



CPI Hotels, a.s. Váš hotelový partner



BY CHOICE HOTELS



PRAGUE



1 ZPRÁVA AUDITORA O OVĚŘENÍ VÝROČNÍ ZPRÁVY



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

akcionáři a představenstvu společnosti CPI Hotels, a.s., se sídlem Praha 10, Bečvářova 2081/14,
IČ 471 16 757, o ověření výroční zprávy k 31.12.2012.

1. ZPRÁVA O OVĚŘENÍ VÝROČNÍ ZPRÁVY

Ověřili jsme soulad výroční zprávy společnosti CPI Hotels, a.s. k 31.12.2012 s konsolidovanou i individuální účetní závěrkou, které jsou obsaženy v této výroční zprávě. Za správnost výroční zprávy je zodpovědný statutární orgán společnosti CPI Hotels, a.s. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu výroční zprávy s účetními závěrkami.

Ověření jsme provedli v souladu s Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl ověření tak, aby získal přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetních závěrkách, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s příslušnými účetními závěrkami. 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 31.12.2012 ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s výše uvedenými účetními závěrkami.

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 31.12.2012, která je uvedena 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 31.12.2012 obsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

V Brně dne 30.4.2013



A&CE Audit, s. r. o.
Ptašinského 4, 602 00 Brno
oprávnění KAČR č. 007

Ing. Martin Kozohorský, jednatel společnosti



Ing. Jan Vrbický
auditor, oprávnění č. 0057

Přílohy: Výroční zpráva k 31.12.2012

member of Kreston International

ČSN 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 2012 a 2013 do uzávěrky výroční zprávy	8
3.3	Organizační schéma společnosti za 2012	9
4	Hotely společnosti	10
4.1	Buddha-Bar Hotel Prague*****	10
4.2	Clarion Congress Hotel Prague****	10
4.3	Clarion Hotel Prague Old Town****	11
4.4	Clarion Hotel Prague City****	11
4.5	Clarion Congress Hotel Ostrava****	11
4.6	Clarion Grandhotel Zlatý Lev****	12
4.7	Clarion Congress Hotel Ústí nad Labem****	12
4.8	Clarion Hotel Špindlerův Mlýn****	12
4.9	Clarion Congress Hotel České Budějovice****	13
4.10	Spa & Kur Hotel Harvey****	13
4.11	Spa & Kur Hotel Praha***	13
4.12	Hotel Fortuna City***	14
4.13	Hotel Fortuna West***	14
4.14	Hotel Fortuna Rhea***/**	14
4.15	Hotel Fortuna Luna**	15
4.16	Hotel Černigov***	15
4.17	Ubytovna Řepy	15
4.18	Ubytovna Areál Hloubětín	15
4.19	Kulturní a konferenční centrum ArtIGY	16
4.20	Clarion Congress Hotel Olomouc*****	16
5	Obchod a marketing	16
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	22
7.5	Údaje o vlastním kapitálu	23
7.6	Dluhopisy	23
7.7	Majetkové účasti	23

8	Orgány společnosti a vedení	23
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
	Výkaz o finanční pozici	37
	Výkaz zisku a ztráty	39
	Výkaz o ostatním úplném výsledku	40
	Výkaz o změnách vlastního kapitálu	41
	Výkaz o peněžních tocích	42
	Příloha individuální účetní závěrky	44
15	Zpráva auditora o ověření konsolidované účetní závěrky	62
16	KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	64
	Konsolidovaný výkaz o finanční pozici	65
	Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty	67
	Konsolidovaný výkaz o ostatním úplném výsledku	68
	Konsolidovaný přehled o změnách vlastního kapitálu	69
	Konsolidovaný přehled o peněžních tocích	70
	Příloha konsolidované účetní závěrky	72

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 2012.

Naše společnost ke konci roku 2012 provozovala 17 hotelů a ubytovacích zařízení. Ve sledovaném roce do portfolia hotelů přibyl jeden zcela nový lázeňský hotel ve Františkových Lázních, další hotel byl po více než roční rozsáhlé rekonstrukci znovuotevřen v Českých Budějovicích. Naopak došlo i k ukončení provozování hotelu dvouhvězdičkové kategorie v Praze.

Společnost se v roce 2012 prezentovala v podobě již pěti značek: CLARION HOTELS, BUDDHA-BAR HOTELS & RESORTS, SPA & KUR HOTELS, FORTUNA HOTELS a UBYTOVNY.CZ.

Počátkem roku jsme uvedli na trh zcela novou značku SPA & KUR HOTELS, pod kterou plánujeme provozování lázeňských hotelů. Pod tuto značku byl začleněn Fortuna Lázeňský dům Praha, a to již pod novým označením SPA & KUR Hotel Praha. Začátkem dubna byl po celkové rekonstrukci otevřen Clarion Congress Hotel České Budějovice (dříve znám pod označením Hotel Gomel), který v jihočeské metropoli nabízí ubytovací služby čtyřhvězdičkového standardu a díky prostorově flexibilnímu kongresovému sálu i širokou nabídku pro konferenční a společenské akce. Hotel disponuje restaurací BENADA a stylovou pivnicí IN LOCO. V polovině května byl otevřen zcela nový čtyřhvězdičkový lázeňský hotel s označením SPA & KUR Hotel Harvey, v pořadí již druhý ve Františkových Lázních. Po jedenácti letech provozování jsme se ke konci května dohodli na ukončení pronájmu pražského hotelu Hotel Fortuna LUNA. Na podzim byly zahájeny práce spojené s částečnou rekonstrukcí a přístavbou kongresových prostor pro Clarion Congress Hotel Ostrava.

Rok 2012 splnil naše očekávání z pohledu vývoje trhu. V meziročním srovnání je 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 současně i vyšší průměrné ceny na pokoj. Oživení poptávky bylo patrné zejména v segmentu turistické klientely, což pozitivně ovlivnilo ukazatel obsazenosti hotelů. V kategorii tříhvězdičkových hotelů jsme rovněž ve sledovaných parametrech mírně nad úrovní fiskálního roku 2011. V oblasti ubytoven jsme se pohybovali na srovnatelné úrovni předchozího roku.

Poprvé v historii společnosti se nám podařilo v tržbách překonat hranici jedné miliardy korun. Celkové tržby za rok 2012 meziročně vzrostly o 105,5 mil. Kč (tj. o 11,7%) a dosáhly tak výše 1.008,2 mil. Kč (za rok 2011 ve výši 902,7 mil. Kč). Výše tržeb byla značně ovlivněna změnami v portfoliu hotelů, nepříznivý vliv pak mělo zvýšení snížené sazby DPH z 10% na 14%. Srovnatelné tržby, tj. bez zahrnutí nových akvizic a uzavřených hotelů, byly o cca 7,6% vyšší než v předchozím roce.

Celkový výsledek hospodaření za rok 2012 činil -14,2 mil. Kč, což v porovnání s předcházejícím rokem 2011 (-41,2 mil. Kč) představuje zlepšení o cca 66%. Provozní výsledek byl na srovnatelné úrovni s předchozím rokem. Srovnatelný provozní výsledek, tj. bez zahrnutí uzavřených hotelů a bez nových akvizic by byl v meziročním srovnání téměř o 20% lepší.

Hlavním cílem společnosti je poskytovat vysoce kvalitní ubytovací a konferenční služby ve všech krajských městech České republiky. Již od září roku 2013 budeme moci nabídnout tyto služby i v Olomouci, a to ve zcela nově zrekonstruovaném Clarion Congress Hotelu Olomouc.

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. v současnosti patří k největším českým hotelovým řetězcům. Ke konci roku 2012 provozovala 17 ubytovacích zařízení o celkové kapacitě přes 7 300 lůžek. Společnost je rovněž největším poskytovatelem konferenčních prostor ze všech hotelových skupin v republice, s celkovou kapacitou 8 000 konferenčních míst v osmi českých městech. Kompletní rekonstrukcí prochází hotel v Olomouci, jehož otevřením v září 2013 pod názvem Clarion Congress Hotel Olomouc nabídne CPI Hotels ubytovací a konferenční kapacity také v Olomouckém kraji.

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

Obchodními partnery společnosti jsou především české i zahraniční cestovní kanceláře a tour operátoři, profesionální organizátoři konferencí (kongresový segment MICE), mezinárodní firmy a korporátní klientela. Stále rostoucím segmentem jsou internetové distribuční systémy, ubytovací a slevové portály.

Společnost CPI Hotels, a.s. se profiluje na trhu pěti značkami: BUDDHA-BAR HOTELS & RESORTS, CLARION HOTELS, SPA & KUR HOTELS, FORTUNA HOTELS a UBYTOVNY.CZ.



BUDDHA-BAR HOTELS & RESORTS – exkluzivní, pětihvězdičkový designový hotel, franšízorem značky je francouzská společnost George V Entertainment.

- **Buddha-Bar Hotel Prague.**

CLARION HOTELS - čtyřhvězdičkové business hotely, které CPI Hotels provozuje na základě franšizy Choice Hotels International. Společnost CPI Hotels, a.s. je již od roku 1996 výhradním zástupcem mezinárodního hotelového řetězce Choice Hotels International pro Českou republiku a Slovensko, který s více než 6 000 hotely po celém světě patří k největším a nejrychleji rostoucím mezinárodním hotelovým řetězcům. K datu uveřejnění výroční zprávy provozuje společnost osm hotelů pod značkou Clarion:

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

SPA & KUR HOTELS je nová značka, se kterou společnost CPI Hotels v lednu 2012 vstoupila na trh v oblasti lázeňství. Pod novou značkou od začátku roku 2012 funguje bývalý Fortuna lázeňský dům Praha ve Františkových Lázních, přejmenovaný na Spa & Kur Hotel Praha. Nově otevřený čtyřhvězdičkový hotel Spa & Kur Hotel Harvey, který spojuje zkušenosti s provozem lázeňského domu i luxusních hotelů, je tedy ve stejném lázeňském městě již druhým, tentokrát vysoce luxusním hotelem vznikajícího řetězce lázeňské značky Spa & Kur Hotels.

- **Spa & Kur Hotel Praha**
- **Spa & Kur Hotel Harvey**

FORTUNA HOTELS - ubytování střední, tříhvězdičkové kategorie, se zaměřením na turistickou a low cost korporátní klientelu. Pod touto značkou jsou k datu uveřejnění výroční zprávy provozovány 3 hotely:

- **Hotel Fortuna City**
- **Hotel Fortuna West**
- **Hotel Fortuna Rhea**
- (Hotel Fortuna Luna – ukončen provoz ke dni 31. května 2012)

UBYTOVNY.CZ - dlouhodobé a střednědobé ubytování, ubytovny s garancí kvality služeb. V současnosti společnost provozuje dvě ubytovny:

- **Ubytovna Řepy**
- **Ubytovna Areál Hloubětín**

Dalším hotelem ve skupině CPI Hotels, a.s., které společnost provozuje, je:

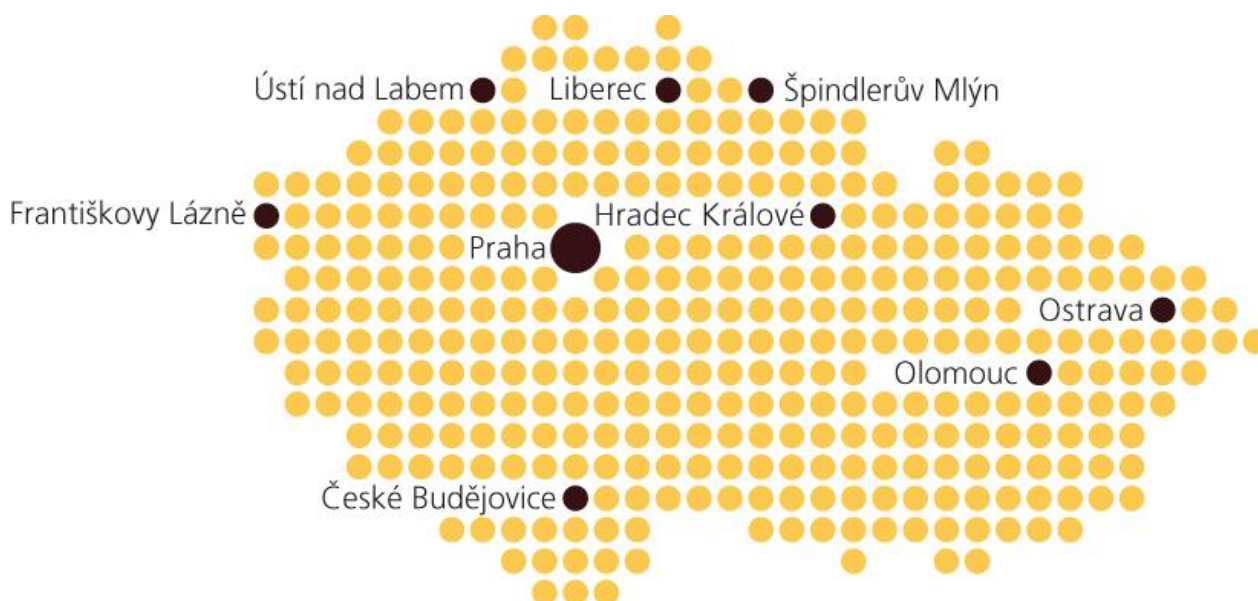
- **Hotel Černigov (Hradec Králové)**

Cílem společnosti je začlenit tento hotel pod značku CLARION HOTELS.

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 2012 a 2013 do uzávěrky výroční zprávy

Prvním dnem v měsíci lednu roku 2012 došlo k rebrandingu Fortuna Lázeňského domu Praha, který byl přejmenován na Spa & Kur Hotel Praha, a začlenil se tak jako první hotel do nového lázeňského řetězce.

V dubnu 2012 společnost zahájila provoz hotelu Clarion Congress Hotel České Budějovice, který vznikl rozsáhlou rekonstrukcí hotelu Gomel. Moderní byznys hotel, situovaný v atraktivní lokalitě malebného kraje jižních Čech, svým hostům poskytuje všestranný komfort, širokou škálu služeb čtyřhvězdičkového standardu a individuální přístup. Hotel je ideálním zázemím pro korporátní akce, ale i turistiku či rodinnou dovolenou; disponuje variabilními konferenčními sály s celkovou kapacitou až 640 delegátů, nadstandardně vybavenými 205 pokoji, labužnickou kuchyní restaurace Benada a stylovou pivnicí IN LOCO.

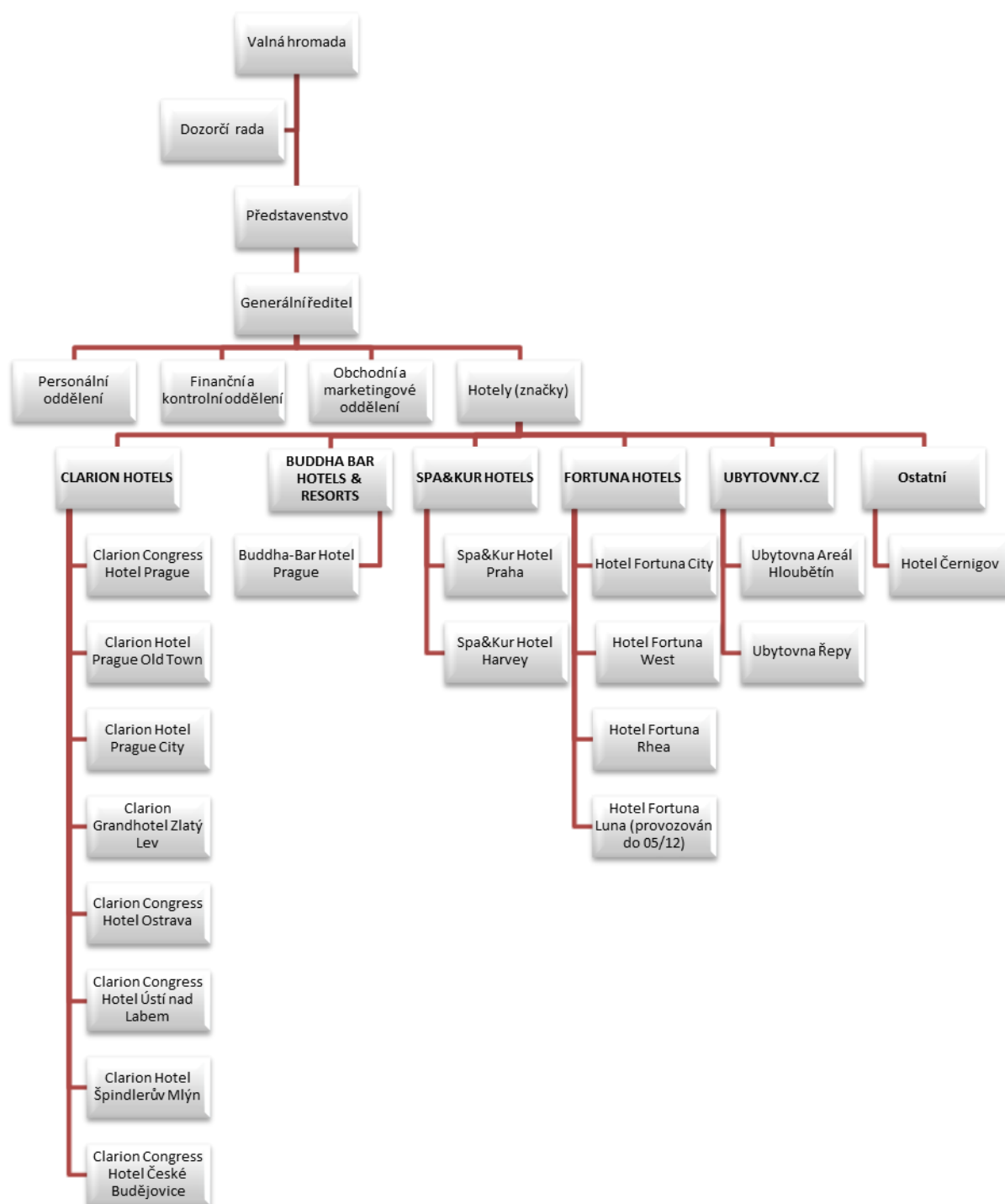
V polovině května byl otevřen čtyřhvězdičkový Spa & Kur Hotelu Harvey****, v pořadí druhý hotel značky Spa & Kur Hotels. Decentní prostředí citlivě zrekonstruované neoklasické budovy v klidné lokalitě světově proslulých Františkových Lázní nabízí prvotřídní servis. Hosté se mohou těšit na komfortní pokoje, vynikající gastronomii, ale především na léčebné, spa a wellness programy pod vedením profesionálních terapeutů a lékařů, gastronomické zážitky a vše, co neodmyslitelně patří k nezapomenutelným chvilím fyzické i duševní relaxace.

