	9 560
Emitované dluhopisy – kr. závazky – neuhrazené kupóny	4 479	4 481
Celkem závazky z emitovaných dluhopisů	363 839	364 041

R11 – Krátkodobé závazky z obchodního styku

Krátkodobé obchodní závazky zahrnují běžné závazky vůči dodavatelům za pořízení dlouhodobého majetku a dodávky služeb. K 31. prosinci 2008 vykazuje společnost krátkodobé obchodní závazky ve výši 172 139 tis. Kč (k 31. prosinci 2007 – 60 748 tis. Kč).

R12 – Ostatní krátkodobé závazky

	31.12.2008	31.12.2007
Daňové závazky	3 666	2 554
Přijaté zálohy	22 306	7 835
Závazky vůči zaměstnancům	12 937	6 304
Závazky ze soc. a zdrav. pojištění	6 920	3 572
Jiné závazky	1 543 138	1 552 161
Celkem	1 588 967	1 572 426

R13 – Krátkodobé bankovní úvěry

	31.12.2008	31.12.2007
Kontokorentní úvěr - J&T Banka, a.s.	--	485 757
Celkem	--	485 757

V roce 2007 společnost uzavřela smlouvu o kontokorentním úvěru, maximální výše čerpání činila 500 000 tis. Kč. Úroky byly sjednány ve výši 5 % p.a. z částky čerpané z úvěrového rámce a ve výši 0,5 % p.a. za rezervaci úvěrových zdrojů. Úvěr byl v roce 2008 plně splacen.

6. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K VÝSLEDOVCE

V1 – Tržby z ubytování a hostinské činnosti

	2008		2007	
	obrat	% obratu	obrat	% obratu
Kategorie **	38 646	5,07%	40 894	9,19%
Kategorie ***	270 114	35,47%	253 791	57,05%
Kategorie ****	359 586	47,22%	63 574	14,29%
Kategorie *****	--	0,00%	--	0,00%
Dlouhodobé ubytování	92 551	12,15%	86 522	19,45%
GŘ - příjmy z manažerských smluv	674	0,09%	108	0,02%
Celkem	761 571	100,00%	444 889	100,00%

V2 – Ostatní výnosy

Ostatní výnosy zahrnují výnosy z prodeje majetku, ze storen, výnosy z titulu náhrad škod způsobených hosty a přijaté náhrady škod od pojišťovny. Za sledované období realizovala společnost ostatní výnosy ve výši 3 595 tis. Kč (2007 – -1 591 tis. Kč).

V3 – Spotřeba materiálu a nákup služeb

	31.12.2008	31.12.2007
Služby	171 229	83 601
Spotřeba materiálu a energie	150 756	74 734
Náklady na prodané zboží	3 228	1 900
Celkem	325 213	160 235

V4 – Náklady na operativní leasing

Předmětem operativního leasingu jsou hotely v následující tabulce:

	31.12.2008	31.12.2007
Clarion Hotel Prague Old Town	30 000	30 000
Hotely Fortuna Rhea a Luna	35 000	35 000
Fortuna Lázeňský dům Praha	15 000	15 000
Hotel Sigma Olomouc	9 000	7 500
Fortuna Areál Hloubětín	40 000	40 000
Clarion Grandhotel Zlatý Lev	9 833	658
Clarion Congress Hotel Prague	21 790	--
Hotel Gomel	18 750	--
Hotel Černigov	22 500	--
Buddha Bar Hotel Prague	1 243	--
Celkem	203 116	128 158

**Příloha individuální účetní závěrky
za rok 2008 (v tis. Kč)**

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	278 333
Hotely Fortuna Rhea a Luna	35 000	140 000	560 000
Fortuna Lázeňský dům Praha	15 000	60 000	139 600
Hotel Sigma Olomouc	9 000	36 000	145 500
Fortuna Areál Hloubětín	42 520	170 080	389 768
Clarion Grandhotel Zlatý Lev	20 000	80 000	379 178
Clarion Congress Hotel Prague	120 000	480 000	2 300 000
Hotel Gomel	45 000	180 000	656 250
Hotel Černigov	30 000	120 000	577 500
Buddha Bar Hotel Prague	38 500	154 000	383 757
Clarion Hotel Prague CITY	*	*	*
Celkem	385 020	1 540 080	5 809 886

