

Zpráva nezávislého auditora

o ověření řádné účetní závěrky k 31.12.2013
společnosti CPI Hotels, a.s.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

akcionáři a představenstvu o ověření řádné účetní závěrky k 31.12.2013
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 31.12.2013, výkazu zisku a ztráty, výkazu o ostatním úplném výsledku, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za období od 1.1.2013 do 31.12.2013 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.

VÝROK AUDITORA

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti CPI Hotels, a.s. k 31.12.2013, nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za období od 1.1.2013 do 31.12.2013 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

V Brně dne 27.6.2014



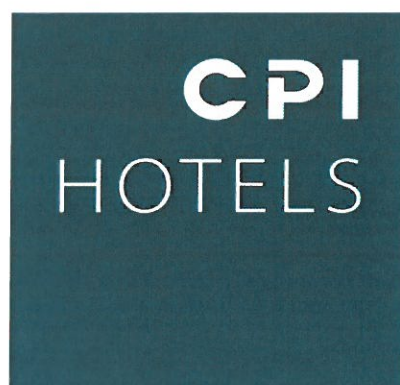
A&CE Audit, s. r. o.
Ptašinského 4, 602 00 Brno
oprávnění KAČR č. 007
Ing. Martin Kozohorský, jednatel společnosti



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 31.12.2013

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA



**ZPRACOVANÁ ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCEM 2013
V SOULADU S MEZINÁRODNÍMI STANDARDY ÚČETNÍHO
VÝKAZNICTVÍ VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM EVROPSKOU UNIÍ**

CPI Hotels, a.s.



VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI

k 31.12.2013

	Pozn.	31.12.2013 CZK'000	31.12.2012 CZK'000
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Pozemky, budovy a zařízení	R1	28 572	37 916
vlastní	R1	20 080	26 235
pronajaté formou finančního leasingu	R1	8 492	11 681
Nehmotná aktiva	R1	1 710	2 568
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	R2	667 722	609 443
Investice do dceřiných podniků	R3	200	200
Obchodní a jiné pohledávky	R4	80 000	80 000
Odložená daňová pohledávka	V9	574	644
Ostatní dlouhodobá aktiva		335	574
Dlouhodobá aktiva celkem		779 113	731 345
Krátkodobá aktiva			
Zásoby	R5	18 323	18 246
Obchodní pohledávky	R6	199 612	216 734
Ostatní krátkodobé pohledávky	R7	221 721	206 354
Ostatní finanční aktiva	R7	960	880
Ostatní krátkodobá aktiva	R9	10 748	7 817
Peníze a peněžní ekvivalenty	R8	33 774	19 290
Krátkodobá aktiva celkem		485 138	469 321
AKTIVA CELKEM		1 264 251	1 200 666

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	-105 117	-107 325

Vlastní kapitál celkem		447 197	444 989
-------------------------------	--	----------------	----------------

Dlouhodobé závazky

Dlouhodobé úvěry a půjčky		3 664	5 971
závazky z leasingu	R1	3 444	5 690
úvěry a půjčky - ostatní	R13	220	281

Dlouhodobé závazky celkem		3 644	5 971
----------------------------------	--	--------------	--------------

Krátkodobé závazky

Krátkodobé úvěry a půjčky		330 953	288 352
přijaté půjčky - ostatní	R13	326 358	--
emitované dluhopisy	R10	1 381	285 273
závazky z leasingu	R1	3 214	3 079
Obchodní závazky	R11	297 404	283 767
Ostatní krátkodobé závazky	R12	184 928	177 587
Ostatní krátkodobá pasiva		105	--

Krátkodobé závazky celkem		813 390	749 706
----------------------------------	--	----------------	----------------

Závazky celkem		817 054	755 677
-----------------------	--	----------------	----------------

VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		1 264 251	1 200 666
---	--	------------------	------------------

CPI Hotels, a.s.



