

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2010



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

akcionářům a představenstvu o ověření výroční zprávy za rok 2010
společnosti CPI Hotels, a.s., se sídlem Praha 10, Bečvářova 2081/14, IČ 471 16 757.

1. ZPRÁVA O OVĚŘENÍ VÝROČNÍ ZPRÁVY

Ověřili jsme soulad výroční zprávy společnosti CPI Hotels, a.s., k 31.12.2010 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 31.12.2010 ve všech významných ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

2. ZPRÁVA O PROVĚRCE 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 31.12.2010. 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 31.12.2010.

V Brně dne 29. dubna 2011

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 31.12.2010

Obsah

1	ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA SPOLEČNOSTI	4
2	CPI HOTELS, A.S.	- 4 -
2.1	PROFIL SPOLEČNOSTI	- 4 -
2.2	HLAVNÍ UDÁLOSTI ROKU 2010 A 2011 DO UZÁVĚRKY VÝROČNÍ ZPRÁVY	- 6 -
2.3	ORGANIZAČNÍ SCHÉMA SPOLEČNOSTI ZA 2010	- 7 -
3	HOTELY SPOLEČNOSTI	- 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	- 10 -
3.7	CLARION CONGRESS HOTEL ÚSTÍ NAD LABEM (OTEVŘENÍ 24. 3. 2011)	- 11 -
3.8	HOTEL FORTUNA CITY (DO 31. 12. 2009 QUALITY HOTEL PRAGUE)	- 11 -
3.9	HOTEL FORTUNA WEST (DO 31. 12. 2009 COMFORT HOTEL PRAGUE)	- 12 -
3.10	HOTEL FORTUNA RHEA	- 12 -
3.11	HOTEL FORTUNA LUNA	- 13 -
3.12	FORTUNA LÁZEŇSKÝ DŮM PRAHA	- 13 -
3.13	HOTEL SIGMA OLMOUC	- 14 -
3.14	HOTEL ČERNIGOV	- 14 -
3.15	HOTEL GOMEL	- 14 -
3.16	UBYTOVNA ŘEPY	- 15 -
3.17	UBYTOVNA AREÁL HLOUBĚTÍN	- 15 -
4	OBCHOD A MARKETING	- 15 -
5	OČEKÁVANÝ VÝVOJ, CÍLE A ZÁMĚRY	- 18 -
6	ÚDAJE O SPOLEČNOSTI	- 19 -
6.1	ZÁKLADNÍ ÚDAJE	- 19 -
6.2	HLAVNÍ AKCIONÁŘI	- 20 -
6.3	ZÁKLADNÍ KAPITÁL – AKCIE	- 20 -
6.4	DLUHOPISY	- 20 -
6.5	MAJETKOVÉ ÚČASTI	- 21 -
7	ORGÁNY SPOLEČNOSTI A VEDENÍ	- 21 -
7.1	VALNÁ HROMADA	- 21 -
7.2	DOZORČÍ RADA SPOLEČNOSTI	- 22 -
7.3	PŘEDSTAVENSTVO SPOLEČNOSTI	- 22 -
7.4	VRCHOLOVÉ VEDENÍ SPOLEČNOSTI	- 23 -
7.5	PRINCIPY ODMĚŇOVÁNÍ ČLENŮ ORGÁNŮ A VEDENÍ SPOLEČNOSTI	- 23 -
8	VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ A INVESTICE	- 24 -
8.1	VYBRANÉ UKAZATELE HOSPODAŘENÍ	- 24 -
8.2	HLAVNÍ INVESTICE	- 26 -
9	KODEX ŘÍZENÍ A SPRÁVY, VNITŘNÍ KONTROLA A PŘÍSTUP K RIZIKŮM	- 26 -
10	OSTATNÍ	- 28 -
10.1	VÝZKUM, VÝVOJ	- 28 -
10.2	ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A LIDSKÉ ZDROJE	- 28 -
10.3	ODMĚNY AUDITORŮM	- 28 -
10.4	JINÉ	- 28 -
11	OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA ZPRACOVÁNÍ VÝROČNÍ ZPRÁVY	- 28 -

1 ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA SPOLEČNOSTI

Vážení,

dovolte, abychom Vás seznámili s podstatnými událostmi a výsledky hospodaření společnosti CPI Hotels, a.s. za rok 2010.

V roce 2010 došlo k rozdělení společnosti formou rozdělení odštěpením s rozhodným dnem 1. ledna 2010. Vyčleněná část obchodního jmění společnosti přešla na nástupnickou společnost CPI Hotels Properties, a.s. V této souvislosti byl rovněž snížen základní kapitál společnosti.

Již na počátku roku 2010 představila společnost svoji novou strategii pro dlouhodobý rozvoj a komunikaci celého portfolia, v rámci níž jsou prezentovány čtyři značky - CLARION HOTELS, BUDDHA-BAR HOTELS & RESORTS, FORTUNA HOTELS a UBYTOVNY.CZ. Celý rok se pak nesl ve znamení snahy o budování a propagaci jednotlivých hotelových brandů, sjednocení standardů, unifikaci rezervačního systému a softwaru, tvorby zcela nové webové prezentace pro jednotlivé značky a změny některých procesů v rámci společnosti. Dílčí cíle se nám již podařilo úspěšně naplnit a mnohé další nás čekají i v následujících letech. Již v souladu s novou strategií došlo v lednu 2010 k úspěšnému rebrandingu Quality Hotelu Prague a Comfort Hotelu Prague na Hotel Fortuna City a Hotel Fortuna West. Od roku 2010 tak již společnost pokračuje ve výhradním zastoupení společnosti Choice Hotels International pouze se značkou CLARION.

Z hlediska expanze společnosti jsme ani v roce 2010 nezháleli. V lednu jsme své aktivity rozšířili o provozování restaurace situované v areálu Golf Resort Čeladná. V dubnu jsme se rozrostli o další hotel. Na pražský trh byl uveden zcela nový Clarion Hotel Prague City. Šestipodlažní hotel je situován v klidné parkové zóně Tylova náměstí na Vinohradech. Jako nejmladší z českých Clarionů je zároveň také nejmenším, celková ubytovací kapacita činí 64 dvoulůžkových pokojů. V říjnu jsme si do svého portfolia začlenili i restauraci Siddharta Café. Závěr roku již patřil intenzivním přípravám na otevření a provozování nového kongresového hotelu Clarion Congress Hotelu Ústí nad Labem, který bude již šestým Clarion hotelem v rámci CPI Hotels.

Z pohledu vytíženosti hotelů společnost dosahovala v meziročním srovnání vyšší průměrné obsazenosti. Avšak vlivem silného konkurenčního prostředí byla dosahovaná průměrná cena za pokoj znatelně nižší. Výsledné tržby společnosti tak v roce 2010 zaznamenaly pokles o cca 3%, což znamená o cca 27,5 mil.Kč. Z porovnání dle jednotlivých kategorií je patrné, že se podařilo navýšit tržby v segmentu pěti a čtyřhvězdičkových hotelů. V nižších kategoriích je pak znatelný pokles tržeb. Navzdory razantním úsporným opatřením, při zachování standardu poskytovaných služeb, vykazuje společnost za rok 2010 provozní ztrátu ve výši -69,4 mil.Kč. Ekonomiku provozu poznamenaly stále nekončící dopady celosvětové hospodářské krize a další nepředvídatelné události, které nás v oblasti našeho podnikání negativně ovlivnily. Od roku 2011 očekáváme zastavení propadu tržeb a pozitivnější provozní výsledky.

Hlavním cílem společnosti do budoucna je poskytovat ubytovací a konferenční služby ve všech krajských městech České republiky. V současnosti již probíhá rozsáhlá rekonstrukce hotelu Gomel v Českých Budějovicích, po níž bude hotel splňovat kritéria pro začlenění pod značku Clarion.

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 2010 patřilo již 16 hotelů s kapacitou přesahující 7 500 lůžek a 7 000 konferenčních míst, čímž se řadí mezi nejvýznamnější hotelové provozovatele v České republice.

Hlavním předmětem podnikání společnosti je ubytování a hotelové služby včetně pronájmu konferenčních prostor, dále paralelní služby jako stravování, poradenství v hotelovém průmyslu, apod.

Obchodními partnery společnosti jsou především české cestovní kanceláře a zahraniční tour operátoři, profesionální organizátoři konferencí a mezinárodní firmy. Stále rostoucím segmentem jsou internetové distribuční systémy, ubytovací a slevové portály.

Aktivity CPI Hotels, a.s. se soustředí na provoz hotelů v rámci čtyř značek:

CLARION HOTELS



FORTUNA HOTELS



BUDDHA-BAR HOTELS & RESORTS



UBYTOVNY.CZ



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

Od roku 1996 je společnost CPI Hotels, a.s. výhradním zástupcem pro značku Clarion mezinárodního hotelového řetězce Choice Hotels International pro Českou republiku a Slovensko. Choice Hotels International patří k největším a nejrychleji rostoucím mezinárodním hotelovým řetězcům s více než 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 Amerika, Jižní Amerika, Karibik, Evropa, 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).

CPI Hotels, a.s., jako výhradní zástupce Choice Hotels Europe, rozvíjí franšízingový systém se značkou Clarion na území České republiky a Slovenska a eviduje tak ke konci roku 2010 již pět hotelů tohoto řetězce:

- ✓ Clarion Congress Hotel Prague
- ✓ Clarion Hotel Prague Old Town
- ✓ Clarion Grandhotel Zlatý Lev
- ✓ Clarion Congress Hotel Ostrava
- ✓ Clarion Hotel Prague City

V březnu roku 2011 společnost zahájila provoz dalšího hotelu této značky - Clarion Congress Hotel Ústí nad Labem a do budoucna plánuje začlenit do sítě Clarion Hotels své tři další hotely nyní operující samostatně.

- ✓ Hotel Sigma Olomouc
- ✓ Hotel Gomel
- ✓ Hotel Černigov

Zapojení hotelu do řetězce na základě franšizové smlouvy opravňuje hotel k používání značky Clarion. Hotel tím získává výhodu začlenění do dlouhodobě úspěšného marketingového, prodejního a distribučního systému, zapojení do celosvětového centrálního rezervačního systému, prezentaci na internetu s možností přímých rezervací (call centra a prodejní týmy), poradenství v oblasti provozu hotelu, systému standardizace služeb, nabídku výhodnějších poplatků za přijímání kreditních karet a v neposlední řadě i cenově výhodné podmínky při nákupu hotelového vybavení a materiálu od vybraných dodavatelů.

Od ledna 2009 společnost provozuje pětihvězdičkový butikový Buddha-Bar Hotel Prague, první hotel značky BUDDHA-BAR HOTELS & RESORTS na světě. Hotel je paralelně součástí sítě Worldhotels – Deluxe Collection a využívá její GDS kódy.