**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

	31.12.2008	31.12.2007
Mzdové náklady	151 645	83 278
Sociální a zdravotní pojištění	51 385	28 916
Ostatní sociální náklady	3 669	1 906
Celkem	206 699	114 100

Společnost měla ve sledovaném období 742 zaměstnanců, z toho jsou 4 osoby ve vedení společnosti. Podrobné údaje o plněních poskytnutých vedoucím osobám je uvedeno v kapitole Transakce mezi spřízněnými stranami.

V6 – Snížení hodnoty aktiv

Společnost měla v roce 2008 nevytvořila ani nezrušila opravné položky k obchodním pohledávkám, k ostatním pohledávkám či k jiným aktivům.

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 2008 činily tyto náklady 5 809 tis. Kč (2007 náklady 4 793 tis. Kč).

V8 – Finanční výsledek

	31.12.2008	31.12.2007
Úroky z emitovaných dluhopisů	-18 374	-18 375
Kursově zisky a ztráty	134	-2 591
Úroky ze závazků finančního leasingu	-210	-168
Úroky z poskytnutých půjček	30 661	9 168
Úroky z přijatých bankovních úvěrů a půjček	-26 288	-4 423
Ostatní finanční zisky a ztráty	-4 482	-1 630
Celkem	-18 559	-18 019

V9 – Daně z příjmu

	31.12.2008	31.12.2007
Splatná daň z příjmu	--	4 677
Odložená daň z příjmu	-255	-6 791
Celkem	-255	-2 114

Splatná daň z příjmu

V následující tabulce je provedeno odsouhlasení efektivní daňové sazby za rok 2008:

	31.12.2008	31.12.2007
Ztráta před zdaněním	-16 238	-6 932
Daň z příjmu vypočtená pomocí sazby daně z příjmu práv. osob (21%, rok 2007 24%)	-3 410	-1 664
Vliv daňově neúčinných nákladů	1 074	6 380
Vliv daňově neúčinných výnosů	-1 767	--
Upřesnění daně vztahující se k minulým obdobím	--	--
Daňová ztráta vynásobená sazbou daně	4 103	--
Ostatní	--	-39
Celkem splatná daň	0	4 677

Odložená daň

Pro kalkulaci odložené daně byla použita v souladu s účetními postupy popsány v Přehledu významných účetních politik společností daňová sazba 19%. Společnost vykazuje k 31. prosinci 2008 odložený daňový závazek ve výši 301 tis. Kč (k 31. prosinci 2007 – 556 tis. Kč). Změna odložené daně ve výši -255 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	475 315	415 754	59 561	58 994	108
Pozemky, budovy, zařízení – pronajaté formou fin. leasingu	4 781	--	4 781	--	908
Obchodní pohledávky	66 845	66 845	--	--	--
Ostatní krátkodobé pohledávky	101 344	101 344	--	--	--
Časové rozlišení	6 547	7 795	-1 248	--	-238
Závazky					
Dlouhodobé závazky z fin. leasingu	-1 727	--	-1 727	--	-328
Krátkodobé závazky z fin. leasingu	-786	--	-786	--	-149
Rezervy	--	--	--	--	--
Celkem	652 319	591 738	60 581	58 994	301

Přechodný rozdíl ve výši 58 994 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

	2008
Přechodné rozdíly, ze kterých vzniká odložená daň k 1.1.2008	2 647
násobeno daňovou sazbou 21%	556
změna stavu přechodných rozdílů, ze kterých se počítá odložená daň	-1 061
Přechodné rozdíly, ze kterých vzniká odložená daň k 31.12.2008	1 586
násobeno daňovou sazbou 21%	333
efekt změny očekávané sazby daně	-32
násobeno daňovou sazbou 19%	301

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

	2008
Ztráta před zdaněním	-16 238
Daň z příjmu vypočtená pomocí sazby daně z příjmu práv. osob (21 %)	-3 410
Efekt ze změny sazby daně	-32
Efekt daňově neúčinných nákladů	465
Efekt rozdílu odpisů majetku, kde nevzniká odložená daň	-1 381
Daňová ztráta vynásobená sazbou daně	4 103
Ostatní	--
Celková daň z příjmu 2008 (+náklad, -výnos)	-255

V10 – Zisk na akcii

Základní kapitál společnosti je k 31. prosinci 2008 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

$$\text{BEPS} = -15\,983\,000 / (400\,000 + 5\,180 \times 100) = -17,41 \text{ Kč}$$

Základní zisk na akcii typu (B) je $100 \times (-17,41) = -1\,741 \text{ Kč}$.