K 31. květnu 2012 byl ukončen provoz Hotelu Fortuna Luna.

V srpnu 2012 společnost otevřela zbrusu novou restauraci Pizza & Café ve vysočanské nákupní galerii Fénix.

V roce 2012 se rozrůstal Clarion Congress Hotel Ostrava, který provozuje společnost v severomoravské metropoli. Rozsáhlá rekonstrukce, modernizace pokojů a přístavba nových konferenčních kapacit za částečného provozu proměňovala hotel v ještě komfortnější a kvalitnější službu. Clarion Congress Hotel Ostrava vstupuje do plného provozu 1. května 2013.

3.3 Organizační schéma společnosti za 2012



4 HOTELY SPOLEČNOSTI

Společnost k datu zveřejnění výroční zprávy provozuje 17 ubytovacích zařízení, 8 pod značkou CLARION HOTELS (Choice Hotels International), 1 hotel zprovozní v září 2013 (Clarion Congress Hotel Olomouc), 1 další hotel (Hotel Černigov), který plánuje výhledově začlenit, 3 pod vlastní značkou FORTUNA HOTELS, 2 pod vlastní značkou SPA & KUR HOTELS, další plánuje výhledově, 1 pod značkou BUDDHA-BAR HOTELS & RESORTS, 2 ubytovací zařízení pod značkou UBYTOVNY.CZ. CPI Hotels, a.s. provozuje kulturní a konferenční centrum ArtIGY v Českých Budějovicích a 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 kombinující orientální tradice, francouzský kolonialismus a moderní technologie poskytne nezapomenutelný zážitek a radost z pobytu. Hotel leží v malebném zákoutí Starého Města s neopakovatelnou atmosférou.



- 36 exkluzivně vybavených pokojů
- 3 luxusní apartmá
- Siddharta Café (100 míst) – trendy restaurant a bar
- Buddha-Bar Restaurant (250 míst) ve stylu legendárního pařížského restaurantu a baru
- nabídka wellness služeb – Spa Suite
- nejmodernější technologie – integrované zrcadlo s televizí, IP telefony, high-speed Wi-Fi, vysoce kvalitní hudební systém s CD knihovnou Buddha-Baru
- dvakrát denně housekeeping servis



4.2 Clarion Congress Hotel Prague****

Freyova 33, Praha 9 - Vysočany

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 pražského letiště. Skvělá dostupnost hlavních dálničních tahů.



- 559 nadstandardně vybavených pokojů včetně 25 luxusních apartmá
- kongresové prostory pro 2 500 osob
- 4 000 m² konferenčních a výstavních prostor
- 27 kongresových sálů a salonků
- 2 hotelové restaurace s kapacitou 650 míst
- wellness a fitness centrum
- garážové stání pro 600 vozů
- nákupní Galerie Fénix
- Wi-Fi připojení v pokojích a ve veřejných prostorách zdarma
- klimatizace



4.3 Clarion Hotel Prague Old Town****

Hradební 9, Praha 1 - Staré Město

Hotel je situován na Starém Městě, 5 min. chůze od Staroměstského náměstí, 3 min. chůze od zastávky metra trasy B Náměstí Republiky, tramvajová zastávka je 150 m od hotelu.



- 93 moderně zařízených pokojů včetně 3 apartmá s terasou a výhledem na Pražský hrad,
- možnost pronájmu teras
- konferenční sál Riva pro 70 osob
- konferenční salonek Bohemia pro 20 osob
- salonek Benadina pro 10 osob
- Restaurace Benada s kapacitou 80 míst
- Wi-Fi připojení v pokojích a ve veřejných prostorách zdarma
- business koutek, sekretářské služby
- parkování v docházkové vzdálenosti
- klimatizace



4.4 Clarion Hotel Prague City****

Tylovo náměstí 15/3, Praha 2 – Nové Město

Hotel má ideální polohu 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
- Wi-Fi připojení v pokojích a ve veřejných prostorách zdarma
- nekuřácké i bezbariérové pokoje
- pokojová služba
- sekretářské služby
- parkování v docházkové vzdálenosti
- klimatizace



4.5 Clarion Congress Hotel Ostrava****

Zkrácená 2703, Ostrava

Hotel se nachází v rezidenční čtvrti Ostravy, v bezprostřední blízkosti multifunkční ČEZ Arény. Jeho pozice skýtá výborné dopravní spojení do centra města a napojení na významné silniční tahy. Hotel je velikostí i vybavením kongresového zázemí, výbornou gastronomií a skvělými službami významným centrem pořádání obchodních, kulturních a společenských akcí v regionu.



- 169 komfortně zařízených pokojů včetně 27 apartmá
- kongresové prostory pro 1 600 delegátů
- 12 kongresových sálů a salónků
- konferenční zázemí plně vybavené nejmodernější AV technikou
- Benada Restaurant (153 míst)
- letní terasa
- wellness a fitness centrum
- Wi-Fi připojení v pokojích a ve veřejných prostorách zdarma
- dostatečné parkovací možnosti



4.6 Clarion Grandhotel Zlatý Lev****

Gutenbergova 3, Liberec

Hotel s tradicí již od roku 1906 se nachází 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 včetně 5 moderně zařízených apartmá
- prezidentské apartmá ve stylu art nouveau
- secesní budova z roku 1906
- 4 konferenční místnosti s kapacitou až 450 osob
- Benada Restaurant, Café Zlatý Lev
- Wi-Fi připojení v pokojích a ve veřejných prostorách zdarma
- parkoviště, cateringové služby
- wellness a relax centrum
- hlídané parkoviště pro 50 vozů



4.7 Clarion Congress Hotel Ústí nad Labem****

Špitálské náměstí 3517, Ústí nad Labem

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 před hotelem.



- 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 pod hotelem
- součást multifunkčního komplexu
- klimatizace
- Wi-Fi připojení v pokojích a ve veřejných prostorách zdarma



4.8 Clarion Hotel Špindlerův Mlýn****

Labská 111, Špindlerův Mlýn

Bývalý Hotel Arnika se po částečné rekonstrukci začlenil mezi hotely značky Clarion. 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, krykomora
- konferenční zázemí až pro 630 delegátů
- Wi-Fi připojení v pokojích a ve veřejných prostorách zdarma
- Benada Restaurant s letní terasou
- ideální hotel pro letní turistiku, cyklovýlety, teambuildingové akce a v zimním období



4.9 Clarion Congress Hotel České Budějovice****

Pražská tř.14, České Budějovice

Hotel se nachází v bezprostřední blízkosti centra Českých Budějovic. Výborná dostupnost hlavního silničního tahu Praha–Vídeň. Skvělý hotel se skvělými službami.



- 205 moderně zařízených pokojů
- konferenční zázemí až pro 640 osob
- a la carte Benada Restaurant, hotelová restaurace, stylová pivnice IN LOCO, lobby bar
- SAT/TV, IDD telefon, minibar, kávový set, trezor, žehlicí set
- Wi-Fi připojení v pokojích a ve veřejných prostorách zdarma
- hotelové parkoviště pro 100 vozů
- klimatizace



4.10 Spa & Kur Hotel Harvey**** (od května 2012)

Dlouhá 222, Františkovy Lázně

Hotel stojí na samém okraji lázeňské zóny, v klidném a tichém prostředí u centrálního lesoparku, přitom jen pár kroků od lázeňské kolonády Františkových Lázní.



- 105 pokojů čtyřhvězdičkového standardu s balkonem či terasou
- wellness centrum s bazénem a vířivkou
- fitness centrum, sauny
- komplexní lázeňská péče v moderních klimatizovaných prostorách
- lékařský dohled
- Wi-Fi připojení v pokojích a ve veřejných prostorách zdarma
- široká nabídka specialit domácí, lokální i mezinárodní kuchyně v hotelové restauraci, letní terasa
- léčebné a wellness pobyty



4.11 Spa & Kur Hotel Praha***

Ruská 27, Františkovy Lázně

Hotel je situován přímo v historickém centru Františkových Lázní, světově uznávaného lázeňského města s více než dvoustoletou tradicí.



- 79 pokojů včetně 1 luxusního 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



4.12 Hotel Fortuna City***

Bečvářova 14, Praha 10 - Strašnice

Hotel se nachází 5 min. chůze od stanice metra A Strašnická (zastávka tramvaje je 50 m od hotelu), 10 min. jízdy metrem od centra Prahy, 23 km od pražského letiště. Skvělé spojení na hlavní dálniční tahy.



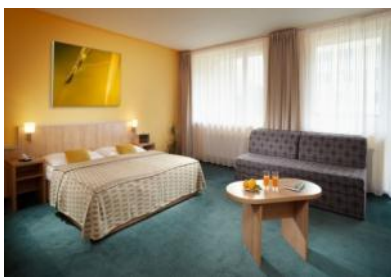
- 243 pohodlně zařízených pokojů
- konferenční sál Miramare (pro 120 osob)
- 5 variabilních konferenčních místností
- hotelová restaurace (200 míst)
- lobby bar s letní terasou
- Wi-Fi ve veřejných prostorách hotelu zdarma
- parkování pro osobní vozy i autobusy



4.13 Hotel Fortuna West***

Mrkvičkova 2, Praha 6 - Řepy

Hotel má výhodnou polohu pouhých 9 km od pražského letiště, nedaleko dálničního spoje Praha–Rozvadov, 20 min. jízdy MHD od centra Prahy, 5 min. jízdy autem od obchodního centra Zličín.



- 159 pohodlně zařízených pokojů
- 5 variabilních konferenčních a banketových místností až pro 100 osob
- hotelová restaurace s kapacitou 120 míst
- restaurant a la carte pro 30 osob
- atriový lobby bar
- Wi-Fi ve veřejných prostorách hotelu zdarma
- parkování pro osobní vozy i autobusy



4.14 Hotel Fortuna Rhea***/**

V Úžlabině 19, Praha 10 - Strašnice

Hotel je situován v parkové zóně, 3 min. chůze od zastávky tramvaje, 20 min. jízdy MHD od centra Prahy, 40 min. jízdy autem od pražského letiště. 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
- snack bar Kajuta
- 3 konferenční salonky s klimatizací pro 12 osob, 30 osob a 35 osob
- Wi-Fi ve veřejných prostorách hotelu zdarma, kabelové připojení k internetu v pokojích za poplatek,
- internetový terminál v hotelové hale
- parkování pro osobní vozy i autobusy



4.15 Hotel Fortuna Luna** (do května 2012)

Děčínská 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



4.16 Hotel Černigov***

Riegrovo náměstí 1494, Hradec Králové

Hotel se nachází poblíž centra Hradce Králové. Zastávky linek MHD, vlakové a autobusové nádraží jsou přímo u hotelu, dobrá dostupnost hlavních silničních tahů.

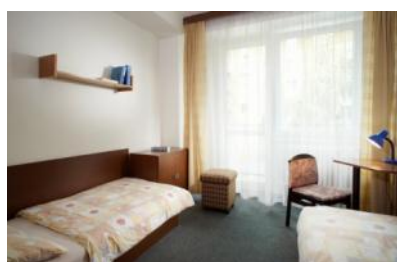


- 210 standardně vybavených pokojů včetně 10 apartmá
- kongresový sál pro 500 osob, 6 salonků
- restaurant Secese s 220 místy a lobby bar
- hotel s největší konferenční kapacitou v regionu
- ve všech pokojích SAT/TV, IDD
- telefon, koupelna se sprchou
- zdarma Wi-Fi připojení ve veřejných prostorách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



4.17 Ubytovna Řepy

Mrkvičkova 2, Praha 6 - 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.

4.18 Ubytovna Areál Hloubětín

Slévačská 1, Praha 9 - 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.

4.19 Kulturní a konferenční centrum ArtIGY

Pražská tř. 24, 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

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

Bývalý Hotel Sigma Olomouc, procházející náročnou kompletní rekonstrukcí a rebrandingem se nachází v blízkosti historického centra, přímo u vlakového nádraží. Skvělá dostupnost hlavního dálničního tahu 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 2012 osciloval ve změnách obsazenosti mezi poklesy -2,6% bodů po nárůstu +1,7 % bodů vs. YTD 2011. Největší pokles RevPAR vs 2011 z vybraných evropských zemí zaznamenalo Portugalsko (-7,9%; Švýcarsko (-4,9%); Itálie (-4,2%). Mezi nejzdravější trhy se tradičně řadí německy hovořící země jako Německo, Rakousko, Lucembursko, kde mírně, však kontinuálně, meziročně roste jak obsazenost, tak RevPAR díky zdravějším business a MICE aktivitám orientovaným jak na domácí, tak na evropský trh. Největší nárůsty RevPAR vs. 2011, jako rozhodujícího hodnotícího kritéria, vykazalo Polsko (+9,1%), Rakousko (7,0%) a Malta (6,4%). Česká republika v čele s Prahou si v porovnání s rokem 2011 vedla velice dobře, kdy se s růstem obsazenosti (+1,1% b. YTD vs. 2011) řadí na přední místa a v růstu RevPAR (10,4% YTD vs. 2011) pak překonala všechny evropské destinace. V reálných hodnotách RevPAR (54,25 EUR YTD 2012) Praha na evropský průměr ještě stále nedosahuje.

Zdroj: HIT Report MKG Hospitality December 2012

CPI Hotels, a.s. disponuje řadou strategických konkurenčních výhod. Maximum těží z multiplikace současného působení obchodních a marketingových faktorů, čímž je vždy napřed ve srovnání se společnostmi s omezeným počtem provozů. Je plně využita synergie jednotlivých značek, zejména značky Clarion v rámci řetězce CPI Hotels, ale i v rámci nadnárodního řetězce Choice Hotel International. Expanze brandu Clarion do regionů má mimořádný potenciál, jelikož konkurence si trhů mimo hlavní město příliš nevšímal, a proto má CPI Hotels, a. s. vynikající výchozí pozici k rozšíření sítě špičkových kongresových hotelů. CPI Hotels, a.s. centrálním plánováním a organizací značně snižuje provozní náklady, ideálně nastavuje cenové strategie, maximálně tak zefektivňuje ekonomický systém společnosti a získává prostor pro mnohem jednodušší procesy řízení.

Společnost svým ideálním rozložením portfolia jak z hlediska teritoriálního mezi hlavním městem Prahou a dalšími regiony v rámci ČR, tak pohledem na kategorie jednotlivých hotelů od dvou hvězdiček až po pětihvězdičkový, nabízí ucelený produkt hotelových, restauračních a přidružených služeb.

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 pokračuje v posilování svojí obchodní strategie, 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.

Z pohledu marketingu v roce 2012 společnost pokračuje v nastavené strategii a soustředí se na posilování „brand image“ směrem k jednotlivým značkám: CLARION HOTELS, BUDDHA-BAR HOTELS & RESORTS, SPA & KUR HOTELS, 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. Pro rok 2013 se společnost soustředí na důkladný sběr dat a přímé oslovení koncových zákazníků s atraktivními nabídkami šitými na míru.

Nová značka SPA & KUR HOTELS se profiluje 2 hotely: SPA & KUR Hotel Praha a SPA & KUR Hotel Harvey, kdy se zavedením nového lázeňského brandu původní Fortuna Lázeňský dům Praha vyjmul z Fortuna Hotels a logicky začlenil do SPA & KUR HOTELS.

Za značku FORTUNA HOTELS společnost pokračuje v nastavené strategii. Úspěšně se investovalo do webových optimalizací a PPC kampaní na internetových vyhledávacích. S ukončením nájemní smlouvy na Hotel Fortuna Luna byl hotel k 31. 5. 2013 vyčleněn z portfolia.

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 se na stránkách prestižního kanadského magazínu Reader's Digest umístil v TOP 10 nejromantičtějších hotelů světa, a vstoupil tak do společnosti luxusních hotelů v Paříži, Benátkách či New Yorku. Buddha-Bar Hotel Prague získal ještě Certificate of Excellence od celosvětově uznávaného portálu TripAdvisor.com, na kterém hotely hodnotí přímo hosté. Na stejný úspěch dosáhl také čtyřhvězdičkový Clarion Hotel Prague City. Clarion Congress Hotel Prague jako přátelské

místo k hendikepovaným převzal ocenění Friendly Place a v anketě Hotel roku zvítězil v kategorii kongresových hotelů. Zrekonstruovaný Clarion Congress Hotel České Budějovice se v prestižní developerské soutěži Best of Realty 2012 umístil na 1. místě za provedenou rekonstrukci, řešení kongresových prostor a za zachování image původního hotelu Gomel jako místa setkávání obyvatel krajského města. Rekonstrukce osmnáctipatrového objektu byla dokončena po čtrnácti měsících na jaře 2012. Čtrnáctý ročník prestižní domácí developerské soutěže Best of Realty vyvrcholil 7. listopadu galavečerem v kongresovém sále České národní banky, na němž byly vyhlášeny nejlepší projekty uplynulého roku. Restaurace Benada v Clarion Grandhotelu Zlatý Lev získala ocenění Nejlepší restaurace roku v Libereckém kraji. Cenu pro nejlepší Clarion ve střední Evropě za rok 2012 získal Clarion Congress Hotel Prague na Choice Hotels Franchise Meeting 2012 v Drážďanech. Ve výběru hotelů se vedle České republiky setkala Německo, Itálie, Švýcarsko a Polsko. Clarion Congress Hotel Prague si vítězstvím zajistil postup do celosvětového finále, které se uskuteční v červnu roku 2013 v Las Vegas.