Nejstarší značkou portfolia skupiny CPI Hotels je FORTUNA HOTELS, jež je vlastní značkou společnosti reprezentující krátkodobé i dlouhodobé ubytování tříhvězdičkové a dvouhvězdičkové kategorie zaměřené na turistickou, lázeňskou i tzv. lowcost korporátní klientelu.

Pod značkou Fortuna Hotels operuje aktuálně pět provozů v Praze a ve Františkových Lázních oproti původním dvěma v roce 1994.

- ✓ Hotel Fortuna Luna
- ✓ Hotel Fortuna Rhea
- ✓ Hotel Fortuna City (ex. Quality Hotel Prague)
- ✓ Hotel Fortuna West (ex. Comfort Hotel Prague)
- ✓ Fortuna Lázeňský dům Praha

V dlouhodobém horizontu se síť Fortuna Hotels plánuje rozšířit prostřednictvím franšízy.

Novým projektem roku 2010 je značka UBYTOVNY.CZ nabízející ubytování dlouhodobého charakteru. Pod její správu spadá celkem 1 906 lůžek a řadí se tak k největším poskytovatelům dlouhodobých ubytovacích služeb:

- ✓ Ubytovna Řepy
- ✓ Ubytovna Areál Hloubětín

Společnost CPI Hotels, a.s. provozuje výše uvedené ubytovací kapacity na základě smlouvy o nájmu hotelu jako celku za smluvní nájemné.

Na základě bohatých zkušeností poskytuje společnost CPI Hotels, a.s. partnerům široké spektrum odborných služeb jako například:

franšizu značek CLARION a FORTUNA HOTELS

vypracování Feasibility Study

odborné posouzení podnikatelských záměrů

konzultace, expertní analýzy a posudky reálnosti podnikatelských záměrů v oblasti turistiky a cestovního ruchu

zabezpečení smluvní a právně organizační dokumentace

kontrolu investičních nákladů

umožnění použití vlastních prostor pro modely vzorových pokojů

2.2 Hlavní události roku 2010 a 2011 do uzávěrky výroční zprávy

leden 2010

rebranding hotelů Quality Hotel Prague a Comfort Hotel Prague pod značku Fortuna Hotels.

přechod provozu areálu s restaurací v Čeladné pod správu Clarion Congress Hotelu Ostrava

duben 2010

spuštění projektu Ubytovny.cz

zahájení provozu – Clarion Hotel Prague City

květen 2010

spuštění nových webových prezentací všech provozovaných hotelů včetně online rezervačního systému a vlastní administrace

říjen 2010

přechod provozu Siddharta Café pod správu CPI Hotels, a.s.

únor 2011

převzetí provozu konferenčního a kulturního centra Bazilika, přejmenování na Artlgy

uzavření hotelu Gomel, zahájení přestavby na Clarion Congress Hotel České Budějovice

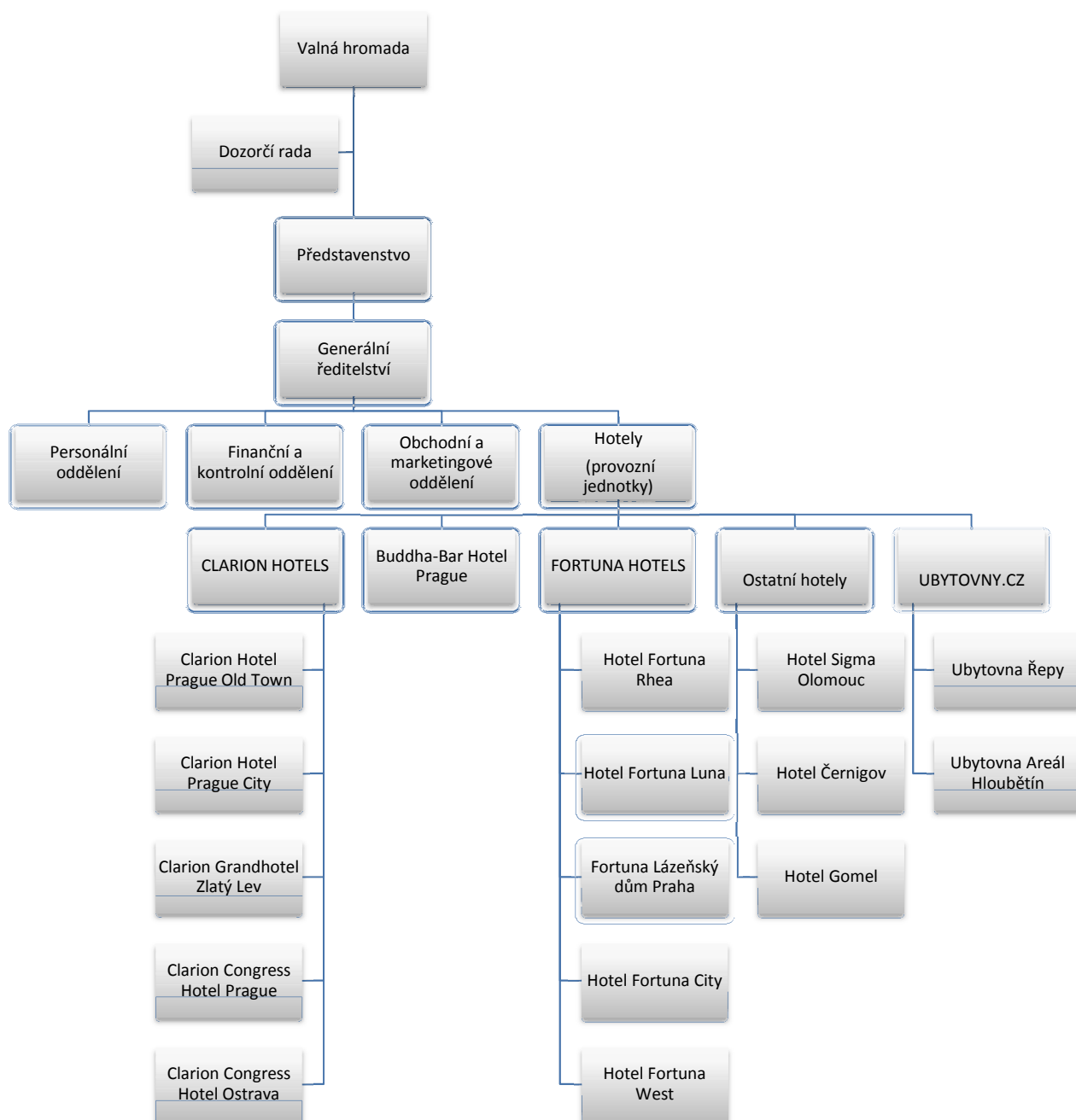
březen 2011

zahájení provozu Clarion Congress Hotel Ústí nad Labem

duben 2011

zahájení provozu nové sítě restaurací Benada Restaurant

2.3 Organizační schéma společnosti za 2010



3 HOTELY SPOLEČNOSTI

Společnost k datu zveřejnění výroční zprávy provozuje 17 ubytovacích zařízení, 6 pod značkou CLARION HOTELS (Choice Hotels International), 3 další hotely, které plánuje výhledově začlenit, 5 pod vlastní značkou FORTUNA HOTELS, 1 pod značkou BUDDHA-BAR HOTELS & RESORTS a 2 ubytovací zařízení pod značkou UBYTOVNY.CZ. 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 HOTELS & RESORTS. 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 L'Occitane. K dispozici je také hotelové fitness & spa.

Nejen hotelovým hostům nabízí své služby stylová restaurace Siddharta Café s kapacitou až 100 míst.

3.2 Clarion Congress Hotel Prague



Čtyřhvězdičkový Clarion Congress Hotel Prague**** je moderním kongresovým centrem s prvotřídními službami. 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 od restauračních, přes konferenční až po služby fitness atd.

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 nekuřácké pokoje i 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.

Hotel nabízí ubytování pro 300 osob ve 169 pokojích. Pokoje jsou



moderně vybavené, samozřejmě jsou koupelny (sprchy), WC, telefon s přímou volbou, možnost připojení faxu a modemu, 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 – BENADA Restaurant a lobby bar, nabízí speciality české, moravské i mezinárodní kuchyně.

K dispozici jsou rozsáhlé konferenční prostory (celkem 18 kongresových salónek a sálů) až pro 695 delegátů. 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 v 90 komfortních

pokojích, 3 velkorysých apartmá s velkou terasou a jedinečným výhledem na Pražský hrad a Vltavu. Všechny pokoje jsou vybaveny klimatizací, telefonem s přímou volbou, TV se satelitem, minibarem, žehličem kalhot nebo žehlicím prknem se žehličkou, trezorem, přístupem k internetu zdarma, koupelnou s vanou a vysoušečem vlasů.





V restauraci BENADA si hosté ráno vychutnají svoji snídani, přes den slouží jako konferenční sál s kapacitou až 80 míst. Konferenční salonek Bohemia a Riva s celkovou kapacitou 90 osob mohou klienti využít při obchodních jednáních, školeních či seminářích. Mezi doplňkové služby hotelu patří směnářské či sekretářské služby a internetový koutek. Ve společných prostorách hotelu je k dispozici Wi-Fi připojení zdarma.

3.5 Clarion Grandhotel Zlatý Lev



Clarion Grandhotel Zlatý Lev**** je situován v parkové zóně centra města Liberec, ideálně vzhledem ke střediskům zimních sportů - 2,5 km na východ středisko běžeckých sportů Kristiánov, 6 km na jihozápad areál na úpatí Ještědu, s perfektním spojením na dálniční tah Drážďany – Praha.

Hotel byl slavnostně otevřen v roce 1906 a do provozu ho uvedl rakousko-uherský císař František Josef I. Od tohoto data je Grandhotel Zlatý Lev synonymem pro špičkovou kvalitu poskytovaných služeb.

Hotel nabízí ubytování ve dvou kategoriích pokojů, Standard a Superior, celkem v 94 dvoulůžkových pokojích, 13 jednolůžkových pokojích a 4 třílůžkových pokojích. K dispozici je 5 junior suites a 2 apartmá. Pokoje jsou vybaveny telefonem s přímou volbou, minibarem, trezorem, televizorem se satelitními programy, připojením k internetu, koupelnou se sprchovým koutem nebo vanou a fénem.



Nejen hotelovým hostům nabízí své služby Benada Restaurant s kapacitou až 80 míst. Ideálním místem pro soukromé i firemní oslavy je bar Kajetán Špička.

K dispozici jsou konferenční prostory – nově rekonstruovaný sál Anton Worf s kapacitou 200 osob – salonek Franz Josef s kapacitou 45 osob – salonek Roald Amundsen s kapacitou 50 osob, včetně kompletního AV technického vybavení. Součástí hotelu je též Relax centrum se saunou, vířivkou, fitness koutkem a masážími.

