

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2009



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

akcionáři a představenstvu o ověření výroční zprávy za rok 2009
společnosti CPI Hotels, a.s., se sídlem Praha 10, Bečvářova 2081/14, IČ 471 16 757.

1. ZPRÁVA O PROVĚŘCE VÝROČNÍ ZPRÁVY

Ověřili jsme soulad výroční zprávy společnosti CPI Hotels, a.s., k 31.12.2009 s účetní závěrkou, která je obsažena 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 účetní závěrkou.

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 účetní závěrce, 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 31.12.2009 ve všech významných ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

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 31.12.2009. 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 31.12.2009.

V Brně dne 29. dubna 2010


A&CE Audit, s. r. o.

Ptašínského 4, 602 00 Brno

Oprávnění KA ČR č. 007

Ing. Martin Kozohorský, jednatel společnosti




Ing. Jan Vrbský

auditor, oprávnění č. 0057

Přílohy: Výroční zpráva k 31.12.2009

1.	<u>ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA SPOLEČNOSTI</u>	4
2.	<u>CPI HOTELS, A.S.</u>	- 5 -
2.1.	PROFIL SPOLEČNOSTI	- 5 -
2.2.	HLAVNÍ UDÁLOSTI ROKU 2009 A 2010 DO UZÁVĚRKY VÝROČNÍ ZPRÁVY	- 6 -
2.3.	ORGANIZAČNÍ SCHÉMA SPOLEČNOSTI ZA 2009	- 7 -
3.	<u>HOTELY SPOLEČNOSTI</u>	- 8 -
3.1.	BUDDHA-BAR HOTEL PRAGUE	- 8 -
3.2.	CLARION CONGRESS HOTEL PRAGUE	- 8 -
3.3.	CLARION CONGRESS HOTEL OSTRAVA	- 9 -
3.4.	CLARION HOTEL PRAGUE OLD TOWN	- 9 -
3.5.	CLARION GRANDHOTEL ZLATÝ LEV	- 10 -
3.6.	CLARION HOTEL PRAGUE CITY (OTEVŘENÍ 1.4.2010)	- 10 -
3.7.	HOTEL FORTUNA CITY (DO 31.12.2009 QUALITY HOTEL PRAGUE)	- 11 -
3.8.	HOTEL FORTUNA WEST (DO 31.12.2009 COMFORT HOTEL PRAGUE)	- 11 -
3.9.	HOTEL FORTUNA RHEA	- 11 -
3.10.	HOTEL FORTUNA LUNA	- 12 -
3.11.	FORTUNA LÁZEŇSKÝ DŮM PRAHA	- 12 -
3.12.	HOTEL SIGMA OLMOUC	- 13 -
3.13.	HOTEL ČERNIGOV	- 13 -
3.14.	HOTEL GOMEL	- 13 -
3.15.	HOTEL FORTUNA PRAHA – DLOUHODOBÉ UBYTOVÁNÍ	- 14 -
3.16.	FORTUNA AREÁL HLOUBĚTÍN – DLOUHODOBÉ UBYTOVÁNÍ	- 14 -
4.	<u>OČEKÁVANÝ VÝVOJ, CÍLE A ZÁMĚRY</u>	- 14 -
5.	<u>OBCHODNÍ POLITIKA A MARKETING</u>	- 15 -
6.	<u>ÚDAJE O SPOLEČNOSTI</u>	- 17 -
6.1.	ZÁKLADNÍ ÚDAJE	- 17 -
6.2.	HLAVNÍ AKCIONÁŘI	- 18 -
6.3.	ZÁKLADNÍ KAPITÁL – AKCIE	- 18 -
6.4.	DLUHOPISY	- 18 -
6.5.	MAJETKOVÉ ÚČASTI	- 18 -
7.	<u>ORGÁNY SPOLEČNOSTI A VEDENÍ</u>	- 19 -
7.1.	VALNÁ HROMADA	- 19 -
7.2.	DOZORČÍ RADA SPOLEČNOSTI	- 19 -
7.3.	PŘEDSTAVENSTVO SPOLEČNOSTI	- 20 -
7.4.	VRCHOLOVÉ VEDENÍ SPOLEČNOSTI	- 20 -
7.5.	PRINCIPY ODMĚŇOVÁNÍ ČLENŮ ORGÁNŮ A VEDENÍ SPOLEČNOSTI	- 20 -
8.	<u>VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ A INVESTICE</u>	- 21 -
8.1.	VYBRANÉ UKAZATELE HOSPODAŘENÍ	- 21 -
8.2.	HLAVNÍ INVESTICE	- 23 -
9.	<u>KODEX ŘÍZENÍ A SPRÁVY, VNITŘNÍ KONTROLA A PŘÍSTUP K RIZIKŮM</u>	- 23 -
10.	<u>OSTATNÍ</u>	- 24 -
10.1.	VÝZKUM, VÝVOJ	- 24 -
10.2.	ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A LIDSKÉ ZDROJE	- 24 -
10.3.	ODMĚNY AUDITORŮM	- 24 -
10.4.	JINÉ	- 24 -
11.	<u>OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA ZPRACOVÁNÍ VÝROČNÍ ZPRÁVY</u>	- 25 -

1. ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA SPOLEČNOSTI

Vážení,

dovolte, abychom Vás seznámili s podstatnými událostmi a výsledky hospodaření společnosti CPI Hotels, a.s. za rok 2009 .

Z pohledu rozvoje společnosti byl rok 2009 plný významných událostí. V tomto roce jsme se rozrostli o další dva hotely a zvýšili jsme kapacitu jednoho stávajícího hotelu. Ke konci roku 2009 tak již společnost provozovala 15 hotelů.

Na začátku roku jsme zprovozнили zrekonstruovanou část libereckého Clarion Grandhotelu Zlatý Lev, čímž se navýšila jeho kapacita o 36 zcela nových pokojů na současných 117 pokojů. Tento hotel v únoru nesl statut oficiálního hotelu MS v klasickém lyžování. Koncem ledna jsme úspěšně otevřeli pětihvězdičkový Buddha-Bar Hotel Prague, první hotel této značky na světě a zároveň jeden z nejluxusnějších hotelů v Praze. Na konci února jsme koupili ostravský hotel ATOM a současně i společnost Hotel Atom, s.r.o., která jej provozovala. Od května jsme provozně začlenili hotel do svého portfolia, následně hotel prošel rebrandingem a byl začleněn do mezinárodní sítě Choice Hotels International pod značku Clarion pod novým názvem Clarion Congress Hotel Ostrava. Současně jsme se již připravovali na provozování Clarion Hotel Prague City na Tylově náměstí v Praze, který přivítá své první hosty 1.4.2010.

Za rok 2009 činily tržby společnosti 943,9 mil.Kč, což představuje nárůst oproti předcházejícímu roku o 23,9%. Společnost vykazuje meziroční nárůst tržeb již několik let, což se daří zejména díky rozšiřování své sítě hotelů napříč celou republikou. Provozní zisk činil 42,5 mil.Kč, čistý zisk společnosti dosáhl výše 69,7 mil.Kč. Hotelové provozy samozřejmě pocítily dopady celosvětové finanční krize. Ta se podepsala na změně chování klientů ve všech segmentech, především však v oblasti korporátní a MICE. Nejznatelněji krize postihla pražské hotely, kde se současně projevily důsledky rozvoje hotelového developmentu převisem nabídky ubytovacích kapacit nad poptávkou. Stále pokračující cenový dumping ze strany konkurenčních hotelů i cestovních kanceláří nás samozřejmě donutil rovněž ke snižování cen. Abychom byli schopni zachovat standard poskytovaných služeb, museli jsme se, více než kdy jindy, zaměřit na efektivitu vynakládaných prostředků, přísnou kontrolu provozních nákladů a hledání veškerých možností úspor.

Krize ovšem prověřila i řadu rozhodnutí a strategií. Potvrdila nám, že naše dlouhodobé záměry a rozhodnutí byly správné. Zejména se nám vyplatila strategie rozšiřování portfolia a expanze do krajských měst, což umožňuje kompenzovat případná rizika.

Hlavním cílem společnosti do budoucna je poskytovat ubytovací a konferenční služby ve všech krajských městech České republiky. V současnosti již probíhá výstavba hotelu Clarion Congress v Ústí nad Labem, který bude součástí multifunkčního centra.

Dalším z našich záměrů je učinit společnost čitelnější jak pro partnery, tak pro klienty. Rozhodli jsme se proto jasně segmentovat naše portfolio a od roku 2010 budeme prezentovat čtyři základní skupiny - dlouhodobé ubytování pod portálem Ubytovny.cz, ubytování střední kategorie v podobě Fortuna Hotels, business hotely značky Clarion a nejvyšší standard v podobě luxusního Buddha-Bar Hotelu Prague.

Pro rok 2010 z obchodního hlediska neočekáváme zásadní změny, první možné změny na trhu můžeme předvídat až na přelomu 2010 a 2011. Věříme však, že se nám i v nadcházejícím období podaří udržet pozitivní provozní výsledky.

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.

2.1. Profil společnosti

Společnost CPI Hotels, a.s. se v oblasti hotelnictví a pohostinství pohybuje již od roku 1993, kdy začínala podnikat pouze s jedním hotelem. Z hlediska rozvoje se staly významnými především poslední roky, kdy se společnost soustředila na systematické budování sítě hotelů vyšší kategorie v Praze a akvizice v krajských městech ČR. Do portfolia CPI Hotels, a.s. ke konci roku 2009 patřilo 15 hotelů a v době zveřejnění Výroční zprávy spadá již 16 hotelů s kapacitou přesahující 7 500 lůžek a 7 000 konferenčních míst, čímž se řadí mezi nejvýznamnější hotelové provozovatele v České republice.

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 franšizor pro Evropu).



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



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



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

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

CPI Hotels, a.s., jako výhradní zástupce CHOICE HOTELS EUROPE, rozvíjí franšizingový systém se značkami Comfort, Quality a Clarion na území České republiky a Slovenska. Sama společnost ke konci roku 2009 provozovala již šest hotelů tohoto řetězce:

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

V roce 2010 společnost zahájí provoz dalšího hotelu značky Clarion na území hl. města Prahy - Clarion Hotel Prague City.

Od roku 2010 se společnost rozhodla dále provozovat pod Choice Hotels International pouze 4* kategorii ubytování pod značkou Clarion. 3* kategorie ubytování pod značkami Quality a Comfort přejdou pod značku FORTUNA.

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 roku 2010 budou pod touto značkou začleněny i hotely Quality pod novým označením Hotel Fortuna City a Comfort nově jako Hotel Fortuna West.

Mimo zmíněné značky společnost provozuje další hotely:

- ▶ Hotel Sigma Olomouc
- ▶ Hotel Gomel
- ▶ Hotel Černigov

Společnost počítá se začleněním dalších těchto 3 hotelů pod značku Clarion během několika příštích let.

Od ledna 2009 společnost provozuje pěti-hvězdičkový Buddha-Bar Hotel Prague, jako vůbec první hotel značky Buddha-Bar na světě. Zároveň je reprezentován společností WORLDHOTELS - DELUXE COLLECTION a využívá její GDS kódy.



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.