Hotely Clarion hostily v roce 2012 řadu významných akcí. Vedle kongresů a konferencí nejrůznějšího rozsahu a zaměření také benefiční akce jako například galavečer Kapka Naděje. Zázemí v ostravském Clarionu našel tenista Radek Štěpánek s daviscupovým týmem, o měsíc později také ženský fedcupový tým v čele s wimbledonskou šampionkou Petrou Kvitovou a tradičně zde nocovala i atletická superstar Usain Bolt. Napříč provozy přivítala společnost hosty z řad populárních hudebníků, za všechny například Chris Norman, originální hlas britské legendární kapely Smokie, populární charismatický zpěvák Richard Müller či kapely No Name a Monkey Business. V Siddharta Café pražského Buddha-Bar Hotelu Prague představila nové album s názvem Modi populární česká zpěvačka Lucie Bílá. Společnost CPI Hotels podpořila letošní, již osmý ročník exkluzivní charitativní módní přehlídky Nadace Terezy Maxové dětem s názvem Fashion For Kids 2012 – New Beginning. Světoznámým modelkám i módní návrhářům poskytl zázemí pětihvězdičkový Buddha-Bar Hotel Prague, kde probíhalo setkání se zástupci médií. Kromě patronky nadace, topmodelky Terezy Maxové, se na akci objevila i její kolegyně Eva Herzigová. Po celý rok 2012 pokračovala spolupráce s fotbalovým klubem AC Sparta Praha, jehož je CPI Hotels exkluzivním partnerem.

Buddha-Bar Hotel Prague

Ocenění „Certificate of Excellence“ od Tripadvisor.com

Partnerství s NF Tereza Maxová dětem

Partnerství s Českou Miss

Ubytování herečky Ornelly Muti

Partnerství s Richardem Müllerem

Clarion Congress Hotel Prague

Partnerství s projektem Česká Miss 2012

Spolupráce s neziskovou organizací Chance 4 Children

Konference Raiffeisen bank

Akce Pojišťovny Generali

Konference a galavečer Allianz

Konference Microsoft

Konference Komerční banka

Akce Retail Summit

Galavečer Kapka Naděje

Konference Unicef

Konference Cisco Expo

Clarion Hotel Prague City

Look & Cook Party

Clarion Grandhotel Zlatý Lev, Liberec

Partner sportovní akce Jizerská „50“

Plesy, např. FC Slovan Liberec

Silvestrovská tematická oslava pro 300 hostů – Black & White Night

Clarion Congress Hotel Ostrava

Kongres SEPSE

Postgraduální kurz a kongres SEPSE a MODS

Výroční ples Kvados, a.s.

Konference ANGIS

Davis Cup 2012

Fed Cup 2012

Zlatá Tretra Ostrava 2012

XVI. česko-slovenský třídní kongres o infekčních nemocech.

Czech Raildays

Partner MS v házené dívek do 20 let

XII. Dny NATO v Ostravě & III. Dny Vzdušných sil AČR

Clarion Congress Hotel České Budějovice

Konference Ecer

Konference Event Arena s.r.o.

Konference Sdružení pro bankovní karty

Konference CK Saturn/Nemocnice ČB

Výstava Atoz Event, s.r.o.

Konference Eurocongress Centre s.r.o.

Konference Notářská komora

Konference Zvas

Konference Pears Healt Cyber

Clarion Congress Hotel Ústí nad Labem

Ocenění „Nejlepší hotel v Ústeckém kraji za rok 2012“ a 2. místo Best of Reality

Ubytování fotbalové reprezentace ČR

Regionální energetické fórum

Ubytování skupiny Alphaville

Konference ODS za účasti premiéra Nečase

Módní přehlídka Kateřiny Průšové a Reas Agency

Konference Top managementu a společnosti Constellium

Partner Vinobraní Litoměřice

Ubytování taneční skupiny - Lord of the Dance

Obchodník roku + Firma roku

Clarion Hotel Prague Old Town

Akce IBM

Konference KPMG

Konference Deutsche Bahn

Konference Národní asociace pro rozvoj podnikání

Konference Revmatologický ústav Praha

Akce Ministerstva vnitra ČR

Akce Balcar Polanský Eversheds

Konference Abbott Laboratories

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 kapacity, které nabídku regionu zatraktivňují.

V dubnu 2013 bude dokončena přístavba kongresové haly Clarion Congress Hotelu Ostrava, který se tak stane největším kongresovým hotelem v Moravskoslezském kraji. Clarion v Ostravě spolu s kongresovou přístavbou dokončí rekonstrukci 50 exekutivních pokojů, restaurací, recepce a wellness centra. Zářím 2013 bude významným mezníkem expanze společnosti, kdy bude otevřen Clarion Congress Hotel Olomouc a definitivně se tak uzavře éra Hotelu Sigma Olomouc. Aktivní prodej kapacit probíhá již s dlouhým časovým předstihem a v Olomouci jsou již potvrzeny na podzim 2013 významné kongresové akce mezinárodního významu.

Významné jsou investice do lázeňské značky SPA & KUR HOTELS, v květnu 2013 se rozšíří SPA & KUR Hotel Harvey o dalších 33 pokojů a sluneční terasu. Celková kapacita vzroste z původních 75 na 108 pokojů.

V roce 2013 plánuje společnost CPI Hotels, a.s. pokračovat v obchodní a marketingové strategii z roku 2012.

Základem je propagace jednotlivých brandů, posilování povědomí o značkách:

- pětihvězdičkový designový BUDDHA-BAR HOTELS & RESORTS
- čtyřhvězdičkové byznys hotely pod značkou CLARION HOTELS
- ubytování střední, 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. Výhledově společnost jeví zájem o další akvizice v lázeňském regionu.

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 i do budoucna.

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. 2012 společnost MARC GILBERT INTERNATIONAL LTD., se sídlem 2nd FLOOR, 145-157 ST. JOHN STREET, LONDON EC1V 4PV, číslo 5108009, která vlastnila akcie představující 100 % podíl 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 společnosti k 31. prosinci 2012 činí 444.989 tis. Kč a tvoří jej: Základní kapitál (486.540 tis. Kč), kapitálové fondy (46.511 tis. Kč), rezervní fondy (19.263 tis. Kč), nerozdělené zisky a ztráty (-107.325 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. 2012

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. 2012	35 000 kusů
Stav objemu emise po 31. 12. 2012	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

Společnost dne 19. července 2012 založila dceřinou společností Apartments V Tůních, s.r.o., IČ: 242 51 721, se sídlem Praha 10, Bečvářova 2081/14, kde vlastní 100% obchodního podílu. Hodnota majetkové účasti je ve výši vloženého základního kapitálu 200 tis. Kč. Vlastní kapitál dceřiné společnosti Apartments v Tůních, s.r.o. činí k 31. prosinci 2012 – 398 tis. Kč. Společnost sestavuje k 31. prosinci konsolidovanou účetní závěrku.

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

Pro změnu stanov neexistují žádná zvláštní pravidla.

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 průběhu roku 2012 byly do obchodního rejstříku zapsány následující změny:

- Dne 26. března 2012 vymazána členka dozorčí rady Irena Kořínková;
- Dne 26. března 2012 zapsán člen dozorčí rady Ing. Vítězslav Rozbroj.

složení dozorčí rady v roce 2012:

MUDr. Vít Urbanec člen dozorčí rady

Mgr. Martina Kudrnovská člen dozorčí rady

Ing. Vítězslav Rozbroj 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 2012 nedošlo k žádným změnám ve složení představenstva společnosti.

složení představenstva v roce 2012:

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 2012 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 2012 byli všichni tři členové představenstva zároveň zaměstnanci společnosti. Z tříčlenné dozorčí rady byli dva členové současně v zaměstnaneckém poměru ke společnosti.

Příjmy vedoucích osob a členů dozorčí rady poskytnuté za rok 2012	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	5 638	--	650
Penzijní program	109	--	6

údaje v tis.Kč

Žádný z členů orgánů a vrcholového vedení společnosti neobdržel žádný jiný příjem od společnosti, než jak je uvedeno 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 2012 byla společnost vystavena následujícím rizikům, která vyplývají z finančního majetku a finančních závazků:

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

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

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

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

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

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

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

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

Systém vnitřní kontroly spočívá jak na interní předpisové základně obsahující kontrolní mechanismy a aktivní činnosti dozorčího orgánu společností, 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 tohoto nálezu pověřuje vedení společnosti.

9 VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ A INVESTICE

9.1 Vybrané ukazatele hospodaření

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

Rok	2012	2011	2010
Konsolidovaný čistý zisk (tis.Kč)	-12 387	-41 205	-71 556
Konsolidovaný čistý zisk na akcii (Kč)	-25,46	-84,69	-147,07

Vzhledem k nevýznamnosti konsolidace (dceřiná společnost provozuje hotel až od 1. listopadu 2012) jsou níže uváděné údaje pouze za mateřskou společnost.

Za rok 2012 vykázala společnost provozní ztrátu ve výši -50,9 mil. Kč, což je na srovnatelné úrovni s předchozím rokem. Výše provozního výsledku hospodaření byla ovlivněna především změnami v portfoliu hotelů. Jednalo se zejména o jednorázové náklady spojené s otevřením hotelů Clarion Congress Hotel České Budějovice a Spa & Kur Hotel Harvey, které bylo nutné vynaložit ještě před vlastním zahájením provozu. Ani v prvních měsících provozu nové hotely nedosahují takové ziskové marže, která je obvyklá pro zavedený hotel stejné kategorie. Nemalé náklady s sebou neslo i ukončení provozu na Hotelu Fortuna Luna. V posledním čtvrtletí byl pak výsledek

negativně ovlivněn částečným uzavřením Clarion Congress Hotelu Ostrava z důvodu rekonstrukce. Srovnatelný výsledek, tj. bez zahrnutí uzavřených hotelů a bez nových akvizic by byl v meziročním srovnání téměř o 20% lepší. Finanční výsledek představuje zisk ve výši 36,2 mil. Kč, v loňském období to bylo 9,8 mil. Kč. Finanční výsledek je tvořen zejména výnosovými úroky z poskytnutých úvěrů a půjček a nákladových úroků z emitovaných dluhopisů. Celkový výsledek hospodaření za rok 2012 činil -14,2 mil. Kč, což v meziročním srovnání představuje zlepšení o cca 66%.

Přehled hlavních ukazatelů hospodaření (bez vlivu konsolidace)

Rok (údaje jsou uvedeny v tis. Kč)	2012	2011	2010
Tržby za poskytované služby	1 008 151	902 680	916 432
EBITDA	-39 028	-40 280	-52 842
Provozní zisk	-50 996	-50 967	-69 390
Zisk před zdaněním (EBT)	-14 763	-41 188	-71 706
Zisk po zdanění	-14 171	-41 205	-71 556

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

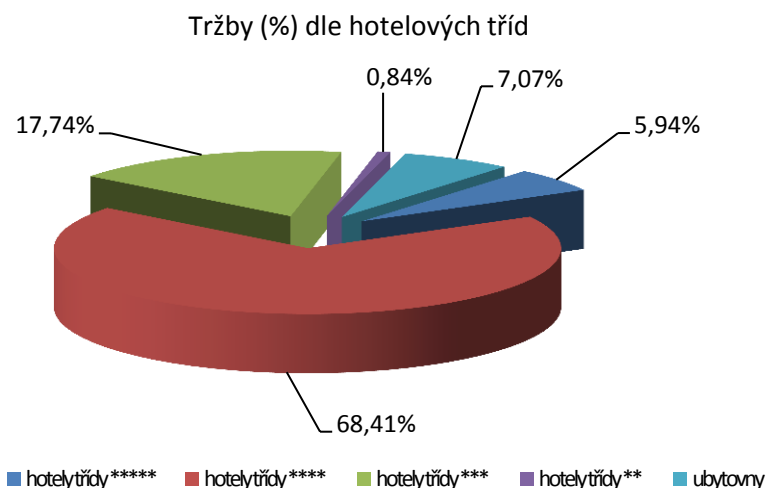
Rok	2012	2011	2010
Čistý zisk za období (tis.Kč)	-14 171	-41 205	-71 556
Čistý zisk za období na 1 akcii (Kč)	-29,13	-84,69	-147,07

Celkové tržby společnosti v porovnání s rokem 2011 vzrostly o 11,7%. Tržby vyjma uzavřených hotelů a vyjma nových akvizic jsou v meziročním srovnání vyšší o 7,6%. 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

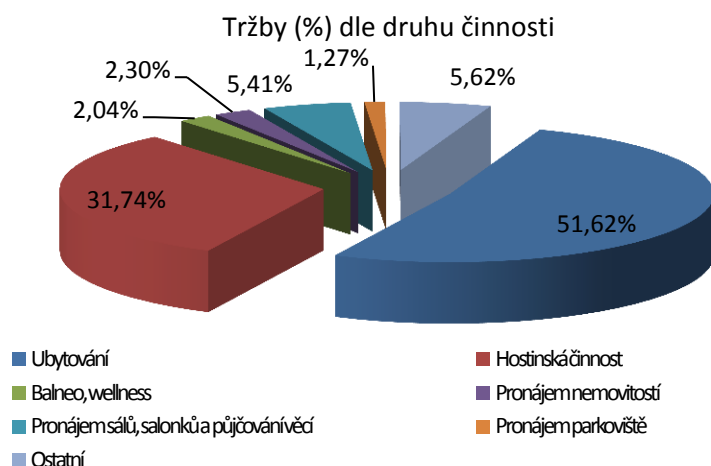
Hotelová třída	tržby v tis. Kč	% tržeb
hotely třídy *****	59 107	5,94%
hotely třídy ****	680 240	68,41%
hotely třídy ***	176 403	17,74%
hotely třídy **	8 341	0,84%
ubytovny	70 252	7,07%

Pozn: údaje bez tržeb z manažerských smluv ve výši 13 808tis.Kč



Tržby v členění dle druhu činností

Druh činnosti	tržby v tis. Kč	% tržeb
Ubytování	520 439	51,62%
Hostinská činnost	320 017	31,74%
Balneo, wellness	20 549	2,04%
Pronájem nemovitostí	23 171	2,30%
Pronájem sálů, salonků a půjčování věcí	54 505	5,41%
Pronájem parkoviště	12 809	1,27%
Ostatní	56 661	5,62%



9.2 Hlavní investice

Finanční investice

V roce 2012 byla založena dceřiná společnost Apartments V Tůních, s.r.o. se základním vkladem 200 tis. Kč.

Provozní investice

Společnost v roce 2012 investovala do provozu téměř 17 400 tis. Kč. Jednalo se zejména o obnovu a modernizaci technického vybavení hotelů, prádlo a lůžkoviny pro hotely, dovybavení restaurací atp..

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 2012 byly auditory účtovány odměny ve složení:

Druh služby	za CPI Hotels, a.s.	za konsolidační celek
auditorské služby	298 tis. Kč	298 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 2012 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 – 11,13,15

Marcela Tvaročková / finanční ředitelka

kapitola 3 - 6

Patricie Rosenbergová / obchodní a marketingová ředitelka

Čestné prohlášení

Osoby odpovědné za výroční zprávu prohlašují, že údaje uvedené ve Výroční zprávě za rok 2012, 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. 2013



Jan Kratína
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 2012
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. 2012 vlastnila akcie představující 100 % základního kapitálu společnosti CPI Hotels, a.s. (dále jen ovládající společnost).

Společnost CPI Hotels, a.s. vlastní 100% podíl v dceřiné společnosti Apartments V Tůních, se sídlem Praha 10, Bečvářova 2081/14, IČ: 242 51 721. Společnost poskytla 7. listopadu 2012 dceřiné společnosti bezúročnou půjčku ve výši 7 049 tis. Kč, která je splatná dne 5. ledna 2021.

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 2012 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 15. 4. 2013



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 31.12.2012
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 výkazu o finanční pozici k 31.12.2012, výkazu zisku a ztráty, výkazu o ostatním úplném výsledku, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za období od 1.1.2012 do 31.12.2012 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.