3.6 Clarion Hotel Prague City

Clarion Hotel Prague City**** je nově zrekonstruovaný hotel 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 volbou, TV se satelitem, minibarem, žehličkem kalhot nebo





žehlicím prknem se žehličkou, trezorem, soupravou pro přípravu teplých nápojů, přístupem k internetu zdarma.

Přívětivou atmosférou a širokou nabídkou nápojů a českých i mezinárodních kulinářských specialit od jednoduchých až po speciální gurmánská menu o mnoha chodech, kterou doplňuje vybraný sortiment mezinárodních i domácích vín, láká BENADA Restaurant.

Různé druhy 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 prezentací.

3.7 Clarion Congress Hotel Ústí nad Labem (otevření 24. 3. 2011)

Clarion Congress Hotel Ústí nad Labem**** představuje zcela nový moderní business hotel, který svým hostům nabízí všestranný komfort, širokou škálu služeb čtyřhvězdičkového standardu a individuální přístup. Díky kvalitním službám a zcela unikátnímu spojení s víceúčelovým zázemím přilehlého komplexu představuje hotel CLARION ojedinělý projekt a zároveň ideální volbu pro pobyt v Ústeckém kraji. Hotel leží v centru města mezi



ulicemi Moskevská a Masarykova, které tvoří dopravní tepnu Ústí nad Labem, a je orientován směrem k parkové zóně Sadů Bedřicha Smetany.

Hotel disponuje 80 komfortními dvoulůžkovými pokoji a 3 vzájemně propojitelnými pokoji v nejvyšším patře hotelu s možností vytvoření prostorných apartmá.

Restaurace BENADA s příjemným výhledem do vnitřního parteru nabízí hotelovým hostům i široké veřejnosti speciality moderní domácí a mezinárodní gastronomie.

Kongresové centrum tvoří sál s kapacitou 320 osob, který lze variabilně rozdělit na menší konferenční místnosti. Díky špičkové technice a akustickým podmínkám je sál vhodný nejen pro odborná setkání, ale také pro pořádání společenských akcí.

3.8 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 196 dvoulůžkovými pokoji, 7 jednolůžkovými a 36 třílůžkovými pokoji, které jsou vybaveny vlastním sociálním zařízením, televizorem se satelitním příjmem, telefonem s přímou volbou. 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, a přilehlé hotelové parkoviště pro osobní vozy i autobusy.



3.9 Hotel Fortuna West (do 31. 12. 2009 Comfort Hotel Prague)

Hotel Fortuna West*** je umístěn na Praze 6 ve vzdálenosti cca 25 minut od centra města, perfektní dostupností na letiště Ruzyně a dálniční tahy Praha – Plzeň – Rozvadov.

Hotel nabízí ubytování ve 121 dvoulůžkových, 25 třílůžkových a 5 jednolůžkových a 8 čtyřlůžkových 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.



k



Hotel disponuje restaurací s kapacitou 100 míst.

K

příjemnému posezení je k dispozici atriový lobby bar. Hosté mohou využít i non-stop automatu s občerstvením a nápoji.

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

a na hotelovém parkovišti, které je vhodné i pro parkování autobusů.

3.10 Hotel Fortuna Rhea



Hotel Fortuna Rhea*** se nachází v klidné části Prahy 10 pouze 15 minut od centra města.

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

Hostům nabízí své služby hotelová restaurace se 156 místy, stylový snack bar Kajuta, směnárna, obchod se suvenýry, internetové kafe, kosmetický a kadeřnický salon. Ve společných prostorách hotelu je k dispozici Wi-Fi připojení zdarma. Salonky umožňují pořádání společenských a firemních akcí až pro 60 osob, při využití restaurace maximálně pro 150 osob. Pro osobní vozy i autobusy je k dispozici parkoviště přímo u hotelu.



3.11 Hotel Fortuna Luna

Hotel Fortuna Luna** nabízí skvělý poměr mezi cenou a kvalitou 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. Poloha hotelu je ideální také vzhledem k Veletřnímu paláci v Holešovicích a Výstavišti v Letňanech.



Hotel disponuje celkovou kapacitou 164 pokojů a apartmánů. Jedná se o 25 dvoulůžkových pokojů s vlastním sociálním zařízením a 139 dvoulůžkových a třílůžkových pokojů, kdy vždy dva pokoje mají společné příslušenství (koupelna se sprchou, oddělené WC). Pokoje jsou vybaveny telefonem a 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. Hotel nabízí Wi-Fi připojení zdarma ve společných prostorách. Pro parkování osobních aut a autobusů je k využití parkoviště vedle hotelu.

3.12 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 volbou, chladničkou, trezorem.

V 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 Lázeňského domu 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.



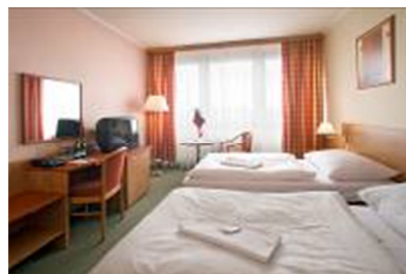
3.13 Hotel Sigma Olomouc

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.

Hotel poskytuje ubytování v 80 dvoulůžkových a 8 třílůžkových pokojích vybavených telefonem a televizorem



se satelitními programy, koupelnou se sprchou/vanou a oddělené WC.



K dispozici jsou 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, vše s kompletní výbavou AV

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

3.14 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 200 jednolůžkových a dvoulůžkových pokojů s možností přistýlky, apartmá, nekuřácké pokoje či pokoje pro hendikepované. Do výbavy všech pokojů patří telefon s přímou volbou, televizor se satelitními programy, koupelna se sprchou a WC. Některé pokoje jsou vybaveny minibarem a fénem. Součástí hotelu je restaurace s 220 místy a vyhlášenou kuchyní, lobby bar se širokou nabídkou alkoholických i nealkoholických nápojů.



3.15 Hotel Gomel

Hotel Gomel **** 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, dvoulůžkových a třílůžkových pokojů. Pro náročnější klienty jsou připraveny prostorné pokoje



kategorie Superior nebo apartmá. Klienti mohou dále využít kuřácké i nekuřácké pokoje a pokoje pro hendikepované hosty.



Všechny pokoje jsou vybaveny koupelnou s vanou či sprchou a WC, vysoušečem vlasů, kosmetickým zrcátkem, televizí se satelitem, minibarem, telefonem s přímou volbou a připojením na internet. Pokoje kategorie Superior jsou klimatizované, s pokojovým trezorem a žehličem kalhot. Součástí hotelu je hotelová restaurace 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.

Od února 2011 byl Hotel Gomel uzavřen pro kompletní rekonstrukci, aby se znovu otevřel v prosinci 2011 pod novým názvem Clarion Congress Hotel České Budějovice.

3.16 Ubytovna Řepy



Ubytovna Řepy pro 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.

3.17 Ubytovna Areál Hloubětín

Ubytovna 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 OBCHOD A MARKETING

Evropský hotelový průmysl v roce 2010 zaznamenal stagnaci až drobné zlepšení, zvláště v západní Evropě – ožívají metropole jako Londýn, Paříž a Řím. Ekonomicko-depresivní klima zdá se být zažehnáno. Oproti předchozímu roku se RevPAR v průměru zvýšil o 3 %, průměrná obsazenost i průměrná cena i přes zaváhání v 1. kvartálu zahýbaly křivkou grafu směrem nahoru (zdroj HIT Report MKG k 12/2010, sledovány 4-5* hotely). Česká republika v čele s Prahou s průměrnou obsazeností 65

% drží s Evropou krok. Průměrná cena v Evropě osciluje mezi 85-95 EUR, Praha s 69 EUR ztrácí cca 25 %. RevPAR – průměr v Evropě 60 EUR, Praha 45 EUR.

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 2010 dosahovala vyšší průměrné obsazenosti, ale za to nižší průměrné ceny, čímž se nepatrně snížil RevPAR v kumulaci v komparaci s rokem 2009. Celkové tržby se tak snížily o 2 %, a to i přes nové akvizice v podobě Clarion Hotelu Prague City.

CPI Hotels, a.s. sleduje aktivně všechny nové trendy hotelového průmyslu. V roce 2010 společnost investovala významné prostředky do nových webových prezentací jednotlivých hotelů i webové prezentace celé společnosti. Zdokonalení, zjednodušení a zautomatizování on line rezervačních poptávek, které považuje za významný a silící trend, přispěla k přímému získání zákazníka bez podílu třetích stran, tím vytvoření loajálnějšího 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 nekalými praktikami 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 zasahuje širší portfolio potenciálních klientů.

Z pohledu marketingu společnost v loňském roce změnila svou strategii a soustředila se na posilování „brand image“ směrem k jednotlivým značkám CPI Hotels: CLARION HOTELS, BUDDHA-BAR HOTELS & RESORTS, FORTUNA HOTELS a UBYTOVNY.CZ.

Nová marketingová strategie značky CLARION spočívá v nové a sjednocené komunikační strategii zaměřené na jednotlivé obchodní segmenty, nových webových stránkách a cílených internetových placených kampaních na nejvýznamnějších vyhledávačích, standardizaci vybavení a služeb, v novém centrálním rezervačním systému (Property Management System) s možností věrnostních modulů a společné databáze.

Značka BUDDHA-BAR HOTELS & RESORTS v podobě Buddha-Bar Hotelu Prague je prvním pětihvězdičkovým hotelem svého druhu a stěžejním projektem pod vedením společnosti CPI Hotels, a.s., jež poskytuje komplexní zázemí pro prezentaci hotelu v rámci skupiny a cross-promotion s rozsáhlou databází korporátní klientely. V rámci mediální podpory se pak jedná o samotnou inzerci a především spolupráci při komunikaci s médii formou PR. V rámci sítě Worldhotels a XO Private je hotel zahrnut do celosvětové propagace pod svoji značkou. Velký důraz je kladen na webové prezentace, počty jazykových mutací, SEO optimalizace a online kampaně.

Značka FORTUNA HOTELS se v květnu roku 2010 představila s novými webovými stránkami. Úspěšně se investovalo do webových optimalizací a placených kampaní na internetových vyhledávačích. Hotelová síť mimo jiné zaštiťovala florbalová utkání Czech Open a Prague Games a také Mistrovství světa klubů v Ultimate Frisbee v Praze.

Značka UBYTOVNY.CZ v dubnu roku 2010 spustila samostatný portál www.ubytovny.cz, jenž je administrativně připraven pro zalistování externích ubytovacích zařízení v rámci celé České republiky a výhledově i na Slovensku.

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 v Londýně, Bruselu apod.