Na základě bohatých zkušeností 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

2.2. Hlavní události roku 2009 a 2010 do uzávěrky výroční zprávy

leden 2009

dokončení rekonstrukce a rozšíření kapacity o 36 pokojů na Clarion Grandhotel Zlatý Lev (Liberec)

leden 2009

zahájení provozování - Buddha-Bar Hotel Prague

březen 2009

zahájení provozování - Hotel Atom, Ostrava

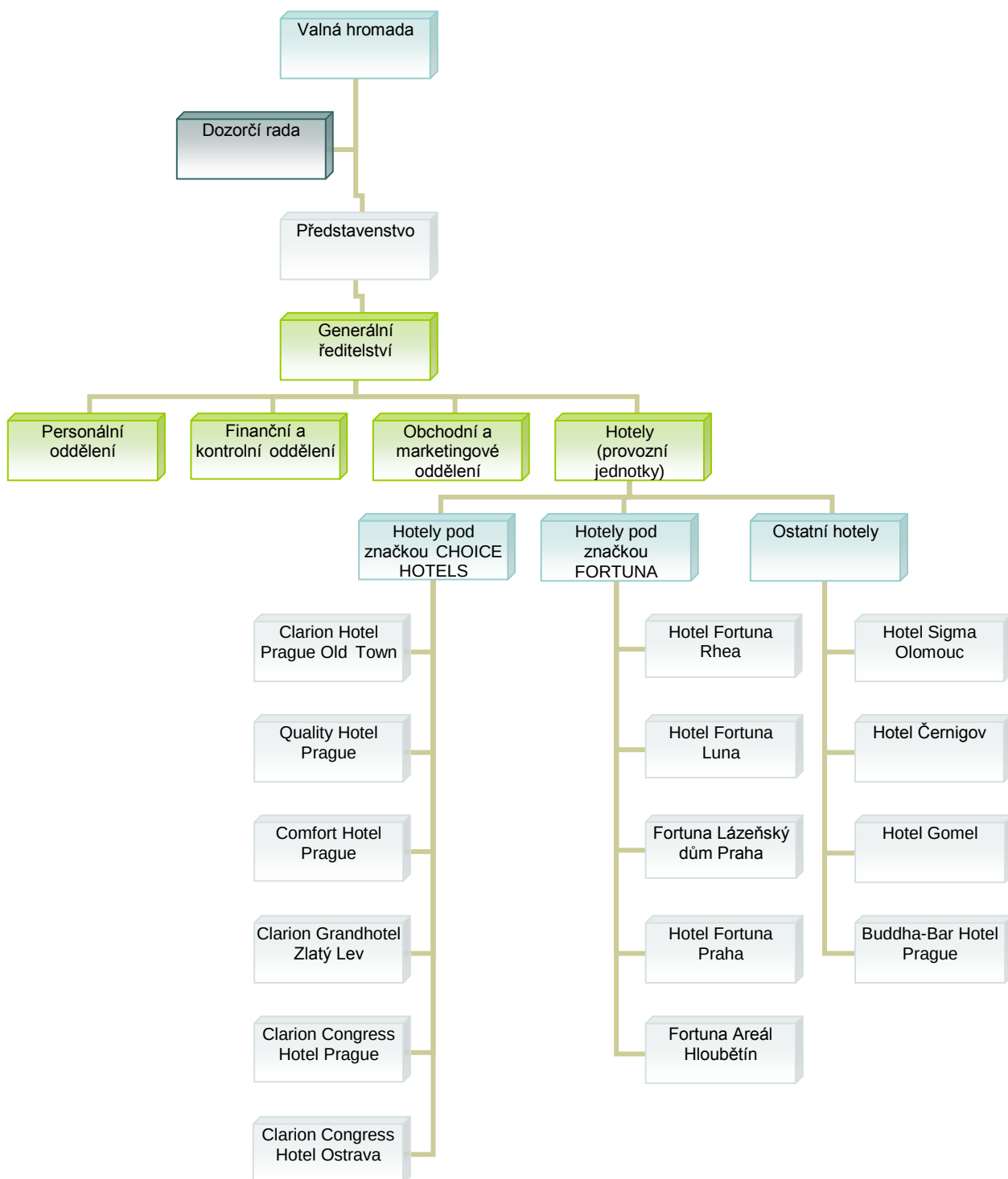
květen 2009

rebranding Hotelu Atom, Ostrava na Clarion Congress Hotel Ostrava

duben 2010

zahájení provozování - Clarion Hotel Prague City

2.3. Organizační schéma společnosti za 2009



3. HOTELY SPOLEČNOSTI

Společnost k datu zveřejnění výroční zprávy provozuje již 16 ubytovacích zařízení, z toho 5 pod značkou Choice Hotels International (Clarion), 7 pod vlastní značkou FORTUNA, 1 pod značkou Buddha-Bar Hotel. CPI Hotels, a.s. nadále úspěšně rozšiřuje své portfolio o hotely v krajských městech.

3.1. Buddha-Bar Hotel Prague



Unikátní designový pětihvězdičkový hotel Buddha-Bar Hotel Prague, první této značky na světě, byl otevřen v lednu roku 2009. Nachází se v historickém centru města, pár minut od Staroměstského náměstí i Václavského náměstí.

Koncept hotelu byl vytvořen Raymondem Visanem.

Celý projekt vychází z jednotného konceptu světoznámé značky Buddha-Bar. 39 luxusních pokojů a apartmá je vybaveno IP telefony, vysokorychlostním připojením na internet a



high-end hudebním systémem s CD knihovnou Buddha Bar, B&O TV, Nespresso kávovarem na pokoji, unikátní kamennou vanou s Aquasound systémem, zrcadlem s TV pro sledování z vany nebo jacuzzi, sprchou s efektem deště a exkluzivní kosmetikou z linie Buddhattitude. K dispozici je také hotelové fitness & spa.

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

3.2. 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 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, televizorem se satelitními programy a Pay TV, trezorem, minibarem, žehličkou, fénem, hosté také mohou využít donášku na pokoj.



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 salónek a sálů. Variabilita sálů umožňuje dělení 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.



3.3. Clarion Congress Hotel Ostrava

Clarion Congress Hotel Ostrava **** je umístěn v klidné zóně Ostravy s výbornou dostupností do 4 km vzdáleného centra, na všechna železniční i autobusová nádraží, 20 km vzdáleného letiště Ostrava-Mošnov i mezinárodní silniční tahy spojujících krajskou metropoli s ostatními městy České republiky a zahraničím.



Hotel nabízí ubytování pro 300 osob ve 169 pokojích. Pokoje jsou moderně vybavené, jejich součástí jsou koupelny (sprchy), WC, telefon s přímou provolbou, možnost připojení faxu a moderní televize s příjmem satelitních programů, trezor, minibar, bezpečnostní zámkový kartový systém. Na všech pokojích je možnost připojení na vysokorychlostní internet zdarma.



Součástí hotelu jsou 2 gastronomická střediska - Restaurace Harmonie a Atrium „Piazza D'Oro“. Nabízí speciality české, moravské i mezinárodní kuchyně.

K dispozici jsou rozsáhlé konferenční prostory (celkem 18 kongresových salónků a sálů) až pro 695 osob. Prostory jsou díky svému vybavení, které odpovídá nejvyšším technologickým standardům a kvalitnímu zázemí, vhodné pro všechny typy akcí.

3.4. Clarion Hotel Prague Old Town



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 a Vltavu. Všechny pokoje jsou vybaveny klimatizací, telefonem s přímou provolbou, TV se satelitem, minibarem, žehličkou kalhot nebo žehlicím prknem se žehličkou, trezorem, přístupem k internetu zdarma, koupelnou s vanou a vysoušečem vlasů.



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.

3.5. Clarion Grandhotel Zlatý Lev



Clarion Grandhotel Zlatý Lev**** 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.

Počátkem roku 2009 byla dokončena rekonstrukce budovy sousedící s hotelem. Následným propojením se stávajícím hotelem došlo k rozšíření ubytovací kapacity o dalších 35 pokojů a luxusních apartmá. Hotel je ideálním místem nejen pro pobyt, ale i pro pořádání schůzek, konferencí a společenských akcí.

Hotel nabízí ubytování v 94 dvoulůžkových pokojích, 13 jednolůžkových pokojích a 4 třílůžkových pokojích. K dispozici je 5 apartmá a luxusní prezidentské apartmá. Pokoje jsou vybaveny telefonem s přímou provolbou, minibarem, trezorem, televizorem se satelitními programy, vysokorychlostním připojením k internetu, koupelnou se sprchovým koutem nebo vanou a fénem.



Nejen hotelovým hostům nabízí své služby stylová restaurace s kapacitou až 80 míst Grandrestaurant Zlatý Lev. Ideálním místem pro soukromé i firemní oslavy je 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.

3.6. Clarion Hotel Prague City (otevření 1.4.2010)

Clarion Hotel Prague City**** je nově zrekonstruovaný hotel moderního typu a vysokého standardu. Clarion Hotel Prague City je atraktivní nejen svými službami, ale i umístěním na významné dopravní tepně, v docházkové vzdálenosti od metra (stanice I.P.Pavlova), tramvajových linek i Václavského náměstí, se snadnou dopravní dostupností. Nabízí svým hostům 64 komfortních, plně klimatizovaných pokojů, každý pokoj je vybaven koupelnou s vanou, fénem, make-up zrcátkem, telefonem s přímou provolbou, TV se satelitem, minibarem, žehličkou kalhot nebo žehlicím prknem se žehličkou, trezorem, soupravou pro přípravu teplých nápojů, přístupem k internetu zdarma.



Přívětivou atmosférou láká restaurace Benada, která dýchá minulostí starého trhu, kde vůně čerstvého chleba plnila vzduch a lidé se potkávali, aby prodali a nakoupili něco dobrého. Širokou nabídku čerstvé kávy nabízí pohodlně zařízený Lobby Bar. Ve společných prostorách hotelu je k dispozici Wi-Fi připojení zdarma.

Konferenční salonek Josef pro 8 osob umožňuje konání obchodních jednání, školení, seminářů nebo multimediálních prezentací.

3.7. Hotel Fortuna City (do 31.12.2009 Quality Hotel Prague)



Hotel Fortuna City *** 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 provolbou. 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 hotelová restaurace, lobby bar s letní terasou, směnárna a obchod se suvenýry. v neposlední řadě pak také internetová kavárna. Ve společných prostorách hotelu je k dispozici Wi-Fi připojení zdarma.

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



3.8. Hotel Fortuna West (do 31.12.2009 Comfort Hotel Prague)

Hotel Fortuna West*** je umístěn v příjemném prostředí Prahy 6 ve vzdálenosti cca 25 minut od centra města. V dostupné vzdálenosti od hotelu se nachází letiště Ruzyň 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, televizorem se satelitním příjmem, telefonem s přímou provolbou. 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 s nápoji.

Konferenční sál a salonky až pro 100 osob umožňují konání nejrůznějších společenských akcí, firemních prezentací a školení. Mezi další služby hotelu patří směnárna a obchod se suvenýry. Osobní vozy mohou

parkovat v podzemních garážích a na hotelovém parkovišti, které je uzpůsobeno rovněž pro parkování autobusů.



3.9. 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 provolbou, 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.



3.10. Hotel Fortuna Luna

Hotel Fortuna Luna** nabízí skvělý poměr mezi hodnotou a cenou všem, kteří hledají jednoduché ubytování s vynikající polohou v dosahu pražské magistrály a dálnice Praha – Teplice – Drážďany a 5 minut chůze od stanice Metra Střížkov, 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.

3.11. 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 dvousetletou 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 kolonády. Okolí skýtá ideální podmínky pro pěší 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 televizorem se

satelitními programy, telefonem s přímou provolbou, chladničkou, trezorem.

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

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.



3.12. 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 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.



3.13. Hotel Černigov

Hotel Černigov *** v Hradci Králové se nachází v bezprostřední blízkosti jak vlakového a autobusového nádraží, tak i nejdůležitějších příjezdových tras do města. Od centra je vzdálen cca 20 minut pěší chůze 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.

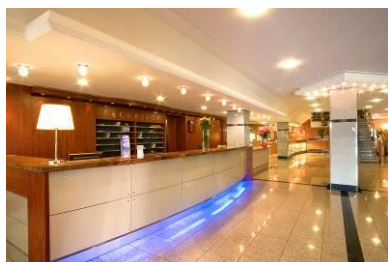


K dispozici je 223 jednolůžkových a dvoulůžkových pokojů s možností přistýlky. Pro náročné klienty jsou připraveny prostorné apartmány. Lze si vyžádat i nekuřácký nebo invalidní pokoj. Do vybavy všech pokojů patří telefon s přímou provolbou, televizor se satelitními programy, koupelna se sprchou a WC. Některé pokoje jsou navíc vybaveny minibarem a fénem.



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

3.14. Hotel GomeI



Hotel GomeI **** v Českých Budějovicích se nachází 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 je 204 jednolůžkových a dvoulůžkových pokojů. Pro náročnější klienty jsou připraveny prostorné pokoje kategorie Superior nebo apartmá. Klienti mohou dále využít kuřácké i nekuřácké pokoje a pokoje pro handicapované hosty.

Všechny pokoje jsou vybaveny koupelnou s vanou či sprchou a WC, k dispozici jsou vysoušeč vlasů, kosmetické zrcátko, televize se satelitem, minibar, telefon s přímou provolbou a připojením na internet. Pokoje kategorie Superior jsou klimatizované, s pokojovým trezorem a žehličem kalhot.

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

Díky své kapacitě a rozsáhlému konferenčnímu zázemí až pro 550 osob je Hotel Gomel ideální volbou pro pořádání konferencí, obchodních jednání, společenských akcí nebo rodinných setkání.



3.15. 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 a snadno dostupným MHD. Hotel slouží k dlouhodobému ubytování až pro 210 osob. Parkování je zajištěno v podzemních garážích nebo na hotelovém parkovišti.

3.16. Fortuna Areál Hloubětín – Dlouhodobé ubytování

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, v blízkosti dopravního spojení na Hradec Králové a Mladou Boleslav.