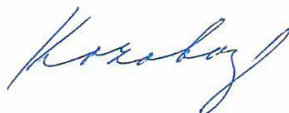
member of  Kreston International

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 31.12.2012, nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za období od 1.1.2012 do 31.12.2012 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

V Brně dne 30.4.2013



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



Ing. Jan Vrbský
auditor, oprávnění č. 0057

Přílohy: Výkaz o finanční pozici, Výkaz zisku a ztráty, Výkaz o ostatním úplném výsledku, Přehled o změnách vlastního kapitálu, Přehled o peněžních tocích a Příloha k 31.12.2012

14 INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA



**zpracovaná za rok končící 31. prosincem 2012 v souladu s Mezinárodními standardy
účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií**

Výkaz o finanční pozici

CPI Hotels, a.s.

k 31.12.2012

	Pozn	31.12.2012 CZK'000	31.12.2011 CZK'000
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Pozemky, budovy a zařízení	R1	37 916	34 771
vlastní	R1	26 235	21 989
pronajaté formou finančního leasingu	R1	11 681	12 782
Nehmotná aktiva	R1	2 568	2 840
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	R2	609 443	470 461
Investice do dceřiných podniků	R3	200	--
Obchodní a jiné pohledávky	R4	80 000	104 668
Odložená daňová pohledávka	V9	644	52
Ostatní dlouhodobá aktiva		574	574
Dlouhodobá aktiva celkem		731 345	613 366
Krátkodobá aktiva			
Zásoby	R5	18 246	14 050
Obchodní pohledávky	R6	216 734	220 382
Ostatní krátkodobé pohledávky	R7	206 354	195 706
Ostatní finanční aktiva	R7	880	35 932
Ostatní krátkodobá aktiva	R9	7 817	6 152
Peníze a peněžní ekvivalenty	R8	19 290	17 136
Aktiva určená k prodeji		--	--
Krátkodobá aktiva celkem		469 321	489 358
AKTIVA CELKEM		1 200 666	1 102 724

VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY**Vlastní kapitál**

Základní kapitál	K	486 540	486 540
Fondy	K	65 774	65 774
emisní ažio		46 511	46 511
rezervní fondy		19 263	19 263
Nerozdělené zisky	K	-107 325	-93 154

Vlastní kapitál celkem		444 989	459 160
-------------------------------	--	----------------	----------------

Dlouhodobé závazky

Dlouhodobé úvěry a půjčky		5 971	356 287
emitované dluhopisy	R10	--	350 000
závazky z leasingu	R1	5 690	6 287
úvěry a půjčky - ostatní	R13	281	--
Odložený daňový závazek	V9	--	--

Dlouhodobé závazky celkem		5 971	356 287
----------------------------------	--	--------------	----------------

Krátkodobé závazky

Krátkodobé úvěry a půjčky		288 352	6 539
emitované dluhopisy	R10	285 273	3 729
závazky z leasingu	R1	3 079	2 810
úvěry a půjčky - ostatní	R13	--	--
Obchodní závazky	R11	283 767	182 132
Ostatní krátkodobé závazky	R12	177 587	98 373
Ostatní krátkodobá pasiva		--	233

Krátkodobé závazky celkem		749 706	287 277
----------------------------------	--	----------------	----------------

Závazky celkem		755 677	643 564
-----------------------	--	----------------	----------------

VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		1 200 666	1 102 724
---	--	------------------	------------------

Výkaz zisku a ztráty

CPI Hotels, a.s.

za rok končící 31.12.2012

	Pozn	Rok končící 31.12.2012 CZK'000	Rok končící 31.12.2011 CZK'000
Pokračující činnosti			
Tržby z ubytování a hostinské činnosti	V1	1 008 151	902 680
Ostatní výnosy	V2	51 075	77 726
		1 059 226	980 406
Spotřeba materiálu a nákup služeb	V3	486 186	469 126
Náklady na operativní leasing	V4	333 096	300 767
Mzdové a osobní náklady	V5	272 069	245 362
Odpisy	R1	11 968	10 687
Snížení (zrušení snížení) hodnoty aktiv	V6	-458	--
Ostatní provozní náklady (výnosy)	V7	7 361	5 431
		1 110 222	1 031 373
Finanční výsledek	V8	36 233	9 779
		36 233	9 779
Zisk (ztráta) z pokračujících činností před zdaněním		-14 763	-41 188
Daň z příjmu	V9	-592	17
Čistý zisk (ztráta) z pokračujících činností		-14 171	-41 205
ČISTÝ ZISK (ZTRÁTA) ZA OBDOBÍ		-14 171	-41 205
Zisk (ztráta) na akcii (EPS)	V10		
z pokračujících a ukončených činností			
- základní		-29,13	-84,69
- zředěný		-29,13	-84,69

Výkaz o ostatním úplném výsledku

CPI Hotels, a.s.

za rok končící 31.12.2012

	Rok končící 31.12.2012	Rok končící 31.12.2011
	CZK'000	CZK'000
ÚPLNÝ VÝSLEDEK		
ČISTÝ ZISK (ZTRÁTA) ZA OBDOBÍ	-14 171	-41 205
OSTATNÍ ÚPLNÝ VÝSLEDEK	--	--
ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ	-14 171	-41 205

Výkaz o změnách vlastního kapitálu

CPI Hotels, a.s.

za rok končící 31.12.2012

	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Rezervní fondy	Nerozdě- lené zisky	Celkem
	CZK'000	CZK'000	CZK'000	CZK'000	CZK'000
Stav k 1.1.2011	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 31.12.2011	486 540	46 511	19 263	-93 154	459 160
Čistý zisk (ztráta) za období	--	--	--	-14 171	-14 171
Ostatní úplný výsledek za období	--	--	--	--	--
Úplný výsledek za období	--	--	--	-14 171	-14 171
Stav k 31.12.2012	486 540	46 511	19 263	-107 325	444 989

Výkaz o peněžních tocích

CPI Hotels, a.s.

za rok končící 31.12.2012

	Pozn.	Rok končící 31.12.2012 CZK'000	Rok končící 31.12.2011 CZK'000
CASH FLOW Z PROVOZNÍCH ČINNOSTÍ			
Zisk (ztráta) za období před zdaněním		-14 763	-41 188
Odpisy		11 968	10 687
Ztráta (zisk) z prodeje dlouhodobých aktiv		-122	-100
Ztráta (zisk) z kurzových změn		992	--
Snížení (zrušení snížení) hodnoty aktiv		-458	--
Úrokové výnosy		-65 039	-36 274
Úrokové náklady		16 678	21 693
Nepeněžní operace		2 920	--
Zisk (ztráta) za období před zdaněním po úpravě		-47 824	-45 182
Snížení (zvýšení) stavu pohledávek		-19 965	-101 021
Snížení (zvýšení) stavu zásob		-4 196	-3 309
Snížení (zvýšení) stavu závazků		112 717	38 808
Peněžní prostředky z provozních činností		40 733	-110 704
Placené daně z příjmu		--	--
Cash flow z provozních činností celkem		40 733	-110 704
CASH FLOW Z INVESTIČNÍCH ČINNOSTÍ			
Nákup finančních investic		-200	--
Prodej finančních investic		--	138 794
Nákup dlouhodobých nehmotných a hmotných aktiv		-11 065	-6 001
Prodej dlouhodobých nehmotných a hmotných aktiv		332	100
Poskytnuté půjčky		-6 524	3 815
Přijaté úroky		64	316
Cash flow z investičních činností celkem		-17 393	137 024

CASH FLOW Z FINANČNÍCH ČINNOSTÍ	--	--
Emise (nákup) vlastních dluhopisů	--	--
Dlouhodobé závazky a půjčky, krátkodobé závazky z finanční činnosti	281	--
Placené úroky	-17 153	-21 728
Platby závazků z leasingu	-4 314	-4 773
Příjmy a výdaje na vrub vlastního kapitálu	--	--
Cash flow z finančních činností celkem	-21 186	-26 501
Čistý přírůstek (úbytek) peněz a peněžních ekvivalentů	2 154	-181
Stav peněz a peněžních ekvivalentů na počátku roku	17 136	17 317
Stav peněz a peněžních ekvivalentů na konci roku	19 290	17 136

Příloha individuální 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, SPA & KUR HOTELS a UBYTOVNY.CZ.

Vlastníci společnosti

Akcionáři společnosti k 31. prosinci 2012 jsou:

MARC GILBERT INTERNATIONAL LTD.,

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

100%

Sídlo společnosti

CPI Hotels, a.s.

Bečvářova 2081/14

100 00 Praha 10

Identifikační číslo

471 16 757

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2012

Představenstvo

Ing. Jan Kratina – předseda

Ing. Vratislav Puchinger – člen

Ing. Marcela Tvarochová – člen

Dozorčí rada

Ing. Vítězslav Rozbroj – člen

MUDr. Vít Urbanec – člen

Mgr. Martina Kudrnovská – člen

V průběhu roku 2012 byly do obchodního rejstříku zapsány následující změny:

- Dne 26. března 2012 vymazána členka dozorčí rady Irena Kořínková;
- Dne 26. března 2012 zapsán člen dozorčí rady Ing. Vítězslav Rozbroj.

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 2012 a končící 31. prosincem 2012. Účetní závěrka je sestavena na principu nepřetržitého trvání podniku.

4. ZMĚNY ÚČETNÍCH POLITIK A ZVEŘEJŇOVANÝCH INFORMACÍ

4.1. NOVÉ A UPRAVENÉ STANDARDY PŘIJATÉ SPOLEČNOSTÍ

IFRS 1 (úpravy) „Silná hyperinflace“- účinné od 1. července 2011. Úpravy týkající se vysoké hyperinflace poskytují pokyny účetním jednotkám překonávajícím vysokou hyperinflaci, které se buď vracejí k sestavování účetní závěrky podle IFRS, nebo sestavují účetní závěrku v souladu s požadavky IFRS poprvé.

Přijetí této úpravy nemá významný vliv na finanční výkazy Společnosti.

- IFRS 1 (úpravy) „Odstranění pevných dat u prvouživatelů“ - účinné od 1. července 2011. Úpravy ohledně zrušení pevných dat poskytují úlevu prvouživatelům IFRS při rekonstruování transakcí, které byly realizovány před datem přechodu na IFRS.

Přijetí této úpravy nemá významný vliv na finanční výkazy Společnosti.

- IFRS 7 (úpravy) „Zveřejňování – převody finančních aktiv“ - účinné od 1. července 2011. Úpravy IFRS 7 zvyšují požadavky na zveřejnění transakcí včetně převodů finančních aktiv. Tyto úpravy mají zvýšit transparentnost v oblasti rizikové expozice transakcí, kde se převádí finanční aktivum, ale převodce si podrží určitou míru trvalé angažovanosti spojené s tímto aktivem.

Přijetí této úpravy nemá významný vliv na finanční výkazy Společnosti.

- IAS 12 (úpravy) „Odložená daň: realizace podkladových aktiv“ - účinné od 1. ledna 2012. Úpravy IAS 12 poskytují výjimku z obecného pravidla stanoveného v IAS 12, že má ocenění odložené daně odrážet způsob, jakým účetní jednotka očekává realizaci účetní hodnoty aktiva. Úpravy konkrétně stanovují vyvratitelnou domněnku, že účetní hodnota investice do nemovitostí oceněné za použití modelu ocenění reálnou hodnotou podle IAS 40 bude v plné míře realizována jejím prodejem. Úpravy byly vydány v reakci na obavy, že použití obecného přístupu IAS 12 může být pro investice do nemovitostí oceněné reálnou hodnotou obtížné nebo subjektivní, protože účetní jednotka může aktivum držet po neurčité nebo neurčitelné období, během něhož předpokládá příjmy z nájmu i kapitálové zhodnocení. Není-li předpoklad vyvrácen, musí podle úprav ocenění odloženého daňového závazku nebo odložené daňové pohledávky odrážet daňové důsledky plné realizace účetní hodnoty investice do nemovitostí výhradně prodejem. Předpoklad prodeje je vyvratitelný, pokud je investice do nemovitostí odepisovatelná a je držena v rámci obchodního modelu, jehož cílem je spotřebovat v průběhu doby prakticky veškerý ekonomický prospěch z investice do nemovitosti plynoucí, nikoli ji prodat. Po aplikaci úprav IAS 12 tedy účetní jednotky vlastní investice do nemovitostí účtované za použití modelu ocenění reálnou hodnotou v souladu s IAS 40 v jurisdikcích, kde na prodej investice do nemovitostí není uvalena daň, nebudou nadále vykazovat odloženou daň z dočasného rozdílu vyplývajícího ze zisku nebo ztráty ze změny reálné hodnoty (není-li předpoklad vyvrácen). Je tomu tak proto, že se neočekává vznik daňových dopadů z realizace účetní hodnoty v plné míře prodejem, bez ohledu na to, zda má účetní jednotka v úmyslu v období před prodejem používat nemovitost ke generování příjmů z nájmu. Pro odepisovatelné investice do nemovitostí povede použití úprav IAS 12 ke změně účetních pravidel. Pokud byla odložená daň spojená s investicí do nemovitostí dříve určena na základě očekávání, že účetní hodnota nemovitosti bude realizována používáním, základ ocenění bude muset být změněn, není-li předpoklad prodeje vyvrácen. Pokud v důsledku úprav dojde ke změně základu ocenění a vliv je významný, částky za předcházející rok musí být upraveny, neboť úpravy IAS 12 vyžadují jejich plné retrospektivní použití.

Přijetí této úpravy nemá významný vliv na finanční výkazy Společnosti.

- IAS 1 (úpravy) Prezentace položek ostatního úplného výsledku - účinné od 1. července 2012. Úpravou IAS1 došlo ke změně prezentace Ostatního úplného výsledku, který se nově člení do dvou skupin:
 - položky, které se nebudou reklasifikovat do výsledku hospodaření
 - položky, které se mohou reklasifikovat do výsledku hospodaření, pokud jsou splněny podmínky pro deklasifikaci.

Přijetí této úpravy 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 2013 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 2015.

V roce 2011 byly novelizovány a vydány následující standardy:

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

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

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

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

5.7. INVESTICE DO DCEŘINÝCH A PŘIDRUŽENÝCH SPOLEČNOSTÍ

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

5.8. DLOUHODOBÉ POHLEDÁVKY

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

5.9. ZÁSoby

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

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

5.10. KRÁTKODOBÉ POHLEDÁVKY

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

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

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

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

5.11. KRÁTKODOBÉ FINANČNÍ INVESTICE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

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

5.12. ÚROKY Z PŮJČEK A DLUHOPISŮ

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

5.13. TEST NA SNÍŽENÍ HODNOTY AKTIV

U nefinančních aktiv

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

U finančních aktiv

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

5.14. REZERVY

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

5.15. PODMÍNĚNÁ AKTIVA A PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

Podmíněná aktiva/závazky představují možná aktiva/závazky, které vyplývají z minulých událostí, ale pravděpodobně nebudou znamenat zvýšení/snížení ekonomického prospěchu pro společnost. Proto nejsou vykázány 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 VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI

R1 – Nehmotná aktiva, Pozemky, budovy a zařízení

Nehmotná aktiva

	Software	Nedokončený dl. nehmotný majetek	Celkem
Pořizovací cena			
Zůstatek k 1.1.2012	10 046	525	10 571
Přírůstky	1 376	1 376	2 752
Úbytky	-178	-1 376	-1 554
Zůstatek k 31.12.2012	11 244	525	11 769
Oprávk			
Zůstatek k 1.1.2012	7 731	--	7 731
Odpisy	1 648	--	1 648
Snížení/zrušení snížení hodnoty aktiva	--	--	--
Oprávk k úbytkům	-178	--	-178
Zůstatek k 31.12.2012	9 201	--	9 201
Zůstatková hodnota 1.1.2012	2 315	525	2 840
Zůstatková hodnota 31.12.2012	2 043	525	2 568

Přírůstek softwaru v roce 2012 představuje implementaci softwaru v hodnotě 1 376 tis. Kč.

Pozemky, budovy a zařízení

	Pozemky - vlastní	Budovy - vlastní	Zařízení, automobily - vlastní	Nedokončený dl. hmotný majetek	Zařízení, automobily - finanční leasing	Celkem
Pořizovací cena						
Zůstatek k 1.1.2012	--	20 612	57 967	--	24 928	103 507
Přírůstky	--	--	3 376	9 505	4 525	17 406
Úbytky	--	-1 227	-6 048	-3 402	-3 998	-14 675
Zůstatek k 31.12.2012	--	19 385	55 295	6 103	25 455	106 238
Oprávk						
Zůstatek k 1.1.2012	--	2 900	53 690	--	12 146	68 736
Odpisy	--	2 501	2 732	--	5 087	10 320
Snížení/zrušení snížení hodnoty aktiva	--	--	--	--	--	--
Oprávk k úbytkům a přírůstkům	--	-1 227	-6 048	--	-3 459	-10 734
Zůstatek k 31.12.2012	--	4 174	50 374	--	13 774	68 322
Zůstatková hodnota 1.1.2012	--	17 712	4 277	--	12 782	34 771
Zůstatková hodnota 31.12.2012	--	15 211	4 921	6 103	11 681	37 916

Nejvýznamnější pohyb v rámci dlouhodobého majetku představovalo v roce 2012 pořízení automobilů na leasing a ukončení několika leasingů v roce 2012 a zvýšení nedokončeného majetku.

V roce 2012 ani 2011 nedošlo k aktivaci výpůjčních nákladů do majetku Společnosti.

Aktiva pronajatá formou finančního leasingu zahrnují k 31. prosinci 2012 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	50	--	--
Úrok - zařízení	--	--	--
Splátky - automobily	3 584	6 144	--
Úrok - automobily	-555	-454	--
Čistá současná hodnota budoucích leasingových splátek	3 079	5 690	--

R2 – Dlouhodobé poskytnuté půjčky

	Jistina k 31.12.2012	Snížení hodnoty k 31.12.2012	Neuhrazené úroky k 31.12.2012	Jistina k 31.12.2011
Balvinder, a.s.	--	--	--	28 409
Balvinder, a.s. *	--	--	--	11 816
Balvinder, a.s. *	--	--	--	27 614
Conradian, a.s.	--	--	--	120 177
Vigano, a.s.	--	--	--	272 445
Kerina, a.s.	--	--	6 619	--
CPI - Real Estate	3 500	--	630	--
TP Development Trust Limited	10 000	--	2 428	10 000
TP Development Trust Limited	314 392	--	31 876	--
ZELIG HOLDINGS LIMITED	277 377	--	28 123	--
Apartments V Tűních, s.r.o.	4 174	--	--	--
Celkem	609 443	--	69 676	470 461

* půjčka denominována v EUR

Neuhrazené úroky jsou vykázány v rámci ostatních krátkodobých pohledávek. Poskytnuté půjčky jsou splatné v letech 2014 až 2021 a jsou poskytnuty za úrokovou sazbu od 6 do 10 % p.a.

