



CPI
HOTELS



BY CHOICE HOTELS



1 ZPRÁVA AUDITORA O OVĚŘENÍ VÝROČNÍ ZPRÁVY



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

akcionářům a představenstvu společnosti CPI Hotels, a.s., se sídlem Praha 10, Bečvářova 2081/14,
IČ 471 16 757, o ověření výroční zprávy k 31.12.2011.

1. ZPRÁVA O OVĚŘENÍ VÝROČNÍ ZPRÁVY

Ověřili jsme soulad výroční zprávy společnosti CPI Hotels, a.s., k 31.12.2011 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 (materiálních) 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 31.12.2011 ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

2. ZPRÁVA O PROVĚŘCE ZPRÁVY O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Ověřili jsme věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti CPI Hotels, a.s., za rok končící 31.12.2011, která je uvedena na stranách v příložené výroční zprávě. Za sestavení této zprávy o vztazích je odpovědný statutární orgán společnosti CPI Hotels, a.s. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření stanovisko k této zprávě o vztazích.

Ověření jsme provedli v souladu s AS č. 56 Komory auditorů České republiky. Tento standard vyžaduje, abychom plánovali a provedli ověření s cílem získat omezenou jistotu, že zpráva o vztazích neobsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti. Ověření je omezeno především na dotazování pracovníků společnosti a na analytické postupy a výběrovým způsobem provedené prověření věcné správnosti údajů. Proto toto ověření poskytuje nižší stupeň jistoty než audit. Audit jsme neprováděli, a proto nevyjadřujeme výrok auditora.

Na základě našeho ověření jsme nezjistili žádné skutečnosti, které by nás vedly k domněnce, že zpráva o vztazích mezi propojenými osobami společnosti CPI Hotels, a.s., za rok končící 31.12.2011 obsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

V Brně dne 30.4.2012

A&CE Audit, s. r. o.

Ptašinského 4, 602 00 Brno

oprávnění KAČR č. 007

Ing. Libor Cabicar, jednatel společnosti

Přílohy: Výroční zpráva k 31.12.2011

Ing. Leoš Kozohorský

auditor, oprávnění č. 1276



member of Kreston International

CSN EN ISO 9001:2009
Certificated

Obsah

1	Zpráva auditora o ověření Výroční zprávy	2
2	Zpráva představenstva společnosti.....	5
3	CPI Hotels, a.s.	6
3.1	Profil společnosti	6
3.2	Hlavní události roku 2011 a 2012 do uzávěrky výroční zprávy.....	9
3.3	Organizační schéma společnosti za 2011	10
4	Hotely společnosti.....	11
4.1	Buddha-Bar Hotel Prague*****	11
4.2	Clarion Congress Hotel Prague****	11
4.3	Clarion Hotel Prague Old Town****	12
4.4	Clarion Hotel Prague City****	12
4.5	Clarion Congress Hotel Ostrava****	12
4.6	Clarion Grandhotel Zlatý Lev****	13
4.7	Clarion Congress Hotel Ústí nad Labem**** ..	13
4.8	Clarion Hotel Špindlerův Mlýn****	13
4.9	Clarion Congress Hotel České Budějovice**** ..	14
4.10	Hotel Fortuna City***	14
4.11	Hotel Fortuna West*** ..	14
4.12	Hotel Fortuna Rhea***/** ..	15
4.13	Hotel Fortuna Luna** ..	15
4.14	Spa & Kur Hotel Praha (ex. Fortuna Lázeňský dům Praha***).	15
4.15	Hotel Černigov*** ..	16
4.16	Ubytovna Řepy	16
4.17	Ubytovna Areál Hloubětín	16
4.18	Kulturní a konferenční centrum ArtIGY.....	16
4.19	Spa & Kur Hotel Harvey*****	17
4.20	Clarion Congress Hotel Olomouc**** ..	17
5	Obchod a marketing.....	17
6	Očekávaný vývoj, cíle a záměry	20
7	Údaje o společnosti	21
7.1	Základní údaje.....	21
7.2	Akcionářská struktura.....	22
7.3	Akcie	22

7.4	Údaje o základním kapitálu	23
7.5	Údaje o vlastním kapitálu	23
7.6	Dluhopisy	23
7.7	Majetkové účasti	24
8	Orgány společnosti a vedení	24
8.1	Valná hromada	24
8.2	Dozorčí rada společnosti	25
8.3	Představenstvo společnosti	25
8.4	Vrcholové vedení společnosti	26
8.5	Principy odměňování členů orgánů a vedení společnosti	26
8.6	Kodex řízení a správy, vnitřní kontrola a přístup k rizikům	27
9	Výsledky hospodaření a investice	28
9.1	Vybrané ukazatele hospodaření	28
9.2	Hlavní investice	30
10	Ostatní	30
10.1	Výzkum, vývoj	30
10.2	Životní prostředí a lidské zdroje	30
10.3	Odměny auditorům	31
10.4	Jiné	31
11	Osoby odpovědné za zpracování výroční zprávy	31
12	Zpráva o vztazích	33
13	Zpráva auditora o ověření účetní závěrky	34
14	INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	36
	Rozvaha	37
	Výkaz zisku a ztráty	39
	Výkaz o ostatním úplném výsledku	40
	Výkaz o změnách vlastního kapitálu	41
	Výkaz o peněžních tocích	42
	Příloha účetní závěrky	44

2 ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA SPOLEČNOSTI

Vážení obchodní partneři, klienti, kolegové a čtenáři,

dovolte, abychom Vás seznámili s podstatnými událostmi a výsledky hospodaření společnosti CPI Hotels, a.s. za rok 2011.

Naše společnost ke konci roku 2011 provozovala 16 hotelů a ubytovacích zařízení. V průběhu roku docházelo k uzavírání hotelů z důvodů rekonstrukce, ale i k otevření zcela nového i převzetí již renomovaného hotelu.

Ihned z počátku roku společnost rozšířila své aktivity, když si pronajala konferenční a kulturní centrum Bazilika v Českých Budějovicích a úspěšně jej provozuje pod novým názvem ArtlGY. Ke konci ledna byl z důvodu rozsáhlé rekonstrukce uzavřen Hotel Gomel v Českých Budějovicích. Koncem března jsme zahájili provoz zcela nového čtyřhvězdičkového hotelu Clarion Congress Hotel Ústí nad Labem, který v severočeské metropoli nabízí moderní ubytování a díky prostorově flexibilnímu kongresovému sálu i širokou nabídku pro konferenční a společenské akce. V dubnu jsme na trh uvedli projekt – BENADA Restaurant – novou značku pro síť restaurací. V polovině srpna byl uzavřen druhý hotel z důvodu rozsáhlé rekonstrukce, a to Hotel Sigma Olomouc. V listopadu jsme převzali známý horský Hotel Arnika, který jsme začlenili pod značku CLARION HOTELS a již v prosinci jej otevřeli prvním hostům pod novým názvem Clarion Hotel Špindlerův Mlýn. Po dvou letech provozování jsme ke konci roku ukončili pronájem restaurace situované v areálu Golf Resort Čeladná. Stejně jako v předchozím roce jsme se věnovali propagaci a prezentaci naší společnosti v podobě čtyř značek: CLARION HOTELS, BUDDHA-BAR HOTELS & RESORTS, FORTUNA HOTELS a UBYTOVNY.CZ.

Fiskální rok 2011 byl pro společnost CPI Hotels a.s. velice náročný a zároveň plný výzev. Očekávali jsme zejména zastavení propadu tržeb a pozitivnější ekonomické výsledky. Z hlediska ekonomických výkonů je v meziročním srovnání patrný pozitivní vývoj hlavních provozních ukazatelů. V sektoru pěti a čtyřhvězdičkových hotelů se nám podařilo v porovnání s předchozím rokem dosáhnout vyšší průměrné obsazenosti, a to při vyšší průměrné ceně za pokoj. Oživení poptávky bylo patrné zejména v segmentu turistické klientely, což pozitivně ovlivnilo ukazatel obsazenosti hotelů. Rovněž byl však patrný trend zkracování délky pobytů, což mělo za následek mimo jiné i růst provozních nákladů na hosta. V oblasti dvou a tříhvězdičkových hotelů jsme rovněž ve sledovaných parametrech mírně nad úrovní fiskálního roku 2010. V oblasti ubytoven jsme se pohybovali na srovnatelné úrovni, ovšem v kategorii lázeňského typu hotelu jsme i v roce 2011 bohužel zaznamenali pokles tržeb. Segment lázeňství negativně ovlivnila změna struktury klientely. V roce 2011 došlo k rapidnímu poklesu německé privátní klientely a to z původních 90% na současných 30% a domácí klientela tyto ztráty nedokázala pokrýt.

Celkové tržby společnosti za rok 2011 dosáhly 902,7 mil. Kč a v porovnání s rokem 2010 (916,4 mil. Kč) byly o cca 1,5% nižší. Výše tržeb byla značně ovlivněna změnami v portfoliu hotelů. Srovnatelné tržby, tj. bez zahrnutí uzavřených hotelů a bez nových akvizic, byly o cca 9,8% vyšší než v roce 2010.

Celkový výsledek hospodaření za rok 2011 činil -41,2 mil. Kč, což v porovnání s předcházejícím rokem 2010 (-71,6 mil. Kč) představuje zlepšení o cca 42%.

Hlavním cílem společnosti je poskytovat vysoce kvalitní ubytovací a konferenční služby ve všech krajských městech České republiky.

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.

3 CPI HOTELS, A.S.

3.1 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 2011 patřilo již 16 ubytovacích zařízení 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 pro domácí i zahraniční klientelu 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 (kongresový segment MICE), mezinárodní firmy a korporátní klientela. 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:



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 zaštiťovány širokými zkušenostmi Choice Hotels Europe (master franšizor pro Evropu).



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

CPI Hotels, a.s., jako výhradní zástupce CHOICE HOTELS EUROPE, rozvíjí franšizový systém se značkou Clarion na území České republiky a Slovenska. Sama společnost ke konci roku 2011 provozovala již 7 hotelů tohoto řetězce:

- ✓ Clarion Congress Hotel Prague
- ✓ Clarion Hotel Prague Old Town
- ✓ Clarion Hotel Prague City
- ✓ Clarion Grandhotel Zlatý Lev
- ✓ Clarion Congress Hotel Ostrava
- ✓ Clarion Congress Hotel Ústí nad Labem
- ✓ Clarion Hotel Špindlerův Mlýn

V roce 2011 společnost zahájila provoz dalších dvou hotelů značky Clarion - Clarion Congress Hotel Ústí nad Labem a Clarion Hotel Špindlerův Mlýn. Společnost počítá s tím, že začlenění do sítě Clarion Hotels i své tři další hotely.

- ✓ Hotel Gomel jako Clarion Congress Hotel České Budějovice (duben 2012)
- ✓ Hotel Sigma Olomouc (2013 jako Clarion Congress Hotel Olomouc)
- ✓ Hotel Černigov (výhledově jako Clarion Congress Hotel Hradec Králové)

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



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 operují aktuálně čtyři provozy v Praze.

- ✓ Hotel Fortuna Luna
- ✓ Hotel Fortuna Rhea
- ✓ Hotel Fortuna City
- ✓ Hotel Fortuna West

Do konce roku 2011 do této značky patřil také Fortuna Lázeňský dům Praha ve Františkových Lázních. Ten se v lednu 2012 zařadil pod zcela novou a opět vlastní značku Spa & Kur Hotels a nyní operuje pod názvem Spa & Kur Hotel Praha.