4. OČEKÁVANÝ VÝVOJ, CÍLE A ZÁMĚRY

Jednou z priorit CPI Hotels, a.s. je vybudování kvalitní sítě business hotelů s konferenčním zázemím v krajských městech České republiky a to pod jednotnou mezinárodní značkou Clarion. Svým hostům chce nabídnout jednotný standard, kvalitní služby a krajským městům pak kvalitní ubytovací a konferenční kapacity, které by nabídku regionu zatraktivnily. Hotely Sigma Olomouc v Olomouci, Černigov v Hradci Králové, Gomel v Českých Budějovicích stejně jako 2009 čerstvý CLARION - Clarion Congress Ostrava (bývalý hotel Atom) by se měly v budoucnu stát součástí multifunkčních center, které mimo hotel nabídnou i kanceláře, obchody, služby a v neposlední řadě moderní kongresové prostory. V roce 2011 se předpokládá dokončení dalšího multifunkčního centra s kongresovým hotelem značky CLARION v Ústí nad Labem.

Tím společnost CPI Hotels, a.s. pokryje provozovanými hotely 8 z celkem 14 krajů České republiky. V dubnu 2010 otevírá své dveře nový 4*Clarion – Clarion Hotel Prague City**** na Tylově náměstí v Praze. Hotel se 64 pokoji by měl vyhovovat náročnější turistické klientele a především klientele obchodní.

Portfolio hotelů co do kategorie ubytování je v současnosti kompletní, zahrnuje 5*, 4*, 3* i 2* kategorie.

V roce 2010 přichází společnost CPI Hotels, a.s. s novou strategií pro dlouhodobý rozvoj a komunikaci celého portfolia. Záměrem je potlačit CPI Hotels jako provozovatele ve prospěch jednotlivých hotelových brandů, které chceme z dlouhodobého hlediska dále rozvíjet a samostatně

propagovat. Základem je budování a propagace jednotlivých hotelových brandů, sjednocení standardů, unifikace rezervačního systému a softwaru, tvorba zcela nové webové prezentace pro jednotlivé značky a změna některých procesů v rámci společnosti.

Do budoucna budeme prezentovat čtyři základní skupiny:

- ✓ pětihvězdičkový designový **Buddha-Bar Hotel Prague**
- ✓ čtyřhvězdičkové business hotely pod značkou **Clarion**
- ✓ ubytování střední, tříhvězdičkové kategorie pod značkou **Fortuna Hotels**
- ✓ dlouhodobé ubytování pod portálem **Ubytovny.cz**

Součástí nové strategie bude také zavedení jednotného rezervačního systému, webových stránek jednotlivých brandů i hotelů, intenzivnější komunikace na internetu včetně využívání sociálních sítí a další aktivity.

5. OBCHODNÍ POLITIKA A MARKETING

Ekonomicko-depresivní klima pociťuje i hotelový průmysl, průměrná denní cena (dále jen ADR) propadla v rámci České republiky o 18,2%, obsazenost o 7,2%, RevPAR o 27,2% vzhledem k roku 2008 (zdroj HIT Report MKG k 12/2009), větší propad pak zaznamenává Praha oproti regionům. Předpokládáme, že tento trend bude v nadcházejícím období přetrvávat.

CPI Hotels, a.s. má oproti konkurenčním subjektům výhodu v šíři a různorodosti svého portfolia, kdy díky synergickému efektu plynoucího z cross-sellingu a marketingové podpory mezi hotely, má možnost případné riziko rozložit. Společnost v roce 2009 dosahovala stejné průměrné obsazenosti, ADR i RevPARu v kumulaci jako v roce 2008. Celkové tržby se v kumulaci navýšily o 11 %, a to především díky novým akvizicím v podobě Buddha-Bar Hotelu Prague, Clarion Congress Hotelu Ostrava a také hlavně díky navýšení tržeb na Clarion Congress Hotel Prague. V porovnání s pražským trhem CPI Hotels, a.s. nezaznamenává tak velké výkyvy ve sledovaných ukazatelích – obsazenost, ADR a RevPAR.

I v roce 2009 pokračovala CPI Hotels, a.s. ve své expanzi jak v Praze, tak v regionech ČR. Akvizicí Hotelu Atom a následným rebrandingem pod značku CLARION – Clarion Congress Hotel Ostrava pokrývá svými hotely 7 krajů České republiky, otevřením hotelu Buddha-Bar Hotel Prague rozšířila své portfolio o 5* segment, který do této doby chyběl.

Z pohledu marketingu jsme se v loňském roce soustředili na posilování „brand image“ směrem k mezinárodní značce Clarion a vlastní značce Fortuna, pod kterou aktuálně patří 7 ubytovacích zařízení.

Cílem společnosti CPI Hotels, a.s. je v nadcházejícím období nadále posilovat brand image značky Clarion i do krajských měst. Novou akvizicí hotelu Atom v Ostravě, od 05/2009 Clarion Congress Hotel Ostrava, otevřením Clarion Hotel Prague City a plánovanou celkovou rekonstrukcí a začleněním Hotelu Sigma, Hotelu Černigov a Hotelu Gomel pod značku Clarion, zajistíme našim klientům vysokou úroveň poskytovaných ubytovacích a konferenčních služeb s garancí kvality mezinárodní sítě. V oblasti PR aktivit se zaměříme na brand position Buddha-Bar Hotel Prague, který se na hotelový trh uvedl v lednu roku 2009, a to jak na českém, tak i zahraničním.

Jako každoročně se společnost zúčastnila významných mezinárodních veletrhů cestovního ruchu a hotelového průmyslu, odborných workshopů a setkání. Za zmínku stojí: WTM v Londýně, EIBTM v Barceloně, ITB v Berlíně, ILMT v Cannes, ATM v Dubaji, ALTM v Šanghaji, BITE v Pekingu, Fitur v Madridu, workshopy ve Vídni, Bruselu, Paříži, Milánu a Torontu.

CPI Hotels, a.s. sleduje všechny nové trendy hotelového průmyslu. V roce 2009 se společnost rozhodla k významné investici do nových webových prezentací jednotlivých hotelů i webové prezentace celé společnosti. Zdokonalení, zjednodušení a zautomatizování on line rezervačních poptávek, které považuje do budoucna za významný a silící trend přispěje k přímému získání zákazníka bez podílu třetích stran, tím vytvoření lokálnějšího vztahu dodavatel-klient a v neposlední řadě ušetření zprostředkovatelských komisí třetím stranám, rozšíření portfolia zákazníků a tím i diverzifikace rizik v souvislosti s nátlakem a nekalým chováním některých agentů.

S boomem a popularitou komunikace na sociálních sítích (Facebook, Twitter, Flickr, You Tube, ...) jde CPI Hotels, a.s. s dobou a vytvářením profilů a komunikace s potenciálním zákazníkem jejich prostřednictvím obsahuje širší portfolio klientů a je tak vždy o krok napřed.

Jako důkaz kvality služeb, které prostřednictvím svých hotelů společnost poskytuje jsou významná mezinárodní ocenění a důvěra našich zákazníků v podobě pořádání významných akcí:

Buddha-Bar Hotel Prague

„Europe's Hottest New Hotels" dle Sunday Times

„Hot list Hotels 2009" dle The Condé Nast Traveller

„World's Best Hotels" dle Luxury Travel Magazine

Jedna z nejúžasnějších líbánkových destinací roku 2009 „Honeymoon Hot List" dle The Holidays For Couples Magazine

Zalistování v exkluzivním katalogu „X/O Private"

Clarion Congress Hotel Prague

Nejlepší Clarion Hotel ve Střední Evropě v roce 2008

Nejlepší Clarion Hotel v rámci celé Evropy pro rok 2009

Celonárodní kongres ODS

Pořádání Miss České republiky

Právník roku

Uspořádání 358 významných konferenčních akcí za 2009 s počtem účastníků nad 100 osob a průměrnou délkou 2 dny

Uspořádání 15 významných konferenčních akcí za 2009 s počtem účastníků nad 1000 osob (největší akce měla 2100 účastníků)

Clarion Congress Hotel Ostrava

2. národní kongres pediatrie

partner PGA Tour, oficiální dodavatel cateringových služeb

partner významných sportovních akcí (Zlatá Tretra, Davis Cup, Ostravská laťka, ARROWS – ME Baseball,)

Hotel Gomel, České Budějovice

Studijní dny Evropského parlamentu

Partner v rámci předsednictví ČR v řadě EU – ubytování novinářů

Kongresy Nemocnice ČB

Konference ochrany ovzduší

Konference asfaltové vozovky

Semináře velvyslanectví

Clarion Grandhotel Zlatý Lev, Liberec

Oficiální ubytovací zařízení FIS MS v klasickém lyžování Liberec 2009 – oficiální poděkování kancléře FIS

Partner sportovní akce Jizerská 50

Vánoční večírky významných firem

Lékařské kongresy

Odborné semináře Technické univerzity Liberec

Hotel Sigma Olomouc, Olomouc

Hudební festival tělesně postižených

Veletrh Festa Olomouc

Odborné konference

Koncerty české hudební scény (Lucie Bílá, Tublatanka, Pavel Šporcl, Hana Zagorová, Olympic, ...)

Rockový ples

Hotel Černigov, Hradec Králové

Partnerské ubytovací zařízení závodů Zlatá přilba

Zasedání notářské komory

Odborné konference

6. ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

6.1. Základní údaje

Obchodní název: **CPI Hotels, a.s.**

Sídlo: Bečvářova 2081/14, Praha 10
PSČ: 100 00

Telefon: +420 274 772 062
Fax: +420 274 777 470
Email: sekretariat@cpihotels.cz
http: www.cpihotels.cz
www.choicehotelseurope.cz

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

IČ: 471 16 757
DIČ: CZ 47 11 67 57

Rejstříkový soud: Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 1914

Právní řád: České republiky

Právní předpis: Zákon č. 513/1991 Sb. obchodní zákoník, § 154 a následující, společnost založena zakladatelskou listinou ze dne 8. 2. 1993 na dobu neurčitou

Právní forma: akciová společnost

Datum vzniku: 10. 3. 1993

Předmět podnikání: dle § 4 platných stanov

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

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

6.2. Hlavní akcionáři

Jediným akcionářem společnosti CPI Hotels, a.s. byla k 31. 12. 2009 společnost MARC GILBERT INTERNATIONAL LTD., se sídlem 2nd FLOOR, 145-157 ST. JOHN STREET, LONDON EC1V 4PV, číslo 5108009, která vlastnila akcie představující 100 % na základním kapitálu společnosti CPI Hotels, a.s.

6.3. 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	nejdou	nejdou
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 jakéhokoli omezení. Hlasovací práva nejsou nijak omezena.

Majitel akcie nemá žádné výměnné či předkupní právo.

Společnosti není známa existence jakýchkoli smluv mezi akcionáři.

Společnost nevlastní žádné vlastní akcie ani s nimi nijak neobchodovala.

6.4. Dluhopisy

Emitované dluhopisy k 31.12.2009

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 31.12.2009	34 980 kusů ²	10 kusů ¹
Stav objemu emise po 31.12.2009	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, z toho byl v roce 2009 vyplacen kupon a jistina za 946 ks. Majitelé zbývajících 10 ks si dosud nezažádali o výplatu kuponu ani jistiny.

² Společnost odkoupila 20 ks dluhopisů

6.5. Majetkové účasti

V roce 2009 společnost prodala veškeré své majetkové účasti a k 31.12.09 neměla žádné majetkové účasti v jiných společnostech.

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

7. ORGÁNY SPOLEČNOSTI A VEDENÍ

7.1. Valná hromada

Valná hromada je nejvyšším orgánem společnosti.

Do výlučné působnosti valné hromady náleží:

- ✓ rozhodování o doplňování a změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení základního kapitálu představenstvem nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností
- ✓ rozhodování o zvýšení základního kapitálu nebo o pověření tím představenstva podle Čl. 36,
- ✓ rozhodnutí o snížení základního kapitálu a o vydání dluhopisů, podle § 160 zákona č. 513/1991 Sb. v platném znění (dále jen „obchodní zákoník“)
- ✓ rozhodnutí o uzavření smlouvy, jejímž předmětem je převod podniku nebo jeho části a jeho nájem, nebo rozhodnutí o uzavření takové smlouvy ovládanou osobou,
- ✓ volba a odvolání členů dozorčí rady, s výjimkou členů dozorčí rady volených zaměstnanci,
- ✓ schválení řádné, mimořádné, konsolidované a mezitímní účetní závěrky, rozhodnutí o rozdělení zisku nebo o úhradě ztráty a stanovení tantiém,
- ✓ rozhodování o odměňování členů představenstva a dozorčí rady,
- ✓ rozhodnutí o registraci účastnických cenných papírů společnosti podle zvláštního právního předpisu a o zrušení jejich registrace,
- ✓ schválení ovládací smlouvy, smlouvy o převodu zisku a smlouvy o tichém společenství a jejich změn,
- ✓ rozhodnutí o zrušení společnosti s likvidací, jmenováním a odvolání likvidátora i určení výše jeho odměny, schválení návrhu na rozdělení likvidačního zůstatku, rozhodnutí o fúzi, převodu jmění na jednoho akcionáře a o změně právní formy společnosti,
- ✓ rozhodování o rozšíření zákazu konkurence a o dalších otázkách, které zákon či stanovy svěřují do působnosti valné hromady.