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

Jeden z nejlepších party hotelů podle Shermans Travel

Jeden z nevíce sexy hotelů v Evropě v rámci ankety Tripadvisor.com

Siddharta Café – Nejlepší designový bar v soutěži Czech Bar Awards 2010

Ocenění „Certificate of Excellence“ od Tripadvisor.com

Partnerství s NF Kapka naděje

Partnerství s NF Tereza Maxová dětem

Clarion Congress Hotel Prague

Leadership conference Coca-Cola, která získala ocenění PCB a titul „Nejlepší korporátní akce v České republice 2010“

Microsoft EMEA Licensing Summit

Kongres ODS

Nadační fond Podepsáno srdcem

Uspořádání 381 konferenčních akcí za 2010 s průměrnou délkou trvání 2 dny

Uspořádání 5 významných konferenčních akcí za 2010 s počtem účastníků nad 1000 osob, největší akce měla 1900 účastníků

Clarion Grandhotel Zlatý Lev, Liberec

Partner sportovní akce skoky na lyžích na Ještědu, Summer Grand Prix 09/2010

Partner sportovní akce Jizerská 50

Vánoční večírky významných firem např. GEA LVZ, Pivovar Svijany aj.

Lékařské kongresy, např. EUROSPINE Course

Plesy, např. FC Slovan Liberec

Odborné semináře Technické univerzity Liberec

Silvestrovská tematická oslava pro 300 hostů

Clarion Congress Hotel Ostrava

Zlatá Tretra Ostrava

domácí utkání českého týmu Davis Cupu

PGA European Tour na Čeladné Czech Open 2010

Exhibice Advantage Tennis III

ISU Junior Grand Prix Czech Skate

SEPSE 2010 – medicínská akce

XVII. Dostálovy dny urgentní medicíny

Ostravské dny miniinvazivní chirurgie, Laparoskopie a torakoskopie

Hotel Černigov, Hradec Králové

Závody na veslařských trenažérech

Retro – vyhlášení výsledků cyklistických závodů

Šachový turnaj

Hradecký pohár vína

Hotel Fortuna City

Školení, semináře a prezentace spojené s ubytováním

Každoroční konference „Aliance žen s rakovinou prsu“

Módní přehlídky Agentury Modeling Praha

Zajišťování ubytování a stravování pro sportovní akce – WUCC 2010 – mezinárodní mistrovství světa ve frisbee, Excalibur Tours – Czech open – otevřené mistrovství ČR ve florbale.

5 OČEKÁVANÝ VÝVOJ, CÍLE A ZÁMĚRY

Hlavním cílem CPI Hotels, a.s. je vybudování kvalitní sítě byznys hotelů s konferenčním zázemím v krajských městech České republiky pod jednotnou mezinárodní značkou CLARION. Značka CLARION svým klientům garantuje jednotný standard, kvalitní služby a krajským městům pak kvalitní ubytovací a konferenční kapacity, které nabídku regionu zatraktivňují.

V březnu 2011 se otevřel Clarion Congress Hotel Ústí nad Labem****. Moderní hotel s 83 pokoji uspokojí plně nároky firemní i turistické klientely.

Dveře hotelu Gomel se veřejnosti uzavřely v únoru 2011, aby se znovu otevřely v prosinci 2011 pod novým názvem Clarion Congress Hotel České Budějovice****. Hotel Gomel se stejně tak jako v roce 2009 Clarion Congress Hotel Ostrava (původně Hotel Atom) a výhledově i Hotel Sigma Olomouc a Hotel Černigov začlení pod značku Clarion, hotely se stanou součástí multifunkčních center, které mimo hotel nabídnou i kanceláře, obchody, služby a v neposlední řadě moderní kongresové prostory.

CPI Hotels, a.s. pokrývá aktuálně svými provozami 8 z celkem 14 krajů České republiky.

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

V roce 2011 plánuje společnost CPI Hotels, a.s. pokračovat v obchodní a marketingové strategii z roku 2010. Základem je propagace jednotlivých brandů, posilování povědomí o značce:

pětihvězdičkový designový BUDDHA-BAR HOTELS & RESORTS

čtyřhvězdičkové business hotely pod značkou CLARION HOTELS

ubytování střední, dvou- a tříhvězdičkové kategorie pod značkou FORTUNA HOTELS

dlouhodobé ubytování pod značkou UBYTOVNY.CZ

Dále pak sjednocení standardů, unifikace hotelového rezervačního systému a softwaru, jednotné webové prezentace pro jednotlivé značky, intenzivnější komunikace na internetu včetně využívání sociálních sítí a další aktivity, změna některých procesů v rámci společnosti.

V souladu s již nastavenou strategií získávání nových zákazníků prostřednictvím vlastních webových stránek, klade společnost důraz na neustálou aktualizaci a modernizaci www prezentací, jednoduchost rezervačního procesu a tím generování stále větších objemů rezervací bez prostředníka z vlastních stránek. CPI Hotels, a.s. si sama spravuje i on-line kampaně a reklamu a na základě důkladných analýz návratnosti investic řídí jejich efektivitu.

Od dubna 2011 se uvede na trh nový projekt - BENADA Restaurant – nová značka pro síť restaurací. Vyčleněním hotelových restaurací hotelů CLARION pod vlastní značku BENADA Restaurant si společnost slibuje lepší zacílení reklamy a propagace směrem k externím návštěvníkům restaurací. Síťová centrální organizace celkem 7 restaurací (ke konci roku 2011) nabídne jednotné standardy pro kvalitu surovin i služeb, aktivním cross-sellingem pak intenzivnější propagaci a výrazné šetření nákladů.

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.com
http: www.cpihotels.com
www.choicehotelseurope.com

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
- ✓ 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
- ✓ lázeňská péče

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

6.2 Hlavní akcionáři

Jediným akcionářem společnosti CPI Hotels, a.s. byla k 31. 12. 2010 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

Na základě projektu rozdělení schváleného dne 29.6.2010 došlo u společnosti CPI Hotels, a.s., k odštěpení části jejího obchodního jmění, které přešlo na nově vzniklou nástupnickou společnost CPI Hotels Properties, a.s., se sídlem Praha 1, Pohořelec 112/24, PSČ 118 00. Odštěpovaná část obchodního jmění, je specifikována v Projektu rozdělení (podrobnější informace jsou uvedeny v příloze k účetní závěrce 2010).

V souvislosti s přeměnou dle Projektu rozdělení jediný akcionář, při výkonu působnosti valné hromady schválil snížení základního kapitálu společnosti z částky 918.000.000,-Kč o částku 431.460.000,- Kč na hodnotu 486.540.000,-Kč. Snížení základního kapitálu odpovídá vzniklému rozdílu mezi základní, kapitálem před přeměnou a základním kapitálem po přeměně dle Projektu rozdělení.

Základní kapitál je rozdělen do dvou typů akcií následovně:

Druh	kmenová akcie	kmenová akcie
Forma	na majitele	na majitele
Podoba	listinná	listinná
Počet kusů	400 000 ks	5 180 ks
Připojené kupóny	nejsou	nejsou
Jmenovitá hodnota CP	530 Kč	53 000 Kč
Celkový objem emise	212 000 000 Kč	274 540 000 Kč
Registrace	nekótovaný	nekótovaný
Názvy trhů, na kterých je emise obchodována	neobchodováno	neobchodováno

Veškeré akcie jsou plně splaceny.

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

Majitel akcie nemá žádné výměnné či předkupní právo.

Společnosti není známa existence jakýchkoliv smluv mezi akcionáři.

Společnost nevlastní žádné vlastní akcie ani s nimi nijak neobchodovala.

6.4 Dluhopisy

Emitované dluhopisy k 31.12.2010

Druh	dluhopis	dluhopis
Forma	na doručitele	na doručitele
Podoba	zaknihovaný CP	zaknihovaný CP
Registrace CP	kótovaný	nekótovaný
Počet kusů	35 000 kusů	10 kusů
Připojené kupóny	není	není
Číselné označení ISIN	CZ0003501371	CZ0003501157
Celkový objem emise	350 000 000 Kč	100 000 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 31.12.2010	35 000 kusů	10 kusů
Stav objemu emise po 31.12.2010	nezměněn	nezměněn
Stav závazků z nevyplaceného kupónu	0 Kč	0 Kč

Původní výše emise ISIN CZ0003501157 byla 25 000ks v objemu 250.000.000,- Kč. Emise byla splacena vyjma zbývajících 10kusů, o které se jejich majitelé dosud nepřihlásili. Tato emise byla v průběhu roku 2010 vymazána z Centrálního depozitáře cenných papírů.

6.5 Majetkové účasti

V roce 2010 společnost neměla žádné majetkové účasti v jiných společnostech.

Společnost není nijak závislá 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 vložením 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 2010 nedošlo k žádným změnám ve složení dozorčí rady společnosti.

složení dozorčí rady v roce 2010:

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 pravomoci 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 2010 nedošlo k žádným změnám ve složení představenstva společnosti.

složení představenstva v roce 2010:

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 2010 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 2010 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 2010	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	4 702	--	604
Penzijní program	110	--	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 těmto osobám blízkých nejsou žádné akcie vydané společností. Uvedené osoby nejsou smluvními stranami opčních a obdobných smluv, jejichž podkladovým aktivem jsou účastnické cenné papíry vydané společností ani žádné takové smlouvy nebyly v jejich prospěch uzavřeny. Neexistují programy, na jejichž základě je zaměstnancům a členům představenstva umožněno nabývat účastnické cenné papíry, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.