Půjčka společnosti Apartments V Tűních, s.r.o. byla poskytnuta jako bezúročná, proto byla metodou efektivní úrokové sazby převedena na současnou hodnotu. Nominální hodnota půjčky činí 7 049 tis. Kč.

R3 – Investice do dceřiných a přidružených společností

	Pořizovací cena	Snížení hodnoty aktiva	Účetní hodnota	Podíl v %	Vlastní kapitál spol.	Podíl na vlastním kapitálu
Apartments V Tűních, s.r.o.	200	--	200	100	-398	-398
Celkem	200	--	200			

Dne 19. července 2012 Společnost založila dceřinou společnost Apartments v Tűních, s.r.o. a stala se vlastníkem 100 % jejího obchodního podílu. Hodnota majetkové účasti je tvořena vloženým základním kapitálem ve výši 200 tis. Kč. Vlastní kapitál dceřiné společnosti Apartments v Tűních, s.r.o. činí k 31. prosinci 2012 -398 tis. Kč. Společnost sestavuje k 31. prosinci konsolidovanou účetní závěrku.

R4 – Dlouhodobé obchodní a jiné pohledávky

	31.12.2012	31.12.2011
Poskytnuté zálohy na nájem	80 000	80 000
Pohledávky z titulu úroků splatných nad 1 rok	--	24 668
Celkem	80 000	104 668

Pohledávky z titulu splatných úroků byly v roce 2012 postoupeny.

R5 – Zásoby

	Pořizovací cena k 31.12.2012	Snížení hodnoty zásob k 31.12.2012	Účetní hodnota k 31.12.2012	Pořizovací cena k 31.12.2011	Snížení hodnoty zásob k 31.12.2011	Účetní hodnota k 31.12.2011
Nakupované zásoby	18 246	--	18 246	14 050	--	14 050
Celkem zásoby	18 246	--	18 246	14 050	--	14 050

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

V roce 2012 (2011) nevytvořila Společnost žádné zásoby vlastní činností. Veškeré zásoby byly získány nákupem a souvisejí s provozem hotelů (jedná se především o nakoupené potraviny apod.).

R6 – Krátkodobé obchodní pohledávky

	Nominální hodnota k 31.12.2012	Snížení hodnoty k 31.12.2012	Účetní hodnota k 31.12.2012	Účetní hodnota k 31.12.2011
Pohledávky z ubytovací činnosti	217 442	-708	216 734	220 382
Celkem	217 442	-708	216 734	220 382

R7 - Ostatní krátkodobé pohledávky

	Nominální hodnota k 31.12.2012	Snížení hodnoty k 31.12.2012	Účetní hodnota k 31.12.2012	Účetní hodnota k 31.12.2011
Daňové pohledávky	1 363	--	1 363	7 400
Poskytnuté zálohy	41 221	--	41 221	44 253
Úroky z poskytnutých půjček	81 758	--	81 758	42 539
Jiné krátkodobé pohledávky	84 242	-2 230	82 012	101 514
Celkem	208 584	-2 230	206 354	195 706

Ostatní finanční aktiva

Ostatní finanční aktiva ve výši 880 tis. Kč představují krátkodobé poskytnuté půjčky splatné do jednoho roku (k 31. prosinci 2011 - 35 932 tis. Kč).

R8 – Peníze a peněžní ekvivalenty

	31.12.2012	31.12.2011
Peníze	5 319	4 665
Bankovní účty	13 971	12 471
Celkem	19 290	17 136

R9 – Ostatní krátkodobá aktiva

	31.12.2012	31.12.2011
Náklady příštích období	7 817	6 152
Celkem	7 817	6 152

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 285 273 tis. Kč (k 31. prosinci 2011 - 3 729 tis. Kč). Tento závazek tvoří část první emise dluhopisů z roku 2000, a to ve výši jistiny 100 tis. Kč, jistina z druhé emise ve výši 282 000 tis. Kč, která zbývá po odečtení odkoupených vlastních dluhopisů ve výši 68 000 tis. Kč, a naběhlý AUV z dluhopisů druhé emise ve výši 3 173 tis. Kč.

	31.12.2012	31.12.2011
Emitované dluhopisy – dlouhodobé závazky	--	350 000
Emitované dluhopisy - odkoupené	-68 000	--
Emitované dluhopisy – splatné do 1 roku	350 100	100
Emitované dluhopisy – kr. závazky – neuhrazené kupóny	3 173	3 629
Celkem závazky z emitovaných dluhopisů	285 273	353 729

R11 – Krátkodobé závazky z obchodního styku

Krátkodobé obchodní závazky zahrnují běžné závazky vůči dodavatelům za pořízení dlouhodobého majetku a dodávky služeb a závazky z titulu operativního leasingu. K 31. prosinci 2012 vykazuje společnost krátkodobé obchodní závazky ve výši 283 767 tis. Kč (k 31. prosinci 2011 – 182 132 tis. Kč).

R12 – Ostatní krátkodobé závazky

	31.12.2012	31.12.2011
Přijaté zálohy	28 400	25 678
Závazky vůči zaměstnancům	15 798	12 493
Závazky ze soc. a zdrav. pojištění	7 760	6 958
Jiné závazky	125 629	53 244
Celkem	177 587	98 373

R13 – Dlouhodobé a krátkodobé přijaté úvěry a půjčky – ostatní

Společnost k 31. prosinci 2012 vykazuje dlouhodobý závazek ve výši 281 tis. Kč. Jedná se o úvěr od společnosti ŠkoFIN s.r.o. na pořízení automobilu splatný v roce 2016 a s úrokovou sazbou 11,22 % p.a.

7. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

V1 – Tržby z ubytování a hostinské činnosti

	2012		2011	
	obrat	% obratu	obrat	% obratu
Kategorie **	8 341	0,83%	22 710	2,52%
Kategorie ***	176 403	17,50%	200 802	22,25%
Kategorie ****	680 240	67,47%	546 594	60,55%
Kategorie *****	59 107	5,86%	56 596	6,27%
Dlouhodobé ubytování	70 252	6,97%	70 156	7,77%
Ostatní - příjmy z manažerských smluv	13 808	1,37%	5 822	0,64%
Celkem	1 008 151	100,00%	902 680	100,00%

V2 – Ostatní výnosy

Ostatní výnosy zahrnují výnosy z podnájmu, výnosy ze storen, výnosy z titulu náhrad škod způsobených hosty, přijaté náhrady škod od pojišťovny a smluvních partnerů. Za sledované období realizovala společnost ostatní výnosy ve výši 51 075 tis. Kč (2011 – 77 726 tis. Kč).

V3 – Spotřeba materiálu a nákup služeb

	2012	2011
Služby	247 321	253 277
Náklady na prodané zboží	3 374	2 886
Spotřeba materiálu	127 525	115 774
Spotřeba energie	107 966	97 189
Celkem	486 186	469 126

V4 – Náklady na operativní leasing

Předmětem operativního leasingu jsou hotely v následující tabulce:

	2012	2011
Clarion Hotel Prague Old Town	19 500	19 500
Hotely Fortuna Rhea a Luna*	19 750	26 500
Ubytovna Hloubětín	40 000	35 000
Clarion Grandhotel Zlatý Lev	15 000	20 200
Clarion Congress Hotel Prague	105 000	120 000
Clarion Congress Hotel České Budějovice	24 750	--
Hotel Černigov	24 300	30 300
Buddha Bar Hotel Prague	11 500	11 500
Clarion Congress Hotel Ostrava	15 000	1 200
Clarion Hotel Prague City	15 000	20 300
Hotel Fortuna City	605	540
Hotel Fortuna West	677	607
Clarion Congress Hotel Ústí nad Labem	10 200	926
Clarion Hotel Špindlerův Mlýn	14 164	1 194
Spa & Kur Hotel Praha	10 000	13 000
Spa & Kur Hotel Harvey	7 650	--
Celkem	333 096	300 767

* Pronájem hotelu Luna byl v průběhu roku 2012 ukončen

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	158 333
Hotel Fortuna Rhea	20 000	80 000	240 000
Ubytovna Hloubětín	40 000	160 000	206 668
Clarion Grandhotel Zlatý Lev	15 000	65 000	300 000
Clarion Congress Hotel Prague	120 000	480 000	1 820 000
Clarion Congress Hotel České Budějovice*	33 000	132 000	349 250
Hotel Černigov	24 000	96 000	457 500
Buddha Bar Hotel Prague	38 500	154 000	229 757
Clarion Congress Hotel Ostrava	15 000	60 000	135 000
Clarion Hotel Prague City	15 000	65 000	145 000
Hotel Fortuna City**	300	1 200	2 275
Hotel Fortuna West**	300	1 200	2 275
Clarion Congress Hotel Ústí nad Labem	10 200	40 800	84 150
Clarion Hotel Špindlerův Mlýn	14 164	40 131	--
Spa & Kur Hotel Praha	15 000	60 000	79 600
Spa & Kur Hotel Harvey	15 300	61 200	142 800
Celkem	405 764	1 616 531	4 352 608

* 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

	2012	2011
Mzdové náklady	202 224	180 394
Sociální a zdravotní pojištění	64 470	58 673
Ostatní sociální náklady	5 375	6 295
Celkem	272 069	245 362

Společnost měla ve sledovaném období 1 208 zaměstnanců (v roce 2011 bylo 1 033 zaměstnanců), z toho 5 osob ve vedení společnosti. Podrobné údaje o plněních poskytnutých vedoucím osobám je uvedeno v kapitole Transakce mezi spřízněnými stranami.

V6 – Snížení (zrušení snížení) hodnoty aktiv

V roce 2012 byla k obchodním pohledávkám zrušena opravná položka ve výši 458 tis. Kč.

V7 – Ostatní provozní náklady a výnosy

V rámci této položky jsou zahrnuty daňové náklady a poplatky (např. silniční daň, správní a místní poplatky. V roce 2012 činily tyto náklady 7 361 tis. Kč (2011 náklady 5 431 tis. Kč).

V8 – Finanční výsledek

	2012	2011
Zrušení snížení hodnoty cenných papírů	--	--
Zisk (ztráta) z prodeje podílů v dceřiných společnostech	--	--
Úroky z emitovaných dluhopisů	-15 935	-18 375
Kursově zisky (ztráty)	-3 696	--
Diskont dlouhodobé pohledávky (půjčky)	-2 920	--
Úroky ze závazků finančního leasingu	-740	-646
Úroky z poskytnutých půjček	64 997	36 235
Úroky z přijatých bankovních úvěrů a půjček	-3	-2 672
Ostatní finanční zisky a ztráty	-5 470	-4 763
Celkem	36 233	9 779

V9 – Daně z příjmu

	2012	2011
Splatná daň z příjmu	--	--
Odložená daň z příjmu	-592	17
Celkem	-592	17

Splatná daň z příjmu

V následující tabulce je provedeno odsouhlasení efektivní daňové sazby za rok 2012:

	2012	2011
Zisk (ztráta) před zdaněním	-14 763	-41 188
Daň z příjmu vypočtená pomocí sazby daně z příjmu práv. osob	-2 805	-7 826
Vliv daňově neúčinných nákladů	2 031	1 466
Vliv daňově neúčinných výnosů	--	--
Upřesnění daně vztahující se k minulým obdobím	--	--
daňová ztráta vynásobená sazbou daně	774	6 360
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 2012 odloženou daňovou pohledávku ve výši 644 tis. Kč (k 31. prosinci 2011 odloženou daňovou pohledávku ve výši 52 tis. Kč). Změna odložené daně ve výši 592 tis. Kč byla vykázána ve výkazu zisku a ztráty jako výnos běžného období.

	Účetní hodnota	Daňová hodnota	Přechodný rozdíl	Přechodný rozdíl, ze kterého nevzniká odložená daň	Odložený daňový (závazek)/ pohledávka
Aktiva					
Pozemky, budovy, zařízení - vlastní	26 235	30 206	-3 971	-4 174	-39
Pozemky, budovy, zařízení – pronajaté formou fin. leasingu	11 681	--	11 681	--	-2 219
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	609 443	612 318	-2 875	--	546
Ostatní krátkodobá aktiva	7 817	11 446	-3 629	--	690
Závazky					
Dlouhodobé závazky z fin. leasingu	-5 690	--	-5 690	--	1 081
Krátkodobé závazky z fin. leasingu	-3 079	--	-3 079	--	585
Rezervy	--	--	--	--	--
Celkem	646 407	653 970	-7 563	-4 174	644

Srovnání odložené daně na počátku a na konci účetního období

	2012
Přechodné rozdíly, ze kterých vzniká odložená daň k 1.1.2012	273
násobeno daňovou sazbou 19 %	52
změna stavu přechodných rozdílů, ze kterých se počítá odložená daň	3 116
Přechodné rozdíly, ze kterých vzniká odložená daň k 31.12.2012	3 389
násobeno daňovou sazbou 19 %	644
efekt změny očekávané sazby daně	--
násobeno daňovou sazbou 19 %	644

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

	2012
Zisk před zdaněním	-14 763
Daň z příjmu vypočtená pomocí sazby daně z příjmu práv. osob (19 %)	-2 805
Efekt ze změny sazby daně	--
Efekt daňově neuznatelných nákladů	1 430
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	774
Ostatní	9
Celková daň z příjmu 2012 (+náklad, -výnos)	-592

V10 – Zisk na akcii

Základní kapitál společnosti je k 31. prosinci 2012 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

$$\text{BEPS} = -14\,171\,000 / (212\,000 + 274\,540) = -29,13 \text{ Kč}$$

Základní zisk (ztráta) na akcii typu (B) je $100 \times (-29,13) = -2\,913 \text{ Kč}$.

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

8. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K VÝKAZU O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO 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 2012 je uvedena v kapitole Stručná charakteristika společnosti.

	Počet ks 31.12.2012	Hodnota základního kapitálu k 31.12.2012	Počet ks 31.12.2011	Hodnota základního kapitálu k 31.12.2011
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
Celková hodnota upsaného a splaceného základního kapitálu		486 540		486 540

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.

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

	31.12.2012	31.12.2011
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. Kč 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 2012 realizovala společnost ztrátu ve výši -14 171 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. prosinci 2012 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. Úvěr byl společností CPI – Land Development splacen dne 3. února 2012, čímž došlo v roce 2012 k zániku tohoto podmíněného závazku.

10. SPŘÍZNĚNÉ STRANY, MANAŽERSKÉ ODMĚNY

Za spřízněné strany se považují dceřiné a přidružené společnosti, akcionáři, členové statutárních a dozorčích orgánů a výkonný management. Společnost k 31. prosinci 2012 drží 100% obchodní podíl v dceřiné společnosti Apartments V Tūních, s.r.o.

Přijaté a poskytnuté záruky

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

Závazky a pohledávky

Společnost poskytla dne 7. listopadu 2012 dceřině společnosti Apartments V Túních, s.r.o. půjčku s 0% nominální úrokovou sazbou, v amortizované podobě ve výši 4 174 tis. Kč, splatnou dne 5. ledna 2021. Amortizovaná hodnota byla vypočtena za pomoci 6,5% efektivní úrokové míry a rozdíl ve výši 2 875 tis. Kč mezi nominální hodnotou půjčky a jeho amortizovanou hodnotou byl zaúčtován oproti výsledku hospodaření. Společnost také zaúčtovala odloženou daňovou pohledávku ve výši 546 tis. Kč do výsledku hospodaření. Půjčka je vykázána v dlouhodobých poskytnutých půjčkách – rozhodující vliv.

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.

	2012	2011
Představenstvo společnosti	5 747	3 645
- krátkodobé požitky	5 638	3 544
- ostatní požitky	109	101
Dozorčí rada společnosti	656	647
- krátkodobé požitky	650	629
- ostatní požitky	6	18
Ostatní členové vedení společnosti	--	--
- krátkodobé požitky	--	--
- ostatní požitky	--	--
Celkem	6 403	4 292

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

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

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

Členové představenstva, dozorčí rady, 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 282 000 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 2012 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.

v tis. Kč	Účetní hodnota	CZK/EUR			
		-10,00%	Ostatní pohyby ve vlastním kapitálu	10,00%	Ostatní pohyby ve vlastním kapitálu
AKTIVA					
Peníze a peněžní ekvivalenty	9 003	-900	--	900	--
Pohledávky	38 591	-3 859	--	3 859	--
Dopad na finanční aktiva před zdaněním		-4 759	--	4 759	--
Daň 19%		-904	--	904	--
Dopad na finanční aktiva po zdanění		-3 855	--	3 855	--
PASIVA					
Závazky	4 592	459	--	-459	--
Dopad na finanční závazky před zdaněním		459	--	-459	--
Daň 19%		87	--	-87	--
Dopad na finanční závazky po zdanění		372	--	-372	--
CELKOVÝ NÁRŮST (POKLES)		-3 483	--	3 483	--

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 2012 a nejsou tedy uvažovány možné změny v následujících letech. Výsledky je možné interpretovat následujícím způsobem: K 31. prosinci 2012, pokud by česká koruna posílila o 10 % proti EUR a ostatní proměnné by zůstaly konstantní, pak by roční zisk po zdanění byl o 3 483 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 3 483 tis. Kč nižší.

12. ŘÍZENÍ KAPITÁLU

Cílem řízení kapitálu Společnosti je zajistit schopnost Společnosti pokračovat ve své činnosti po neomezenou dobu a vytvářet výnosy pro akcionáře a prospěch pro ostatní zainteresované strany, stejně jako udržovat optimální strukturu kapitálu a snižovat tak náklady na kapitál.