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

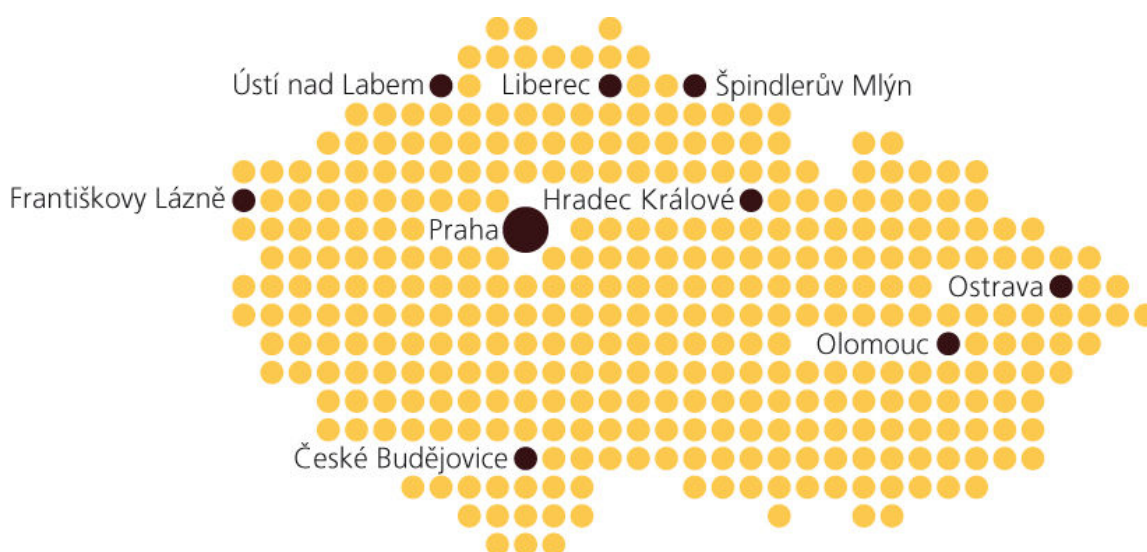
Dalšími ubytovacími kapacitami jsou projekty značky UBYTOVNY.CZ nabízející ubytování dlouhodobého charakteru. Pod její správu spadá celkem 1 906 lůžek a řadí se tak k největším poskytovatelům dlouhodobých ubytovacích služeb:

- ✓ Ubytovna Areál Hloubětín
- ✓ Ubytovna Řepy

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:

- franšízu 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



3.2 Hlavní události roku 2011 a 2012 do uzávěrky výroční zprávy

ÚNOR 2011

- převzetí provozu konferenčního a kulturního centra Bazilika, přejmenování na ArtlGY
- uzavření hotelu Gomel z důvodů 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

SRPEN 2011

- uzavření hotelu Sigma Olomouc z důvodů zahájení přestavby na Clarion Congress Hotel Olomouc

PROSINEC 2011

- zahájení provozu Clarion Hotelu Špindlerův Mlýn
- ukončení provozu restaurace v Golf Resortu Čeladná

LEDEN 2012

- představení nové značky Spa & Kur Hotels
- rebranding hotelu Fortuna lázeňský dům Praha na Spa & Kur Hotel Praha

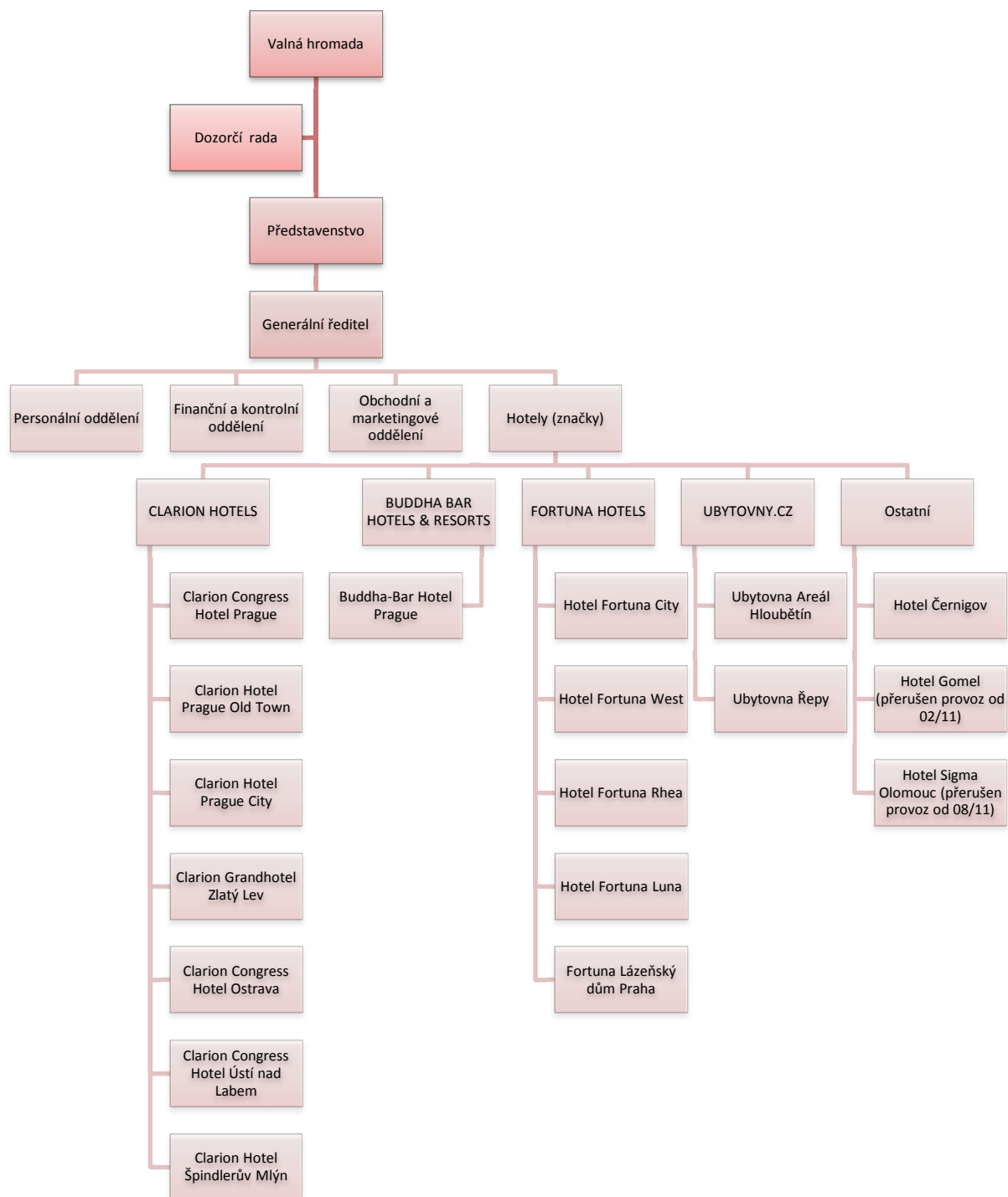
BŘEZEN 2012

- zahájení částečné rekonstrukce Clarion Congress Hotelu Ostrava, rozšíření a modernizace kongresového sálu

DUBEN 2012

- otevření Clarion Congress Hotelu České Budějovice

3.3 Organizační schéma společnosti za 2011



4 HOTELY SPOLEČNOSTI

Společnost k datu zveřejnění výroční zprávy provozuje 16 ubytovacích zařízení, 7 pod značkou CLARION HOTELS (Choice Hotels International), 2 další hotely, které plánuje výhledově začlenit, 4 pod vlastní značkou FORTUNA HOTELS, 1 pod vlastní značkou SPA & KUR HOTELS, další plánuje výhledově začlenit, 1 pod značkou BUDDHA-BAR HOTELS & RESORTS, 2 ubytovací zařízení pod značkou UBYTOVNY.CZ a 1 zatím nezařazený hotel. CPI Hotels, a.s. také provozuje kulturní a konferenční centrum ArtIGY v Českých Budějovicích a nadále úspěšně rozšiřuje své portfolio o hotely v krajských městech.

4.1 Buddha-Bar Hotel Prague*****

Jakubská 8, Praha 1 - Staré Město

První hotel tohoto unikátního konceptu na světě. Luxusní prostředí s kombinací orientálních tradic, francouzského kolonialismu a moderních technologií poskytne nezapomenutelný zážitek a radost z pobytu.

Umístění: neopakovatelná atmosféra starých pražských uliček a malebných zákoutí Starého Města.



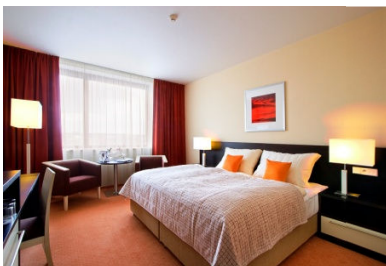
- 36 exkluzivně vybavených pokojů
- 3 luxusní apartmá
- Siddharta Café (100 míst) - trendy restaurant a bar
- nabídka wellness služeb – Spa Suite
- kamenná vana s Aquasound systémem
- nejmodernější technologie – integrované zrcadlo s televizí, IP telefony, high-speed Wi-Fi, high-end hudební systém s CD knihovnou Buddha-Bar Hotelu
- dvakrát denně housekeeping servis
- klimatizace



4.2 Clarion Congress Hotel Prague****

Freyova 33, Praha 9 - Vysočany

Umístění: hotel se nachází přímo na trase metra B stanice „Vysočanská“, 10 min jízdy metrem od centra Prahy, 10 min chůze od O2 Areny, 30 min jízdy autem z letiště Praha - Ruzyně, skvělá dostupnost na hlavní dálniční tahy.



- 559 nadstandardně vybavených pokojů
- včetně 25 luxusních apartmá
- kongresové prostory pro 2500 osob
- 4000 m2 konferenčních a výstavních prostor
- 27 kongresových sálů a salónek
- 2 hotelové restaurace s kapacitou 650 míst
- wellness a fitness centrum
- garážové stání pro 600 vozů
- nákupní Galerie Fénix
- zdarma internetová připojení na pokojích i ve veřejných prostorech
- klimatizace



4.3 Clarion Hotel Prague Old Town****

Hradební 9, Praha 1 - Staré Město

Umístění: hotel je situován na Starém městě, 5 min chůze od Staroměstského náměstí, 3 min chůze od stanice metra trasy B „Náměstí Republiky“, tramvajová zastávka je 150 m od hotelu.



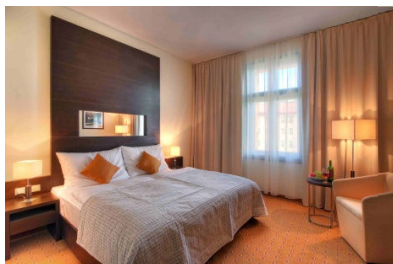
- 90 moderně zařízených pokojů
- 3 luxusní apartmá s terasou a s výhledem na Pražský hrad, možnost pronájmu teras
- konferenční sál Riva pro 70 osob
- konferenční salónek Bohemia pro 20 osob
- Restaurace Benada s kapacitou 80 míst
- zdarma internetové připojení na pokojích i ve veřejných prostorech
- business koutek, sekretářské služby
- parkování v docházkové vzdálenosti
- klimatizace



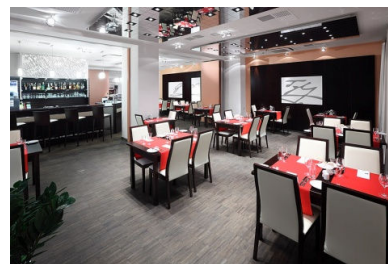
4.4 Clarion Hotel Prague City****

Tylovo náměstí 15/3, Praha 2 – Nové Město

Umístění: ideální poloha přímo v centru Prahy, 5 min chůze od Václavského náměstí. Stanice metra trasy C „I.P. Pavlova“ a tramvajová zastávka jsou 70 m od hotelu, historické centrum v docházkové vzdálenosti.