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

Prohlášení

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

8 VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ A INVESTICE

8.1 Vybrané ukazatele hospodaření

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

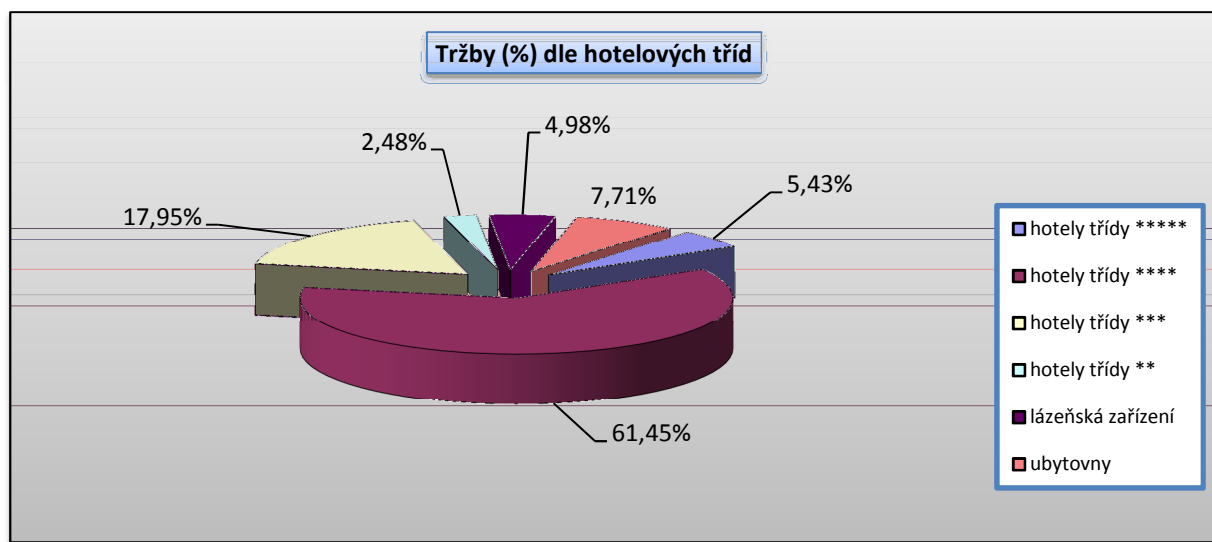
Rok	2010	2009	2008
Čistý zisk za období (tis.Kč)	-71 556	69 714	-15 983
Čistý zisk za období na 1 akcii (Kč)	-147,07	75,94	-17,41

Vybrané ukazatele

Rok (údaje jsou uvedeny v tis. Kč)	2010	2009	2008
Tržby za poskytované služby	916 432	943 897	761 571
EBITDA	-52 842	64 480	24 329
Provozní zisk	-69 390	42 678	2 321
Zisk před zdaněním (EBT)	-71 706	69 494	-16 238
Zisk po zdanění	-71 556	69 714	-15 983

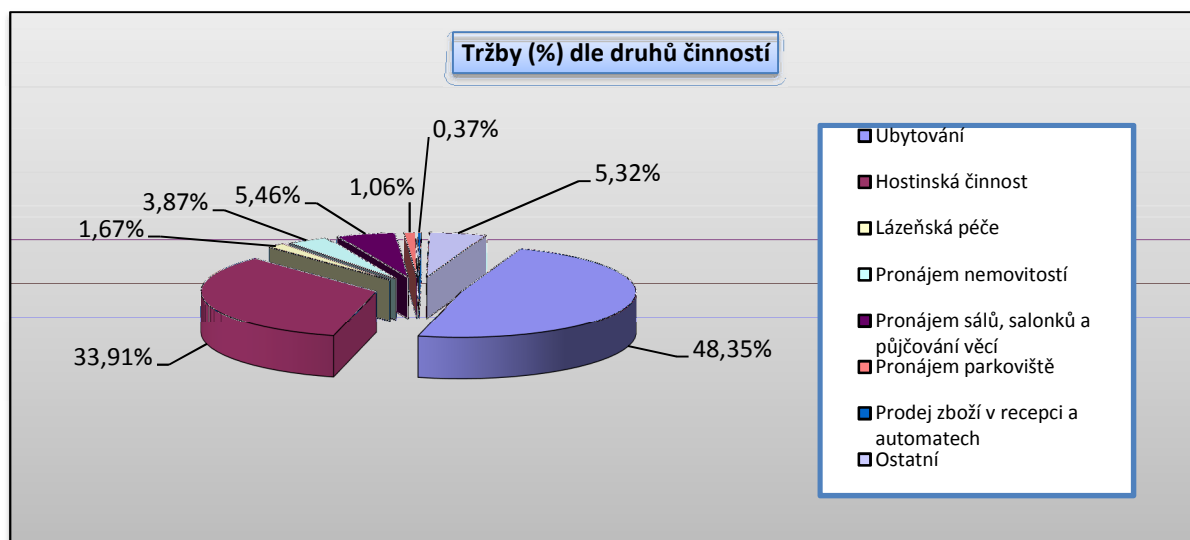
Tržby (obrat) v členění dle hotelových tříd

Hotelová třída	obrat v tis. Kč	% obratu
hotely třídy *****	49 465	5,43%
hotely třídy ****	559 578	61,45%
hotely třídy ***	163 459	17,95%
hotely třídy **	22 550	2,48%
lázeňská zařízení	45 381	4,98%
ubytovny	70 186	7,71%



Tržby (obrat) v členění dle druhu činností

Druh činnosti	obrat (tis. Kč)	% obratu
Ubytování	443 113	48,35%
Hostinská činnost	310 742	33,91%
Lázeňská péče	15 312	1,67%
Pronájem nemovitostí	35 431	3,87%
Pronájem sálů, salonků a půjčování věcí	50 010	5,46%
Pronájem parkoviště	9 727	1,06%
Prodej zboží v recepci a automatech	3 384	0,37%
Ostatní	48 713	5,32%



8.2 Hlavní investice

Finanční investice

V roce 2010 společnost nerealizovala žádné finanční investice.

Ostatní investice

V rámci procesu sjednocování hotelových softwarů společnost v roce 2010 investovala cca 1 900tis.Kč do nového softwarového vybavení zatím pro 4 hotely. V příštích letech proběhne implementace i na ostatní hotely. Nemalé finanční prostředky vynaložila společnost na realizaci nových firemních webových stránek a individuálních stránek jednotlivých hotelů. Dále společnost investovala do standardizace vybavení odbytových středisek a standardizace oblečení na hotelech značky Clarion.

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 veškerá 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 odpovědni 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 2010 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 případě zjištěných nedostatků, 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 zejména 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 2010 byly auditory účtovány odměny ve složení:

Druh služby	za CPI Hotels, a.s.
auditorské služby	363 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 2010 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:

Kapitola výroční zprávy

Odpovědná osoba/funkce

Výroční zpráva
kapitola 6 - 11
kapitola 2 - 5

Marcela Tvarochová / finanční ředitelka
Martina Kudrnovská / obchodní a marketingová ředitelka

Přílohy k Výroční zprávě
Zpráva o vztazích
Individuální účetní závěrka

Marcela Tvarochová
Marcela Tvarochová

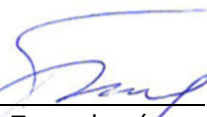
Čestné prohlášení

Osoby odpovědné za výroční zprávu prohlašují, že údaje uvedené ve Výroční zprávě za rok 2010, 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 29.4.2011



Jan Kratina
předseda představenstva
CPI Hotels, a.s.



Marcela Tvarochová
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 2010

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 31.12.2010 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 31.3.2011



Jan Kratina
předseda představenstva
CPI Hotels, a.s.



Marcela Tvarochová
člen představenstva
CPI Hotels, a.s.

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA



**ZPRACOVANÁ ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCEM 2010 V SOULADU
S MEZINÁRODNÍMI STANDARDY ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ VE ZNĚNÍ
PŘIJATÉM EVROPSKOU UNÍÍ**

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

akcionářům a představenstvu o ověření řádné účetní závěrky sestavené k 31.12.2010 společností
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 31.12.2010, výkaz zisku a ztráty, výkaz o ostatním úplném výsledku, přehled o změnách vlastního kapitálu, přehled o peněžních tocích a přílohu za období od 1.1.2010 do 31.12.2010, včetně popisu použitých významných účetních metod. Údaje o společnosti CPI Hotels, a.s., jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

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

Odpovědnost auditora

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

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

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

VÝROK BEZ VÝHRAD

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace společnosti CPI Hotels, a.s. k 31.12.2010 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok 2010 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IAS/IFRS.

V Brně dne 29. dubna 2011


A&CE Audit, s. r. o.

Ptašínského 4, 602 00 Brno

Oprávnění KA ČR č. 007

Ing. Martin Kozohorský, jednatel společnosti




Ing. Jan Vřbský

auditor, oprávnění č. 0057

Přílohy: Rozvaha k 31.12.2010, Výkaz zisku a ztráty k 31.12.2010, Výkaz o ostatním úplném výsledku, Přehled o změnách vlastního kapitálu, Přehled o peněžních tocích, Příloha

CPI Hotels, a.s.



ROZVAHA

k 31. prosinci 2010

	Pozn	31.12.2010 CZK'000	31.12.2009 CZK'000
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Pozemky, budovy a zařízení	R1	29 539	462 430
vlastní	R1	22 990	458 684
pronajaté formou finančního leasingu	R1	6 549	3 746
Nehmotná aktiva	R1	2 606	2 439
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	R2	473 503	434 189
Obchodní a jiné pohledávky	R4	92 279	86 243
Odložená daňová pohledávka	V9	69	
Ostatní dlouhodobá aktiva		574	574
Dlouhodobá aktiva celkem		598 570	985 875
Krátkodobá aktiva			
Zásoby	R5	10 741	9 443
Obchodní pohledávky	R6	211 607	156 282
Ostatní krátkodobé pohledávky	R7	251 915	580 174
Ostatní finanční aktiva	R9	36 705	3 990
Peníze a peněžní ekvivalenty	R8	17 317	20 464
Časové rozlišení	R10	5 300	5 233
Krátkodobá aktiva celkem		533 585	775 586
AKTIVA CELKEM		1 132 155	1 761 461
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	K	486 540	918 000
Fondy	K	65 774	64 435
emisní ažio	K	46 511	48 658
rezervní fondy	K	19 263	15 777

Nerozdělené zisky	K	-51 949	23 093
nerozdělné zisky/ztráty minulých období	K	19 607	-46 621
výsledek hospodaření běžného období	K	-71 556	69 714
Vlastní kapitál celkem		500 365	1 005 528
Dlouhodobé závazky			
Dlouhodobé úvěry a půjčky		382 563	351 570
emitované dluhopisy	R11	350 000	349 800
závazky z leasingu	R1	3 024	1 770
úvěry a půjčky - ostatní	R12	29 539	
Odložený daňový závazek	V9		81
Dlouhodobé závazky celkem		382 563	351 651
Krátkodobé závazky			
Krátkodobé úvěry a půjčky		29 001	4 590
emitované dluhopisy	R11	3 729	3 728
závazky z leasingu	R1	2 113	862
úvěry a půjčky - ostatní	R12	23 159	
Obchodní závazky	R13	120 368	307 917
Ostatní krátkodobé závazky	R14	99 858	91 775
Krátkodobé závazky celkem		249 227	404 282
Závazky celkem		631 790	755 933
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		1 132 155	1 761 461

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 31. prosincem 2010

	Pozn	Rok končící 31.12.2010 CZK'000	Rok končící 31.12.2009 CZK'000
Pokračující činnosti			
Tržby z ubytování a hostinské činnosti	V1	916 432	943 897
Ostatní výnosy	V2	69 953	109 251
		986 385	1 053 148
Spotřeba materiálu a nákup služeb	V3	431 152	397 877
Náklady na operativní leasing	V4	351 841	341 667
Mzdové a osobní náklady	V5	246 985	242 936
Odpisy	R1	16 548	21 802
Snížení (zrušení snížení) hodnoty aktiv	V6	744	
Ostatní provozní náklady (výnosy)	V7	8 505	6 188
		1 055 775	1 010 470
Finanční výsledek	V8	-2 316	26 816
		-2 316	26 816
Zisk (ztráta) z pokračujících činností před zdaněním		-71 706	69 494
Daň z příjmu	V9	-150	-220
Čistý zisk (ztráta) z pokračujících činností		-71 556	69 714
ČISTÝ ZISK (ZTRÁTA) ZA OBDOBÍ		-71 556	69 714
Zisk (ztráta) na akcii (EPS)	V10		
z pokračujících činností			
- základní		-147,07	75,94
- zředěný		-147,07	75,94

CPI Hotels, a.s.