Za účelem zachování či změny struktury kapitálu může Společnost měnit výši dividend vyplácených akcionáři, vracet kapitál akcionáři, vydávat nové akcie.

Společnost jako provozovatel hotelů je ovlivňována především skutečností, že nemovitosti – hotely má pronajaté prostřednictvím operativního leasingu. Finanční pozice Společnosti může podléhat sezónním výkyvům, nicméně většina hotelů v portfoliu Společnosti se snaží poskytovat takové služby, aby vyrovnala tyto sezónní vlivy a udržela stabilní tržby potřebné pro splácení leasingů. Jedná se např. o kongresové služby, které jsou vyhledávány celoročně, nabízejí lázeňské a wellness pobyty hotely, jsou umístěny ve městech, které jsou vyhledávány pro své kulturní památky.

V průběhu roku končícího 31. prosincem 2012 nedošlo k žádným změnám cílů, politik či postupů.

13. NÁKLADY NA ODMĚNY AUDITOROVI

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

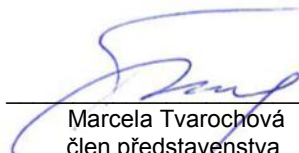
14. VÝZNAMNÉ NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Do data sestavení účetní závěrky se neodehrály žádné významné události mající vliv na účetní závěrku Společnosti k 31. prosinci 2012.

V Praze, 30. dubna 2013



Jan Kratina
předseda představenstva
CPI Hotels, a.s.



Marcela Tvarochová
člen představenstva
CPI Hotels, a.s.

15 ZPRÁVA AUDITORA O OVĚŘENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

akcionáři a představenstvu o ověření konsolidované účetní závěrky k 31.12.2012
společnosti CPI Hotels, a.s., se sídlem Praha 10, Bečvářova 2081/14, IČ 471 16 757.

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti CPI Hotels, a.s., která se skládá z výkazu o finanční pozici k 31.12.2012, výkazu zisku a ztráty, výkazu o ostatním úplném výsledku, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za období od 1.1.2012 do 31.12.2012 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 konsolidované 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 konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

Naši odpovědnosti je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této konsolidované 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 konsolidovaná 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 konsolidované 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 konsolidované účetní závěrky.

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

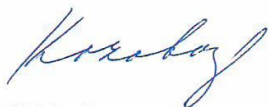
member of K Kreston International

ČSN EN ISO 9001:2009
Certifikováno

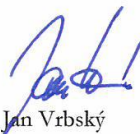
VÝROK AUDITORA

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti CPI Hotels, a.s. k 31.12.2012, nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za období od 1.1.2012 do 31.12.2012 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

V Brně dne 30.4.2013



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



Ing. Jan Vrbský
auditor, oprávnění č. 0057

Přílohy: Konsolidovaný výkaz o finanční pozici, Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty, Konsolidovaný výkaz o ostatním úplném výsledku, Konsolidovaný přehled o změnách vlastního kapitálu, Konsolidovaný přehled o peněžních tocích a Příloha k 31.12.2012

16 KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA



**zpracovaná za rok končící 31. prosincem 2012 v souladu s Mezinárodními standardy
účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií**

Konsolidovaný výkaz o finanční pozici

Skupina CPI Hotels, a.s.

k 31.12.2012

	Pozn.	31.12.2012 CZK'000	31.12.2011 CZK'000
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Pozemky, budovy a zařízení	R1	37 916	34 771
vlastní	R1	26 235	21 989
pronajaté formou finančního leasingu	R1	11 681	12 782
Nehmotná aktiva	R1	2 568	2 840
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	R2	605 269	470 461
Obchodní a jiné pohledávky	R4	80 000	104 668
Odložená daňová pohledávka	V9	151	52
Ostatní dlouhodobá aktiva		574	574
Dlouhodobá aktiva celkem		726 478	613 366
Krátkodobá aktiva			
Zásoby	R5	18 246	14 050
Obchodní pohledávky	R6	219 311	220 382
Ostatní krátkodobé pohledávky	R7	207 878	195 706
Ostatní finanční aktiva	R7	880	35 932
Ostatní krátkodobá aktiva	R9	7 896	6 152
Peníze a peněžní ekvivalenty	R8	28 005	17 136
Aktiva určená k prodeji		--	--
Krátkodobá aktiva celkem		482 216	489 358
AKTIVA CELKEM		1 208 694	1 102 724

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	-105 541	-93 154

Vlastní kapitál celkem		446 773	459 160
-------------------------------	--	----------------	----------------

Dlouhodobé závazky

Dlouhodobé úvěry a půjčky		5 971	356 287
emitované dluhopisy	R10	--	350 000
závazky z leasingu	R1	5 690	6 287
úvěry a půjčky - ostatní	R13	281	--
Rezervy		282	--
Odložený daňový závazek	V9	--	--

Dlouhodobé závazky celkem		6 253	356 287
----------------------------------	--	--------------	----------------

Krátkodobé závazky

Krátkodobé úvěry a půjčky		288 352	6 539
emitované dluhopisy	R10	285 273	3 729
závazky z leasingu	R1	3 079	2 810
úvěry a půjčky - ostatní	R13	--	--
Obchodní závazky	R11	287 514	182 132
Ostatní krátkodobé závazky	R12	179 605	98 373
Ostatní krátkodobá pasiva		197	233

Krátkodobé závazky celkem		755 668	287 277
----------------------------------	--	----------------	----------------

Závazky celkem		761 921	643 564
-----------------------	--	----------------	----------------

VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		1 208 694	1 102 724
---	--	------------------	------------------

Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty

Skupina CPI Hotels, a.s.

za rok končící 31.12.2012

	Pozn.	Rok končící 31.12.2012 CZK'000	Rok končící 31.12.2011 CZK'000
Pokračující činnosti			
Tržby z ubytování a hostinské činnosti	V1	1 012 432	902 680
Ostatní výnosy	V2	51 075	77 726
		1 063 507	980 406
Spotřeba materiálu a nákup služeb	V3	488 885	469 126
Náklady na operativní leasing	V4	334 096	300 767
Mzdové a osobní náklady	V5	272 813	245 362
Odpisy	R1	11 968	10 687
Snížení (zrušení snížení) hodnoty aktiv	V6	-442	--
Tvorba (rozpuštění) rezerv		282	--
Ostatní provozní náklady (výnosy)	V7	7 413	5 431
		1 115 015	1 031 373
Finanční výsledek	V8	39 022	9 779
		39 022	9 779
Zisk (ztráta) z pokračujících činností před zdaněním		-12 486	-41 188
Daň z příjmu	V9	-99	17
Čistý zisk (ztráta) z pokračujících činností		-12 387	-41 205
ČISTÝ ZISK (ZTRÁTA) ZA OBDOBÍ		-12 387	-41 205
Zisk (ztráta) na akcii (EPS)	V10		
z pokračujících a ukončených činností			
- základní		-25,46	-84,69
- zředěný		-25,46	-84,69

Konsolidovaný výkaz o ostatním úplném výsledku**Skupina CPI Hotels, a.s.**

za rok končící 31.12.2012

	Rok končící 31.12.2012	Rok končící 31.12.2011
	CZK'000	CZK'000
ÚPLNÝ VÝSLEDEK		
ČISTÝ ZISK (ZTRÁTA) ZA OBDOBÍ	-12 387	-41 205
OSTATNÍ ÚPLNÝ VÝSLEDEK	--	--
ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ	-12 387	-41 205

Konsolidovaný přehled o změnách vlastního kapitálu

Skupina CPI Hotels, a.s.

za rok končící 31.12.2012

	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Rezervní fondy	Nerozdě- lené zisky	Celkem
	CZK'000	CZK'000	CZK'000	CZK'000	CZK'000
Stav k 1.1.2011	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 31.12.2011	486 540	46 511	19 263	-93 154	459 160
Čistý zisk (ztráta) za období	--	--	--	-12 387	-12 387
Ostatní úplný výsledek za období	--	--	--	--	--
Úplný výsledek za období	--	--	--	-12 387	-12 387
Stav k 31.12.2012	486 540	46 511	19 263	-105 541	446 773

Konsolidovaný přehled o peněžních tocích

Skupina CPI Hotels, a.s.

za rok končící 31.12.2012

Pozn	Rok končící 31.12.2012 CZK'000	Rok končící 31.12.2011 CZK'000
CASH FLOW Z PROVOZNÍCH ČINNOSTÍ		
Zisk (ztráta) za období před zdaněním	-12 486	-41 188
Odpisy	11 968	10 687
Ztráta (zisk) z prodeje dlouhodobých aktiv	-122	-100
Rozpuštění (tvorba) rezerv	282	--
Ztráta (zisk) z kurzových změn	992	--
Snížení (zrušení snížení) hodnoty aktiv	-442	--
Úrokové výnosy	-64 994	-36 274
Úrokové náklady	16 678	21 693
Nepeněžní operace	--	--
Zisk (ztráta) za období před zdaněním po úpravě	-48 124	-45 182
Snížení (zvýšení) stavu pohledávek	-24 161	-101 021
Snížení (zvýšení) stavu zásob	-4 196	-3 309
Snížení (zvýšení) stavu závazků	118 679	38 808
Peněžní prostředky z provozních činností	42 199	-110 704
Placené daně z příjmu	--	--
Cash flow z provozních činností celkem	42 199	-110 704
CASH FLOW Z INVESTIČNÍCH ČINNOSTÍ		
Nákup finančních investic	--	--
Prodej finančních investic	--	138 794
Nákup dlouhodobých nehmotných a hmotných aktiv	-11 065	-6 001
Prodej dlouhodobých nehmotných a hmotných aktiv	332	100
Poskytnuté půjčky	525	3 815
Přijaté úroky	64	316
Cash flow z investičních činností celkem	-10 144	137 024

CASH FLOW Z FINANČNÍCH ČINNOSTÍ

Emise (nákup) vlastních dluhopisů	--	--
Dlouhodobé závazky a půjčky, krátkodobé závazky z finanční činnosti	281	--
Placené úroky	-17 153	-21 728
Platby závazků z leasingu	-4 314	-4 773
Příjmy a výdaje na vrub vlastního kapitálu	--	--
Cash flow z finančních činností celkem	-21 186	-26 501
 Čistý přírůstek (úbytek) peněz a peněžních ekvivalentů	 10 869	 -181
Stav peněz a peněžních ekvivalentů na počátku roku	17 136	17 317
Stav peněz a peněžních ekvivalentů na konci roku	28 005	17 136

Příloha konsolidované účetní závěrky

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

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, SPA & KUR HOTELS a UBYTOVNY.CZ.

Společnost a její dceřiná společnost tvoří konsolidační celek (dále „Skupina“ nebo „Skupina CPI Hotels“).

Hlavním předmětem činnosti Skupiny je poskytování ubytování a hostinská činnost.

Vlastníci Společnosti

Akcionáři Společnosti k 31. prosinci 2012 jsou:

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

100%

Sídlo Společnosti

CPI Hotels, a.s.
Bečvářova 2081/14
100 00 Praha 10

Identifikační číslo

471 16 757

Členové představenstva a dozorčí rady Společnosti k 31. prosinci 2012

Představenstvo

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

Dozorčí rada

Ing. Vítězslav Rozbroj – člen
MUDr. Vít Urbanec – člen
Mgr. Martina Kudrnovská – člen

V průběhu roku 2012 byly do obchodního rejstříku zapsány následující změny:

- Dne 26. března 2012 vymazána členka dozorčí rady Irena Kořínková;
- Dne 26. března 2012 zapsán člen dozorčí rady Ing. Vítězslav Rozbroj.

2. PROHLÁŠENÍ O SHODĚ S IFRS

Příložená konsolidovaná účetní závěrka byla zpracována v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS“) ve znění přijatém Evropskou unií. Skupina nepřijala žádný ze standardů IFRS před datem vstoupení v platnost. Skupina vykazuje finanční údaje v tisících Kč (tis. Kč).

3. ÚČETNÍ OBDOBÍ

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena za účetní období počínající 1. lednem 2012 a končící 31. prosincem 2012. Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena na principu nepřetržitého trvání podniku.

Konsolidovaná účetní závěrka je poprvé sestavována za účetní období počínající 1. lednem 2012 a končící 31. prosincem 2012. Povinnost sestavovat konsolidovanou účetní závěrku vznikla dne 19. července 2012, kdy Společnost založila dceřinou společnost Apartments v Tüních, s.r.o. a stala se 100% vlastníkem tohoto obchodního podílu.

V této účetní závěrce jsou tak v rámci minulého období uvedeny údaje z individuální účetní závěrky společnosti CPI Hotels k 31.12.2011.

4. ZMĚNY ÚČETNÍCH POLITIK A ZVEŘEJŇOVANÝCH INFORMACÍ

4.1. NOVÉ A UPRVENÉ STANDARDY PŘIJATÉ SKUPINOU

- IFRS 1 (úpravy) „Silná hyperinflace“- účinné od 1. července 2011. Úpravy týkající se vysoké hyperinflace poskytují pokyny účetním jednotkám překonávajícím vysokou hyperinflaci, které se buď vracejí k sestavování účetní závěrky podle IFRS, nebo sestavují účetní závěrku v souladu s požadavky IFRS poprvé.

Přijetí této úpravy nemá významný vliv na finanční výkazy Skupiny.

- IFRS 1 (úpravy) „Odstranění pevných dat u prvouživatelů“ - účinné od 1. července 2011. Úpravy ohledně zrušení pevných dat poskytují úlevu prvouživatelům IFRS při rekonstruování transakcí, které byly realizovány před datem přechodu na IFRS.

Přijetí této úpravy nemá významný vliv na finanční výkazy Skupiny.

- IFRS 7 (úpravy) „Zveřejňování – převody finančních aktiv“ - účinné od 1. července 2011. Úpravy IFRS 7 zvyšují požadavky na zveřejnění transakcí včetně převodů finančních aktiv. Tyto úpravy mají zvýšit transparentnost v oblasti rizikové expozice transakcí, kde se převádí finanční aktivum, ale převodce si podrží určitou míru trvající angažovanosti spojené s tímto aktivem.

Přijetí této úpravy nemá významný vliv na finanční výkazy Skupiny.

- IAS 12 (úpravy) „Odložená daň: realizace podkladových aktiv“ - účinné od 1. ledna 2012. Úpravy IAS 12 poskytují výjimku z obecného pravidla stanoveného v IAS 12, že má ocenění odložené daně odrážet způsob, jakým účetní jednotka očekává realizaci účetní hodnoty aktiva. Úpravy konkrétně stanovují vyvratitelnou domněnku, že účetní hodnota investice do nemovitostí oceněné za použití modelu ocenění reálnou hodnotou podle IAS 40 bude v plné míře realizována jejím prodejem. Úpravy byly vydány v reakci na obavy, že použití obecného přístupu IAS 12 může být pro investice do nemovitostí oceněné reálnou hodnotou obtížné nebo subjektivní, protože účetní jednotka může aktivum držet po neurčité nebo neurčitelné období, během něhož předpokládá příjmy z nájmu i kapitálové zhodnocení. Není-li předpoklad vyvrácen, musí podle úprav ocenění odloženého daňového závazku nebo odložené daňové pohledávky odrážet daňové důsledky plné realizace účetní hodnoty investice do nemovitostí výhradně prodejem. Předpoklad prodeje je vyvratitelný, pokud je investice do nemovitostí odepisovatelná a je držena v rámci obchodního modelu, jehož cílem je spotřebovat v průběhu doby prakticky veškerý ekonomický prospěch z investice do nemovitosti plynoucí, nikoli ji prodat. Po aplikaci úprav IAS 12 tedy účetní jednotky vlastníci investice do nemovitostí účtované za použití modelu ocenění reálnou hodnotou v souladu s IAS 40 v jurisdikcích, kde na prodej investice do nemovitostí není uvalena daň, nebudou nadále vykazovat odloženou daň z dočasného rozdílu vyplývajícího ze zisku nebo ztráty ze změny reálné hodnoty (není-li předpoklad vyvrácen). Je tomu tak proto, že se neočekává vznik daňových dopadů z realizace účetní hodnoty v plné míře prodejem, bez ohledu na to, zda má účetní jednotka v úmyslu v období před prodejem používat nemovitost ke generování příjmů z nájmu. Pro odepisovatelné investice do nemovitostí povede použití úprav IAS 12 ke změně účetních pravidel. Pokud byla odložená daň spojená s investicí do nemovitostí dříve určena na základě očekávání, že účetní hodnota nemovitosti bude realizována používáním, základ ocenění bude muset být změněn, není-li předpoklad prodeje vyvrácen. Pokud v důsledku úprav dojde ke změně základu ocenění a vliv je významný, částky za předcházející rok musí být upraveny, neboť úpravy IAS 12 vyžadují jejich plné retrospektivní použití.

Přijetí této úpravy nemá významný vliv na finanční výkazy Skupiny.

- IAS 1 (úpravy) Prezentace položek ostatního úplného výsledku - účinné od 1. července 2012. Úpravou IAS1 došlo ke změně prezentace Ostatního úplného výsledku, který se nově člení do dvou skupin:
 - položky, které se nebudou reklasifikovat do výsledku hospodaření
 - položky, které se mohou reklasifikovat do výsledku hospodaření, pokud jsou splněny podmínky pro deklasifikaci.

Přijetí této úpravy nemá významný vliv na finanční výkazy Společnosti.

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

Následující standardy a doplňky k existujícím standardům byly publikovány a jsou povinné pro účetní období začínající 1. ledna 2013 nebo později a Skupina 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 pořízovacími náklady nebo reálnou hodnotou. Standard musí být uplatňován od 1. ledna 2015.