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 31.12.2013

	Pozn.	Rok končící 31.12.2013 CZK'000	Rok končící 31.12.2012 CZK'000
Pokračující činnosti			
Tržby z ubytování a hostinské činnosti	V1	1 116 107	1 008 151
Ostatní výnosy	V2	10 002	51 075
		1 126 109	1 059 226
Spotřeba materiálu a nákup služeb	V3	509 955	486 186
Náklady na operativní leasing	V4	347 665	333 096
Mzdové a osobní náklady	V5	290 369	272 069
Odpisy	R1	10 342	11 968
Snížení (zrušení snížení) hodnoty aktiv	V6	1 060	-458
Ostatní provozní náklady (výnosy)	V7	9 565	7 361
		1 168 956	1 110 222
Finanční výsledek	V8	45 125	36 233
		45 125	36 233
Zisk (ztráta) z pokračujících činností před zdaněním		2 278	-14 763
Daň z příjmu	V9	70	-592
Čistý zisk (ztráta) z pokračujících činností		2 208	-14 171
ČISTÝ ZISK (ZTRÁTA) ZA OBDOBÍ		2 208	-14 171
Zisk (ztráta) na akcii (EPS)	V10		
z pokračujících a ukončených činností			
- základní		2,41	-29,13
- zředěný		2,41	-29,13

CPI Hotels, a.s.



VÝKAZ O OSTATNÍM ÚPLNÉM VÝSLEDKU za rok končící 31.12.2013

	Rok končící 31.12.2013	Rok končící 31.12.2012
	CZK'000	CZK'000
ÚPLNÝ VÝSLEDEK		
ČISTÝ ZISK (ZTRÁTA) ZA OBDOBÍ	2 208	-14 171
OSTATNÍ ÚPLNÝ VÝSLEDEK	--	--
ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ	2 208	-14 171

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za rok končící 31.12.2013

	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Rezervní fondy	Nerozdě- lené zisky	Celkem
	CZK'000	CZK'000	CZK'000	CZK'000	CZK'000
Stav k 1.1.2012	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
Čistý zisk (ztráta) za období	--	--	--	2 208	2 208
Ostatní úplný výsledek za období	--	--	--	--	--
Úplný výsledek za období	--	--	--	2 208	2 208
Stav k 31.12.2013	486 540	46 511	19 263	-105 117	447 197

CPI Hotels, a.s.



VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH za rok končící 31.12.2013

Pozn.	Rok končící 31.12.2013 CZK'000	Rok končící 31.12.2012 CZK'000
CASH FLOW Z PROVOZNÍCH ČINNOSTÍ		
Zisk (ztráta) za období před zdaněním	2 278	-14 763
Odpisy	10 342	11 968
Ztráta (zisk) z prodeje dlouhodobých aktiv	851	-122
Ztráta (zisk) z kurzových změn	-2 640	992
Snížení (zrušení snížení) hodnoty aktiv	--	-458
Úrokové výnosy	-71 283	-65 039
Úrokové náklady	17 905	16 678
Nepeněžní operace	--	2 920
Zisk (ztráta) za období před zdaněním po úpravě	-42 547	-47 824
Snížení (zvýšení) stavu pohledávek	-18 860	-19 965
Snížení (zvýšení) stavu zásob	-77	-4 196
Snížení (zvýšení) stavu závazků	54 906	112 717
Peněžní prostředky z provozních činností	-6 578	40 733
Cash flow z provozních činností celkem	-6 578	40 733
CASH FLOW Z INVESTIČNÍCH ČINNOSTÍ		
Nákup finančních investic	--	-200
Nákup dlouhodobých nehmotných a hmotných aktiv	-4 549	-11 065
Prodej dlouhodobých nehmotných a hmotných aktiv	5 150	332
Poskytnuté půjčky	2 000	-6 524
Přijaté úroky	741	64
Cash flow z investičních činností celkem	3 342	-17 393

CASH FLOW Z FINANČNÍCH ČINNOSTÍ

Emise (nákup) vlastních dluhopisů	-282 000	--
Dlouhodobé závazky a půjčky, krátkodobé závazky z finanční činnosti	323 218	281
Placené úroky	-20 034	-17 153
Platby závazků z leasingu	-3 464	-4 314
Cash flow z finančních činností celkem	17 720	-21 186
Čistý přírůstek (úbytek) peněz a peněžních ekvivalentů	14 484	2 154
Stav peněz a peněžních ekvivalentů na počátku roku	19 290	17 136
Stav peněz a peněžních ekvivalentů na konci roku	33 774	19 290

1. STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI

Společnost CPI Hotels, a.s. (dále také jen „Společnost“) vznikla zapsáním do obchodního rejstříku Městským soudem v Praze dne 10. března 1993. Hlavním předmětem činnosti společnosti je poskytování ubytování a hostinská činnost. V současné době je CPI Hotels, a.s. výhradním zástupcem značky CHOICE HOTELS INTERNATIONAL a rozvíjí franšízový systém se značkou Clarion.