VÝKAZ O OSTATNÍM ÚPLNÉM VÝSLEDKU

za rok končící 31. prosincem 2010

Pozn	Rok končící 31.12.2010	Rok končící 31.12.2009
	CZK'000	CZK'000
ÚPLNÝ VÝSLEDEK		
ČISTÝ ZISK (ZTRÁTA) ZA OBDOBÍ	-71 556	69 714
OSTATNÍ ÚPLNÝ VÝSLEDEK		
ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ	-71 556	69 714

CPI Hotels, a.s.

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za rok končící 31. prosincem 2010

	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Rezervní fondy	Nerozdělené zisky	Celkem
	CZK'000	CZK'000	CZK'000	CZK'000	CZK'000
Stav k 1. lednu 2009	918 000	48 658	15 777	-46 621	935 814
Tvorba rezervního fondu					
Čistý zisk (ztráta) za období				69 714	69 714
Ostatní úplný výsledek za období					
Úplný výsledek za období				69 714	69 714
Stav k 31. prosinci 2009	918 000	48 658	15 777	23 093	1 005 528
Stav k 1. lednu 2010	918 000	48 658	15 777	23 093	1 005 528
Rozdělení odštěpením	-431 460	-2 147			-433 607
Tvorba rezervního fondu			3 486	-3 486	
Čistý zisk (ztráta) za období				-71 556	-71 556
Ostatní úplný výsledek za období					
Úplný výsledek za období				-71 556	-71 556
Stav k 31. prosinci 2010	486 540	46 511	19 263	-51 949	500 365

CPI Hotels, a.s.

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za rok končící 31. prosincem 2010

Pozn	Rok končící 31.12.2010 CZK'000	Rok končící 31.12.2009 CZK'000
CASH FLOW Z PROVOZNÍCH ČINNOSTÍ		
Zisk (ztráta) za období před zdaněním	-71 706	69 494
Odpisy	16 548	21 802
Ztráta (zisk) z prodeje dlouhodobých aktiv	-68	-14 198
Snížení (zrušení snížení) hodnoty aktiv	744	
Úrokové výnosy	-31 106	-18 775
Úrokové náklady	20 194	29 527
Jiné nepeněžní operace	-6 779	
Zisk (ztráta) za období před zdaněním po úpravě	-72 173	87 850
Snížení (zvýšení) stavu pohledávek	-68 615	-104 818
Snížení (zvýšení) stavu zásob	-1 298	-1 679
Snížení (zvýšení) stavu závazků	-130 272	49 592
Peněžní prostředky z provozních činností	-272 358	30 945
Placené daně z příjmu		1 578
Cash flow z provozních činností celkem	-272 358	32 523
CASH FLOW Z INVESTIČNÍCH ČINNOSTÍ		
Výdaje na nákup finančních investic		
Příjmy z prodeje finančních investic	285 338	
Výdaje na nákup pozemků, budov, zařízení	-5 171	-910
Příjmy z prodeje pozemků, budov, zařízení	68	948
Poskytnuté půjčky	-42 231	-13 180
Přijaté úroky	23 418	4 006
Cash flow z investičních činností celkem	261 422	-9 136
CASH FLOW Z FINANČNÍCH ČINNOSTÍ		
Emise (nákup) vlastních dluhopisů		-9 460

Dlouhodobé závazky a půjčky, krátkodobé závazky z finanční činnosti	29 539	
Placené úroky	-18 775	-30 378
Platby závazků z leasingu	-2 975	-1 193
Cash flow z finančních činností celkem	7 789	-41 031
Čistý přírůstek (úbytek) peněz a peněžních ekvivalentů	-3 147	-17 644
Stav peněz a peněžních ekvivalentů na počátku roku	20 464	38 108
Stav peněz a peněžních ekvivalentů na konci roku	17 317	20 464

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 značkou Clarion. V roce 2010 došlo k rozdělení společnosti CPI Hotels, a.s. formou rozdělení odštěpením s rozhodným dnem 1. ledna 2010. Vyčleněná část obchodního jmění společnosti přešla na nástupnickou společnost CPI Hotels Properties, a.s.

Vlastníci společnosti

Akcionáři společnosti k 31. prosinci 2010 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 2010

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 2010 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).

3. ÚČETNÍ OBDOBÍ

Účetní závěrka společnosti je sestavena za účetní období počínající 1. lednem 2010 a končící 31. prosincem 2010.

Účetní závěrka je sestavena na principu nepřetržitého trvání podniku.

4. ZMĚNY ÚČETNÍCH POLITIK A ZVEŘEJŇOVANÝCH INFORMACÍ

4.1. NOVÉ A UPRAVENÉ STANDARDY PŘIJATÉ SPOLEČNOSTÍ

- 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. Tato interpretace nemá 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.
- 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.
- IAS 38 (revidovaný) „Nehmotná aktiva“ – Společnost přijala 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 nemá 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). Tento doplněk nemá významný dopad 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 krátkodobých 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 závazek kdykoli vyrovnat akciemi. Tento doplněk nemá 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 rozšiřující návod pro IFRIC 11 se zaměřením na klasifikaci skupinového uspořádání, která nebyla pokryta interpretací. Tento nový návod nemá významný dopad na finanční výkazy Společnosti.

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 2011 nebo později a Společnost je nepřijala před datem účinnosti:

- IFRS 9 „Finanční nástroje“. Jeho vydání reflektuje první fázi projektu nahrazení stávajícího IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování. Další dvě nedokončené fáze se věnují jednotnému přístupu ke ztrátám ze snížení hodnoty finančních nástrojů a zajišťovacímu účetnictví. Standard zvyšuje schopnost uživatelů porozumět účtování finančních aktiv a zjednodušuje toto účtování. IFRS 9 používá jednotný přístup k určení toho, zda je finanční aktivum oceňováno amortizovanými pořizovacími náklady nebo reálnou hodnotou. Standard musí být uplatňován od 1. ledna 2013 a může být uplatněn nejdříve pro účetní závěrky sestavené za rok 2009.
- Zdokonalení IFRS - Rada pro mezinárodní účetní standardy (IASB) vydala v květnu 2010 materiál přinášející úpravy sedmi standardů a interpretací. Jedná se o třetí soubor úprav vydaný v rámci ročního procesu zlepšování IFRS, jehož cílem je provést v mezinárodních standardech účetního výkaznictví potřebné, nikoli však urgentní, změny. Data účinnosti těchto změn je pro účetní období začínající 1. červencem 2010 nebo 1. prosincem 2011. V následujícím seznamu jsou uvedeny dodatky, u nichž se předpokládá, že budou aplikovány pro finanční výkaznictví Společnosti v následujícím období.
 - IFRS 3 „Podnikové kombinace“
 - IFRS 7 „Finanční nástroje – zveřejňování“
 - IAS 1 „Sestavování a zveřejňování účetní závěrky“
 - IAS 27 „Konsolidovaná a individuální účetní závěrka“
 - IAS 34 „Mezitímní účetní výkaznictví“

Dle odhadů Společnosti však nebude mít přijetí těchto dodatků v období, kdy budou použity poprvé, významný dopad na její finanční výkazy a finanční pozici.

- IAS 32 (novela) „Finanční nástroje – vykazování“ – účinná od 1. února 2010. Tato novela se věnuje účtování záležitostí spojených s vydanými právy (práva, opce či záruky), které jsou vyjádřeny v jiné měně, než je funkční měna emitenta. Nová úprava vyžaduje, aby práva, opce či záruky spojené se získáním pevně

stanoveného počtu vlastních kapitálových nástrojů účetní jednotky za pevně stanovenou částku v jakékoli měně byly považovány za kapitálové nástroje – bez ohledu na měnu, v níž je vyjádřena cena při uplatnění těchto práv, jestliže účetní jednotka nabízí práva, opce či záruky poměrným způsobem všem svým stávajícím vlastníkům stejné třídy vlastních nederivátových kapitálových nástrojů jednotky.

- IAS 24 (novela) „Zveřejňování spřízněných stran“ – účinný od 1. ledna 2011. Tato novela zjednodušuje vykazování informací u účetních jednotek, které jsou spřízněny se státem, a zpřesňuje definici spřízněné strany. Neočekává se, že její přijetí bude mít významný vliv na finanční výkazy Společnosti.
- IFRIC 19 „Nahrazení závazku kapitálovými nástroji“ – účinný od 1. července 2010. Tato interpretace se vztahuje na případy, kdy dlužník nahradí závazek, zcela nebo z části, tím, že věřiteli poskytne kapitálové nástroje, např. vlastní akcie. Emitované vlastní akcie se oceňují reálnou hodnotou. Rozdíl mezi oceněním emitovaných akcií a účetním oceněním jimi uhrazovaných závazků se vykáže v rámci zisku/ztráty za období. Neočekává se, že přijetí této interpretace bude mít významný vliv na finanční výkazy Společnosti.
- IFRIC 14 (novela) „Zálohy na minimální požadavky financování“ – účinný od 1. ledna 2011. Novela IFRIC 14 (vztahující se k účetnímu řešení penzijních plánů - IAS 19) umožňuje, aby účetní jednotka vykázala užítky z předčasného příspěvku do fondu, jehož poskytnutí je důsledkem požadavků na minimální financování, jako aktivum. Neočekává se, že jeho přijetí bude mít významný vliv 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 výkazu zisku a ztráty.

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 výkazu zisku a ztráty 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 užítka 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 opravy a ztráty ze snížení hodnoty. K výpočtu úrokových nákladů se používá metoda efektivní úrokové míry.

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

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

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 výkazu zisku a ztráty 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 (přepravné, clo, nevratné daně, manipulační a podobné náklady). Případné obchodní slevy a rabaty snižují cenu pořízení.

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

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 niž účetní hodnota daného aktiva převyší 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 smlouvou. 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 v 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, přijatých půjček a úvěrů 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 výkazu zisku a ztráty nebo proti vlastnímu kapitálu podle toho, ovlivňuje-li transakce, která má za důsledek vznik/zánik přechodného rozdílu, výkaz zisku a ztráty 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 výkazu zisku a ztráty.