V roce 2011 byly novelizovány a vydány následující standardy:

- 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 19 Zaměstnanecké požitky - účinnost 1.1.2013
- IFRIC 20 - účinnost 1.1.2013

Dle odhadů Skupiny 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 SKUPINY

Popsané účetní postupy byly použity konsistentně ve všech účetních obdobích vykázaných v této konsolidované účetní závěrce a byly použity konsistentně účetními jednotkami v rámci Skupiny.

5.1. ZPŮSOB KONSOLIDACE

Konsolidovaná účetní závěrka zahrnuje účetní závěrky Společnosti a účetních jednotek ovládaných Společností (jejích dceřiných společnostmi) sestavené vždy k 31. prosinci.

Podnikové kombinace

Podnikové kombinace jsou účtovány pomocí metody koupě k datu akvizice, což je datum, ke kterému dojde k postoupení kontroly na Skupinu. Kontrola představuje pravomoc ovládat finanční a provozní aktivity účetní jednotky za účelem získání užitek z jejích aktivit. Při posuzování kontroly Skupina zohledňuje potenciální hlasovací práva, která jsou v současné době uplatnitelná.

Skupina oceňuje goodwill k datu akvizice takto:

- reálná hodnota předané protihodnoty; plus
- vykázaná částka případných nekontrolních podílů na nabývaném podniku; plus
- v případě postupné podnikové kombinace reálná hodnota dříve drženého podílu na vlastním kapitálu nabývaného podniku; mínus
- čistá vykázaná částka (zpravidla reálná hodnota) identifikovatelných nabytých aktiv a identifikovatelných převzatých závazků.

V případě, že je tento rozdíl negativní, je v hospodářském výsledku okamžitě vykázán přínos z výhodné koupě.

Předaná protihodnota nezahrnuje částky týkající se vypořádání dříve existujících vztahů. Tyto částky jsou zpravidla vykázané v hospodářském výsledku.

Transakční náklady (kromě těch, které se týkají emise dluhových či majetkových cenných papírů), které Skupině vzniknou v souvislosti s podnikovou kombinací, jsou účtovány do nákladů v okamžiku vzniku.

Případný závazek z podmíněné protihodnoty je oceňován reálnou hodnotou k datu akvizice. V případě, že je podmíněná protihodnota klasifikována jako vlastní kapitál, pak není přeceňována a o úhradě je účtováno v rámci vlastního kapitálu. Jinak jsou následné změny reálné hodnoty podmíněné protihodnoty vykazovány v hospodářském výsledku.

Nekontrolní podíly jsou oceněny ve výši jejich poměrného podílu na reálné hodnotě vykázaných aktiv a závazků. Následně jsou případné ztráty přiřaditelné nekontrolnímu podílu přesahující jeho výši alokovány oproti podílům mateřské společnosti.

Podnikové kombinace mezi účetními jednotkami pod společnou kontrolou

Podniková kombinace mezi účetními jednotkami nebo podniky pod společnou kontrolou je takovou podnikovou kombinací, ve které jsou všechny kombinující účetní jednotky nebo podniky finálně ovládané stejnou stranou nebo stranami, a to před uskutečněním i po uskutečnění podnikové kombinace, a tato kontrola není dočasná.

S ohledem na chybějící detailnější pokyny aplikuje Skupina konzistentně metodu koupě při účtování o všech transakcích týkajících se společné kontroly.

Dceřiné společnosti

Dceřiné společnosti jsou společnosti, které Skupina ovládá. Účetní závěrky dceřiných společností jsou do konsolidované účetní závěrky začleněny od data, kdy vznikne vztah ovládaného a ovládajícího, až do data, kdy tento vztah zanikne. Účetní postupy dceřiných společností jsou dle potřeby změněny tak, aby byly v souladu s postupy používanými Skupinou.

Ztráta kontroly

Při ztrátě kontroly Skupina odúčtuje majetek a závazky dané dceřiné společnosti, případné nekontrolní podíly a ostatní složky vlastního kapitálu týkající se dané dceřiné společnosti. Přebytek či schodek vzniklý při ztrátě kontroly je vykázán do hospodářského výsledku. Pokud si Skupina ponechá v dřívější dceřiné společnosti určitý podíl, je tento podíl oceněn reálnou hodnotou k datu, ke kterému dojde ke ztrátě příslušné kontroly. V závislosti na úrovni ponechaného vlivu je pak zaúčtován jako podíl účtovaný ekvivalenční metodou nebo jako realizovatelné finanční aktivum.

Investice do přidružených společností (podíly účtované ekvivalenční metodou)

Přidružené společnosti jsou účetní jednotky, v nichž má Skupina podstatný vliv, nikoliv však kontrolu nad finančními a provozními postupy. Má se za to, že podstatný vliv existuje, pokud Skupina drží mezi 20 až 50 procenty hlasovacích práv jiné účetní jednotky.

O přidružených společnostech se účtuje pomocí ekvivalenční metody (podíly účtované ekvivalenční metodou) a jsou prvotně zaúčtovány v pořizovací ceně. Pořizovací cena investice zahrnuje transakční náklady.

Investice Skupiny zahrnuje goodwill zjištěný při pořízení, očištěný o kumulované ztráty ze snížení hodnoty.

Konsolidovaná účetní závěrka zahrnuje podíl Skupiny na výsledku hospodaření a ostatním úplném výsledku společností účtovaných pomocí ekvivalenční metody (po úpravách provedených za účelem sjednocení účetních postupů s účetními postupy Skupiny) od data vzniku podstatného vlivu nebo společného ovládnutí do data jejich ztráty.

Pokud podíl Skupiny na ztrátách převyšuje její podíl na přidružené společnosti, sníží se účetní hodnota investice (včetně případných dlouhodobých podílů, které jsou její součástí) na nulu a přeruší se účtování o podílu na dalších ztrátách, ledaže by Skupina měla právní nebo mimosmluvní závazek nebo zaplatila jménem přidružené společnosti.

Spoluovládané účetní jednotky (společné podniky)

Spoluovládané účetní jednotky jsou účetní jednotky, nad jejichž činností má Skupina společnou kontrolu, která vznikla smluvním ujednáním a která vyžaduje jednomyslný souhlas v případě strategických finančních a provozních rozhodnutí.

Skupina účtuje svůj podíl ve spoluovládaných účetních jednotkách pomocí poměrné metody konsolidace. Konsolidovaný výkaz o finanční pozici zahrnuje aktiva, která Skupina spoluovládá, a závazky, které jí vznikají v průběhu společného podnikání. Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku zahrnuje náklady, které Skupině vznikají, a její podíl na výnosech ze společného podnikání.

Transakce vyloučené při konsolidaci

Vnitroskupinové zůstatky a vnitroskupinové transakce a z nich vyplývající zisky a ztráty nebo výnosy a náklady se při sestavování konsolidované účetní závěrky vylučují.

Nerealizované zisky z transakcí se společnostmi účtovanými ekvivalenční metodou se vylučují do výše podílu Skupiny v dané společnosti. Nerealizované ztráty se vylučují stejným způsobem jako nerealizované zisky, avšak pouze v rozsahu, v jakém neexistují důkazy o snížení hodnoty.

5.2. ODHADY

V řadě situací používá vedení společnosti při přípravě konsolidované účetní závěrky 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.

5.3. FUNKČNÍ MĚNA

Skupina působí především na českém trhu a většinu transakcí provádí v českých korunách. Funkční měnou Skupiny je česká koruna (CZK). Tato konsolidovaná účetní závěrka je sestavena a prezentována v českých korunách. Všechny finanční informace vykázané v Kč byly zaokrouhleny na celé tisíce, není-li uvedeno jinak.

5.4. CIZÍ MĚNY

Transakce realizované v cizích měnách jsou převedeny kurzem platným k datu realizace těchto transakcí na funkční měnu společností Skupiny. 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.

5.5. 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.

Goodwill

O podnikových kombinacích je účtováno pomocí metody koupě. Goodwill vzniklý při akvizici dceřiných společností je vykázán v rámci nehmotných aktiv.

Goodwill je následně oceněn v pořizovací hodnotě snížené o kumulované ztráty ze snížení hodnoty. Goodwill je přiřazen peněžotvorným jednotkám (aktivům) a není odpisován, je však každoročně testován na snížení hodnoty.

Následné výdaje

Následné výdaje na nehmotná aktiva jsou aktivovány pouze v případě, že zvyšují budoucí ekonomické užitky plynoucí z konkrétního aktiva, k němuž se vztahují. Všechny ostatní výdaje jsou zaúčtovány do výsledku hospodaření v období, ve kterém vznikly.

5.6. VÝZKUM A VÝVOJ – NEHMOTNÁ AKTIVA VYTVOŘENÁ VLASTNÍ ČINNOSTÍ

Skupina neprovádí žádný výzkum ani vývoj ve smyslu IAS 38.

5.7. POZEMKY, BUDOVY A ZAŘÍZENÍ

Majetek ve vlastnictví Skupiny

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.

Zisk či ztráta z prodeje položky pozemků, budov a zařízení (vypočtený/vypočtená jako rozdíl mezi čistým příjmem z prodeje a účetní hodnotou dané položky) se účtuje do výsledku hospodaření.

Skupina 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.

5.8. 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, Skupina sníží hodnotu pohledávky na její zpětně získatelnou hodnotu (tj. vyšší částku z hodnoty získatelné prodejem pohledávky a odhadované výtěžnosti). Výtěžnost pohledávek po době splatnosti Skupina 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

Skupina 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 užitné hodnoty. Užitná hodnota je stanovena na základě kvalifikované projekce budoucích peněžních toků učiněné vedením Skupiny, které bude aktivum generovat a diskontuje jej na současnou hodnotu. Pro účely posouzení snížení hodnoty jsou aktiva

rozdělena do skupin na nejnižší úroveň, na níž lze identifikovat samostatně peněžní toky (peněžotvorné 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

Skupina 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 Skupiny 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 Skupina smluvní či mimosmluvní závazek, který vznikl jako důsledek události v minulosti a jehož vypořádání bude pravděpodobně znamenat odliv zdrojů přinášejících prospěch Skupině 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 Skupinu. Proto nejsou vykázány v rozvaze, jsou pouze zveřejněny v rámci přílohy ke konsolidované 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.) Skupina 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 Skupina působí především na českém trhu, jediným geografickým segmentem je Česká republika. Vzhledem k homogennímu charakteru podnikání není Skupina 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 Skupina v souladu s IFRS 5. Ztráta (zisk) z ukončených operací je vykázán na samostatném řádku ve výkazu zisku a ztráty.

5.24. INFLAČNÍ MĚNY

Skupina 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 Skupině se tento institut nevyskytuje.

5.26. VLÁDNÍ PODPORA

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

6. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU

K 31. prosinci 2012 je konsolidační celek tvořen společnostmi CPI Hotels, a.s. a jednou dceřinou společností pod přímou kontrolou společnosti CPI Hotels, a.s.

Skupina k 31. prosinci 2012:

Ovládané společnosti	Sídlo	Podíl na hlasovacích právech	Metoda konsolidace
Apartments V Tůních, s.r.o.	Bečvářova 2081/14, Praha 10	100 %	plná metoda

7. PODNIKOVÉ KOMBINACE

V roce 2012 a 2011 nedošlo k žádným podnikovým kombinacím.

8. DOPLŇUJÍ INFORMACE K VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI

R1 – Nehmotná aktiva, Pozemky, budovy a zařízení

Nehmotná aktiva

	Software	Nedokončený dl. nehmotný majetek	Celkem
Pořizovací cena			
Zůstatek k 1.1.2012	10 046	525	10 571
Přírůstky	1 376	1 376	2 752
Úbytky	-178	-1 376	-1 554
Zůstatek k 31.12.2012	11 244	525	11 769
Oprávk			
Zůstatek k 1.1.2012	7 731	--	7 731
Odpisy	1 648	--	1 648
Snížení/zrušení snížení hodnoty aktiva	--	--	--
Oprávk k úbytkům	-178	--	-178
Zůstatek k 31.12.2012	9 201	--	9 201
Zůstatková hodnota 1.1.2012	2 315	525	2 840
Zůstatková hodnota 31.12.2012	2 043	525	2 568

Přírůstek softwaru v roce 2012 představuje implementaci softwaru v hodnotě 1 376 tis. Kč.

Pozemky, budovy a zařízení

	Pozemky - vlastní	Budovy - vlastní	Zařízení, automobily - vlastní	Nedokončený dl. hmotný majetek	Zařízení, automobily - finanční leasing	Celkem
Pořizovací cena						
Zůstatek k 1.1.2012	--	20 612	57 967	--	24 928	103 507
Přírůstky	--	--	3 376	9 505	4 525	17 406
Úbytky	--	-1 227	-6 048	-3 402	-3 998	-14 675
Zůstatek k 31.12.2012	--	19 385	55 295	6 103	25 455	106 238
Oprávk						
Zůstatek k 1.1.2012	--	2 900	53 690	--	12 146	68 736
Odpisy	--	2 501	2 732	--	5 087	10 320
Snížení/zrušení snížení hodnoty aktiva	--	--	--	--	--	--
Oprávk k úbytkům a přírůstkům	--	-1 227	-6 048	--	-3 459	-10 734
Zůstatek k 31.12.2012	--	4 174	50 374	--	13 774	68 322
Zůstatková hodnota 1.1.2012	--	17 712	4 277	--	12 782	34 771
Zůstatková hodnota 31.12.2012	--	15 211	4 921	6 103	11 681	37 916

Nejvýznamnější pohyb v rámci dlouhodobého majetku představovalo v roce 2012 pořízení automobilů na leasing a ukončení několika leasingů v roce 2012 a zvýšení nedokončeného majetku.

V roce 2012 ani 2011 nedošlo k aktivaci výpůjčních nákladů do majetku Skupiny.

Aktiva pronajatá formou finančního leasingu zahrnují k 31. prosinci 2012 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	50	--	--
Úrok - zařízení	--	--	--
Splátky - automobily	3 584	6 144	--
Úrok - automobily	-555	-454	--
Čistá současná hodnota budoucích leasingových splátek	3 079	5 690	--

R2 – Dlouhodobé poskytnuté půjčky

	Jistina k 31.12.2012	Snížení hodnoty k 31.12.2012	Neuhrazené úroky k 31.12.2012	Jistina k 31.12.2011
Balvinder, a.s.	--	--	--	28 409
Balvinder, a.s. *	--	--	--	11 816
Balvinder, a.s. *	--	--	--	27 614
Conradian, a.s.	--	--	--	120 177
Vigano, a.s.	--	--	--	272 445
Kerina, a.s.	--	--	6 619	--
CPI - Real Estate	3 500	--	630	--
TP Development Trust Limited	10 000	--	2 428	10 000
TP Development Trust Limited	314 392	--	31 876	--
ZELIG HOLDINGS LIMITED	277 377	--	28 123	--
Celkem	605 269	--	69 676	470 461

* půjčka denominována v EUR

Neuhrazené úroky jsou vykázány v rámci ostatních krátkodobých pohledávek. Poskytnuté půjčky jsou splatné v letech 2014 až 2017 a jsou poskytnuty za úrokovou sazbu od 6 do 10 % p.a.

R4 – Dlouhodobé obchodní a jiné pohledávky

	31.12.2012	31.12.2011
Poskytnuté zálohy na nájem	80 000	80 000
Pohledávky z titulu úroků splatných nad 1 rok	--	24 668
Celkem	80 000	104 668

Pohledávky z titulu splatných úroků byly v roce 2012 postoupeny.

R5 – Zásoby

	Pořizovací cena k 31.12.2012	Snížení hodnoty zásob k 31.12.2012	Účetní hodnota k 31.12.2012	Pořizovací cena k 31.12.2011	Snížení hodnoty zásob k 31.12.2011	Účetní hodnota k 31.12.2011
Nakupované zásoby	18 246	--	18 246	14 050	--	14 050
Celkem zásoby	18 246	--	18 246	14 050	--	14 050

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

V roce 2012 ani 2011 nevytvořila Skupina žádné zásoby vlastní činností. Veškeré zásoby byly získány nákupem a souvisejí s provozem hotelů (jedná se především o nakoupené potraviny apod.).

R6 – Krátkodobé obchodní pohledávky

	Nominální hodnota k 31.12.2012	Snížení hodnoty k 31.12.2012	Účetní hodnota k 31.12.2012	Účetní hodnota k 31.12.2011
Pohledávky z ubytovací činnosti	220 035	-724	219 311	220 382
Celkem	220 035	-724	219 311	220 382

R7 - Ostatní krátkodobé pohledávky

	Nominální hodnota k 31.12.2012	Snížení hodnoty k 31.12.2012	Účetní hodnota k 31.12.2012	Účetní hodnota k 31.12.2011
Daňové pohledávky	1 433	--	1 433	7 400
Poskytnuté zálohy	42 675	--	42 675	44 253
Úroky z poskytnutých půjček	81 758	--	81 758	42 539
Jiné krátkodobé pohledávky	84 242	-2 230	82 012	101 514
Celkem	210 108	-2 230	207 878	195 706

Ostatní finanční aktiva

Ostatní finanční aktiva ve výši 880 tis. Kč představují krátkodobé poskytnuté půjčky splatné do jednoho roku (k 31. prosinci 2011 - 35 932 tis. Kč).

R8 – Peníze a peněžní ekvivalenty

	31.12.2012	31.12.2011
Peníze	5 513	4 665
Bankovní účty	22 492	12 471
Celkem	28 005	17 136

R9 – Ostatní krátkodobá aktiva

	31.12.2012	31.12.2011
Náklady příštích období	7 896	6 152
Celkem	7 896	6 152

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 Skupina krátkodobé závazky z emitovaných dluhopisů ve výši 285 273 tis. Kč (k 31. prosinci 2011 - 3 729 tis. Kč). Tento závazek tvoří část první emise dluhopisů z roku 2000, a to ve výši jistiny 100 tis. Kč, jistina z druhé emise ve výši 282 000 tis. Kč, která zbývá po odečtení odkoupených vlastních dluhopisů ve výši 68 000 tis. Kč, a naběhlý AUV z dluhopisů druhé emise ve výši 3 173 tis. Kč.