Postupy rozhodování valné hromady:

- ✓ valná hromada je způsobilá usnášení, jsou-li na ní přítomni nebo zastoupeni prostřednictvím zástupce na základě plné moci akcionáři, kteří mají akcie s jmenovitou hodnotou přesahující 30 % základního kapitálu společnosti
- ✓ hlasování na valné hromadě se provádí zvednutím hlasovacího lístku, tzv. aklamací, nebo se použije k hlasování počítačová technika, a hlasování se provádí vložení hlasovacího lístku do čtecího zařízení
- ✓ valná hromada rozhoduje podle § 186 odst. 1 obchodního zákoníku většinou hlasů přítomných akcionářů, pokud tento zákon nevyžaduje většinu jinou
- ✓ v záležitostech dle § 186 odst. 2 obchodního zákoníku vyžaduje zákon dvoutřetinovou většinu hlasů přítomných akcionářů. K rozhodnutí o změně práv spojených s určitým druhem akcií vyžaduje zákon dle § 186 odst. 4 obchodního zákoníku tří čtvrtin hlasů přítomných akcionářů majících takové akcie. Stejně tak tříčtvrtinovou většinu přítomných akcionářů zákon vyžaduje k rozhodnutí otázek vyjmenovaných i v § 186 odst. 4 obchodního zákoníku. O volbě a odvolání členů dozorčí rady rozhoduje valná hromada dvoutřetinovou většinou přítomných akcionářů. Souhlas všech akcionářů, jejichž akcie se mají spojit, vyžaduje zákon v § 186 odst. 5 k platnému rozhodnutí valné hromady o spojení akcií
- ✓ o průběhu valné hromady, která má přijímat rozhodnutí, o nichž stanoví zákon povinnost pořízení notářského zápisu, se pořizuje též notářský zápis.

Pro změnu stanov neexistují žádná zvláštní pravidla.

7.2. Dozorčí rada společnosti

Dozorčí rada je kontrolním orgánem společnosti a přísluší jí veškerá práva v rozsahu obecně závazných právních předpisů, stanov a usnesení valné hromady společnosti.

Dozorčí rada volí a odvolává členy představenstva společnosti, dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti společnosti. Zasedání dozorčí rady se konají dle potřeby společnosti.

Dozorčí rada má tři členy. Dva členy dozorčí rady volí valná hromada společnosti a jednoho člena dozorčí rady volí zaměstnanci společnosti. Členové dozorčí rady jsou voleni na dobu pěti let, opětovná volba člena dozorčí rady je možná.

Způsob rozhodování dozorčí rady:

- ✓ Dozorčí rada je způsobilá se usnášet, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jejích členů.
- ✓ K přijetí usnesení ve všech záležitostech projednávaných dozorčí radou je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční většina všech, nikoliv jen přítomných, členů dozorčí rady.

V roce 2009 nedošlo k žádným změnám ve složení dozorčí rady společnosti.

složení dozorčí rady v roce 2009:

MUDr. Vít Urbanec člen dozorčí rady

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

Irena Kořínková člen dozorčí rady

7.3. 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 pravomoce a to ani podle §161a a210 obchodního zákoníku.

Způsob rozhodování představenstva:

- ✓ Představenstvo je způsobilé se usnášet, je-li na jeho zasedání přítomna nadpoloviční většina jeho členů.
- ✓ K přijetí rozhodnutí ve všech záležitostech projednávaných na zasedání představenstva je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční většina přítomných členů představenstva. Při rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy.
- ✓ Jestliže s tím souhlasí všichni členové představenstva, může představenstvo hlasovat písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky i mimo zasedání. Hlasující se pak považují za přítomné. Nedojde-li však na nejbližším zasedání představenstva k opětovnému projednání a k opětovnému schválení dotyčného rozhodnutí, má se za to, že představenstvo své rozhodnutí na tomto svém nejbližším zasedání zrušilo.

V roce 2009 nedošlo k žádným změnám ve složení představenstva společnosti.

složení představenstva v roce 2009:

Ing. Jan Kratina předseda představenstva a generální ředitel

Ing. Marcela Tvaročková členka představenstva a finanční ředitelka

Ing. Vratislav Puchinger člen představenstva a operation manager

7.4. 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**

7.5. 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 2009 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 2009 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 za rok 2009	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	4 174	--	597
Penzijní program	108	--	10

údaje v tis.Kč

Žádný z členů orgánů a vrcholového vedení společnosti neobdržel žádný jiný příjem od společnosti, než jak je vedeno v předchozí tabulce.

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 těmito 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.

8. VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ A INVESTICE

8.1. Vybrané ukazatele hospodaření

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

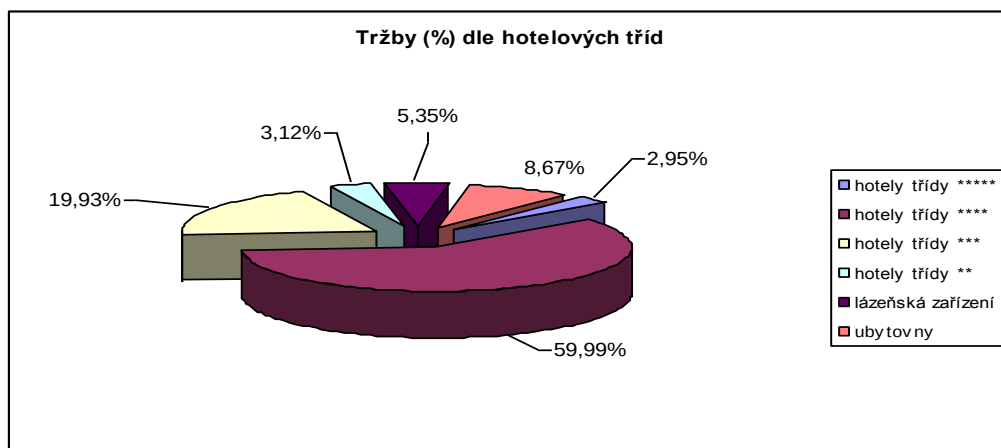
Rok	2009	2008	2007
Čistý zisk za období (tis.Kč)	69 714	-15 983	-4 818
Čistý zisk za období na 1 akcii (Kč)	75,94	-17,41	-5,25

Vybrané ukazatele

Rok (údaje jsou uvedeny v tis. Kč)	2009	2008	2007
Tržby za poskytované služby	943 897	761 571	444 889
EBITDA	64 480	24 329	36 012
Provozní zisk	42 678	2 321	11 087
Zisk před zdaněním (EBT)	69 494	-16 238	-6 932
Zisk po zdanění	69 714	-15 983	-4 818

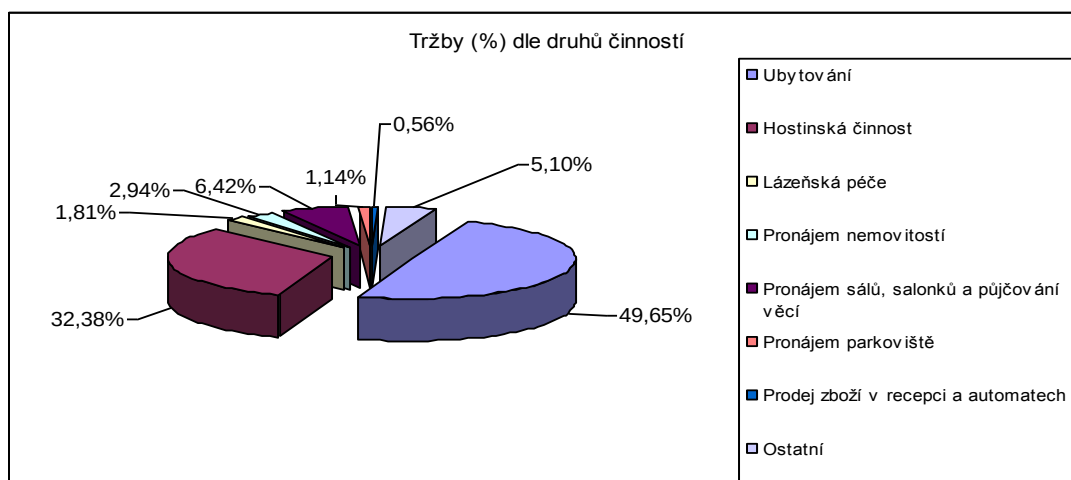
Tržby (obrat) v členění dle hotelových tříd

Hotelová třída	obrat v tis. Kč	% obratu
hotely třídy *****	27 696	2,95%
hotely třídy ****	563 188	59,99%
hotely třídy ***	187 102	19,93%
hotely třídy **	29 294	3,12%
lázeňská zařízení	50 211	5,35%
ubytovny	81 366	8,67%



Tržby (obrat) v členění dle druhu činnosti

Druh činnosti	obrat (tis. Kč)	% obratu
Ubytování	468 630	49,65%
Hostinská činnost	305 633	32,38%
Lázeňská péče	17 128	1,81%
Pronájem nemovitostí	27 732	2,94%
Pronájem sálů, salonků a půjčování věcí	60 598	6,42%
Pronájem parkoviště	10 806	1,14%
Prodej zboží v recepci a automatech	5 263	0,56%
Ostatní	48 107	5,10%



8.2. Hlavní investice

Finanční investice

Společnost v roce 2009 koupila 100% podíl na společnosti Hotel Atom Ostrava, s.r.o., 100% akcií společnosti Relax Centrum Ostrava a.s., 100% akcií společnosti Kerina, a.s. a 50% akcií společnosti CHERRES a.s. Do konce roku 2009 pak veškeré své majetkové účasti prodala.

Ostatní investice

V únoru 2009 společnost koupila nemovitost Hotel ATOM Ostrava a s ní související pozemky. Koncem roku tento majetek prodala. V roce 2009 společnost nerealizovala žádné významnější investice.

Budoucí investice

Společnost není v současnosti pevně zavázána k investicím do budoucna.

9. KODEX ŘÍZENÍ A SPRÁVY, VNITŘNÍ KONTROLA A PŘÍSTUP K RIZIKŮM

Společnost CPI Hotels, a.s. nepřijala závazně žádný kodex řízení a správy společnosti. Společnost dodržuje všechna ustanovení Obchodního zákoníku týkající se práv akcionářů – především jejich práva ovlivňovat společnost v určitých základních věcech, jako jsou volba členů dozorčí rady a změny stanov. Při plnění svých zákonných povinností pravidelně informuje o finanční situaci, výkonnosti, vlastnictví a řízení. Nad rámec svých zákonných povinností průběžně informuje o všech podstatných záležitostech majících dopad na její činnost. Důvodem, proč společnost nevytvořila ani nepřijala žádný kodex, je především skutečnost, že akcie emitované společností CPI Hotels, a.s. nejsou veřejně obchodovány a také fakt, že v současné době jsou v držení jediného akcionáře. Společnost nemá ustanoveny žádné výbory pro audit ani samostatný útvar interního auditu. Kontrola interních procesů jednotlivých oddělení spadá plně do kompetence a odpovědnosti jednotlivých vedoucích pracovníků. Členové vrcholového vedení jsou v rámci vnitřní kontroly odpovědní za:

- spolehlivost a sdílení informací,
- dodržování obecně závazných právních norem a interních předpisů,
- ochranu majetku a správné využívání zdrojů,
- dosahování stanovených cílů.

K 31. prosinci 2009 byla společnost vystavena následujícím rizikům, která vyplývají z finančního majetku a finančních závazků:

- kreditní riziko,
- riziko likvidity,
- tržní riziko.

Kreditní riziko je spojeno především s pohledávkami z titulu poskytovaných služeb. Cílem řízení tohoto rizika je minimalizace pohledávek po lhůtě splatnosti. Proces řízení pohledávek lze rozdělit na dvě oblasti. Jednak eliminovat toto riziko již před vznikem pohledávky, tzn. u neproověřených partnerů požadovat úhradu předem, případně poskytnutí garance kreditní kartou. Za druhé, již v době existence pohledávky probíhá pravidelné sledování, týdně jsou pohledávky vyhodnocovány, důsledně upomínány, případně předávány k právnímu vymáhání. Při poskytování půjček pak společnost hodnotí bonitu dlužníka a případně vyžaduje zajištění dané půjčky.