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. DOPLŇUJÍ INFORMACE K ROZVAZE

R1 – Nehmotná aktiva, Pozemky, budovy a zařízení

Nehmotná aktiva

	Software	Nedokončený dl. nehmotný majetek	Celkem
Pořizovací cena			
Zůstatek k 1.1.2010	6 360	-	6 360
Přírůstky	1 875	2 012	1 875
Úbytky	-	-2 012	-
Zůstatek k 31.12.2010	8 235	-	8 235
Oprávk			
Zůstatek k 1.1.2010	3 921	-	3 921
Odpisy	1 708	-	1 708
Snížení/zrušení snížení hodnoty aktiva	-	-	-
Oprávk k úbytkům	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2010	5 629	-	5 629
Zůstatková hodnota 1.1.2010	2 439	-	2 439
Zůstatková hodnota 31.12.2010	2 606	-	2 606

Pozemky, budovy a zařízení

	Pozemky - vlastní	Budovy - vlastní	Zařízení, automobily - vlastní	Nedokončený dl. hmotný majetek	Zařízení, automobily - finanční leasing	Celkem
Pořizovací cena						
Zůstatek k 1.1.2010	39 200	495 109	51 530	66	13 455	599 360
Přirůstky	-	-	3 331	3 363	5 669	12 363
Úbytky	-39 200	-474 497	-133	- 3 399	-4 347	-521 576
Zůstatek k 31.12.2010	-	20 612	54 728	30	14 777	9 147
Oprávky						
Zůstatek k 1.1.2010	-	80 089	47 132	-	9 709	136 930
Odpisy	-	8 229	3 932	-	2 678	14 839
Snížení/zrušení snížení hodnoty aktiva	-	-	-	-	-	-
Oprávky k úbytkům	-	-86 868	-133	-	- 4 160	-91 161
Zůstatek k 31.12.2010	-	1 450	50 931	-	8 227	60 608
Zůstatková hodnota 1.1.2010	39 200	415 020	4 398	66	3 746	462 430
Zůstatková hodnota 31.12.2010	-	19 162	3 797	30	6 550	29 539

Nejvýznamnější pohyb v rámci dlouhodobého majetku představoval v roce 2010 převod všech nemovitostí v rámci rozdělení společnosti odštěpením na společnost CPI Hotels Properties, a.s. Zůstatková hodnota převáděných nemovitostí k datu zápisu přeměny do obchodního rejstříku činila 426 828 tis. Kč.

Aktiva pronajatá formou finančního leasingu zahrnují k 31. prosinci 2010 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	298	348	-
Úrok - zařízení	- 33	-14	-
Splátky - automobily	2 157	3 011	-
Úrok - automobily	-309	- 321	-
Čistá současná hodnota budoucích leasingových splátek	2 113	3 024	-

R2 – Dlouhodobé poskytnuté půjčky

	Jistina k 31.12.2010	Snížení hodnoty k 31.12.2010	Neuhrazené úroky k 31.12.2010	Jistina k 31.12.2009
Balvinder, a.s.	28 409	-	1 989	28 409
Balvinder, a.s. *	11 477	-	689	12 121
Balvinder, a.s. *	26 822	-	1 877	28 326
Conradian, a.s.	120 177	-	8 412	120 177
Vigano, a.s.	217 969	-	8 720	167 969
Kerina, a.s.	58 649	-	3 634	61 287
TP Development Trust Limited	10 000	-	1 028	10 000
CPI Services, a.s.	-	-	56	5 900
Celkem	473 503	-	26 405	424 189

* půjčka denominována v EUR

Neuhrazené úroky jsou vykázány v rámci ostatních krátkodobých pohledávek kromě úroků ve výši 12 279 tis. Kč, které jsou splatné k 31.12.2014 a jsou vykázány v rámci dlouhodobých obchodních a jiných pohledávek.

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 2010 žádnou investici do dceřiných a přidružených společností. V roce 2009 společnost vlastnila 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.

Své majetkové účasti Společnost k 1. prosinci 2009 prodala. Společnost tedy od roku 2009 svou nezveřejňuje konsolidovanou účetní závěrku.

R4 – Dlouhodobé obchodní a jiné pohledávky

	31.12.2010	31.12.2009
Poskytnuté zálohy na nájem	80 000	80 000
Pohledávky z titulu úroků splatných nad 1 rok	12 279	6 243
Celkem	92 279	86 243

R5 – Zásoby

	Pořizovací cena k 31.12.2010	Snížení hodnoty zásob k 31.12.2010	Účetní hodnota k 31.12.2010	Pořizovací cena k 31.12.2009	Snížení hodnoty zásob k 31.12.2009	Účetní hodnota k 31.12.2009
Nakupované zásoby	10 741	-	10 741	9 443	-	9 443
Celkem zásoby	10 741	-	10 741	9 443	-	9 443

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

R6 – Krátkodobé obchodní pohledávky

	Nominální hodnota k 31.12.2010	Snížení hodnoty k 31.12.2010	Účetní hodnota k 31.12.2010	Účetní hodnota k 31.12. 2009
Pohledávky z ubytovací činnosti	212 773	-1 166	211 607	156 282
Celkem	212 773	- 1 166	211 607	156 282

R7 - Ostatní krátkodobé pohledávky

	Nominální hodnota k 31.12.2010	Snížení hodnoty k 31.12.2010	Účetní hodnota k 31.12.2010	Účetní hodnota k 31.12. 2009
Poskytnuté zálohy	26 752	-	26 752	5 883
Úroky z poskytnutých půjček	18 971	-	18 971	19 445
Jiné krátkodobé pohledávky	208 422	-2 230	206 192	554 846
Celkem	254 145	-2 230	251 915	580 174

R8 – Peníze a peněžní ekvivalenty

	31.12.2010	31.12.2009
Peníze	3 687	3 701
Bankovní účty	13 630	16 763
Celkem	17 317	20 464

R9 – Ostatní finanční aktiva

Ostatní finanční aktiva ve výši 36 705 tis. Kč představují především krátkodobé poskytnuté půjčky splatné do jednoho roku (k 31.prosinci 2009 – 3 990 tis. Kč).

R10 – Ostatní krátkodobá aktiva

	31.12.2010	31.12.2009
Náklady příštích období	5 300	5 233
Celkem	5 300	5 233

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 3 729 tis. Kč (k 31. prosinci 2009 – 3 728 tis. Kč). Tento závazek tvoří část první emise dluhopisů z roku 2000, a to ve výši jistiny 100 tis. Kč.

	31.12.2010	31.12.2009
Emitované dluhopisy – dlouhodobé závazky	350 000	350 000
Emitované dluhopisy – odkoupené	-	-200
Emitované dluhopisy – splatné do 1 roku	100	100
Emitované dluhopisy – kr. závazky – neuhrazené kupóny	3 629	3 628
Celkem závazky z emitovaných dluhopisů	350 729	353 528

R12 – Dlouhodobé a krátkodobé přijaté úvěry a půjčky - ostatní

Dlouhodobé úvěry a půjčky ve výši 29 539 tis. Kč a krátkodobé úvěry a půjčky ve výši 23 129 tis. Kč představují úvěry přijaté od společnosti ZELIG HOLDINGS LIMITED. Nesplacené úroky z těchto úvěrů jsou vykázány na řádku Ostatní krátkodobé závazky ve výši 1 419 tis. Kč.

R13 – Krátkodobé závazky z obchodního styku

Krátkodobé obchodní závazky zahrnují běžné závazky vůči dodavatelům za pořízení dlouhodobého majetku a dodávky služeb. K 31. prosinci 2010 vykazuje společnost krátkodobé obchodní závazky ve výši 120 368 tis. Kč (k 31. prosinci 2009 – 307 917 tis. Kč).

R14 – Ostatní krátkodobé závazky

	31.12.2010	31.12.2009
Přijaté zálohy	20 570	19 603
Závazky vůči zaměstnancům	12 774	12 198
Závazky ze soc. a zdrav. pojištění	6 877	6 410
Jiné závazky	59 637	53 564
Celkem	99 858	91 775

7. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K VÝSLEDOVCE

V1 – Tržby z ubytování a hostinské činnosti

	2010		2009	
	obrat	% obratu	obrat	% obratu
Kategorie **	22 550	2,46%	29 294	3,10%
Kategorie ***	208 840	22,79%	237 313	25,14%
Kategorie ****	559 578	61,06%	563 188	59,67%
Kategorie *****	49 465	5,40%	27 696	2,93%
Dlouhodobé ubytování	70 186	7,66%	81 366	8,62%
GŘ - příjmy z manažerských smluv	5 813	0,63%	5 040	0,53%
Celkem	916 432	100%	943 897	100,00%

V2 – Ostatní výnosy

Ostatní výnosy zahrnují výnosy z podnájmu, výnosy ze storen, výnosy z titulu náhrad škod způsobených hosty, přijaté náhrady škod od pojišťovny a smluvních partnerů a dále výnos plynoucí z rozdílu mezi zůstatkovou cenou odštěpených nemovitostí k datu 1. ledna 2010 (rozhodný den přeměny, 433 607 tis. Kč) a k datu zápisu přeměny do obchodního rejstříku (23. července 2010; 426 828 tis. Kč). Za sledované období realizovala společnost ostatní výnosy ve výši 69 953 tis. Kč (2009 – 109 251 tis. Kč).

V3 – Spotřeba materiálu a nákup služeb

	2010	2009
Služby	214 655	199 181
Náklady na prodané zboží	2 488	3 480
Spotřeba materiálu a energie	214 009	195 216
Celkem	431 152	397 877

V4 – Náklady na operativní leasing

Předmětem operativního leasingu jsou hotely v následující tabulce:

	2010	2009
Clarion Hotel Prague Old Town	24 000	23 918
Hotely Fortuna Rhea a Luna	27 500	27 906
Fortuna Lázeňský dům Praha	15 000	15 000
Hotel Sigma Olomouc	7 500	7 176
Fortuna Areál Hloubětín	40 000	40 000
Grandhotel Zlatý Lev	20 200	20 000
Clarion Congress Hotel Prague	120 000	120 000
Hotel Gomel	45 000	45 000
Hotel Černigov	30 300	30 000
Buddha Bar Hotel Prague	5 125	8 500
Clarion Congress Hotel Ostrava	1 200	4 167
Clarion Hotel Prague City	15 000	-
Hotel Fortuna City	526	-
Hotel Fortuna West	490	-
Celkem	351 841	341 667

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	218 333
Hotely Fortuna Rhea a Luna	35 000	140 000	490 000
Fortuna Lázeňský dům Praha	15 000	60 000	109 600
Hotel Sigma Olomouc	9 000	36 000	127 500
Fortuna Areál Hloubětín	40 000	160 000	286 668
Grandhotel Zlatý Lev	20 503	82 012	347 708
Clarion Congress Hotel Prague	120 000	480 000	2 060 000
Hotel Gomel *	3 750	180 000	574 744
Hotel Černigov	30 755	123 018	530 515
Buddha Bar Hotel Prague	38 500	154 000	306 757
Clarion Congress Hotel Ostrava **	1 200	4 800	10 600
Clarion Hotel Prague CITY	20 300	81 200	187 775
Hotel Fortuna City **	300	1 200	4 375
Hotel Fortuna West **	300	1 200	4 375
Celkem	364 608	1 623 430	5 258 950

* Hotel Gomel - od února 2011 probíhá rozsáhlá rekonstrukce a hotel je zcela uzavřen. Z tohoto důvodu není počítáno s nájemným po dobu 11 měsíců v roce 2011. Pro další roky je počítáno s nájemným v nezměněné výši.