- 64 nadstandardně vybavených pokojů
- Benada Restaurant s kapacitou 70 míst a barem
- zdarma internetové připojení na pokojích i ve veřejných prostorech
- nekuřácké, 2 bezbariérové pokoje
- pokojová služba, sekretářské služby
- parkování v docházkové vzdálenosti
- klimatizace



4.5 Clarion Congress Hotel Ostrava****

Zkrácená 2703, Ostrava

Umístění: hotel je situovaný poblíž známého sportovního střediska ČEZ Areny. Zastávka MHD je 100 m od hotelu, skvělá dostupnost hlavních dálničních tahů a letiště.



- 142 pokojů a 27 apartmá
- 7 konferenčních sálů až pro 700 osob
- hotel s největší konferenční kapacitou v Ostravě
- restaurant Harmonie (100 míst), Benada Restaurant (115 míst), catering
- všechny pokoje vybaveny IDD telefonem, SAT/TV, minibarem, trezorem
- relax a fitness centrum s bazénem
- klimatizace



4.6 Clarion Grandhotel Zlatý Lev****

Gutenbergova 3, Liberec

Umístění: hotel je umístěn v parkové zóně centra Liberce, jen 2,5 km od střediska zimních sportů Kristiánov, 6 km od areálu Ještěd. V okolí se nachází několik golfových resortů.



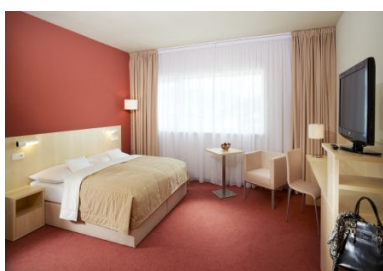
- 117 luxusních pokojů
- 5 moderně zařízených suite
- prezidentské apartmá v Art Nouveau stylu
- historická budova z roku 1906
- 4 konferenční místnosti s kapacitou pro 440 osob
- Benada Restaurant (80 míst), Café Zlatý Lev
- parkoviště, cateringové služby
- wellness a relax centrum



4.7 Clarion Congress Hotel Ústí nad Labem****

Špitálské náměstí 3517, Ústí nad Labem

Umístění: hotel je umístěn přímo v centru Ústí nad Labem v těsné blízkosti sadů Bedřicha Smetany. Výborné dopravní spojení do Prahy i Drážďan, zastávka MHD je přímo před hotelem.



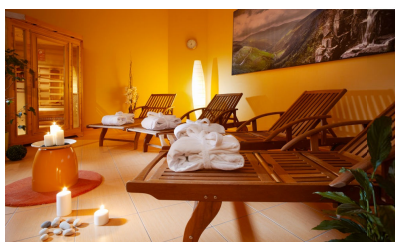
- zcela nový 4* hotel
- 83 nadstandardně vybavených pokojů
- včetně 3 vzájemně propojitelných apartmá
- konferenční zázemí až pro 480 osob
- Benada Restaurant až pro 160 osob s letní zahradkou
- podzemní garáže přímo pod hotelem
- součást multifunkčního komplexu
- klimatizace



4.8 Clarion Hotel Špindlerův Mlýn****

Labská 111, Špindlerův Mlýn

Umístění: hotel je situován v oblíbeném českém lyžařském a také turistickém středisku – Špindlerově Mlýně.



- 207 pokojů čtyřhvězdičkového standardu
- wellness centrum s bazénem a jacuzzi, saunový ráj, fitness, solárium, masáže
- konferenční zázemí až pro 630 delegátů
- Benada Restaurant se specialitami místní a mezinárodní kuchyně
- letní terasa
- ideální hotel pro letní turistiku, cyklovýlety, teambuildingové akce a v zimním období lyžařské pobyty

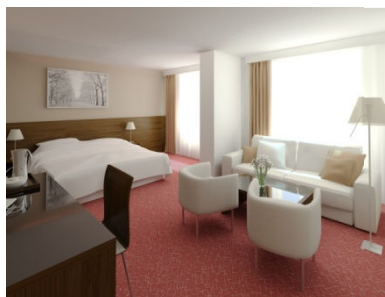


4.9 Clarion Congress Hotel České Budějovice****

Pražská tř.14, České Budějovice

Původně hotel Gomel procházející náročnou rekonstrukcí a rebrandingem bude otevřen v dubnu roku 2012.

Umístění: Hotel se nachází v bezprostřední blízkosti centra Českých Budějovic, výborná dostupnost na hlavní silniční tah Praha – Vídeň.



- 205 moderně zařízených pokojů
- konferenční zázemí až pro 640 osob
- a la carte Benada Restaurant
- hotelová restaurace, stylová pivnice, lobby bar
- SAT/TV, IDD telefon, minibar, kávový set, trezor, žehlicí set,
- Wi-Fi připojení na pokojích a ve veřejných prostorech zdarma
- hotelové parkoviště pro 150 vozů
- klimatizace



4.10 Hotel Fortuna City***

Bečvářova 14, Praha 10 - Strašnice

Umístění: hotel se nachází 5 min chůze od stanice metra A „Strašnická“ (zastávka tramvaje je 50m od hotelu), 8 min jízdy metrem od centra Prahy, 23 km od letiště Praha – Ruzyně, skvělé spojení na hlavní dálniční tahy.



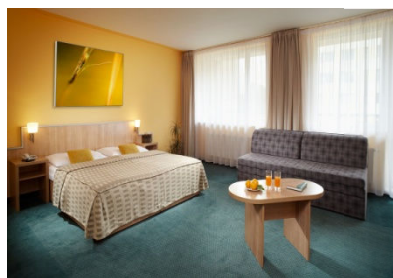
- 243 pohodlně zařízených pokojů vybavených IDD telefonem, SAT/TV a koupelnou se sprchou
- konferenční sály Miramare (pro 120 osob)
- 5 variabilních konferenčních místností
- hotelová restaurace (200 míst)
- lobby bar s letní terasou
- Wi-Fi ve veřejných prostorách hotelu zdarma
- parkování pro osobní vozy i autobusy



4.11 Hotel Fortuna West***

Mrkvičkova 2, Praha 6 - Řepy

Umístění: výhodná poloha pouhých 6 km od letiště Praha – Ruzyně, nedaleko dálničního spoje Praha – Rozvadov, 20 min jízdy MHD od centra Prahy, 5 min jízdy autem od obchodního centra Zličín.



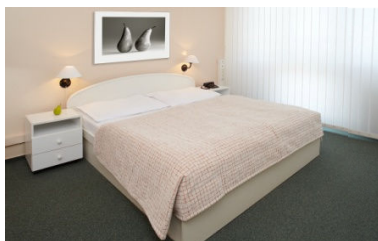
- 159 pohodlně zařízených pokojů vybavených IDD telefonem, SAT/TV a koupelnou se sprchou
- 5 variabilních konferenčních a banketových místností až pro 100 osob
- hotelová restaurace s kapacitou 120 míst
- restaurant à la carte pro 30 osob
- atriový lobby bar
- Wi-Fi ve veřejných prostorách hotelu zdarma
- parkování pro osobní vozy i autobusy



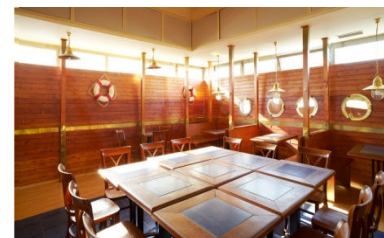
4.12 Hotel Fortuna Rhea***/**

V Úžlabině 19, Praha 10 - Strašnice

Umístění: hotel je situován v parkové zóně, 3 min chůze od zastávky tramvaje, 20 min jízdy MHD od centra Prahy, 40 min jízdy autem od letiště Praha – Ruzyně, skvělé napojení na hlavní dálniční tahy.



- 162 vícelůžkových buněk se dvěma ložnicemi
- 66 apartmánů s obývacím pokojem, ložnicí a koupelnou je vybaveno SAT/TV, IDD telefonem, trezorem a lednicí
- hotelová restaurace s kapacitou 156 míst
- snack bar Kajuta
- 3 konferenční salóňky s klimatizací pro 12 osob, 30 osob a 35 osob
- Wi-Fi ve veřejných prostorách hotelu zdarma, kabelové připojení k internetu na pokojích za poplatek, internetový terminál v hotelové hale
- hotelové parkoviště pro 30 vozů zdarma



4.13 Hotel Fortuna Luna**

Děčinská 1, Praha 8 - Střížkov

Umístění: hotel se nachází na trase metra C poblíž stanice „Střížkov“, 5 min autem od PVA Letňany, 15 min jízdy metrem od centra Prahy, 35 min jízdy autem od letiště Praha – Ruzyně, přímo u dálničního tahu směr Drážďany.



- 138 vícelůžkových apartmánů
- 25 dvoulůžkových pokojů
- hotelová restaurace pro 128 osob
- lobby bar s terasou
- všechny pokoje vybaveny telefonem a koupelnou se sprchou
- Wi-Fi ve veřejných prostorách hotelu zdarma
- parkoviště pro osobní vozy a autobusy



4.14 Spa & Kur Hotel Praha (ex. Fortuna Lázeňský dům Praha***)

Ruská 27, Františkovy Lázně

Umístění: hotel je situován přímo v historickém centru Františkových Lázní, světově uznávaného lázeňského města s více než dvousetletou tradicí.



- 79 pokojů, z toho 17 s balkonem
- 1 luxusní apartmá
- hotelová restaurace s kapacitou 120 míst
- všechny pokoje vybaveny SAT/TV, telefonem, ledničkou, trezorem a koupelnou se sprchou/vanou
- vlastní krytý bazén
- široká nabídka lázeňských procedur a wellness programů, minerální pramen přímo v prostorách hotelu
- Wi-Fi připojení ve veřejných prostorách zdarma
- fitness, kadeřnictví a kosmetika
- parkoviště pro 25 vozů



4.15 Hotel Černigov***

Riegrovo náměstí 1494, Hradec Králové

Umístění: hotel se nachází poblíž centra Hradce Králové. Zastávky linek MHD, vlakové a autobusové nádraží jsou přímo u hotelu, dobrá dostupnost na hlavní silniční tahy.



- 192 standardně vybavených pokojů
- 10 apartmá
- kongresový sál pro 500 osob, 6 salónek
- restaurant Secese s 220 místy a lobby bar
- hotel s největší konferenční kapacitou v regionu
- ve všech pokojích SAT/TV, IDD telefon, koupelna se sprchou
- zdarma Wi-Fi připojení ve veřejných prostorách a vybraných pokojích
- k dispozici sauna, masáže a kosmetika
- hotelové parkoviště pro 100 vozů



4.16 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.

4.17 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.

4.18 Kulturní a konferenční centrum ArtIGY

Pražská 1247/24, 370 04 České Budějovice

Umístění: Kulturní a konferenční centrum ArtIGY se nachází 10 minut od centra města v těsné blízkosti největšího českobudějovického hotelu Clarion Congress Hotel České Budějovice****.



- nejmodernější polyfunkční prostor v jižních Čechách pro firemní a společenské akce
- symbióza kultury, komerce a aktivit pro děti
- klimatizované a variabilní kongresové prostory s celkovou kapacitou až 650 delegátů
- nekuřácká kavárna
- Wi-Fi připojení zdarma
- rozsáhlé parkoviště pro osobní automobily

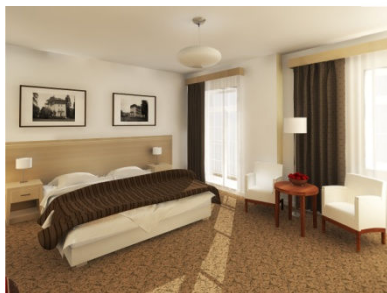


PŘIPRAVUJEME

4.19 Spa & Kur Hotel Harvey**** (květen 2012)

Dlouhá 222, Františkovy Lázně

Umístění: hotel Harvey leží na samém okraji lázeňské zóny, v klidném a tichém prostředí u centrálního lesoparku, přitom jen pár kroků od lázeňského centra Františkových Lázní.