Riziko likvidity je spojeno se závazky z obchodních vztahů a s přijatými bankovními úvěry a půjčkami. Cílem řízení tohoto rizika je zajištění financí pro zaplacení všech závazků v době jejich splatnosti.

Tržní riziko je u společnosti spojeno zejména se změnou měnových kurzů (především CZK/EUR), protože ceníky nabízených služeb jsou sestavovány jak v měně CZK, tak i v měně EUR, a to vždy na rok dopředu. Riziko vznikající z provozních aktivit (kdy tržby či náklady jsou denominovány v jiné měně) však není zajišťováno formou zajišťovacích nástrojů, neboť takové riziko neovlivňuje ve své podstatě peněžní toky.

Další popis přístupu společnosti k riziku a jeho řízení je uveden v příloze k účetní závěrce.

Ve vztahu k procesu účetního výkaznictví vzniká riziko v důsledku nevhodnosti nebo selhání vnitřních procesů, lidských chyb či selhání systémů. Společnost tato rizika pravidelně vyhodnocuje a přijímá opatření, která se zaměřují na systematické odhalování a minimalizaci těchto rizik.

Nezbytnou součástí systému kontroly jsou vnitřní směrnice Společnosti vztahující se k účetnictví, jejichž podstatou je určení postupů, odpovědných osob i termínů jednotlivých úkonů. Mezi interní předpisy využívané naší Společností patří především podpisový a odpovědnostní řád, oběh účetních dokladů, účtový rozvrh, vnitřní předpis upravující pravidla týkající se dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku, pravidla týkající se problematiky zásob, pravidla pro účtování nákladů a výnosů, předpisy upravující problematiku inventarizací, předpisy upravující pravidla pro účtování o opravných položkách, tvorbě a zúčtování rezerv, pravidla pro sestavení účetní závěrky a další interní předpisy.

V rámci účetní jednotky jsou prováděny průběžné kontroly vazeb mezi jednotlivými účty v oblasti dlouhodobého majetku, zásob, krátkodobého finančního majetku a v oblasti zúčtovacích vztahů. Proces kontroly je průběžně vyhodnocován a v případně zjištěných nedostatcích, jsou učiněny kroky k rychlé nápravě a k jejich dalšímu zamezení. Výstupy z účetnictví jsou měsíčně předkládány vedení společnosti.

Systém vnitřní kontroly spočívá jak na interní předpisové základně obsahující kontrolní mechanismy a aktivní činnosti dozorčího orgánu společnosti, tak i na externím auditu, který je prováděn dvakrát do roka (předběžný audit a audit za běžné účetní období). Výsledky externích auditů jsou předkládány představenstvu a dozorčí radě společnosti, která k vyvození důsledků a následných kroků z toho nálezu pověřuje vedení společnosti.

10. OSTATNÍ

10.1. Výzkum, vývoj

Společnost se nezabývá výzkumem a vývojem nových produktů nebo postupů.

10.2. 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.)

10.3. Odměny auditorům

V roce 2009 byly auditory účtovány odměny ve složení:

Druh služby	za CPI Hotels, a.s.	za konsolidační celek
auditorské služby	300 tis.Kč	314 tis.Kč
účetní poradenství	--	--
daňové poradenství	--	--

10.4. 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 2009 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.

11. 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.

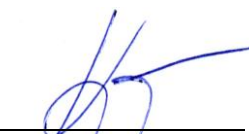
Osoby odpovědné za příslušné kapitoly výroční zprávy:

<u>Kapitola výroční zprávy</u>	<u>Odpovědná osoba/funkce</u>
Výroční zpráva kapitola 2, 6 - 11 kapitola 3 - 5	Ing. Marcela Tvaročková / finanční ředitelka Mgr. Martina Kudrnovská / obchodní a marketingová ředitelka
Přílohy k Výroční zprávě Zpráva o vztazích Individuální účetní závěrka	Ing. Marcela Tvaročková Ing. Marcela Tvaročková

Čestné prohlášení

Osoby odpovědné za výroční zprávu prohlašují, že údaje uvedené ve Výroční zprávě za rok 2009, 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. Dle nejlepšího vědomí podává Výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti za uplynulé účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

V Praze dne 27.4.2010



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 2009**

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 31.12.2009 vlastnila akcie představující 100 % 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.

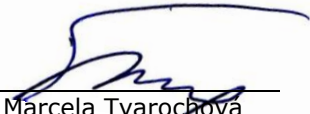
Vztahy mezi propojenými osobami

Mezi ovládanou společností CPI Hotels, a.s. a ovládající společností nebyly v roce 2009 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 31.3.2010



Jan Kratina
předseda představenstva
CPI Hotels, a.s.



Marcela Tvaročková
člen představenstva
CPI Hotels, a.s.

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA



**ZPRACOVANÁ ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCEM 2009
V SOULADU S MEZINÁRODNÍMI STANDARDY ÚČETNÍHO
VÝKAZNICTVÍ VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM EVROPSKOU UNIÍ**

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

akcionáři a představenstvu o ověření řádné účetní závěrky sestavené k 31.12.2009 společnosti
CPI Hotels, a.s., se sídlem Praha 10, Bečvářova 2081/14, IČ 471 16 757.

Ověřili jsme přiloženou účetní závěrku společnosti CPI Hotels, a.s., tj. rozvahu k 31.12.2009, výkaz zisku a ztráty, výkaz o ostatním úplném výsledku, přehled o změnách vlastního kapitálu, přehled o peněžních tocích a přílohu za období od 1.1.2009 do 31.12.2009, 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 situací přiměřené účetní odhady.

Odpovědnost auditora

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

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

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

VÝROK BEZ VÝHRAD

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv společnosti CPI Hotels, a.s. k 31.12.2009 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok 2009 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IAS/IFRS.

V Brně dne 29. dubna 2010


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




Ing. Jan Vrbský
auditor, oprávnění č. 0057

Přílohy: Rozvaha k 31.12.2009, Výkaz zisku a ztráty k 31.12.2009, Výkaz o ostatním úplném výsledku, Přehled o změnách vlastního kapitálu, Přehled o peněžních tocích, Příloha

CPI Hotels, a.s.



ROZVAHA

k 31. prosinci 2009

	Poznámka	31.12.2009 CZK'000	31.12.2008 CZK'000	1.1.2008 CZK'000
AKTIVA				
Dlouhodobá aktiva				
Pozemky, budovy a zařízení	R1	462 430	480 096	495 056
Nehmotná aktiva	R1	2 439	3 661	2 158
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	R2	434 189	12 334	552 040
Investice do dceřiných podniků	R3	0	2 266 200	2 266 200
Investice do přidružených podniků	R3	0	100	0
Obchodní a jiné pohledávky	R4	86 243	80 000	20 500
Ostatní dlouhodobá aktiva		574	574	574
Dlouhodobá aktiva celkem		985 875	2 842 965	3 336 528
Krátkodobá aktiva				
Zásoby	R5	9 443	7 764	3 161
Obchodní a jiné pohledávky		734 079	154 073	52 283
obchodní pohledávky	R6	156 282	66 845	27 832
ostatní krátkodobé pohledávky	R7	577 797	87 228	24 451
Ostatní finanční aktiva	R8	3 990	3 900	0
Splatné daňové pohledávky		2 377	10 216	6 143
Ostatní krátkodobá aktiva	R9	5 233	6 547	5 446
Peníze a peněžní ekvivalenty	R10	20 464	38 108	34 100
Krátkodobá aktiva celkem		775 586	220 608	10 133
AKTIVA CELKEM		1 761 461	3 063 573	3 437 661
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY				
Vlastní kapitál				
Základní kapitál	K	918 000	918 000	918 000
Fondy	K	64 435	64 435	64 435
Nerozdělené zisky	K	23 093	-46 621	-30 638
Vlastní kapitál celkem		1 005 528	935 814	951 797
Dlouhodobé závazky				
Dlouhodobé úvěry a půjčky		351 570	351 527	351 229
emitované dluhopisy	R11	349 800	349 800	350 000
závazky z leasingu	R1	1 770	1 727	1 229
Odložený daňový závazek		81	301	556
Dlouhodobé závazky celkem		351 651	351 828	351 785
Krátkodobé závazky				
Krátkodobé úvěry a půjčky		4 590	14 825	500 905
přijaté bankovní úvěry		0	0	485 757
emitované dluhopisy	R11	3 728	14 039	14 041
závazky z leasingu	R1	862	786	1 107
Obchodní a jiné závazky		386 293	1 757 440	1 630 620
obchodní závazky	R12	307 917	172 139	60 748
jiné závazky	R13	78 376	1 585 301	1 569 872
Splatné daňové závazky		13 399	3 666	2 554
Krátkodobé závazky celkem		404 282	1 775 931	2 134 079
Závazky celkem		755 933	2 127 759	2 485 864
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		1 761 461	3 063 573	3 437 661

CPI Hotels, a.s.**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**

za rok končící 31. prosincem 2009

	Poznámka	Rok končící 31.12.2009 CZK'000	Rok končící 31.12.2008 CZK'000
Pokračující činnosti			
Tržby z ubytování a hostinské činnosti	V1	943 897	761 571
Ostatní výnosy	V2	109 251	3 422
		1 053 148	764 993
Spotřeba materiálu a nákup služeb	V3	394 397	321 985
Náklady na prodané zboží		3 480	3 228
Náklady na operativní leasing	V4	341 667	203 116
Mzdové a osobní náklady	V5	242 936	206 699
Odpisy	R1	21 802	22 008
Ztráta (zisk) z prodeje dlouhodobého majetku		802	-173
Ostatní provozní náklady (výnosy)	V6	5 386	5 809
		1 010 470	762 672
Finanční výsledek	V7	26 816	-18 559
		26 816	-18 559
Zisk (ztráta) z pokračujících činností před zdaněním		69 494	-16 238
Daň z příjmu	V8	-220	-255
Čistý zisk (ztráta) z pokračujících činností		69 714	-15 983
ČISTÝ ZISK (ZTRÁTA) ZA OBDOBÍ		69 714	-15 983
Zisk (ztráta) na akcii (EPS)	V9		
z pokračujících činností			
- základní		75,94	-17,41
- zředěný		75,94	-17,41

CPI Hotels, a.s.



VÝKAZ O OSTATNÍM ÚPLNÉM VÝSLEDKU
za rok končící 31. prosincem 2009

Poznámka	Rok končící 31.12.2009	Rok končící 31.12.2008
	CZK'000	CZK'000
ÚPLNÝ VÝSLEDEK		
ČISTÝ ZISK (ZTRÁTA) ZA OBDOBÍ	69 714	-15 983
OSTATNÍ ÚPLNÝ VÝSLEDEK	0	0
ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ	69 714	-15 983

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za rok končící 31. prosincem 2009

	<u>Základní kapitál</u>	<u>Kapitálové</u>	<u>Rezervní fondy</u>	<u>Nerozdělené</u>	<u>Celkem</u>
	<u>CZK'000</u>	<u>fondy</u>	<u>CZK'000</u>	<u>zisky</u>	<u>CZK'000</u>
Stav k 1. lednu 2008	918 000	48 658	15 777	-30 638	951 797
Tvorba rezervního fondu					0
Čistý zisk (ztráta) za období				-15 983	-15 983
Ostatní úplný výsledek za období					0
Úplný výsledek za období	0	0	0	-15 983	-15 983
Stav k 31. prosinci 2008	918 000	48 658	15 777	-46 621	935 814
Čistý zisk (ztráta) za období				69 714	69 714
Ostatní úplný výsledek za období				0	0
Úplný výsledek za období	0	0	0	69 714	69 714
Stav k 31. prosinci 2009	918 000	48 658	15 777	23 093	1 005 528

CPI Hotels, a.s.**VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH**

za rok končící 31. prosincem 2009



Poznámka	Rok končící 31.12.2009 CZK'000	Rok končící 31.12.2008 CZK'000
CASH FLOW Z PROVOZNÍCH ČINNOSTÍ		
Zisk (ztráta) za období před zdaněním	69 494	-16 238
Odpisy	21 802	22 008
Ztráta (zisk) z prodeje dlouhodobých aktiv	-14 198	-173
Úrokové výnosy	-18 775	-31 006
Úrokové náklady	29 527	44 872
Zisk (ztráta) za období před zdaněním po úpravě	87 850	19 463
Snížení (zvýšení) stavu pohledávek	-104 818	-194 516
Snížení (zvýšení) stavu zásob	-1 679	-4 603
Snížení (zvýšení) stavu závazků	49 592	168 871
Peněžní prostředky z provozních činností	30 945	-10 785
Placené daně z příjmu	1 578	-2 595
Cash flow z provozních činností celkem	32 523	-13 380
CASH FLOW Z INVESTIČNÍCH ČINNOSTÍ		
Nákup finančních investic	0	-20 540
Nákup dlouhodobých nehmotných a hmotných aktiv	-910	-7 208
Prodej dlouhodobých nehmotných a hmotných aktiv	948	700
Poskytnuté půjčky	-13 180	532 668
Přijaté úroky	4 006	44 289
Cash flow z investičních činností celkem	-9 136	549 909
CASH FLOW Z FINANČNÍCH ČINNOSTÍ		
Emise (nákup) vlastních dluhopisů	-9 460	-200
Dlouhodobé závazky a půjčky, krátkodobé závazky z finanční činnosti	0	-485 757
Placené úroky	-30 378	-44 874
Platby závazků z leasingu	-1 193	-1 690
Cash flow z finančních činností celkem	-41 031	-532 521
Čistý přírůstek (úbytek) peněz a peněžních ekvivalentů	-17 644	4 008
Stav peněz a peněžních ekvivalentů na počátku roku	38 108	34 100
Stav peněz a peněžních ekvivalentů na konci roku	20 464	38 108

1. STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI

Společnost CPI HOTELS, a.s. (dále také jen „Společnost“) 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 franšizingový systém se značkami Comfort, Quality a Clarion.