Vlastníci společnosti

Akcionáři společnosti k 31. prosinci 2013 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 2013

Představenstvo

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

Dozorčí rada

Ing. Vítězslav Rozbroj – člen
Maroš Šivec - člen
Mgr. Martina Kudrnovská – člen

V průběhu roku 2013 byly do obchodního rejstříku zapsány následující změny:

- Dne 27. února 2013 byl vymazán člen dozorčí rady MUDr. Vít Urbanec
- Dne 27. února 2013 byl zapsán člen dozorčí rady Maroš Šivec.

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 2013 a končící 31. prosincem 2013. 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 13 „Ocenění reálnou hodnotou“ - Standard IFRS 13 je jediným zdrojem pokynů pro oceňování reálnou hodnotou a zveřejňování informací o ocenění reálnou hodnotou. IFRS 13 nemění požadavky ohledně toho, jaké položky by měly být oceňovány nebo zveřejňovány v reálné hodnotě. Rozsah IFRS 13 je široký; platí jak pro položky finančních nástrojů, tak pro položky nefinančních nástrojů, u nichž jiné IFRS vyžadují nebo povolují ocenění reálnou hodnotou a zveřejnění informací o ocenění reálnou hodnotou s výjimkou specifických okolností. IFRS 13 definuje nově reálnou hodnotu pro účely účetního výkaznictví. Reálná hodnota je podle IFRS 13 definována jako cena, která by byla získána za prodej aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce na hlavním (nebo nejvýhodnějším) trhu ke dni ocenění za obvyklých tržních podmínek (tj. výstupní cena) bez ohledu na to, zda je tato cena přímo pozorovatelná nebo je odhadována za použití jiné oceňovací techniky. IFRS 13 by měl být aplikován prospektivně od začátku ročního období, v němž byl poprvé použit. Použití standardu IFRS 13 může změnit způsob, jakým účetní jednotky stanovují reálnou hodnotu pro účely účetního výkaznictví. IFRS 13 dále vyžaduje zveřejnění velkého množství informací o oceňování reálnou hodnotou. Např. kvantitativní a kvalitativní zveřejnění informací na základě tříúrovňové hierarchie reálné hodnoty, které nyní vyžaduje u finančních nástrojů pouze IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování, rozšíří IFRS 13 tak, aby zahrnovaly veškerá aktiva a závazky v rozsahu tohoto standardu. Požadavky na zveřejnění informací dle IFRS 13 nemusí být aplikovány na srovnávací informace poskytované pro období před prvotním použitím standardu.
- Úpravy IAS 1 „Prezentace položek ostatního úplného výsledku“ (Účinné pro roční období začínající 1. července 2012 nebo po tomto datu) - Úpravy IAS 1 zavádějí novou terminologii pro výkaz ostatního výsledku a výsledovku. Podle úprav IAS 1 je výkaz úplného výsledku přejmenován na výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku a výsledovka je přejmenována na výkaz zisků a ztrát. Úpravy IAS 1 ponechávají možnost prezentovat zisk nebo ztrátu a ostatní úplný výsledek v jediném výkazu nebo ve dvou samostatných, ale navazujících výkazech. Úpravy IAS 1 vyžadují další zveřejnění v ostatním úplném výsledku, aby byly položky ostatního úplného výsledku seskupeny do následujících dvou kategorií:
 - položky, které nebudou následně reklasifikovány do hospodářského výsledku (např. fond z přecenění pozemků, budov a zařízení podle IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení a fond z přecenění nehmotných aktiv podle IAS 38 Nehmotná aktiva),
 - položky, které mohou být následně reklasifikovány do hospodářského výsledku, pokud jsou splněny určité podmínky (např. změny reálné hodnoty realizovatelných investic podle IAS 39 a změny reálné hodnoty zajišťovacích nástrojů při zajištění peněžních toků).Daň z příjmů u položek ostatního úplného výsledku musí být alokována na stejném základě – úpravy nemění možnost prezentovat položky ostatního úplného výsledku buď před zdaněním, nebo po zdanění. Úpravy vyžadují retrospektivní aplikaci.