- 75 pokojů čtyřhvězdičkového standardu s balkonem či terasou
- wellness centrum s bazénem a vířivkou
- fitness centrum, sauna
- komplexní lázeňská péče v moderních klimatizovaných prostorech
- lékařský dohled
- široká nabídka specialit domácí, lokální i mezinárodní kuchyně v hotelové restauraci, letní terasa
- léčebné a wellness pobyty



4.20 Clarion Congress Hotel Olomouc****, ex. Hotel Sigma Olomouc (2013) Jeremenkova 36, Olomouc

Umístění: bývalý Hotel Sigma Olomouc procházející náročnou a kompletní rekonstrukcí a rebrandingem se nachází v blízkosti historického centra Olomouce, přímo u vlakového nádraží, skvělá dostupnost na hlavní dálniční tah Praha – Brno.



- 126 moderních pokojů
- kongresové prostory až pro 1 400 osob, největší sál s kapacitou pro 1 100 osob
- Benada Restaurant s kapacitou až 440 míst
- hotel s největší kongresovou kapacitou v Olomouckém kraji
- SAT/TV, IDD telefon, internet, minibar, kávový set, trezor, žehlicí set,
- Wi-Fi připojení ve všech pokojích a veřejných prostorách zdarma



5 OBCHOD A MARKETING

Evropský hotelový průmysl v roce 2011 zaznamenal mírný nárůst ve všech ubytovacích ukazatelích. Průměrná obsazenost se pohybovala v rozmezí 60-70 %. Česká republika v čele s Prahou s 69% průměrnou obsazeností drží s Evropou krok. Nejvyšší obsazenosti nad 70 % dosáhly Velká Británie, Rakousko a Švýcarsko. Nejnížší naopak Polsko, Itálie a Portugalsko. Oproti roku 2010 činí nárůst v průměru 1 %, jedinou výjimkou je Rakousko s téměř 2% propadem. Průměrná cena v Evropě narostla o 2-3 %. Praha s průměrnou cenou 64 EUR na evropský průměr 80-90 EUR stále nedosáhla. Z hlediska RevPARu Praha zaregistrovala 7% nárůst, který patří k jedněm z nejlepších za celý rok 2011. Zdroj HIT Report MKG k 12/2011.

CPI Hotels, a.s. s diverzifikací portfolia, vzájemným cross-sellingem, centrálním řízením a vzájemnou obchodní podporou napříč provozními jednotkami minimalizuje případná obchodní rizika a využívá všech svých konkurenčních výhod. Hotely skupiny dosáhly v roce 2011 průměrné obsazenosti až 76 %, průměrné ceny 219

EUR v pětihvězdičkovém sektoru, 61 EUR ve čtyřhvězdičkovém sektoru a 25 EUR ve tří a dvouhvězdičkovém sektoru, RevPAR se v porovnání s rokem 2010 navýšil v průměru o 5-10 %. Celkové tržby dosáhly 902,7 milionů CZK. To znamená 1,5% pokles oproti celkovým tržbám v roce 2010. Pro meziroční srovnání je nutno zohlednit chybějící tržby uzavřeného Hotelu Gomel (k 1. 2. 2011) a Hotelu Sigma Olomouc (k 11. 8. 2011) a současně tržby z nových akvizic – Clarion Congress Hotelu Ústí nad Labem (od 24. 3. 2011) a Clarion Congress Hotel Špindlerův Mlýn (od 1. 12. 2011). Ze srovnání tržeb dosažených v roce 2011 a 2010 bez uzavřených hotelů či nových akvizic vyplývá, že srovnatelné tržby společnosti vzrostly o cca 10%.

I v roce 2011 společnost expandovala a významně investovala do svých provozů. Společnost uvedla do provozu Clarion Congress Hotel Ústí nad Labem (březen 2011); přejala provoz bývalého hotelu Arnika ve Špindlerově Mlýně a začlenila ho pod značku Clarion; prezentovala novou značku hotelových restaurací Benada Restaurant; uzavřela Hotel Gomel z důvodu kompletní rekonstrukce, který začlení pod obchodní značku kongresových hotelů Clarion (plánované znovuotevření 04/2012); uzavřela Hotel Sigma Olomouc – budoucí Clarion Congress Hotel Olomouc - z důvodu kompletní rekonstrukce (plánované znovuotevření 08/2013); přejala správu Kulturního a kongresového centra ArtIGY v Českých Budějovicích (bývalé centrum Bazilika); zavádí novou obchodní značku lázeňských a wellness hotelů Spa & Kur Hotels a plánuje otevření Spa & Kur Hotelu Harvey ve Františkových Lázních (plánované otevření 05/2012).

CPI Hotels, a.s. sleduje aktivně všechny nové trendy hotelového průmyslu, investuje do moderních technologií, sofistikovaných PMS (softwaru pro správu hotelových pokojů a kongresových míst), které umožňují na základě detailního reportingu důslednou správu kapacit. CPI Hotels posiluje svoji obchodní strategii, kterou míří na koncového zákazníka prostřednictvím vlastních webových stránek a online zpracovaných rezervací s automatickým interface do PMS, tím eliminuje chyby, šetří náklady na lidské zdroje a v neposlední řadě šetří prostředky vynaložené na komise třetím stranám. V souvislosti s aktualizací webových stránek a nastavenou strategií byly pořízeny kompletní a detailní fotodokumentace všech hotelů.

Z pohledu marketingu v roce 2011 společnost pokračuje ve své strategii a soustředí se na posilování „brand image“ směrem k jednotlivým značkám: CLARION HOTELS, BUDDHA-BAR HOTELS & RESORTS, FORTUNA HOTELS a UBYTOVNY.CZ.

Marketingová strategie značky CLARION pokračuje v konsolidaci komunikační strategie zaměřené na jednotlivé obchodní segmenty, aktualizaci nových webových stránek a investice do placených kampaní na nejvýznamnějších vyhledávacích, standardizaci vybavení a služeb. V následujícím roce se společnost soustředí na důkladný sběr dat a přímé oslovení koncových zákazníků s atraktivními nabídkami šitými na míru ve spolupráci s Choice International a jejich propracovaného věrnostního systému.

Buddha-Bar Hotel Prague si již neomylně vydobyl svou pozici na trhu a úroveň svých služeb se zařadil po bok nejluxusnějších hotelů jak Prahy, tak Evropy. Buddha-Bar Hotel Prague pokračuje ve své ambici a získává další ocenění jako: „TOP 10 nejromantičtějších hotel“. Hotel plánuje novou webovou prezentaci s designem dle nejnovějších trendů podporující landscape pozadí pomocí velkoformátových fotografií, integrovaných web 2.0 technologií, on-line reálných hodnocení hostů a nejnovější CMS technologie umožňující cíleně měnit nejen vzhled stránek, ale i texty a zatraktivnit tak svoji nabídku.

Za značku FORTUNA HOTELS společnost pokračuje v nastavené strategii. Úspěšně se investovalo do webových optimalizací a PPC kampaní na internetových vyhledávacích. Značka Fortuna Hotels je již tradičním partnerem sportovních událostí jako florbalová utkání Czech Open a Prague Games, či Pražského Jarmarku v rámci spolupráce s Folklořním sdružením ČR.

Stejně jako ostatní hotely i UBYTOVNY.CZ zaměřují svou pozornost na zákazníka na webu, soustřeďují se na SEO texty, analýzu klíčových slov, úpravu on-page faktorů, atd.

Jako každoročně se společnost zúčastnila významných mezinárodních veletrhů cestovního ruchu a hotelového průmyslu, odborných workshopů a setkání. Za zmínku stojí: ReiseMarkt v Drážďanech, ITB v Berlíně, EMIF

v Bruselu, IMEX ve Frankfurtu a Las Vegas, ITE v Hongkongu, WTM v Londýně a EIBTM v Barceloně, workshopy mj. ve Vídni a Německu.

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 nejromantičtějších hotelů na světě podle Reader's Digest

Jeden z šesti nominovaných hotelů v kategorii „Nejlepší hotelové prostředí, image a design“ v rámci soutěže VILLEGATURE AWARDS 2011.

Ocenění „Certificate of Excellence“ od Tripadvisor.com

Partnerství s NF Kapka naděje

Partnerství s NF Tereza Maxová dětem

Partnerství s Českou Miss

Partnerství v rámci výstavy Davida LaChapella v Praze

Partnerství s Richardem Müllerem

Clarion Congress Hotel Prague

Uspořádání celkem 439 konferenčních akcí za 2011

Quality in Alternative Care – pořádání SOS Children's Villages

Charitativní koncert Nadačního fondu Kapky naděje

After party k benefičnímu galavečeru Srdce pro děti (Život dětem)

Závěrečné setkání pořadatelů akce Běh naděje 2011 v rámci celorepublikového charitativního projektu SKUTKY NADĚJE

Kongres ODS – zajištění cateringu (kongres v PVA Letňany 1000 osob)

Česká Miss – zajištění cateringu (Česká Miss probíhala v Hudebním divadle Karlín 1200 osob)

Spolupráce s nadačním fondem Chance 4 Children

Clarion Hotel Prague City

Ocenění „Nejlepší Clarion střední Evropy za rok 2011“

Clarion Grandhotel Zlatý Lev, Liberec

Partner sportovní akce EYOWF – evropská olympiáda mládeže

Partner sportovní akce MS ve stolním tenisu veteránů

Partner sportovní akce Jizerská 50

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

Plesy, např. FC Slovan Liberec

Silvestrovská tematická oslava pro 300 hostů – Hollywood Movie Night

Lékařské kongresy, např. EUROSPINE Course

Odborné semináře Technické univerzity Liberec

Clarion Congress Hotel Ostrava

Kongres SEPSE 2011

Partner Davis Cup - ubytování, komplexní catering ve VIP prostorách a SKY BOXECH ostravské ČEZ Arény.

Kongres OSTRAVA LIVE ENDOSKOPY 2011

Partner akce Zlatá Tretra Ostrava

Konference - Český den Gastronomie Hospitality & Tourism Summit 2011

Konference Den Ruska
 Partner 8. ME v atletice do 22 let (ME U23)
 European PGA Tour- Moravia Silesia Open 2011 - catering
 100 let Primus CE - catering v areálu společnosti
 Konference International Police Association
 Konference Obezitologie a Bariatrie 2011
 Konference XVIII. Dostálový Dny Urgentní Medicíny
 Kongres Ostravské Angiodny 2011
 Partner Světového poháru ve sportovní gymnastice

Hotel Černigov, Hradec Králové

Ubytování a catering pro Ovocnářskou unii
 Kongres strany Věci veřejné
 Ubytování a catering pro Horsch
 Ubytování a catering pro Mistrovství Evropy kadetů-basketbal
 Organizace soutěže vinařů Hradecký pohár vína
 Setkání členů - Český svaz chovatelů – mezinárodní účast
 Konference a afterparty Správy železniční dopravní cesty
 Konference Vodní toky ČR
 Konference a vánoční večírek Wurth spol. s r.o.