Vlastníci společnosti

Akcionáři společnosti k 31. prosinci 2009 jsou:

MARC GILBERT INTERNATIONAL LTD.,

2nd floor, 145-157 St. John Street, London

100%

Sídlo společnosti

CPI HOTELS, a.s.

Bečvářova 2081/14

Praha 10

Identifikační číslo

471 16 757

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2009

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

V průběhu roku 2009 nedošlo k žádným změnám ve složení představenstva a dozorčí rady společnosti.

2. PROHLÁŠENÍ O SHODĚ S IFRS

Příložená individuální účetní závěrka byla zpracována v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS“) ve znění přijatém Evropskou unií. Společnost nepřijala žádný ze standardů IFRS před datem vstoupení v platnost. Společnost vykazuje finanční údaje v tisících Kč (tis. Kč). Společnost z důvodu vyšší vypovídací schopnosti a přehlednosti upravila formát výkazů oproti minulému roku. Údaje za srovnatelné období byly reklasifikovány do příslušných řádků výkazů. Z tohoto důvodu jsou ve výkazu rozvahy Společnosti uvedeny údaje k 1. lednu 2008.

3. ÚČETNÍ OBDOBÍ

Účetní závěrka společnosti je sestavena za účetní období počínající 1. lednem 2009 a končící 31. prosincem 2009.

Účetní závěrka je sestavena na principu nepřetržitého trvání podniku.

4. ZMĚNY ÚČETNÍCH POLITIK A ZVEŘEJŇOVANÝCH INFORMACÍ

4.1. NOVÉ A UPRAVENÉ STANDARDY PŘIJATÉ SPOLEČNOSTÍ

- IFRS 7 „Finanční instrumenty – zveřejnění“ (doplněk standardu) – účinný od 1. ledna 2009. Doplněk standardu požaduje rozšířené zveřejnění informací o ocenění reálnou hodnotou a riziku likvidity. Zejména pak doplněk požaduje ocenění na reálnou hodnotu po jednotlivých úrovních. Jelikož tato změna má vliv pouze v uveřejnění dodatečných informací, nemá žádný vliv na výši zisku na akcii.
- IAS 1 (revidovaný) „Prezentace finančních výkazů“ – účinný od 1. ledna 2009. Revidovaný standard upravuje prezentaci výnosů a nákladů (které nejsou transakcemi s akcionáři) ve výkazu změn vlastního kapitálu. Transakce, které nejsou transakcemi s akcionáři, jsou prezentovány odděleně ve výkazu o ostatním úplném výsledku. Srovnatelné informace byly překlasifikovány, takže jsou v souladu s revidovaným standardem. Jelikož tato změna má pouze aspekt v uveřejňovaných informacích, je bez vlivu na zisk na akcii.

- IFRS 2 (doplněk standardu) „Platba akciemi“ – účinný od 1. ledna 2009. Tento standard upřesňuje, co lze a co nelze považovat za rozhodnou podmínku. Za rozhodné podmínky se považují pouze takové podmínky smlouvy o úhradě vázané na akcie, které se buď váží k přijatým službám nebo výkonnosti (např. služby zaměstnanců nebo výkonnost zaměstnanců). Zánik smlouvy se vykazuje stejně bez ohledu na to, která ze smluvních stran činí úkon směřující k zániku smlouvy. Tento doplněk nemá významný dopad na finanční výkazy Společnosti.
- IAS 23 (revidovaný) – „Výpůjční náklady“ – veškeré výpůjční náklady přímo přiřaditelné k akvizici, výstavbě nebo výrobě kvalifikovaných aktiv by měly být kapitalizovány a jsou součástí pořizovací ceny aktiv. Ostatní výpůjční náklady jsou považovány za náklady příslušného účetního období. Tento doplněk standardu nemá významný vliv výši zisku na akcii.

4.2. STANDARDY, DOPLŇKY A INTERPRETACE EXISTUJÍCÍCH STANDARDŮ, KTERÉ DOSUD NEJSOU ÚČINNÉ A SPOLEČNOST JE NEPŘIJALA PŘED DATEM ÚČINNOSTI

Následující standardy a doplňky k existujícím standardům byly publikovány a jsou povinné pro účetní období začínající 1. ledna 2010 nebo později a Společnost je nepřijala před datem účinnosti

- IFRIC 17 „Rozdělování nepeněžních aktiv akcionářům“ – účinný od 1. července 2009. Tato interpretace uvádí návod k rozdělování nepeněžních aktiv akcionářům jak rezervních fondů, tak formou dividend. Podle IFRS 5 jsou tato aktiva klasifikována jako určená k distribuci pouze v případě, že jsou rozdělitelná v jejich současném stavu a jejich rozdělení je vysoce pravděpodobné. Tento IFRIC bude Společnost aplikovat od 1. ledna 2010. Neočekává se, že by jeho přijetí mělo významný dopad na finanční výkazy Společnosti.
- IAS 27 (revidovaný) – „Konsolidované a individuální finanční výkazy“ – účinný od 1. července 2009. Revidovaný standard požaduje, aby veškeré transakce s nekontrolními podíly byly zaznamenány ve vlastním kapitálu, pokud neproběhla žádná změna v kontrole a z těchto transakcí nebude nadále vyplývat žádný goodwill ani zisky a ztráty. Standard dále specifikuje účtování, pokud je kontrola ztracena. Společnost bude aplikovat tento standard prospektivně na transakce s nekontrolními podíly od 1. ledna 2010.
- IFRS 3 (revidovaný) „Podnikové kombinace“ – účinný od 1. července 2009. Revidovaný standard pokračuje v aplikaci metody akvizice u podnikových kombinací, s několika významnými změnami. Například, veškeré platby za účelem nákupu podniku by měly být zaúčtovány v reálné hodnotě k datu akvizice, s podmíněnými platbami klasifikovanými jako dluh následně přecenění přes výkaz zisku a ztráty. Při postupné akvizici je volba ocenění nekontrolního podílu u nabyvatele nebo jako nekontrolní podíl na nabývané hodnotě čistých aktiv. Veškeré náklady spojené s akvizicí by měly být vykázány ve výkazu zisku a ztráty. Společnost bude aplikovat tento standard na podnikové kombinace od 1. ledna 2010.
- IAS 38 (revidovaný) „Nehmotná aktiva“ – Společnost přijme tento standard spolu s přijetím IFRS 3. Tato revize upřesňuje návod v ocenění nehmotných aktiv reálnou hodnotou pořízených v podnikových kombinacích a umožňuje seskupit nehmotná aktiva do jednoho, pokud tato mají podobnou dobu životnosti. Přijetí tohoto standardu nebude mít významný vliv na finanční výkazy Společnosti.
- IFRS 5 (doplněk) „Ocenění dlouhodobých aktiv určených k prodeji“. Tento doplněk upřesňuje, že IFRS 5 specifikuje zveřejňované informace požadované k dlouhodobým aktivům určeným k prodeji a ukončeným činnostem. Dále upřesňuje obecné požadavky IAS 1 (zejména paragraf 15 (věrný obraz) a paragraf 125 (zdroje nejistoty u odhadů). Společnost přijme tento doplněk od 1. ledna 2010. Neočekává se, že jeho přijetí by mělo významný vliv na finanční výkazy Společnosti.
- IAS 1 (doplněk) „Prezentace finančních výkazů“ – Doplněk upřesňuje, že potenciální vyrovnání závazku z navýšení základního kapitálu není relevantní pro jeho klasifikaci do krátko či dlouhodobých. Úpravou definice krátkodobých závazků, doplněk povoluje, aby závazek byl klasifikován jako dlouhodobý (za předpokladu, že společnost má nepodmíněné právo odložit vyrovnání hotovostí nebo jinými aktivy přinejmenším 12 měsíců po skončení účetního období) i přes fakt, že bude společnost požádána protistranou to kdykoli vyrovnat akciemi. Společnost přijme tento doplněk od 1. ledna 2010. Nepředpokládá se, že by jeho přijetí mělo významný dopad na finanční výkazy Společnosti.
- IFRS 2 (doplňky) – „Hotovostní transakce a platby akciemi“. Dodatkem k implementaci k IFRIC 8, „rozsah IFRS 2“ a IFRIC 11, „IFRS 2 – Skupina a transakce s akciemi“, doplňky rozšiřují návod pro IFRIC 11 se zaměřením na klasifikaci skupinového uspořádání, která nebyla pokryta interpretací. U nového návodu se nepředpokládá, že byl měl významný dopad na finanční výkazy Společnosti.

5. PŘEHLED VÝZNAMNÝCH ÚČETNÍCH POLITIK SPOLEČNOSTI

5.1. 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.

5.2. 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.

5.3. 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.

5.4. 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.

5.5. VÝZKUM A VÝVOJ – NEHMOTNÁ AKTIVA VYTVOŘENÁ VLASTNÍ ČINNOSTÍ

Společnost neprovádí žádný výzkum ani vývoj ve smyslu IAS 38.

5.6. 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 až 5 let
Servery a sítě, osobní počítače, kancelářská technika	lineární	2 až 4 roky
Gastrozařízení	lineární	6 let

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

Běžná údržba a opravy jsou účtovány jako náklad běžného období.

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

Majetek pořízený formou finančního leasingu

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

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

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

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

5.7. 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.

5.8. DLOUHODOBÉ POHLEDÁVKY

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

5.9. ZÁSoby

Zásoby se oceňují pořizovací cenou, která zahrnuje cenu pořízení a přímé náklady související s pořízením (přepravené, 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).

5.10. 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.

5.11. 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.

5.12. ÚROKY Z PŮJČEK A DLUHOPISŮ

Veškeré výpůjční náklady přímo přiřaditelné k akvizici, výstavbě nebo výrobě kvalifikovaných aktiv jsou kapitalizovány a jsou součástí pořizovací ceny aktiv. Ostatní výpůjční náklady jsou považovány za náklady příslušného účetního období.

5.13. TEST NA SNÍŽENÍ HODNOTY AKTIV

U nefinančních aktiv

Společnost posuzuje vždy k rozvahovému dni, zda existuje jakýkoli náznak, že došlo ke snížení hodnoty určitého aktiva. Ztráta ze snížení hodnoty se vykazuje ve výši, o níž účetní hodnota daného aktiva převyšuje svoji zpětně získatelnou hodnotu. Zpětně získatelná hodnota je vyšší částka z reálné hodnoty daného aktiva snížené o náklady spojené s jeho prodejem a jeho užitné hodnoty. Užitná hodnota je stanovena na základě kvalifikované projekce budoucích peněžních toků učiněné vedením Společnosti, které bude aktivum generovat a diskontuje jej na současnou hodnotu. Pro účely posouzení snížení hodnoty jsou aktiva rozdělena do skupin na nejnižší úroveň, na níž lze identifikovat samostatně peněžní toky (peněžitorné jednotky). Aktiva, u nichž došlo ke snížení hodnoty, se testují z hlediska případného zrušení snížení hodnoty ke každému rozvahovému dni. Ztráta ze snížení hodnoty se zúčtuje do výkazu zisku a ztráty pouze v takovém rozsahu, aby účetní hodnota daného aktiva nepřekročila účetní hodnotu aktiva, která by byla stanovena po odečtu odpisů, pokud by nebyla vykázána žádná ztráta ze snížení hodnoty.