	31.12.2012	31.12.2011
Emitované dluhopisy – dlouhodobé závazky	--	350 000
Emitované dluhopisy - odkoupené	-68 000	--
Emitované dluhopisy – splatné do 1 roku	350 100	100
Emitované dluhopisy – kr. závazky – neuhrazené kupóny	3 173	3 629
Celkem závazky z emitovaných dluhopisů	285 273	353 729

R11 – Krátkodobé závazky z obchodního styku

Krátkodobé obchodní závazky zahrnují běžné závazky vůči dodavatelům za pořízení dlouhodobého majetku a dodávky služeb a závazky z titulu operativního leasingu. K 31. prosinci 2012 vykazuje Skupina krátkodobé obchodní závazky ve výši 287 514 tis. Kč (k 31. prosinci 2011 – 182 132 tis. Kč).

R12 – Ostatní krátkodobé závazky

	31.12.2012	31.12.2011
Přijaté zálohy	28 517	25 678
Závazky vůči zaměstnancům	16 005	12 493
Závazky ze soc. a zdrav. pojištění	7 880	6 958
Jiné závazky	127 203	53 244
Celkem	179 605	98 373

R13 – Dlouhodobé a krátkodobé přijaté úvěry a půjčky – ostatní

Skupina k 31. prosinci 2012 vykazuje dlouhodobý závazek ve výši 281 tis. Kč. Jedná se o úvěr od společnosti ŠkoFIN s.r.o. na pořízení automobilu splatný v roce 2016 a s úrokovou sazbou 11,22 % p.a.

9. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

V1 – Tržby z ubytování a hostinské činnosti

	2012		2011	
	obrat	% obratu	obrat	% obratu
Kategorie **	8 341	0,82%	22 710	2,52%
Kategorie ***	176 403	17,42%	200 802	22,25%
Kategorie ****	684 521	67,61%	546 594	60,55%
Kategorie *****	59 107	5,84%	56 596	6,27%
Dlouhodobé ubytování	70 252	6,94%	70 156	7,77%
Ostatní - příjmy z manažerských smluv	13 808	1,36%	5 822	0,64%
Celkem	1 012 432	100,00%	902 680	100,00%

V2 – Ostatní výnosy

Ostatní výnosy zahrnují výnosy z podnájmu, výnosy ze storen, výnosy z titulu náhrad škod způsobených hosty, přijaté náhrady škod od pojišťovny a smluvních partnerů. Za sledované období realizovala Skupina ostatní výnosy ve výši 51 075 tis. Kč (2011 – 77 726 tis. Kč).

V3 – Spotřeba materiálu a nákup služeb

	2012	2011
Služby	236 096	253 277
Náklady na prodané zboží	3 374	2 886
Spotřeba materiálu a energie	249 415	212 963
Celkem	488 885	469 126

V4 – Náklady na operativní leasing

Předmětem operativního leasingu jsou hotely v následující tabulce:

	2012	2011
Clarion Hotel Prague Old Town	19 500	19 500
Hotely Fortuna Rhea a Luna*	19 750	26 500
Ubytovna Hloubětín	40 000	35 000
Clarion Grandhotel Zlatý Lev	15 000	20 200
Clarion Congress Hotel Prague	105 000	120 000
Clarion Congress Hotel České Budějovice	24 750	--
Hotel Černigov	24 300	30 300
Buddha Bar Hotel Prague	11 500	11 500
Clarion Congress Hotel Ostrava	15 000	1 200
Clarion Hotel Prague City	15 000	20 300
Hotel Fortuna City	605	540
Hotel Fortuna West	677	607
Clarion Congress Hotel Ústí nad Labem	10 200	926
Clarion Hotel Špindlerův Mlýn	14 164	1 194
Spa & Kur Hotel Praha	10 000	13 000
Spa & Kur Hotel Harvey	7 650	--
Marriott Executive Apartments	1 000	--
Celkem	334 096	300 767

* Pronájem hotelu Luna byl v průběhu roku 2012 ukončen

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	158 333
Hotel Fortuna Rhea	20 000	80 000	240 000
Ubytovna Hloubětín	40 000	160 000	206 668
Clarion Grandhotel Zlatý Lev	15 000	65 000	300 000
Clarion Congress Hotel Prague	120 000	480 000	1 820 000
Clarion Congress Hotel České Budějovice*	33 000	132 000	349 250
Hotel Černigov	24 000	96 000	457 500
Buddha Bar Hotel Prague	38 500	154 000	229 757
Clarion Congress Hotel Ostrava	15 000	60 000	135 000
Clarion Hotel Prague City	15 000	65 000	145 000
Hotel Fortuna City**	300	1 200	2 275
Hotel Fortuna West**	300	1 200	2 275
Clarion Congress Hotel Ústí nad Labem	10 200	40 800	84 150
Clarion Hotel Špindlerův Mlýn	14 164	40 131	--
Spa & Kur Hotel Praha	15 000	60 000	79 600
Spa & Kur Hotel Harvey	15 300	61 200	142 800
Marriott Executive Apartments	6 000	24 000	17 000
Celkem	411 764	1 640 531	4 369 608

* 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

	2012	2011
Mzdové náklady	202 753	180 394
Sociální a zdravotní pojištění	64 647	58 673
Ostatní sociální náklady	5 413	6 295
Celkem	272 813	245 362

V roce 2012 byl průměrný počet zaměstnanců Skupiny 1 218 zaměstnanců (v roce 2011 to bylo 1 033 zaměstnanců), z toho 5 osob je ve vedení Společnosti. Podrobné údaje o plněních poskytnutých vedoucím osobám je uvedeno v kapitole Transakce mezi spřízněnými stranami.

V6 – Snížení (zrušení snížení) hodnoty aktiv

V roce 2012 byla k obchodním pohledávkám zrušena opravná položka ve výši 458 tis. Kč. Nově byly vytvořeny opravné položky k pohledávkám v celkové výši 16 tis. Kč.

V7 – Ostatní provozní náklady a výnosy

V rámci této položky jsou zahrnuty daňové náklady a poplatky (např. silniční daň, daň z nemovitostí, správní a místní poplatky). V roce 2012 činily tyto náklady 7 413 tis. Kč (2011 - náklady 5 431 tis. Kč).

V8 – Finanční výsledek

	2012	2011
Zrušení snížení hodnoty cenných papírů	--	--
Úroky z emitovaných dluhopisů	-15 935	-18 375
Kurové zisky (ztráty)	-3 703	--
Úroky ze závazků finančního leasingu	-740	-646
Úroky z poskytnutých půjček	64 952	36 235
Úroky z přijatých bankovních úvěrů a půjček	-3	-2 672
Ostatní finanční zisky a ztráty	-5 549	-4 763
Celkem	39 022	9 779

V9 – Daně z příjmu

	2012	2011
Splatná daň z příjmu	--	--
Odložená daň z příjmu	-99	17
Celkem	-99	17

Splatná daň z příjmu

V následující tabulce je provedeno odsouhlasení efektivní daňové sazby za rok 2012:

	2012	2011
Zisk (ztráta) před zdaněním	-12 486	-41 188
Daň z příjmu vypočtená pomocí sazby daně z příjmu práv. osob	-2 372	-7 826
Vliv daňově neúčinných nákladů	1 548	1 466
Vliv daňově neúčinných výnosů	--	--
Upřesnění daně vztahující se k minulým obdobím	--	--
daňová ztráta vynásobená sazbou daně	824	6 360
Ostatní	--	--
Celkem splatná daň	--	--

Odložená daň

Pro kalkulaci odložené daně byla použita v souladu s účetními postupy popsanými v Přehledu významných účetních politik Skupiny daňová sazba 19 %. Skupina vykazuje k 31. prosinci 2012 odloženou daňovou pohledávku ve výši 98 tis. Kč (k 31. prosinci 2011 odloženou daňovou pohledávku ve výši 52 tis. Kč). Změna odložené daně ve výši 46 tis. Kč byla vykázána ve výkazu zisku a ztráty jako výnos běžného období.

	Účetní hodnota	Daňová hodnota	Přechodný rozdíl	Přechodný rozdíl, ze kterého nevzniká odložená daň	Odložený daňový (závazek)/ pohledávka
Aktiva					
Pozemky, budovy, zařízení - vlastní	26 235	30 206	-3 971	-4 174	-39
Pozemky, budovy, zařízení – pronajaté formou fin. leasingu	11 681	--	11 681	--	-2 219
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	--	--	--	--	--
Ostatní krátkodobá aktiva	7 896	11 525	-3 629	--	690
Závazky					
Dlouhodobé závazky z fin. leasingu	-5 690	--	-5 690	--	1 081
Krátkodobé závazky z fin. leasingu	-3 079	--	-3 079	--	585
Rezervy	-282	--	-282	--	-53
Celkem	36 761	41 731	-4 970	-4 174	98

Srovnání odložené daně na počátku a na konci účetního období

	2012
Přechodné rozdíly, ze kterých vzniká odložená daň k 1.1.2012	273
násobeno daňovou sazbou 19 %	52
změna stavu přechodných rozdílů, ze kterých se počítá odložená daň	523
Přechodné rozdíly, ze kterých vzniká odložená daň k 31.12.2012	796
násobeno daňovou sazbou 19 %	151
efekt změny očekávané sazby daně	--
násobeno daňovou sazbou 19 %	151

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

	2012
Zisk před zdaněním	-12 486
Daň z příjmu vypočtená pomocí sazby daně z příjmu práv. osob (19 %)	-2 372
Efekt ze změny sazby daně	--
Efekt daňově neuznatelných nákladů	1 441
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	824
Ostatní	8
Celková daň z příjmu 2012 (+náklad, -výnos)	-99

V10 – Zisk na akcii

Základní kapitál Společnosti je k 31. prosinci 2012 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

$$\text{BEPS} = -12\,440\,000 / (212\,000 + 274\,540) = -25,46 \text{ Kč}$$

Základní zisk (ztráta) na akcii typu (B) je $100 \times (-25,57) = -2\,546 \text{ Kč}$.

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

10. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K VÝKAZU O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO 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 2012 je uvedena v kapitole Všeobecné informace.

	Počet ks 31.12.2012	Hodnota základního kapitálu k 31.12.2012	Počet ks 31.12.2011	Hodnota základního kapitálu k 31.12.2011
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
Celková hodnota upsaného a splaceného základního kapitálu		486 540		486 540

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 dividendy 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.

Skupina nevlastní žádné vlastní akcie ani s nimi nijak neobchodovala.

Skupině není známa existence jakýchkoliv smluv mezi akcionáři.

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

	31.12.2012	31.12.2011
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. Kč přešla při rozdělení společnosti CPI Hotels, a.s. 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 Skupiny.

Nerozdělené zisky/ztráty

Nerozdělené zisky/ztráty zahrnují nerozdělené zisky/ztráty vzniklé v minulých letech a zisk/ztrátu běžného období.

V roce 2012 realizovala Skupina ztrátu ve výši -12 387 tis. Kč.

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

11. PODMÍNĚNÁ AKTIVA A PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

11.1. PODMÍNĚNÁ AKTIVA

K 31. prosinci 2012 nemá Skupina žádná podmíněná aktiva.

11.2. PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

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

Dne 3. října 2007 přistoupila společnost CPI Hotels k závazku společnosti CPI – Land Development z titulu úvěru v celkové výši 182 400 tis. Kč přijatého od společnosti NLB Factoring. Úvěr byl společností CPI – Land Development splacen dne 3. února 2012, čímž došlo v roce 2012 k zániku tohoto podmíněného závazku.

12. SPŘÍZNĚNÉ STRANY, MANAŽERSKÉ ODMĚNY

Za spřízněné strany se považují členové statutárních a dozorčích orgánů a výkonný management, akcionáři společnosti CPI Hotels, a.s. a společnosti, v nichž tyto strany mají ovládací nebo podstatný vliv nebo které jsou jejich společnými podniky (joint ventures).

Přijaté a poskytnuté záruky

Skupina ve sledovaném období neposkytla ani nepřijala žádné záruky od spřízněných stran.

Odměny poskytnuté členům představenstva, členům dozorčí rady a vedení mateřské společnosti

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

	2012	2011
Představenstvo mateřské společnosti	5 747	3 645
- krátkodobé požitky	5 638	3 544
- ostatní požitky	109	101
Dozorčí rada mateřské společnosti	656	647
- krátkodobé požitky	650	629
- ostatní požitky	6	18
Ostatní členové vedení mateřské společnosti	--	--
- krátkodobé požitky	--	--
- ostatní požitky	--	--
Celkem	6 403	4 292

Tabulka zahrnuje plnění poskytnuté členům představenstva a dozorčí rady, kteří jsou zároveň zaměstnanci mateřské společnosti. Členům orgánů, kteří nejsou zároveň zaměstnanci mateřské 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 mateřské 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 mateřské společnosti poskytnuty.

Členové představenstva, dozorčí rady, vedení mateřské společnosti a jím osoby blízké nevlastní žádné akcie mateřské společnosti ani s nimi nebyly uzavřeny žádné opční a podobné smlouvy, jejichž podkladovým aktivem jsou účastnické cenné papíry.

Principy odměňování vedoucích osob, členů představenstva a členů dozorčí rady

Společnost CPI Hotels, a.s. 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 CPI Hotels, a.s.

13. ŘÍZENÍ RIZIKA

Skupina při svých aktivitách čelí především následujícím faktorům rizika:

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

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

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

Skupina 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 Skupiny.

Úvěrové riziko

Úvěrové riziko reprezentuje riziko neschopnosti dlužníka dostát svým závazkům.

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

Úrokové riziko

Skupina k rozvahovému dni vykazuje emitované dluhopisy v celkovém objemu 282 000 tis. Kč. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou. Skupina nepředpokládá žádné výrazné změny v oblasti provozních výnosů a tudíž ani problémy v hotovostních tocích. Případné odchylky od plánovaných hotovostních toků jsou řešeny operativním řízením na úrovni vedení Skupiny.

Kvalitativní popis rizik

Analýza citlivosti

Pro kvantifikaci tržních rizik, kterým byla Skupina k 31. prosinci 2012 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.

v tis. Kč	Účetní hodnota	CZK/EUR			
		-10,00%	Ostatní pohyby ve vlastním kapitálu	10,00%	Ostatní pohyby ve vlastním kapitálu
AKTIVA					
Peníze a peněžní ekvivalenty	9 003	-900	--	900	--
Pohledávky	38 591	-3 859	--	3 859	--
Dopad na finanční aktiva před zdaněním		-4 759	--	4 759	--
Daň 19%		-904	--	904	--
Dopad na finanční aktiva po zdanění		-3 855	--	3 855	--

PASIVA

Závazky	4 592	459	--	-459	--
Dopad na finanční závazky před zdaněním		459	--	-459	--
Daň 19%		87	--	-87	--
Dopad na finanční závazky po zdanění		372	--	-372	--
CELKOVÝ NÁRŮST (POKLES)		-3 483	--	3 483	--

Tabulka shrnuje výsledky analýzy citlivosti za Skupinu vůči riziku měnového kurzu CZK/EUR. Analýza citlivosti, která byla použita pro kvantifikaci tohoto rizika, vychází z hodnot platných k 31. prosinci 2012 a nejsou tedy uvažovány možné změny v následujících letech. Výsledky je možné interpretovat následujícím způsobem: K 31. prosinci 2012, pokud by česká koruna posílila o 10 % proti EUR a ostatní proměnné by zůstaly konstantní, pak by roční zisk po zdanění byl o 3 483 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 3 483 tis. Kč nižší.

14. ŘÍZENÍ KAPITÁLU

Cílem řízení kapitálu Skupiny je zajistit schopnost Skupiny pokračovat ve své činnosti po neomezenou dobu a vytvářet výnosy pro akcionáře a prospěch pro ostatní zainteresované strany, stejně jako udržovat optimální strukturu kapitálu a snižovat tak náklady na kapitál.

Za účelem zachování či změny struktury kapitálu může Skupina měnit výši dividend vyplácených akcionářům, vracet kapitál akcionářům, vydávat nové akcie.

Skupina jako provozovatel hotelů je ovlivňována především skutečností, že nemovitosti – hotely má pronajaté prostřednictvím operativního leasingu. Finanční pozice Skupiny může podléhat sezónním výkyvům, nicméně většina hotelů v portfoliu Skupiny se snaží poskytovat takové služby, aby vyrovnala tyto sezónní vlivy a udržela stabilní tržby potřebné pro splácení leasingů. Jedná se např. o kongresové služby, které jsou vyhledávány celoročně, nabízejí lázeňské a wellness pobyty hotely, jsou umístěny ve městech, které jsou vyhledávány pro své kulturní památky.

V průběhu roku končícího 31. prosincem 2012 nedošlo k žádným změnám cílů, politik či postupů.

15. NÁKLADY NA ODMĚNY AUDITOROVI

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

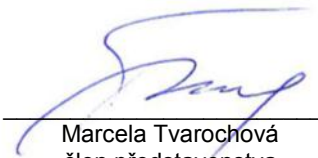
16. VÝZNAMNÉ NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Do data sestavení účetní závěrky se neodehrály žádné významné události mající vliv na konsolidovanou účetní závěrku k 31. prosinci 2012.

V Praze, 30. dubna 2013



Jan Kratina
předseda představenstva
CPI Hotels, a.s.



Marcela Tvarochová
člen představenstva
CPI Hotels, a.s.