Hotel Fortuna City

Zajištění ubytování a stravování pro sportovní akce – Czech open – otevřené mistrovství ČR ve floorbale.
 Každoroční konference „Aliance žen s rakovinou prsu“
 Mezinárodní konference nadačního fondu České myelomové skupiny
 Mezinárodní konference pořádaná Městem Plzeň – projekt REURIS
 Pravidelné konference Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy
 Spolupráce s Ministerstvem životního prostředí – projekt LABEL
 Módní přehlídky Agentury Modeling Praha
 Spolupráce s pořadateli otevřeného mistrovství ČR ve floorbale

Clarion Hotel Prague Old Town

Spolupráce s nadačním fondem Chance 4 Children
 Vánoční večírek advokátní kanceláře Balcar Polanský
 Zajištění mezinárodních školení jako: ADVOCO Software, Folkeuniversitetet vestlandet, Alchemio/Whitford, Conax AS, Dresser Italia, Nomed AS
 Zajištění konference Ministerstva vnitra České republiky, KPMG, Camping GAZ, Loomis Czech Republic, EOS KSI
 Česká republika s.r.o., aj.

6 OČEKÁVANÝ VÝVOJ, CÍLE A ZÁMĚRY

Dlouhodobým cílem společnosti CPI Hotels, a.s. je budování sítě 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 capacity, které nabídku regionu zatraktivňují.

V květnu 2012 bude dokončena rekonstrukce a výstavba Spa & Kur Hotelu Harvey, který své dveře pro první návštěvníky otevře 15. 5. 2012.

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

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

V roce 2012 plánuje společnost CPI Hotels, a.s. pokračovat v obchodní a marketingové strategii z roku 2011.

Základem je propagace jednotlivých brandů, posilování povědomí o značce:

- pětihvězdičkový designový BUDDHA-BAR HOTELS & RESORTS
- čtyřhvězdičkové byznys hotely pod značkou CLARION HOTELS
- ubytování střední, dvou- a tříhvězdičkové kategorie pod značkou FORTUNA HOTELS
- lázeňské hotely pod značkou SPA & KUR HOTELS
- dlouhodobé ubytování pod značkou UBYTOVNY.CZ

Péče bude věnována nové značce SPA & KUR HOTELS, pod kterou náleží aktuálně 2 hotely ve Františkových Lázních, úkolem bude nastavit standardy ubytování, wellness a balneo služeb, a zavést značku na trhu a cíleně se věnovat její propagaci.

Společnost i nadále soustředí své úsilí na online prodejní kanály s cílem propojit PR, e-mail marketing, promo kódy a cílené PPC kampaně pro celou skupinu hotelů a na základě důkladných analýz návratnosti investic řídit jejich efektivitu. Dále plánuje využít zpětných vazeb od hostů, zintenzivnit sběr dat a spolu s věrnostním modulem cílit na stálé zákazníky, a udržet tak progresivní trend nárůstu prodeje přes vlastní stránky jako v roce 2011.

7 ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

7.1 Základní údaje

Obchodní název:	CPI Hotels, a.s.
Sídlo:	Bečvářova 2081/14, Praha 10
PSČ:	100 00
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

Kontaktní údaje:

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

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

7.2 Akcionářská struktura

Jediným akcionářem společnosti CPI Hotels, a.s. byla k 31. 12. 2011 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.

7.3 Akcie

Celková jmenovitá hodnota akcií činí 486 540 tis. Kč. Veškeré akcie jsou plně splaceny.

Akcie společnosti jsou členěny 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

Akcie společnosti jsou převoditelné bez jakéhokoliv omezení. Akcionář je jak na valné hromadě tak i jinak oprávněn vykonávat a uplatňovat svá akcionářská práva vždy osobně nebo též prostřednictvím svého zástupce, a to na základě písemné plné moci s úředně ověřeným podpisem. Zástupcem akcionáře nikdy nemůže být člen představenstva nebo dozorčí rady společnosti. Řádně zastoupený akcionář se na valné hromadě považuje za přítomného akcionáře.

Změny osoby majitele listinných akcií se provádějí na základě smluvního ujednání jejich předáním v souladu se zákonem o cenných papírech.

Majitel akcie nemá žádné výměnné či předkupní právo. Hlasovací práva nejsou nijak omezena. Při hlasování akcionáře na valné hromadě každých 1.000,-Kč jmenovité hodnoty akcií představuje jeden hlas.

Výplatu dividend zabezpečuje představenstvo společnosti v souladu s rozhodnutím valné hromady, která určuje místo, způsob a termín výplaty dividend. Nestanoví-li rozhodnutí valné hromady něco jiného, je dividenda splatná do jednoho roku ode dne, kdy bylo přijato usnesení valné hromady o rozdělení zisku.

Po zrušení společnosti s likvidací má akcionář právo na podíl na likvidačním zůstatku.

Společnost nevlastní žádné vlastní akcie ani s nimi nijak neobchodovala.

Společnosti není známa existence jakýchkoliv smluv mezi akcionáři.

7.4 Údaje o základním kapitálu

Základní kapitál společnosti činí 486.540.000,-Kč a je rozdělen na 400.000ks akcií o nominální hodnotě 530,-Kč a 5.180 ks akcií o nominální hodnotě 53.000,- Kč.

Základní kapitál společnosti je plně splacen, nepodléhá žádným opčním ani výměnným právům. Společnost není držitelem žádných vlastních účastnických cenných papírů.

7.5 Údaje o vlastním kapitálu

Hodnota vlastního kapitálu k 31. prosinci 2011 činí 459.160 tis. Kč a tvoří jej: Základní kapitál (486.540tis.Kč), kapitálové fondy (46.511 tis. Kč), rezervní fondy (19.263 tis. Kč), nerozdělené zisky a ztráty (-93.154 tis. Kč). Změny vlastního kapitálu jsou uvedeny ve Výkazu o změnách vlastního kapitálu, který je součástí účetní závěrky společnosti.

7.6 Dluhopisy

Emitované dluhopisy k 31. 12. 2011

Druh	dluhopis
Forma	na doručitele
Podoba	zaknihovaný CP
Registrace CP	kótovaný
Počet kusů	35 000 kusů
Připojené kupóny	není
Číselné označení ISIN	CZ0003501371
Celkový objem emise	350 000 000 Kč
Jmenovitá hodnota cenného papíru	10 000 Kč
Měna, na kterou dluhopisy znějí	koruna česká
Názvy tuzemských trhů, kde je emise obchodována	RM–Systém
Názvy zahraničních trhů, kde je emise obchodována	neobchodováno
Splatnost emise	14.11.2013
Stav objemu emise k 31. 12. 2011	35 000 kusů
Stav objemu emise po 31. 12. 2011	nezměněn
Stav závazků z nevyplaceného kupónu	0 Kč

Společnost nadále eviduje závazek z titulu nevyplacené jistiny 10ks dluhopisů emise ISIN CZ0003501157, jejíž splatnost byla k 31. 1. 2005. 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.

7.7 Majetkové účasti

V roce 2011 společnost neměla žádné majetkové účasti v jiných společnostech.

Společnost není nijak závislá na žádných jiných subjektech.

8 ORGÁNY SPOLEČNOSTI A VEDENÍ

(Samostatná část Výroční zprávy v souladu s § 118 odst. 4 písm. j) zákona č. 256/2004 Sb.)

V souladu se stanovami tvoří orgány společnosti CPI Hotels, a.s. valná hromada, představenstvo a dozorčí rada, Valná hromada jako nejvyšší orgán volí a odvolává členy dozorčí rady s výjimkou členů dozorčí rady volených zaměstnanci. Dozorčí rada pak volí a odvolává členy představenstva. Společnost CPI Hotels, a.s. nemá zřízeny další výkonné či kontrolní orgány ani výbory. V souladu s § 44 odst. 3 zákona č. 93/2009 Sb. vykonává činnost výboru pro audit dozorčí rada společnosti CPI Hotels, a.s..

8.1 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 tři 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.

8.2 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 2011 nedošlo k žádným změnám ve složení dozorčí rady společnosti.

složení dozorčí rady v roce 2011:

MUDr. Vít Urbanec člen dozorčí rady

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

Irena Kořínková člen dozorčí rady

8.3 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 ze svého středu předsedu představenstva. Funkční období představenstva je 5 let. Opětovná volba člena představenstva je možná. Člen představenstva může z této funkce odstoupit písemným prohlášením doručeným představenstvu a dozorčí radě. V takovém případě končí výkon jeho funkce dnem, kdy jeho odstoupení projednala nebo měla projednat dozorčí rada.

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 2011 nedošlo k žádným změnám ve složení představenstva společnosti.

složení představenstva v roce 2011:

Ing. Jan Kratina předseda představenstva a generální ředitel

Ing. Marcela Tvaročková členka představenstva a finanční ředitelka

Ing. Vratislav Puchinger člen představenstva a operation manager

8.4 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

8.5 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 2011 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 2011 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 2011	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	3 544	--	629
Penzijní program	101	--	18

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 společnostmi 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.

8.6 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 odpovědní za:

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

K 31. prosinci 2011 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.

9 VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ A INVESTICE

9.1 Vybrané ukazatele hospodaření

Přehled hlavních ukazatelů hospodaření

Rok (údaje jsou uvedeny v tis. Kč)	2011	2010	2009
Tržby za poskytované služby	902 680	916 432	943 897
EBITDA	-40 280	-52 842	64 480
Provozní zisk	-50 967	-69 390	42 678
Zisk před zdaněním (EBT)	-41 188	-71 706	69 494
Zisk po zdanění	-41 205	-71 556	69 714

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

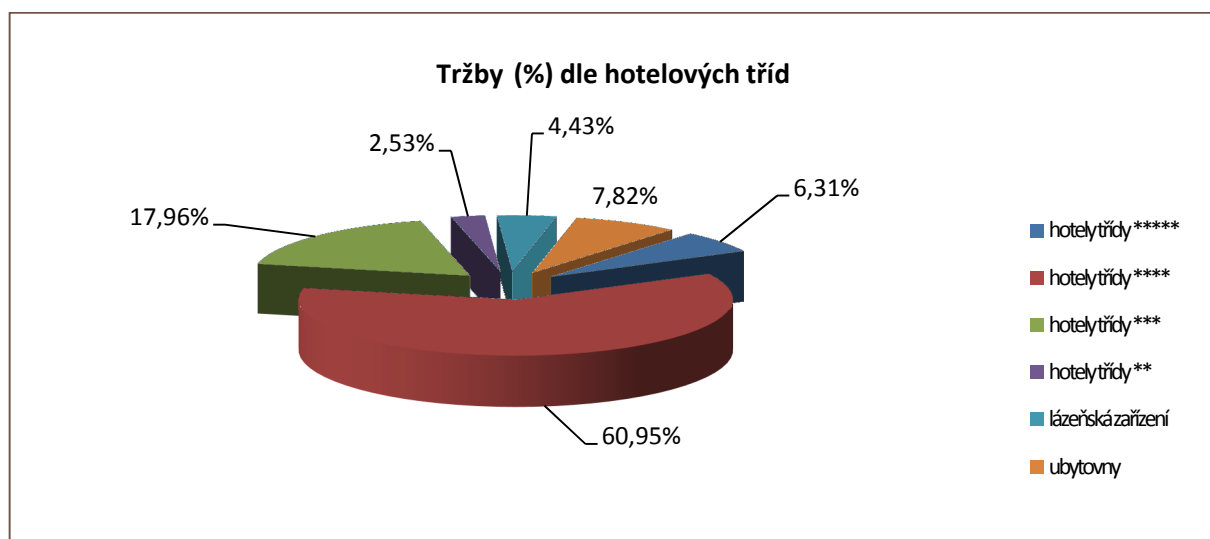
Rok	2011	2010	2009
Čistý zisk za období (tis.Kč)	-41 205	-71 556	69 714
Čistý zisk za období na 1 akcii (Kč)	-84,69	-147,07	75,94

Tržby společnosti v porovnání s rokem 2010 klesly o 1,5%. Avšak tržby vyjma uzavřených hotelů a vyjma nových akvizic vzrostly o cca 9,8%. Největší podíl na celkových tržbách tvoří hotely čtyřhvězdičkové kategorie. Z pohledu členění dle druhu činnosti mají nejvyšší podíl tržby z ubytování a hostinské činnosti.