U finančních aktiv

Společnost posuzuje ke každému rozvahovému dni, zda existuje objektivní důkaz, že došlo ke snížení hodnoty nějakého finančního aktiva nebo skupiny finančních aktiv. Ke snížení hodnoty určitého finančního aktiva nebo skupiny finančních aktiv a v důsledku toho ke ztrátě ze snížení hodnoty dojde pouze v případě, existuje-li objektivní důkaz, že se snížila hodnota v důsledku jedné nebo více událostí, k nimž došlo po prvotním zaúčtování daného aktiva („událost vedoucí ke ztrátě“) a že událost (nebo události) vedoucí ke ztrátě má dopad na odhadované budoucí peněžní toky z daného finančního aktiva nebo skupiny finančních aktiv, které lze spolehlivě odhadnout. Hlavními ukazateli snížení hodnoty jsou významné finanční obtíže daného dlužníka, pravděpodobnost, že dlužník ohlásí úpadek, neplní závazky nebo zanedbává povinnosti týkající se plateb nebo poruší podmínky dané smlouvy. U pohledávek se opravné položky tvoří ve výši vycházející z historické zkušenosti Společnosti v oblasti jejich inkasa, tj. 50% u pohledávek po splatnosti nad 6 měsíců, 100% u pohledávek po splatnosti nad 12 měsíců, za dlužníky v konkurzu, likvidaci a těch, které jsou předmětem soudních sporů.

5.14. 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.

5.15. 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.

5.16. 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.

5.17. TRŽBY Z BĚŽNÉ OBCHODNÍ ČINNOSTI

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

5.18. 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.

5.19. NÁKLADY NA REKLAMU

Veškeré náklady na reklamu jsou vykázány jako náklady běžného období.

5.20. 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 v 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).

5.21. 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.

5.22. 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.

5.23. 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.

5.24. INFLAČNÍ MĚNY

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

5.25. PODNIKOVÉ PENZE

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

5.26. VLÁDNÍ PODPORA

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

6. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ROZVAZE

R1 – Nehmotná aktiva, Pozemky, budovy a zařízení

Nehmotná aktiva

	Software	Nedokončený dl. nehmotný majetek	Celkem
Pořizovací cena			
Zůstatek k 1.1.2009	5 391	733	6 124
Přírůstky	969	236	1 205
Úbytky	--	-969	-969
Zůstatek k 31.12.2009	6 360	--	6 360
Oprávk			
Zůstatek k 1.1.2009	2 463	--	2 463
Odpisy	1 458	--	1 458
Snížení/zrušení snížení hodnoty aktiva	--	--	--
Oprávk k úbytkům	--	--	--
Zůstatek k 31.12.2009	3 921	--	3 921
Zůstatková hodnota 1.1.2009	2 928	733	3 661
Zůstatková hodnota 31.12.2009	2 439	--	2 439

Pozemky, budovy a zařízení

	Pozemky - vlastní	Budovy - vlastní	Zařízení, automobily - vlastní	Nedokončený dl. hmotný majetek	Zařízení, automobily - finanční leasing	Celkem
Pořizovací cena						
Zůstatek k 1.1.2009	39 200	495 109	50 229	147	14 331	599 016
Přírůstky	--	--	1 537	58 302	1 813	61 652
Úbytky	--	--	-236	-58 383	-2 689	-61 308
Zůstatek k 31.12.2009	39 200	495 109	51 530	66	13 455	599 360
Oprávk						
Zůstatek k 1.1.2009	--	66 532	42 838	--	9 550	118 920
Odpisy	--	13 557	4 438	--	2 349	20 344
Snížení/zrušení snížení hodnoty aktiva	--	--	--	--	--	--
Oprávk k úbytkům	--	--	-144	--	-2 190	-2 334
Zůstatek k 31.12.2009	--	80 089	47 132	--	9 709	136 930
Zůstatková hodnota 1.1.2009	39 200	428 577	7 391	147	4 781	480 096
Zůstatková hodnota 31.12.2009	39 200	415 020	4 398	66	3 746	462 430

Nejvýznamnější pohyb v rámci dlouhodobého majetku představoval v roce 2009 nákup a následný prodej nemovitostí a movitého majetku hotelu Atom Ostrava. Největší přírůstek pak souvisel s pořízením automobilů na finanční leasing v celkové pořizovací ceně 1 813 tis. Kč.

Společnost měla k 31. prosinci 2009 zatíženy zástavním právem nemovitosti v k.ú. Řepy jako zajištění pohledávky zástavního věřitele Poštová banka, a.s.

Aktiva pronajatá formou finančního leasingu zahrnují k 31. prosinci 2009 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 - zařízení	--	--	--
Úrok - zařízení	--	--	--
Splátky - automobily	1 025	1 908	--
Úrok - automobily	-163	-138	--
Čistá současná hodnota budoucích leasingových splátek	862	1 770	--

R2 – Dlouhodobé poskytnuté půjčky

	Jistina k 31.12.2009	Snížení hodnoty k 31.12.2009	Neuhrazené úroky k 31.12.2009	Jistina k 31.12.2008	Snížení hodnoty k 31.12.2008	Neuhrazené úroky k 31.12.2008
Balvinder, a.s.	28 409	--	1 002	--	--	--
Balvinder, a.s. *	12 121	--	925	12 334	--	181
Balvinder, a.s. *	28 326	--	1 000	--	--	--
Conradian, a.s.	120 177	--	4 241	--	--	--
Vigano, a.s.	167 969	--	17 065	--	--	--
Kerina, a.s.	61 287	--	212	--	--	--
TP Development Trust Limited	10 000	--	328	--	--	--
CPI Services, a.s.	5 900	--	228	--	--	--
Celkem	434 189	--	25 001	12 334	--	181

* půjčka denominována v EUR

Neuhrazené úroky jsou vykázány v rámci ostatních krátkodobých pohledávek kromě úroků ve výši 6 243 tis. Kč, které jsou splatné k 31.12.2014 a jsou vykázány v rámci položky rozvahy Dlouhodobé obchodní a jiné pohledávky.

Poskytnuté půjčky jsou splatné v letech 2012 až 2025 a jsou poskytnuty za úrokovou sazbu od 5 do 7 % p.a.

R3 – Investice do dceřiných a přidružených společností

Společnost nemá k 31. prosinci 2009 žádnou investici do dceřiných a přidružených společností, přičemž k 31. prosinci 2008 měla jednu majetkovou účast v dceřiné společnosti a jednu majetkovou účast v přidružené společnosti. Hlavním předmětem činnosti dceřiné společnosti byla investiční činnost v oblasti nemovitostí, hlavním předmětem činnosti přidružené společnosti byla 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			

Společnost k 1. prosinci 2009 prodala svou majetkovou účast v dceřiné společnosti CPI Land Development, a.s. V roce 2009 byla prodána i majetková účast v přidružené společnosti. K 31. prosinci 2009 Společnost tedy nezveřejňuje konsolidovanou účetní závěrku. Dopad výsledku hospodaření do data prodeje a prodej dceřiné a přidružené společnosti na konsolidovaný výsledek hospodaření k 31. prosinci 2009 by byl následující:

	Individuální výsledek	Konsolidovaný výsledek
Čistý zisk z pokračujících činností	69 714	38 741
Čistý zisk z ukončených činností	--	55 403
Čistý zisk za období	69 714	94 144

R4 – Dlouhodobé obchodní a jiné pohledávky

	31.12.2009	31.12.2008
Poskytnuté zálohy na nájem	80 000	80 000
Pohledávky z titulu úroků splatných nad 1 rok	6 243	--
Celkem	86 243	80 000

R5 – Zásoby

	Pořizovací cena k 31.12.2009	Snížení hodnoty zásob k 31.12.2009	Účetní hodnota k 31.12.2009	Pořizovací cena k 31.12.2008	Snížení hodnoty zásob k 31.12.2008	Účetní hodnota k 31.12.2008
Nakupované zásoby	9 443	--	9 443	7 764	--	7 764
Celkem zásoby	9 443	--	9 443	7 764	--	7 764

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

R6 – Krátkodobé obchodní pohledávky

	Nominální hodnota k 31.12.2009	Snížení hodnoty k 31.12.2009	Účetní hodnota k 31.12.2009	Účetní hodnota k 31.12. 2008
Pohledávky z ubytovací činnosti	156 704	-422	156 282	66 845
Celkem	156 704	-422	156 282	66 845

R7 - Ostatní krátkodobé pohledávky

	Nominální hodnota k 31.12.2009	Snížení hodnoty k 31.12.2009	Účetní hodnota k 31.12.2009	Účetní hodnota k 31.12. 2008
Poskytnuté zálohy	5 883	--	5 883	7 289
Úroky z poskytnutých půjček	19 445	--	19 445	181
Jiné krátkodobé pohledávky	552 469	--	552 469	79 758
Celkem	577 797	--	577 797	87 228

R8 – Ostatní finanční aktiva

Ostatní finanční aktiva ve výši 3 990 tis. Kč představují především krátkodobé poskytnuté půjčky splatné do jednoho roku (k 31. prosinci 2008 – 3 900 tis. Kč).

R9 – Ostatní krátkodobá aktiva

	31.12.2009	31.12.2008
Náklady příštích období	5 234	6 547
Celkem	5 234	6 547

R10 – Peníze a peněžní ekvivalenty

	31.12.2009	31.12.2008
Peníze	3 701	2 146
Bankovní účty	16 763	35 962
Celkem	20 464	38 108

R11 – 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 3 728 tis. Kč (k 31. prosinci 2008 – 14 039 tis. Kč). Tento závazek tvoří část první emise dluhopisů z roku 2000, a to ve výši jistiny 100 tis. Kč a poměrné části kupónů v celkové výši 1 281 tis. Kč a poměrná část kupónů z druhé emise ve výši 2 346 tis. Kč, které jsou splatné k 14. listopadu 2010.

	31.12.2009	31.12.2008
Emitované dluhopisy – dlouhodobé závazky	350 000	350 000
Emitované dluhopisy - odkoupené	-200	-200
Emitované dluhopisy – splatné do 1 roku	100	9 560
Emitované dluhopisy – kr. závazky – neuhrazené kupóny	3 628	4 479
Celkem závazky z emitovaných dluhopisů	353 528	363 839

R12 – Krátkodobé závazky z obchodního styku

Krátkodobé obchodní závazky zahrnují běžné závazky vůči dodavatelům za pořízení dlouhodobého majetku a dodávky služeb. K 31. prosinci 2009 vykazuje společnost krátkodobé obchodní závazky ve výši 307 917 tis. Kč (k 31. prosinci 2008 – 172 139 tis. Kč).

R13 – Jiné závazky

	31.12.2009	31.12.2008
Přijaté zálohy	19 603	22 306
Závazky vůči zaměstnancům	12 198	12 937
Závazky ze soc. a zdrav. pojištění	6 410	6 920
Jiné závazky	40 165	1 543 138
Celkem	78 376	1 585 301

7. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K VÝSLEDOVCE

V1 – Tržby z ubytování a hostinské činnosti

	2009		2008	
	obrat	% obratu	obrat	% obratu
Kategorie **	29 294	3,10%	38 646	5,07%
Kategorie ***	237 313	25,14%	270 114	35,47%
Kategorie ****	563 188	59,67%	359 586	47,22%
Kategorie *****	27 696	2,93%	--	0,00%
Dlouhodobé ubytování	81 366	8,62%	92 551	12,15%
GŘ - příjmy z manažerských smluv	5 040	0,53%	674	0,09%
Celkem	943 897	100,00%	761 571	100,00%

V2 – Ostatní výnosy

Ostatní výnosy zahrnují výnosy z podnájmu (8 500 tis. Kč), výnosy ze storen, výnosy z titulu náhrad škod způsobených hosty a přijaté náhrady škod od pojišťovny a smluvních partnerů (29 000 tis. Kč). Za sledované období realizovala společnost ostatní výnosy ve výši 109 251 tis. Kč (2008 – 3 422 tis. Kč). Tato částka také zahrnuje výnos (vrácenou zástavní jistinu) ve výši 56 000 tis. Kč od SKP společnosti SG Industry, a.s., která byla v minulosti vykazována jako podmíněné aktivum a nebyla tedy vykazována v rozvaze.