** Pro tyto hotely je nájemné sjednáno ve výši 90% provozního výsledku hospodaření daného hotelu. Smluvně je rovněž sjednána minimální výše nájemného, se kterou bylo kalkulováno v uvedeném přehledu.

V5 – Osobní náklady

	2010	2009
Mzdové náklady	181 378	180 006
Sociální a zdravotní pojištění	59 319	57 122
Ostatní sociální náklady	6 288	5 808
Celkem	246 985	242 936

Společnost měla ve sledovaném období 1 045 zaměstnanců (v roce 2009 bylo 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 – Snížení (zrušení snížení) hodnoty aktiv

V roce 2010 byla k obchodním pohledávkám vytvořena opravná položka ve výši 744 tis. Kč.

V7 – 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 2010 činily tyto náklady 8 505 tis. Kč (2009 náklady 6 188 tis. Kč).

V8 – Finanční výsledek

	2010	2009
Zrušení snížení hodnoty cenných papírů	-	-
Zisk (ztráta) z prodeje podílů v dceřiných společnostech	-	15 000
Úroky z emitovaných dluhopisů	-18 375	-18 375
Kursově zisky (ztráty)	-8 700	17 662
Úroky ze závazků finančního leasingu	- 338	-191
Úroky z poskytnutých půjček	31 068	14 600
Úroky z přijatých bankovních úvěrů a půjček	-1 481	-10 972

Ostatní finanční zisky a ztráty	-4 490	9 092
Celkem	-2 316	26 816

V9 – Daně z příjmu

	2010	2009
Splatná daň z příjmu		-
Odložená daň z příjmu	-150	-220
Celkem	-150	-220

Splatná daň z příjmu

V následující tabulce je provedeno odsouhlasení efektivní daňové sazby za rok 2010:

	2010	2009
Zisk (ztráta) před zdaněním	-71 706	69 494
Daň z příjmu vypočtená pomocí sazby daně z příjmu práv. osob (19%, 2009 20%)	-13 624	13 899
Vliv daňově neúčinných nákladů	1 374	855
Vliv daňově neúčinných výnosů	0	- 15 327
Upřesnění daně vztahující se k minulým obdobím		-
daňová ztráta vynásobená sazbou daně	12 250	573
Ostatní	-	-
Celkem splatná daň	-	-

Odložená daň

Pro kalkulaci odložené daně byla použita v souladu s účetními postupy popsány v Přehledu významných účetních politik společnosti daňová sazba 19%. Společnost vykazuje k 31. prosinci 2010 odloženou daňovou pohledávku ve výši 69 tis. Kč (k 31. prosinci 2009 odložený daňový závazek ve výši 81 tis. Kč). Změna odložené daně ve výši -150 tis. Kč byla vykázána ve výkazu zisku a ztráty 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	22 990	24 159	-1 169	- 1 450	53
Pozemky, budovy, zařízení – pronajaté formou fin. leasingu	6 549	-	6 549	-	1 244
Ostatní krátkodobá aktiva	5 300	7 357	-2 057	-	-391
Závazky					
Dlouhodobé závazky z fin. leasingu	- 3 024	-	-3 024	-	-575
Krátkodobé závazky z fin. leasingu	-2 113	-	- 2 113	-	-401
Celkem	29 702	31 516	- 1 814	- 1 450	-69

Srovnání odložené daně na počátku a na konci účetního období

	2010
Přechodné rozdíly, ze kterých vzniká odložená daň k 1.1.2010	427
násobeno daňovou sazbou 19%	81
změna stavu přechodných rozdílů, ze kterých se počítá odložená daň	-791
Přechodné rozdíly, ze kterých vzniká odložená daň k 31.12.2010	-364
násobeno daňovou sazbou 19%	-69
efekt změny očekávané sazby daně	-
násobeno daňovou sazbou 19%	-69

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

	2010
Zisk před zdaněním	-71 706
Daň z příjmu vypočtená pomocí sazby daně z příjmu práv. osob (19 %)	-13 624
Efekt ze změny sazby daně	-
Efekt daňově neuznatelných nákladů	1 235
Efekt rozdílů odpisů majetku, kde nevzniká odložená daň	1 288
Efekt výnosů osvobozených od daně	-1 288
Efekt odčitatelných položek	-
Efekt slev na dani	-
Upřesnění daně vztahující se k minulým obdobím	-
daňová ztráta vynásobená sazbou daně	12 250
Ostatní	-11
Celková daň z příjmu 2010 (+náklad, -výnos)	-150

V9 – Zisk na akcii

V rámci rozdělení společnosti CPI Hotels, a.s. formou rozdělení odštěpením s rozhodným dnem 1. ledna 2010 došlo k převodu části vlastního kapitálu na nástupnickou společnost CPI Hotels Properties, a.s. Podrobné informace jsou uvedeny v kapitole 8.

Základní kapitál společnosti je k 31. prosinci 2010 tvořen kmenovými akciemi v následující struktuře:

(A) 400 000 ks listinných akcií na majitele ve jmenovité hodnotě 530 Kč,

(B) 5 180 ks listinných akcií na majitele ve jmenovité hodnotě 53 tis. Kč.

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

Zisk na akcii zveřejněný ve výkazu zisku a ztráty byl kalkulován na akcie typu (A). Pro účely kalkulace a zveřejnění zisku na akcii ve výkazu zisku a ztráty 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

$$\text{BEPS} = -71\,556\,000 / (212\,000 + 274\,540) = -147,07 \text{ Kč}$$

Základní zisk (ztráta) na akcii typu (B) je $100 \times (-147,07) = -14\,707 \text{ Kč}$.

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

Podrobné informace týkající se vlivu odštěpení na vlastní kapitál společnosti CPI Hotels, a.s. uvádí následující tabulka:

	stav k 31.12.2009	odštěpovaná část	stav k 1.1.2010
Základní kapitál	918 000	431 460	486 540
Fondy	64 435	2 147	62 288
emisní ážio	48 658	2 147	46 511
rezervní fondy	15 777	-	15 777
Nerozdělené zisky	23 093	-	23 093
Celkem	1 005 528	433 607	571 921

Základní kapitál

	Počet ks 31.12.2010	Hodnota základního kapitálu k 31.12.2010	Počet ks 31.12.2009	Hodnota základního kapitálu k 31.12.2009
Listinné kmenové akcie na majitele ve jmenovité hodnotě 53 000 Kč	5 180	274 540	-	
Listinné kmenové akcie na majitele ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč	-		5 180	518 000
Listinné kmenové akcie na majitele ve jmenovité hodnotě 530 Kč	400 000	212 000	-	
Listinné kmenové akcie na majitele ve jmenovité hodnotě 1 000 Kč	-		400 000	400 000
Celkem		486 540		918 000

Akcionářská práva připadající na jednu akcii ve jmenovité hodnotě 53 tis. Kč jsou ekvivalentní akcionářským právům připadající na 100 kusů akcií v nominální hodnotě 530 Kč.

Společnost nemá žádné prioritní akcie ani potenciální kmenové akcie.

Akcionářská struktura k 31. prosinci 2010 je uvedena v kapitole Stručná charakteristika společnosti.

Kapitálové a rezervní fondy

	31.12.2010	31.12.2009
Emisní ážio	46 511	48 658
Rezervní fond	19 263	15 777
Celkem kapitálové a rezervní fondy	65 774	64 435

Emisní ážio vzniklo v minulých letech vkladem Hotelového komplexu Řepy. Část emisního ážia ve výši 2 147 tis. přešla při rozdělení společnosti na nástupnickou společnost CPI Hotels Properties, a.s.

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 2010 realizovala společnost ztrátu ve výši -71 556 tis. Kč.

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

9. PODMÍNĚNÁ AKTIVA A PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

PODMÍNĚNÁ AKTIVA

K 31.12.2010 nemá společnost žádná podmíněná aktiva.

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 takový 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 2010 žádné účasti v dceřiných a přidružených společnostech.

Přijaté a poskytnuté záruky

Společnost ve sledovaném období neposkytla 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.

	2010	2009
Představenstvo společnosti	4 812	4 282
- krátkodobé požitky	4 702	4 174
- ostatní požitky	110	108
Dozorčí rada společnosti	614	607
- krátkodobé požitky	604	597
- ostatní požitky	10	10
Ostatní členové vedení společnosti	--	--
- krátkodobé požitky	--	--
- ostatní požitky	--	--
Celkem	5 426	4 889

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. Zbylé riziko je předmětem pravidelného sledování.

Úrokové riziko vyplývá z emitovaných dluhopisů a přijatých půjček. Úročení dluhopisů je sjednáno pevnou úrokovou sazbou.

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

Finanční rizika

Měnové riziko

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

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

Úvěrové riziko

Úvěrové riziko reprezentuje riziko neschopnosti dlužníka dostát svým závazkům.

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

Úrokové riziko

Společnost 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 2010 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	4 237	-424	--	424	--
Pohledávky	54 915	-5 492	--	5 492	--
Dopad na finanční aktiva před zdaněním		-5 915	--	5 915	--
Daň 19%		-1 124	--	1 124	--
Dopad na finanční aktiva po zdanění		-4 791	--	4 791	--
PASIVA					
Závazky	18 164	1 816	--	-1 816	--
Dopad na finanční závazky před zdaněním		1 816	--	-1 816	--
Daň 19%		345	--	-345	--
Dopad na finanční závazky po zdanění		1 471	--	-1 471	--
CELKOVÝ NÁRŮST (POKLES)		-3 320	--	3 320	--

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 2010 a nejsou tedy uvažovány možné změny v následujících letech. Výsledky je možné interpretovat následujícím způsobem: K 31. prosinci 2010, pokud by česká koruna posílila o 10% proti EUR a ostatní proměnné by zůstali konstantní, pak by roční zisk po zdanění byl o 3 320 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 3 320 tis. Kč nižší.

12. NÁKLADY NA ODMĚNY AUDITOROVI

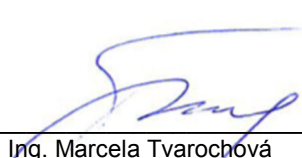
Přehled nákladů na auditorské služby za sledované období je uveden v textové části Výroční zprávy – odst. 10.3.

13. VÝZNAMNÉ NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Do data sestavení účetní závěrky se neodehrály žádné významné události mající vliv na účetní závěrku Společnosti k 31. prosinci 2010.

V Praze, 29.dubna 2011


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


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