Tržby v členění dle hotelových tříd

Hotelová třída	tržby v tis. Kč	% tržeb
hotely třídy *****	56 596	6,31%
hotely třídy ****	546 594	60,95%
hotely třídy ***	161 097	17,96%
hotely třídy **	22 710	2,53%
lázeňská zařízení	39 705	4,43%
ubytovny	70 156	7,82%

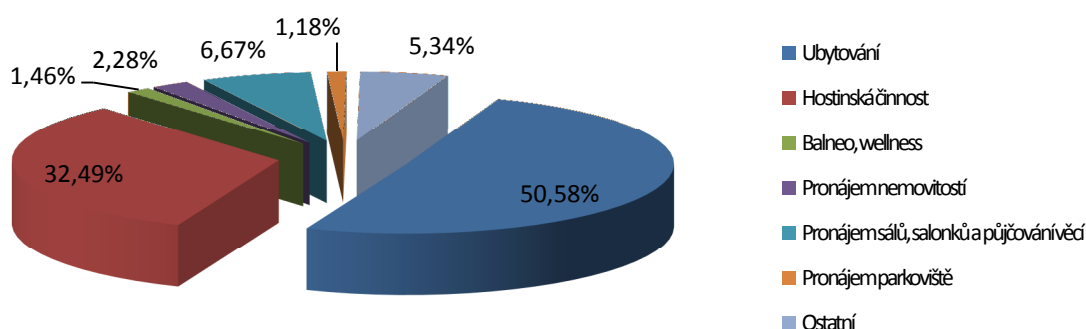
Pozn: údaje bez tržeb z manažerských smluv ve výši 5 822 tis.Kč



Tržby v členění dle druhu činností

Druh činnosti	tržby v tis. Kč	% tržeb
Ubytování	456 558	50,58%
Hostinská činnost	293 278	32,49%
Balneo, wellness	13 188	1,46%
Pronájem nemovitostí	20 586	2,28%
Pronájem sálů, salonků a půjčování věcí	60 172	6,67%
Pronájem parkoviště	10 670	1,18%
Ostatní	48 228	5,34%

Tržby dle druhu činnosti



9.2 Hlavní investice

Finanční investice

V roce 2011 společnost nerealizovala žádné finanční investice.

Provozní investice

V rámci procesu sjednocování hotelových softwarů společnost v roce 2011 investovala cca 2 400tis.Kč do nového softwarového vybavení. Přechod na nové swarty bude probíhat i v dalších letech. Téměř 5 700tis.Kč bylo investováno do obnovy a modernizace technického vybavení hotelových provozů. Náklady na standardizaci vybavení odbytových středisek a standardizaci oblečení na hotelech značky Clarion činily cca 8 500tis.Kč.

Budoucí investice

Společnost není v současnosti pevně zavázána k investicím do budoucna.

10 OSTATNÍ

10.1 Výzkum, vývoj

Společnost se s ohledem na svoji podnikatelskou činnost 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 2011 byly auditory účtovány odměny ve složení:

Druh služby	za CPI Hotels, a.s.
auditorské služby	288 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.

Společnost CPI Hotels, a.s. nemá uzavřeny smlouvy s členy představenstva nebo zaměstnanci, na základě kterých by byla zavázána k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí.

Společnost CPI Hotels, a.s. nevytvořila takové programy, na jejichž základě je zaměstnancům a členům představenstva umožněno nabývat účastnické cenné papíry Společnosti, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.

V roce 2011 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 7 - 14

Marcela Tvarochová / finanční ředitelka

kapitola 3 - 6

Martina Kudrnovská / obchodní a marketingová ředitelka

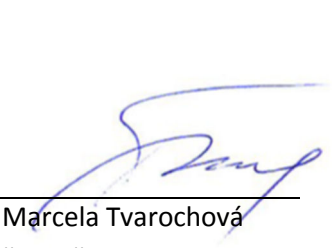
Čestné prohlášení

Osoby odpovědné za výroční zprávu prohlašují, že údaje uvedené ve Výroční zprávě za rok 2011, 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 30. 4. 2012



Jan Kratina
předseda představenstva
CPI Hotels, a.s.



Marcela Tvarochová
člen představenstva
CPI Hotels, a.s.

12 ZPRÁVA O VZTAZÍCH

k ovládající osobě a osobám ovládaným podle § 66a odst. 9 obchodního zákoníku za účetní období roku 2011

představenstva společnosti

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

Postavení společnosti 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. 2011 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 2011 uzavřeny žádné smlouvy, nebyly učiněny žádné jiné právní úkony a nebyla přijata ani uskutečněna žádná opatření v zájmu či na popud ovládající osoby ani poskytnuta nebo přijata jakákoliv plnění.

V Praze dne 30. 3. 2012



Jan Kratina
předseda představenstva
CPI Hotels, a.s.



Marcela Tvarochová
člen představenstva
CPI Hotels, a.s.

13 ZPRÁVA AUDITORA O OVĚŘENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

akcionáři a představenstvu o ověření řádné účetní závěrky k 31.12.2011
společnosti CPI Hotels, a.s., se sídlem Praha 10, Bečvářova 2081/14, IČ 471 16 757.

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti CPI Hotels, a.s., která se skládá z rozvahy k 31.12.2011, výkazu zisku a ztráty, výkazu o ostatním úplném výsledku, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za období od 1.1.2011 do 31.12.2011 a přílohy, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti CPI Hotels, a.s., je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví upravenými právem Evropské unie, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

Naši odpovědnost je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

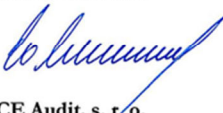
member of Kreston International

ČSN EN ISO 9001:2009
Certificated

VÝROK AUDITORA

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti CPI Hotels, a.s., k 31.12.2011, nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za období od 1.1.2011 do 31.12.2011 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

V Brně dne 30.4.2012


A&CE Audit, s. r. o.
Ptašinského 4, 602 00 Brno
oprávnění KAČR č. 007
Ing. Libor Cabicar, jednatel společnosti




Ing. Leoš Kozohorský
auditor, oprávnění č. 1276

Přílohy: Rozvaha, Výkaz zisku a ztráty, Výkaz o ostatním úplném výsledku, Přehled o změnách vlastního kapitálu, Přehled o peněžních tocích a Příloha k 31.12.2011

14 INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA



**zpracovaná za rok končící 31. prosincem 2011 v souladu s Mezinárodními standardy
účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií**

Rozvaha

k 31. prosinci 2011

	Pozn	31.12.2011 CZK'000	31.12.2010 CZK'000
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Pozemky, budovy a zařízení	R1	34 771	29 539
vlastní	R1	21 989	22 990
pronajaté formou finančního leasingu	R1	12 782	6 549
Nehmotná aktiva	R1	2 840	2 606
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	R2	470 461	473 503
Obchodní a jiné pohledávky	R4	104 668	92 279
Odložená daňová pohledávka	V9	52	69
Ostatní dlouhodobá aktiva		574	574
Dlouhodobá aktiva celkem		613 366	598 570
Krátkodobá aktiva			
Zásoby	R5	14 050	10 741
Obchodní pohledávky	R6	220 382	211 607
Ostatní krátkodobé pohledávky	R7	195 706	251 915
Ostatní finanční aktiva	R7	35 932	36 705
Ostatní krátkodobá aktiva	R9	6 152	5 300
Peníze a peněžní ekvivalenty	R8	17 136	17 317
Aktiva určená k prodeji		-	-
Krátkodobá aktiva celkem		489 358	533 585
AKTIVA CELKEM		1 102 724	1 132 155

VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY

Vlastní kapitál

Základní kapitál	K	486 540	486 540
Fondy	K	65 774	65 774
emisní ážio		46 511	46 511
rezervní fondy		19 263	19 263
Nerozdělené zisky	K	-93 154	-51 949

Vlastní kapitál celkem		459 160	500 365
-------------------------------	--	----------------	----------------

Dlouhodobé závazky

Dlouhodobé úvěry a půjčky		356 287	382 563
emitované dluhopisy	R10	350 000	350 000
závazky z leasingu	R1	6 287	3 024
úvěry a půjčky - ostatní	R13	-	29 539
Odložený daňový závazek	V9	-	-

Dlouhodobé závazky celkem		356 287	382 563
----------------------------------	--	----------------	----------------

Krátkodobé závazky

Krátkodobé úvěry a půjčky		6 539	29 001
emitované dluhopisy	R10	3 729	3 729
závazky z leasingu	R1	2 810	2 113
úvěry a půjčky - ostatní	R13	-	23 159
Obchodní závazky	R11	182 132	120 368
Ostatní krátkodobé závazky	R12	98 373	99 858
Ostatní krátkodobá pasiva		233	-

Krátkodobé závazky celkem		287 277	249 227
----------------------------------	--	----------------	----------------

Závazky celkem		643 564	631 790
-----------------------	--	----------------	----------------

VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		1 102 724	1 132 155
---	--	------------------	------------------

Výkaz zisku a ztráty

CPI Hotels, a.s.

za rok končící 31. prosincem 2011

	Pozn	Rok končící 31.12.2011 CZK'000	Rok končící 31.12.2010 CZK'000
Pokračující činnosti			
Tržby z ubytování a hostinské činnosti	V1	902 680	916 432
Ostatní výnosy	V2	77 726	69 953
		980 406	986 385
Spotřeba materiálu a nákup služeb	V3	469 126	431 152
Náklady na operativní leasing	V4	300 767	351 841
Mzdové a osobní náklady	V5	245 362	246 985
Odpisy	R1	10 687	16 548
Snížení (zrušení snížení) hodnoty aktiv		-	744
Ostatní provozní náklady (výnosy)	V6	5 431	8 505
		1 031 373	1 055 775
Finanční výsledek	V7	9 779	-2 316
		9 779	-2 316
Zisk (ztráta) z pokračujících činností před zdaněním		-41 188	-71 706
Daň z příjmu	V8	17	-150
Čistý zisk (ztráta) z pokračujících činností		-41 205	-71 556
ČISTÝ ZISK (ZTRÁTA) ZA OBDOBÍ		-41 205	-71 556
Zisk (ztráta) na akcii (EPS)	V9		
z pokračujících a ukončených činností			
- základní		-84,69	-147,07
- zředěný		-84,69	-147,07

Výkaz o ostatním úplném výsledku

CPI Hotels, a.s.

za rok končící 31. prosincem 2011

	Rok končící 31.12.2011	Rok končící 31.12.2010
	CZK'000	CZK'000
ÚPLNÝ VÝSLEDEK		
ČISTÝ ZISK (ZTRÁTA) ZA OBDOBÍ	-41 205	-71 556
OSTATNÍ ÚPLNÝ VÝSLEDEK	-	-
ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ	-41 205	-71 556

Výkaz o změnách vlastního kapitálu

CPI Hotels, a.s.

za rok končící 31. prosincem 2011

	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Rezervní fondy	Nerozdě- lené zisky	Celkem
	CZK'000	CZK'000	CZK'000	CZK'000	CZK'000
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
Čistý zisk (ztráta) za období	-	-	-	-41 205	-41 205
Ostatní úplný výsledek za období	-	-	-	-	-
Úplný výsledek za období	-	-	-	-41 205	-41 205
Stav k 31. prosinci 2011	486 540	46 511	19 263	-93 154	459 160

Výkaz o peněžních tocích

CPI Hotels, a.s.