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

7. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K VÝKAZU O VLASTNÍM KAPITÁLU

Základní kapitál

	Počet ks 31.12.2008	Počet ks 31.12.2007
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 2008 je uvedena v kapitole Stručná charakteristika společnosti.

Kapitálové a rezervní fondy

	31.12.2008	31.12.2007
Emisní ážio	48 658	48 658
Rezervní fond	15 777	15 777
Celkem kapitálové a rezervní fondy	64 435	64 435

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 2008 realizovala společnost ztrátu ve výši 15 983 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. Částka 56 000 tis. Kč představuje podmíněné aktivum, které není vykázáno v rozvaze.

8.2 PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

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

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

Pohledávky (v tis. Kč)	31.12.2008
Jakub management s.r.o. - obchodní pohledávky	939
Jakub management s.r.o. - poskytnutá krátkodobá půjčka	400

Výnosy a náklady

Výnosy (v tis. Kč)	2008
Jakub management s.r.o. - úroky z poskytnuté půjčky	1

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.

	2008	2007
Představenstvo společnosti	4 412	1 887
- krátkodobé požitky	4 303	1 850
- ostatní požitky	109	37
Dozorčí rada společnosti	498	1 029
- krátkodobé požitky	493	999
- ostatní požitky	5	30
Ostatní členi vedení společnosti	--	2 248
- krátkodobé požitky	--	2 242
- ostatní požitky	--	6
Celkem	4 910	5 164

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

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

Společnost také čelí riziku změn v tržních cenách materiálu, energií a nakupovaných služeb obvyklých v hotelových provozech. Vedení společnosti však nepovažuje toto riziko za významné.

Finanční rizika

Měnové riziko

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

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

Úvěrové riziko

Úvěrové riziko reprezentuje riziko neschopnosti dlužníka dostát svým závazkům.

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

Úrokové riziko

Společnost v roce 2008 plně splatila bankovní úvěr čerpaný v roce 2007. K rozvahovému dni vykazuje emitované dluhopisy v celkovém objemu 350 000 tis. Kč. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou. Společnost nepředpokládá žádné výrazné změny v oblasti provozních výnosů a tudíž ani problémy v hotovostních tocích. Případné odchylky od plánovaných hotovostních toků jsou řešeny operativním řízením na úrovni vedení společnosti.

11. VÝZNAMNÉ NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

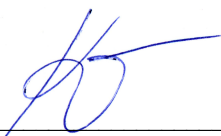
V lednu byl otevřen a společnost začala provozovat luxusní 5-ti hvězdičkový Buddha-Bar Hotel Prague.

V březnu 2009 společnost zakoupila Hotel ATOM Ostrava (nemovitost) a současně i 100% podíl na společnosti Hotel Atom Ostrava, s.r.o., která jej provozuje.

V únoru 2009 byla správcem konkursní podstaty společnosti SG-Industry, a.s. vrácena zástavní jistota viz kap. 8.1.

V únoru 2009 byl do katastru nemovitostí zapsán vznik zástavního práva k nemovitostem na listu vlastnictví 1247, katastrální území Řepy, obec Praha ve prospěch Poštové banky, a.s. jako zajištění její pohledávky ve výši 6 100 tis. EUR s příslušenstvím budoucí pohledávky 1 525 tis. EUR vzniklé do 30.6. 2012.

V Praze, 27. dubna 2009


Ing. Jan Kratina
předseda představenstva
CPI Hotels, a.s.
Ing. Marcela Tvaročková
člen představenstva
CPI Hotels, a.s.