V3 – Spotřeba materiálu a nákup služeb

	2009	2008
Služby	199 181	171 229
Spotřeba materiálu a energie	195 216	150 756
Celkem	394 397	321 985

V4 – Náklady na operativní leasing

Předmětem operativního leasingu jsou hotely v následující tabulce:

	2009	2008
Clarion Hotel Prague Old Town	23 918	30 000
Hotely Fortuna Rhea a Luna	27 906	35 000
Fortuna Lázeňský dům Praha	15 000	15 000
Hotel Sigma Olomouc	7 176	9 000
Fortuna Areál Hloubětín	40 000	40 000
Grandhotel Zlatý Lev	20 000	9 833
Clarion Congress Hotel Prague	120 000	21 790
Hotel Gomel	45 000	18 750
Hotel Černigov	30 000	22 500
Buddha Bar Hotel Prague	8 500	1 243
Clarion Congress Hotel Ostrava	4 167	--
Celkem	341 667	203 116

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	248 333
Hotely Fortuna Rhea a Luna	35 000	140 000	525 000
Fortuna Lázeňský dům Praha	15 000	60 000	124 600
Hotel Sigma Olomouc	9 000	36 000	136 500
Fortuna Areál Hloubětín	40 000	160 000	326 668
Grandhotel Zlatý Lev	20 200	80 800	362 770
Clarion Congress Hotel Prague	120 000	480 000	2 180 000
Hotel Gomel	45 450	181 800	617 363
Hotel Černigov	30 300	121 200	552 975
Buddha Bar Hotel Prague	38 500	154 000	345 257
Clarion Congress Hotel Ostrava	20 000	80 000	345 833
Clarion Hotel Prague CITY*	--	--	--
Celkem	403 450	1 613 800	5 765 298

*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

	2009	2008
Mzdové náklady	180 006	151 645
Sociální a zdravotní pojištění	57 122	51 385
Ostatní sociální náklady	5 808	3 669
Celkem	242 936	206 699

Společnost měla ve sledovaném období 990 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 – Ostatní provozní náklady a výnosy

V rámci této položky jsou zahrnuty daňové náklady a poplatky (např. silniční daň, daň z nemovitostí, správní a místní poplatky). V roce 2009 činily tyto náklady 5 386 tis. Kč (2008 náklady 5 809 tis. Kč).

V7 – Finanční výsledek

	2009	2008
Zrušení snížení hodnoty cenných papírů	--	--
Zisk (ztráta) z prodeje podílů v dceřiných společnostech	15 000	--
Úroky z emitovaných dluhopisů	-18 375	-18 374
Kursově zisky (ztráty)	17 662	134
Úroky ze závazků finančního leasingu	-191	-210
Úroky z poskytnutých půjček	14 600	30 661
Úroky z přijatých bankovních úvěrů a půjček	-10 972	-26 288
Ostatní finanční zisky a ztráty	9 092	- 4 482
Celkem	26 816	-18 559

V8 – Daně z příjmu

	2009	2008
Splatná daň z příjmu	--	--
Odložená daň z příjmu	-220	-255
Celkem	-220	-255

Splatná daň z příjmu

V následující tabulce je provedeno odsouhlasení efektivní daňové sazby za rok 2009:

	2009	2008
Zisk (ztráta) před zdaněním	69 494	-16 238
Daň z příjmu vypočtená pomocí sazby daně z příjmu práv. osob (20%, rok 2008 21%)	13 899	-3 410
Vliv daňově neúčinných nákladů	855	1 074
Vliv daňově neúčinných výnosů	-15 327	-1 767
Upřesnění daně vztahující se k minulým obdobím	--	--
daňová ztráta vynásobená sazbou daně	573	4 103
Ostatní	--	--
Celkem splatná daň	--	--

Odložená daň

Pro kalkulaci odložené daně byla použita v souladu s účetními postupy popsanými v Přehledu významných účetních politik společnosti daňová sazba 19%. Společnost vykazuje k 31. prosinci 2009 odložený daňový závazek ve výši 81 tis. Kč (k 31. prosinci 2008 – 301 tis. Kč). Změna odložené daně ve výši -220 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	458 684	392 763	65 921	65 577	65
Pozemky, budovy, zařízení – pronajaté formou fin. leasingu	3 746	--	3 746	--	712
Ostatní krátkodobá aktiva	5 233	6 264	- 1 031	--	-196
Závazky					
Dlouhodobé závazky z fin. leasingu	-1 770	--	- 1 770	--	- 336
Krátkodobé závazky z fin. leasingu	- 862	--	- 862	--	- 164
Celkem	465 031	399 027	66 004	65 577	81

Přechodný rozdíl ve výši 65 577 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

	2009
Přechodné rozdíly, ze kterých vzniká odložená daň k 1.1.2009	1 586
násobeno daňovou sazbou 19%	301
změna stavu přechodných rozdílů, ze kterých se počítá odložená daň	-1 159
Přechodné rozdíly, ze kterých vzniká odložená daň k 31.12.2009	427
násobeno daňovou sazbou 19%	81
efekt změny očekávané sazby daně	--
násobeno daňovou sazbou 19%	81

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

	2009
Zisk / Ztráta před zdaněním	69 494
Daň z příjmu vypočtená pomocí sazby daně z příjmu práv. osob (20 %)	13 899
Efekt ze změny sazby daně	12
Efekt daňově neúčinných nákladů	855
Efekt rozdílu odpisů majetku, kde nevzniká odložená daň	-1 310
Efekt výnosů osvobozených od daně	-14 249
daňová ztráta vynásobená sazbou daně	573
Celková daň z příjmu 2009 (+náklad, -výnos)	-220

V9 – Zisk na akcii

Základní kapitál společnosti je k 31. prosinci 2009 tvořen kmenovými akciemi v následující struktuře:

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

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

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

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

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

$$\text{BEPS} = 69\,714\,000 / (400\,000 + 5\,180 \times 100) = 75,94 \text{ Kč}$$

Základní zisk na akcii typu (B) je $100 \times 75,94 = 7\,594 \text{ Kč}$.

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

8. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K VÝKAZU O VLASTNÍM KAPITÁLU

Základní kapitál

	Počet ks 31.12.2009	Počet ks 31.12.2008
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 2009 je uvedena v kapitole Stručná charakteristika společnosti.

Kapitálové a rezervní fondy

	31.12.2009	31.12.2008
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 2009 realizovala společnost zisk ve výši 69 714 tis. Kč.

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

9. PODMÍNĚNÁ AKTIVA A PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

9.1. PODMÍNĚNÁ AKTIVA

K 31.12.2009 nemá společnost žádná podmíněná aktiva viz pozn.V2.

9.2. 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 neposkytlá žádné záruky třetím stranám.

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

10. SPŘÍZNĚNÉ STRANY, MANAŽERSKÉ ODMĚNY

Za spřízněné strany se považují dceřiné a přidružené společnosti, akcionáři, členové statutárních a dozorčích orgánů a výkonný management. Společnost neměla k 31. prosinci 2009 žádné účasti v dceřiných a přidružených společnostech.

Přijaté a poskytnuté záruky

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

Odměny poskytnuté členům představenstva, členům dozorčí rady a vedení společnosti

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

	2009	2008
Představenstvo společnosti	4 282	4 412
- krátkodobé požitky	4 174	4 303
- ostatní požitky	108	109
Dozorčí rada společnosti	607	498
- krátkodobé požitky	597	493
- ostatní požitky	10	5
Ostatní členové vedení společnosti	--	--
- krátkodobé požitky	--	--
- ostatní požitky	--	--
Celkem	4 889	4 910

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 společností 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.

11. ŘÍZENÍ RIZIKA

Společnost při svých aktivitách čelí především následujícím faktorům rizika:

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

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

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

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

Finanční rizika

Měnové riziko

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

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

Úvěrové riziko

Úvěrové riziko reprezentuje riziko neschopnosti dlužníka dostát svým závazkům.

Společnost vytváří 100% opravné položky ke všem pohledávkám, které jsou více než 360 dní po termínu splatnosti, a 50% opravné položky ke všem pohledávkám, které jsou po splatnosti 181 až 360 dnů. 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 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.

Kvalitativní popis rizik

Analýza citlivosti

Pro kvantifikaci tržních rizik, kterým byla Společnost k 31. prosinci 2009 vystavena, byla použita analýza citlivosti. Základní formou analýzy citlivosti je jednofaktorová analýza, kdy se zjišťují dopady izolovaných změn jednotlivých rizikových faktorů na zisk/ztrátu, tj. kdy všechny ostatní faktory zůstávají na svých původních hodnotách.

	Účetní hodnota	CZK / EUR			
		-10,00%		10,00%	
		Zisk	Ostatní pohyby ve vlastním kapitálu	Zisk	Ostatní pohyby ve vlastním kapitálu
AKTIVA					
Peníze a peněžní ekvivalenty	9 598	-960	--	960	--
Pohledávky	57 234	-5 723	--	5 723	--
Dopad na finanční aktiva před zdaněním		-6 683	--	6 683	--
Daň 20%		-1 337	--	1 337	--
Dopad na finanční aktiva po zdanění		-5 347	--	5 347	--
PASIVA					
Závazky	532	53	--	-53	--
Dopad na finanční závazky před zdaněním		53	--	-53	--
Daň 20%		11	--	-11	--
Dopad na finanční závazky po zdanění		43	--	-43	--
CELKOVÝ NÁRŮST (POKLES)		-5 304	--	5 304	--

Předchozí tabulka shrnuje výsledky analýzy citlivosti za Společnost vůči riziku měnového kurzu CZK/EUR. Analýza citlivosti, která byla použita pro kvantifikaci tohoto rizika, vychází z hodnot platných k 31. prosinci 2009 a nejsou tedy uvažovány možné změny v následujících letech. Výsledky je možné interpretovat následujícím způsobem: K 31. prosinci 2009, pokud by česká koruna posílila o 10% proti EUR a ostatní proměnné by zůstali konstantní, pak by roční zisk po zdanění byl o 5 304 tis. Kč vyšší, a to především z důvodu kurzových zisků z převodu závazků denominovaných v EUR. Naopak, při 10% depreciaci české koruny vůči EUR a nezměněných ostatních proměnných, by roční zisk po zdanění byl o 5 304 tis. Kč nižší.

12. NÁKLADY NA ODMĚNY AUDITOROVI

Přehled nákladů na auditorské služby za sledované období je uveden v textové části Výroční zprávy – odst. 10.3.

13. VÝZNAMNÉ NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Od 1. dubna 2010 společnost provozuje nový hotel - Clarion Hotel Prague City.

V Praze, 23.4.2010


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


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

OBSAH

1. STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI	1
2. <u>PROHLÁŠENÍ O SHODĚ S IFRS</u>	1
3. <u>ÚČETNÍ OBDOBÍ</u>	1
4. <u>ZMĚNY ÚČETNÍCH POLITIK A ZVEŘEJŇOVANÝCH INFORMACÍ</u>	1
5. <u>PŘEHLED VÝZNAMNÝCH ÚČETNÍCH POLITIK SPOLEČNOSTI</u>	2
6. <u>DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ROZVAZE</u>	6
R1 – NEHMOTNÁ AKTIVA, POZEMKY, BUDOVY A ZAŘÍZENÍ	6
R2 – DLOUHODOBÉ POSKYTNUTÉ PŮJČKY	7
R3 – INVESTICE DO DCEŘINÝCH A PŘIDRUŽENÝCH SPOLEČNOSTÍ	7
R4 – DLOUHODOBÉ OBCHODNÍ A JINÉ POHLEDÁVKY	7
R5 – ZÁSoby	8
R6 – KRÁTKODOBÉ OBCHODNÍ POHLEDÁVKY	8
R7 – OSTATNÍ KRÁTKODOBÉ POHLEDÁVKY	8
R8 – OSTATNÍ FINANČNÍ AKTIVA	8
R9 – OSTATNÍ KRÁTKODOBÁ AKTIVA	8
R10 – PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY	8
R11 – DLOUHODOBÉ A KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY Z EMITOVANÝCH DLUHOPISŮ	8
R12 – KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY Z OBCHODNÍHO STYKU	9
R13 – JINÉ ZÁVAZKY	9
7. <u>DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K VÝSLEDOVCE</u>	9
V1 – TRŽBY Z UBYTOVÁNÍ A HOSTINSKÉ ČINNOSTI	9
V2 – OSTATNÍ VÝNOSY	9
V3 – SPOTŘEBA MATERIÁLU A NÁKUP SLUŽEB	9
V4 – NÁKLADY NA OPERATIVNÍ LEASING	10
V5 – OSOBNÍ NÁKLADY	10
V6 – OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY A VÝNOSY	10
V7 – FINANČNÍ VÝSLEDEK	11
V8 – DANĚ Z PŘÍJMU	11
V9 – ZISK NA AKCII	12
8. <u>DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K VÝKAZU O VLASTNÍM KAPITÁLU</u>	12
9. <u>PODMÍNĚNÁ AKTIVA A PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY</u>	13
10. <u>SPŘÍZNĚNÉ STRANY, MANAŽERSKÉ ODMĚNY</u>	13
11. <u>ŘÍZENÍ RIZIKA</u>	14
12. <u>NÁKLADY NA ODMĚNY AUDITOROVI</u>	15
13. <u>VÝZNAMNÉ NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI</u>	15