za rok končící 31. prosincem 2011

	Pozn	Rok končící 31.12.2011	Rok končící 31.12.2010
		CZK'000	CZK'000
CASH FLOW Z PROVOZNÍCH ČINNOSTÍ			
Zisk (ztráta) za období před zdaněním		-41 188	-71 706
Odpisy		10 687	16 548
Ztráta (zisk) z prodeje dlouhodobých aktiv		-100	-68
Snížení (zrušení snížení) hodnoty aktiv		-	744
Úrokové výnosy		-36 274	-31 106
Úrokové náklady		21 693	20 194
Nepeněžní operace		0	-6 779
Zisk (ztráta) za období před zdaněním po úpravě		-45 182	-72 173
Snížení (zvýšení) stavu pohledávek		-101 021	-68 615
Snížení (zvýšení) stavu zásob		-3 309	-1 298
Snížení (zvýšení) stavu závazků		38 808	-130 272
Peněžní prostředky z provozních činností		-110 704	-272 358
Placené daně z příjmu		-	-
Cash flow z provozních činností celkem		-110 704	-272 358
CASH FLOW Z INVESTIČNÍCH ČINNOSTÍ			
Nákup finančních investic		-	-
Prodej finančních investic		138 794	285 338
Nákup dlouhodobých nehmotných a hmotných aktiv		-6 001	-5 171
Prodej dlouhodobých nehmotných a hmotných aktiv		100	68
Poskytnuté půjčky		3 815	-42 231
Přijaté úroky		316	23 418
Cash flow z investičních činností celkem		137 024	261 422
CASH FLOW Z FINANČNÍCH ČINNOSTÍ			
Emise (nákup) vlastních dluhopisů		-	-
Dlouhodobé závazky a půjčky, krátkodobé závazky z finanční činnosti		-	29 539

Placené úroky	-21 728	-18 775
Platby závazků z leasingu	-4 773	-2 975
Příjmy a výdaje na vrub vlastního kapitálu	-	-
Cash flow z finančních činností celkem	-26 501	7 789
Čistý přírůstek (úbytek) peněz a peněžních ekvivalentů	-181	-3 147
Stav peněz a peněžních ekvivalentů na počátku roku	17 317	20 464
Stav peněz a peněžních ekvivalentů na konci roku	17 136	17 317

Příloha účetní závěrky

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 CPI HOTELS, a.s. provozuje hotely na území České republiky zejména pod značkami CLARION HOTELS, FORTUNA HOTELS, BUDDHA-BAR HOTELS & RESORTS, UBYTOVNY.CZ.

Vlastníci společnosti

Akcionáři společnosti k 31. prosinci 2011 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 2011

Představenstvo

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

Dozorčí rada

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

V průběhu roku 2011 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 2011 a končící 31. prosincem 2011.

Účetní závěrka je sestavena na principu nepřetržitého trvání podniku.

4. ZMĚNY ÚČETNÍCH POLITIK A ZVEŘEJŇOVANÝCH INFORMACÍ

4.1. NOVÉ A UPRAVENÉ STANDARDY PŘIJATÉ SPOLEČNOSTÍ

- 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.
Přijetí této interpretace nemá 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 uhrazených závazků se vykáže v rámci zisku/ztráty za období.

Přijetí této interpretace nemá 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 vykazala užítky z předčasného příspěvku do fondu, jehož poskytnutí je důsledkem požadavků na minimální financování, jako aktivum

Přijetí této interpretace nemá významný vliv 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 2012 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 „Mezitimní účetní výkaznictví“

V roce 2011 byly novelizovány a vydány následující standardy:

- IAS 12 Odložená daň - účinnost 1.1.2012
- IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka - účinnost 1.1.2013
- IFRS 11 Společná ujednání - účinnost 1.1.2013
- IFRS 12 Zveřejnění účastí v jiných jednotkách - účinnost 1.1.2013
- IFRS 13 Oceňování reálnou hodnotou - účinnost 1.1.2013
- IAS 1 Prezentace položek ostatního úplného výsledku - účinnost 1.7.2012
- IAS 19 Zaměstnanecké požitky - účinnost 1.1.2013
- IFRIC 20 - účinnost 1.1.2013

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

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 užitky z aktiva přecházejí na nájemce, je smlouva klasifikována jako finanční leasing. V opačném případě je považována za operativní leasing.

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

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

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

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 převyšuje svoji zpětně získatelnou hodnotu. Zpětně získatelná hodnota je vyšší částka z reálné hodnoty daného aktiva snížené o náklady spojené s jeho prodejem a jeho užité hodnoty. Užité 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 ní lze identifikovat samostatně peněžní toky (penězotvorné 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 1.1.2011	8 235	-	8 235
Přírůstky	1 811	2 336	4 147
Úbytky	-	-1 811	-1 811
Zůstatek k 31.12.2011	10 046	525	10 571
Oprávký			
Zůstatek k 1.1.2011	5 629	-	5 629
Odpisy	2 102	-	2 102
Snížení/zrušení snížení hodnoty aktiva	-	-	-
Oprávký k úbytkům	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2011	7 731	-	7 731
Zůstatková hodnota 1.1.2011	2 606	-	2 606
Zůstatková hodnota 31.12.2011	2 315	525	2 840

Pozemky, budovy a zařízení

	Pozemky - vlastní	Budovy - vlastní	Zařízení, automobily - vlastní	Nedokončený dl. hmotný majetek	Zařízení, automobily - finanční leasing	Celkem
Pořizovací cena						
Zůstatek k 1.1.2011	-	20 612	54 728	30	14 777	90 147
Přírůstky	-	-	3 696	3 740	10 151	17 587
Úbytky	-	-	-457	-3 770	-	-4 227
Zůstatek k 31.12.2011	-	20 612	57 967	-	24 928	103 507
Oprávký						
Zůstatek k 1.1.2011	-	1 450	50 931	-	8 227	60 608
Odpisy	-	1 450	3 216	-	3 919	8 585
Snížení/zrušení snížení hodnoty aktiva	-	-	-	-	-	-
Oprávký k úbytkům	-	-	-457	-	-	-457
Zůstatek k 31.12.2011	-	2 900	53 690	-	12 146	68 736
Zůstatková hodnota 1.1.2011	-	19 162	3 797	30	6 550	29 539
Zůstatková hodnota 31.12.2011	-	17 712	4 277	-	12 782	34 771

Nejvýznamnější pohyb v rámci dlouhodobého majetku představovalo v roce 2011 pořízení automobilů na leasing.

Aktiva pronajatá formou finančního leasingu zahrnují k 31. prosinci 2011 zejména 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	50	-
Úrok - zařízení	-14	-	-
Splátky - automobily	3 113	6 875	-
Úrok - automobily	-587	-638	-
Čistá současná hodnota budoucích leasingových splátek	2 810	6 287	-

R2 – Dlouhodobé poskytnuté půjčky

	Jistina k 31.12.2011	Snížení hodnoty k 31.12.2011	Neuhrazené úroky k 31.12.2011	Jistina k 31.12.2010
Balvinder, a.s.	28 409	-	3 977	28 409
Balvinder, a.s. *	11 816	-	1 418	11 477
Balvinder, a.s. *	27 614	-	3 866	26 822
Conradian, a.s.	120 177	-	16 825	120 177
Vigano, a.s.	272 445	-	21 961	217 969
Kerina, a.s.	-	-	6 619	58 649
TP Development Trust Limited	10 000	-	1 728	10 000
Celkem	470 461	-	56 394	473 503

* půjčka denominována v EUR

Neuhrazené úroky jsou vykázány v rámci ostatních krátkodobých pohledávek kromě úroků ve výši 24 668 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 2014 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 2011 žádnou investici do dceřiných a přidružených společností.

R4 – Dlouhodobé obchodní a jiné pohledávky

	31.12.2011	31.12.2010
Poskytnuté zálohy na nájem	80 000	80 000
Pohledávky z titulu úroků splatných nad 1 rok	24 668	12 279
Celkem	104 668	92 279

R5 – Zásoby

	Pořizovací cena k 31.12.2011	Snížení hodnoty zásob k 31.12.2011	Účetní hodnota k 31.12.2011	Pořizovací cena k 31.12.2010	Snížení hodnoty zásob k 31.12.2010	Účetní hodnota k 31.12.2010
Nakupované zásoby	14 050	-	14 050	10 741	-	10 741
Celkem zásoby	14 050	-	14 050	10 741	-	10 741

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

R6 – Krátkodobé obchodní pohledávky

	Nominální hodnota k 31.12.2011	Snížení hodnoty k 31.12.2011	Účetní hodnota k 31.12.2011	Účetní hodnota k 31.12. 2010
Pohledávky z ubytovací činnosti	221 548	-1 166	220 382	211 607
Celkem	221 548	-1 166	220 382	211 607

R7 - Ostatní krátkodobé pohledávky

	Nominální hodnota k 31.12.2011	Snížení hodnoty k 31.12.2011	Účetní hodnota k 31.12.2011	Účetní hodnota k 31.12. 2010
Daňové pohledávky	7 400	-	7 400	-
Poskytnuté zálohy	44 253	-	44 253	26 752
Úroky z poskytnutých půjček	42 539	-	42 539	18 971
Jiné krátkodobé pohledávky	103 744	-2 230	101 514	206 192
Celkem	197 936	-2 230	195 706	251 915

Ostatní finanční aktiva

Ostatní finanční aktiva ve výši 35 932 tis. Kč představují především krátkodobé poskytnuté půjčky splatné do jednoho roku (k 31.prosinci 2010: 36 705 tis. Kč).

R8 – Peníze a peněžní ekvivalenty

	31.12.2011	31.12.2010
Peníze	4 665	3 687
Bankovní účty	12 471	13 630
Celkem	17 136	17 317

R9 – Ostatní krátkodobá aktiva

	31.12.2011	31.12.2010
Náklady příštích období	6 152	5 300
Celkem	6 152	5 300

R10 – Dlouhodobé a krátkodobé závazky z emitovaných dluhopisů

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

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

K rozvahovému dni vykazuje společnost krátkodobé závazky z emitovaných dluhopisů ve výši 3 729 tis. Kč (k 31. prosinci 2010 – 3 729 tis. Kč). Tento závazek tvoří část první emise dluhopisů z roku 2000, a to ve výši jistiny 100 tis. Kč a naběhlý AUV z dluhopisů druhé emise ve výši 3 629 tis. Kč.

	31.12.2011	31.12.2010
Emitované dluhopisy – dlouhodobé závazky	350 000	350 000
Emitované dluhopisy – odkoupené	-	-
Emitované dluhopisy – splatné do 1 roku	100	100
Emitované dluhopisy – kr. závazky – neuhrazené kupóny	3 629	3 629
Celkem závazky z emitovaných dluhopisů	353 729	353 729

R11 – Krátkodobé závazky z obchodního styku

Krátkodobé obchodní závazky zahrnují běžné závazky vůči dodavatelům za pořízení dlouhodobého majetku a dodávky služeb. K 31. prosinci 2011 vykazuje společnost krátkodobé obchodní závazky ve výši 182 132 tis. Kč (k 31. prosinci 2010 – 120 368 tis. Kč).

R12 – Ostatní krátkodobé závazky

	31.12.2011	31.12.2010
Přijaté zálohy	25 678	20 570
Závazky vůči zaměstnancům	12 493	12 774
Závazky ze soc. a zdrav. pojištění	6 958	6 877
Jiné závazky	53 244	59 637
Celkem	98 373	99 858

R13 – Dlouhodobé a krátkodobé přijaté úvěry a půjčky - ostatní

V minulém účetním období Společnost vykazovala v rámci položek dlouhodobé úvěry a půjčky a krátkodobé úvěry a půjčky úvěry ve výši 29 539 tis. Kč, resp. 23 129 tis. Kč přijaté od společnosti ZELIG HOLDINGS LIMITED. V roce 2011 byly tyto závazky vyrovnány.

7. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K VÝSLEDOVCE

V1 – Tržby z ubytování a hostinské činnosti

	2011		2010	
	obrat	% obratu	obrat	% obratu
Kategorie **	22 710	2,52%	22 550	2,46%
Kategorie ***	200 802	22,25%	208 840	22,79%
Kategorie ****	546 594	60,55%	559 578	61,06%
Kategorie *****	56 596	6,27%	49 465	5,40%
Dlouhodobé ubytování	70 156	7,77%	70 186	7,66%
GR - příjmy z manažerských smluv	5 822	0,64%	5 813	0,63%
Celkem	902 680	100,00%	916 432	100%

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. Za sledované období realizovala společnost ostatní výnosy ve výši 77 726 tis. Kč (2010 – 69 953 tis. Kč).

V3 – Spotřeba materiálu a nákup služeb

	2011	2010
Služby	253 277	214 655
Náklady na prodané zboží	2 886	2 488
Spotřeba materiálu a energie	212 963	214 009
Celkem	469 126	431 152

V4 – Náklady na operativní leasing

Předmětem operativního leasingu jsou hotely v následující tabulce:

	2011	2010
Clarion Hotel Prague Old Town	19 500	24 000
Hotely Fortuna Rhea a Luna	26 500	27 500
Fortuna Lázeňský dům Praha	13 000	15 000
Hotel Sigma Olomouc	-	7 500
Fortuna Areál Hloubětín	35 000	40 000
Grandhotel Zlatý Lev	20 200	20 200
Clarion Congress Hotel Prague	120 000	120 000
Hotel Gomel	-	45 000
Hotel Černigov	30 300	30 300
Buddha Bar Hotel Prague	11 500	5 125
Clarion Congress Hotel Ostrava	1 200	1 200
Clarion Hotel Prague City	20 300	15 000
Hotel Fortuna City	540	526
Hotel Fortuna West	607	490
Clarion Congress Hotel Ústí nad Labem	926	-
Clarion Hotel Špindlerův Mlýn	1 194	-
Celkem	300 767	351 841

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	188 333
Hotely Fortuna Rhea a Luna	35 000	140 000	455 000
Fortuna Lázeňský dům Praha	15 000	60 000	94 600
Hotel Sigma Olomouc	-	-	-
Fortuna Areál Hloubětín	40 000	160 000	246 668
Grandhotel Zlatý Lev	20 503	82 012	327 205
Clarion Congress Hotel Prague	120 000	480 000	1 940 000
Clarion Congress Hotel České Budějovice*	24 750	132 000	495 000
Hotel Černigov	30 755	123 018	499 761
Buddha Bar Hotel Prague	38 500	154 000	268 257
Clarion Congress Hotel Ostrava	15 000	60 000	9 400
Clarion Hotel Prague City	20 300	81 200	167 475
Hotel Fortuna City**	300	1 200	2 575
Hotel Fortuna West**	300	1 200	2 575
Clarion Congress Hotel Ústí nad Labem	1 200	4 800	11 074
Clarion Hotel Špindlerův Mlýn	14 164	54 295	-
Celkem	391 608	1 592 230	4 691 699

* Clarion Congress Hotel České Budějovice - hotel otevřen 1.4.2012 po rozsáhlé rekonstrukci

** 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

	2011	2010
Mzdové náklady	180 394	181 378
Sociální a zdravotní pojištění	58 673	59 319
Ostatní sociální náklady	6 295	6 288
Celkem	245 362	246 985

Společnost měla ve sledovaném období 1 033 zaměstnanců (v roce 2010 bylo 1 045 zaměstnanců), z toho jsou 4 osoby ve vedení společnosti. Podrobné údaje o plněních poskytnutých vedoucím osobám je uvedeno v kapitole Transakce mezi spřízněnými stranami.

V6 – Ostatní provozní náklady a výnosy

V rámci této položky jsou zahrnuty daňové náklady a poplatky (např. silniční daň, daň z nemovitostí, správní a místní poplatky). V roce 2011 činily tyto náklady 5 431 tis. Kč (2010 náklady 8 505 tis. Kč).

V7 – Finanční výsledek

	2011	2010
Zrušení snížení hodnoty cenných papírů	-	-
Zisk (ztráta) z prodeje podílů v dceřiných společnostech	-	-
Úroky z emitovaných dluhopisů	-18 375	-18 375
Kursově zisky (ztráty)	-	-8 700
Úroky ze závazků finančního leasingu	-646	- 338
Úroky z poskytnutých půjček	36 235	31 068
Úroky z přijatých bankovních úvěrů a půjček	-2 672	-1 481
Ostatní finanční zisky a ztráty	-4 763	-4 490
Celkem	9 779	-2 316

V8 – Daně z příjmu

	2011	2010
Splatná daň z příjmu	-	-
Odložená daň z příjmu	17	-150
Celkem	17	-150

Splatná daň z příjmu

V následující tabulce je provedeno odsouhlasení efektivní daňové sazby za rok 2011:

	2011	2010
Zisk (ztráta) před zdaněním	-41 188	-71 706
Daň z příjmu vypočtená pomocí sazby daně z příjmu práv. osob (19%)	-7 826	-13 624
Vliv daňově neúčinných nákladů	1 466	1 374
Vliv daňově neúčinných výnosů	-	-
Upřesnění daně vztahující se k minulým obdobím	-	-
daňová ztráta vynásobená sazbou daně	6 360	12 250
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 2011 odloženou daňovou pohledávku ve výši 52 tis. Kč (k 31. prosinci 2010 odloženou daňovou pohledávku ve výši 69 tis. Kč). Změna odložené daně ve výši 17 tis. Kč byla vykázána ve výkazu zisku a ztráty jako náklad běžného období.

	Účetní hodnota	Daňová hodnota	Přechodný rozdíl	Přechodný rozdíl, ze kterého nevzniká odložená daň	Odložený daňový (závazek)/ pohledávka
Aktiva					
Pozemky, budovy, zařízení - vlastní	21 989	24 734	-2 745	-2 900	-29
Pozemky, budovy, zařízení – pronajaté formou fin. leasingu	12 782	-	12 782	-	-2 429
Ostatní krátkodobá aktiva	6 152	10 265	-4 113	-	781
Závazky					
Dlouhodobé závazky z fin. leasingu	6 287	-	-6 287	-	1 195
Krátkodobé závazky z fin. leasingu	2 810	-	-2 810	-	534
Celkem	50 020	34 999	-3 173	-2 900	52

Srovnání odložené daně na počátku a na konci účetního období

	2011
Přechodné rozdíly, ze kterých vzniká odložená daň k 1.1.2011	364
násobeno daňovou sazbou 19%	69
změna stavu přechodných rozdílů, ze kterých se počítá odložená daň	-91
Přechodné rozdíly, ze kterých vzniká odložená daň k 31.12.2011	273
násobeno daňovou sazbou 19%	52
efekt změny očekávané sazby daně	-
násobeno daňovou sazbou 19%	52

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

	2011
Zisk před zdaněním	-41 188
Daň z příjmu vypočtená pomocí sazby daně z příjmu práv. osob (19 %)	-7 826
Efekt ze změny sazby daně	-
Efekt daňově neuznatelných nákladů	1 507
Efekt rozdílu odpisů majetku, kde nevzniká odložená daň	-
Efekt výnosů osvobozených od daně	-
Efekt odčitatelných položek	-
Efekt slev na dani	-
Upřesnění daně vztahující se k minulým obdobím	-
daňová ztráta vynásobená sazbou daně	6 360
Ostatní	-24
Celková daň z příjmu 2011 (+náklad, -výnos)	17

V9 – Zisk na akcii

Základní kapitál společnosti je k 31. prosinci 2011 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

$$\text{BEPS} = -41\,205\,000 / (212\,000 + 274\,540) = -84,69 \text{ Kč}$$

Základní zisk (ztráta) na akcii typu (B) je $100 \times (-84,69) = -8\,469 \text{ Kč}$.

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

8. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K VÝKAZU O VLASTNÍM KAPITÁLU

Základní kapitál

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 2011 je uvedena v kapitole Stručná charakteristika společnosti.

	Počet ks 31.12.2011	Hodnota základního kapitálu k 31.12.2011	Počet ks 31.12.2010	Hodnota základního kapitálu k 31.12.2010
Listinné kmenové akcie na majitele ve jmenovité hodnotě 53 000 Kč	5 180	274 540	5 180	274 540
Listinné kmenové akcie na majitele ve jmenovité hodnotě 530 Kč	400 000	212 000	400 000	212 000
Celkem		486 540		486 540

V rámci rozdělení společnosti 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 týkající se vlivu odštěpení v roce 2010 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

Kapitálové a rezervní fondy

	31.12.2011	31.12.2010
Emisní ážio	46 511	46 511
Rezervní fond	19 263	19 263
Celkem kapitálové a rezervní fondy	65 774	65 774

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 2011 realizovala společnost ztrátu ve výši -41 205 tis. Kč.

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

9. PODMÍNĚNÁ AKTIVA A PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

9.1. PODMÍNĚNÁ AKTIVA

K 31.12.2011 nemá společnost žádná podmíněná aktiva.

9.2. PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

Vůči společnosti CPI HOTELS, a.s. není veden žádný soudní spor, jehož výsledek by mohl významně ovlivnit údaje účetní závěrky a společnosti není známo, že by 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 2011 žádné účasti v dceřiných a přidružených společnostech.

Přijaté a poskytnuté záruky

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

Odměny poskytnuté členům představenstva, členům dozorčí rady a vedení společnosti

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

	2011	2010
Představenstvo společnosti	3 645	4 812
- krátkodobé požitky	3 544	4 702
- ostatní požitky	101	110
Dozorčí rada společnosti	647	614
- krátkodobé požitky	629	604
- ostatní požitky	18	10
Ostatní členové vedení společnosti	-	-
- krátkodobé požitky	-	-
- ostatní požitky	-	-
Celkem	4 292	5 426

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

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

Ostatní požitky představují příspěvek společnosti na penzijní a životní pojištění zaměstnanců – členů statutárního nebo dozorčího orgánu. Žádné jiné požitky (tj. požitky po skončení pracovního poměru, požitky související s ukončením pracovního poměru, ostatní dlouhodobé požitky a platby akciemi) nebyly vedení společnosti poskytnuty.

Členové představenstev, dozorčích rad, vedení společnosti a jím osoby blízké nevlastní žádné akcie společnosti ani s nimi nebyly uzavřeny žádné opční a podobné smlouvy, jejichž podkladovým aktivem jsou účastnické cenné papíry.

Principy odměňování vedoucích osob, členů představenstva a členů dozorčí rady

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

11. ŘÍZENÍ RIZIKA

Společnost při svých aktivitách čelí především následujícím faktorům rizika:

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

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

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 2011 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.

CZK / EUR					
		-10,00%		10,00%	
	Účetní hodnota	Zisk	Ostatní pohyby ve vlastním kapitálu	Zisk	Ostatní pohyby ve vlastním kapitálu
AKTIVA					
Peníze a peněžní ekvivalenty	3 475	-348	-	348	-
Pohledávky	38 535	-3 854	-	3 854	-
Dopad na finanční aktiva před zdaněním		-4 201	-	4 201	-
Daň 19%		-798	-	798	-
Dopad na finanční aktiva po zdanění		-3 403	-	3 403	-
PASIVA					
Závazky	3 216	322	-	-322	-
Dopad na finanční závazky před zdaněním		322	-	-322	-
Daň 19%		61	-	-61	-
Dopad na finanční závazky po zdanění		260	-	-260	-
CELKOVÝ NÁRŮST (POKLES)		-3 142	-	3 142	

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 2011 a nejsou tedy uvažovány možné změny v následujících letech. Výsledky je možné interpretovat následujícím způsobem: K 31. prosinci 2011, pokud by česká koruna posílila o 10% proti EUR a ostatní proměnné by zůstali konstantní, pak by roční zisk po zdanění byl o 3 142 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 3 142 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 2011.

V Praze, 30. dubna 2012



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



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