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 2014 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 pořizovacími náklady nebo reálnou hodnotou. Standard musí být uplatňován od 1. ledna 2015.
- IFRS 10 „Konsolidovaná účetní závěrka“ IFRS – Podle IFRS 10 existuje pouze jeden základ pro konsolidaci pro všechny účetní jednotky a tímto základem je ovládání (kontrola). IFRS 10 obsahuje propracovanější definici ovládání (kontroly), která se zaměřuje na to, zda má skupina moc, do níž bylo investováno, vystavení investora variabilním výnosům nebo právo investora na tyto výnosy na základě jeho angažovanosti v jednotce, do níž investoval a schopnost využít moc nad jednotkou, do níž bylo investováno, k ovlivnění výše výnosů investora.
- IFRS 11 „Společná uspořádání“ – IFRS 11 se zabývá tím, jak klasifikovat společné ujednání, jež je spoluovládáno dvěma nebo více stranami. Podle IFRS 11 existují dva typy společných ujednání: společná

činnost a společný podnik (joint venture). Tyto dva typy společných ujednání se rozlišují podle práv a povinností stran v rámci ujednání.

- IFRS 12 „Zveřejňování informací o účasti v jiných subjektech“ – IFRS 12 obsahuje požadavky na zveřejňování pro všechny formy podílů v jiných subjektech.
- Úpravy IAS 36 „Snížení hodnoty aktiv“ – Tyto drobné úpravy se zabývají zveřejněním informací o zpětně získatelné částce aktiv, jejichž hodnota byla snížena, pokud tato částka vychází z reálné hodnoty snížené o náklady na prodej.

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 SPOLEČNOSTI

5.1. ODHADY

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

5.2. FUNKČNÍ MĚNA

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

5.3. CIZÍ MĚNY

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

5.4. NEHMOTNÁ AKTIVA

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

5.5. VÝZKUM A VÝVOJ – NEHMOTNÁ AKTIVA VYTVOŘENÁ VLASTNÍ ČINNOSTÍ

Společnost neprovádí žádný výzkum ani vývoj ve smyslu IAS 38.

5.6. POZEMKY, BUDOVY A ZAŘÍZENÍ

Majetek ve vlastnictví společnosti

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

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

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

Majetek	Metoda odpisování	Doba odpisování
Hotely	lineární	35 let
Automobily	lineární	4 až 5 let
Servery a sítě, osobní počítače, kancelářská technika	lineární	2 až 4 roky
Gastrozařízení	lineární	6 let

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

Běžná údržba a opravy jsou účtovány jako náklad běžného období.

Společnost pravidelně provádí test na snížení hodnoty aktiv. Případné snížení hodnoty aktiva je vykázáno ve výkazu zisku a ztráty jako ztráta ze snížení hodnoty.

Majetek pořízený formou finančního leasingu

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

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

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

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

5.7. INVESTICE DO DCEŘINÝCH A PŘIDRUŽENÝCH SPOLEČNOSTÍ

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

5.8. DLOUHODOBÉ POHLEDÁVKY

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

5.9. ZÁSoby

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

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

5.10. KRÁTKODOBÉ POHLEDÁVKY

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

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

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

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

5.11. KRÁTKODOBÉ FINANČNÍ INVESTICE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

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

5.12. ÚROKY Z PŮJČEK A DLUHOPISŮ

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

5.13. TEST NA SNÍŽENÍ HODNOTY AKTIV

U nefinančních aktiv

Společnost posuzuje vždy k rozvahovému dni, zda existuje jakýkoli náznak, že došlo ke snížení hodnoty určitého aktiva. Ztráta ze snížení hodnoty se vykazuje ve výši, o niž účetní hodnota daného aktiva převyší svoji zpětně získatelnou hodnotu. Zpětně získatelná hodnota je vyšší částka z reálné hodnoty daného aktiva snížené o náklady spojené s jeho prodejem a jeho užitné hodnoty. Užitná hodnota je stanovena na základě kvalifikované projekce budoucích peněžních toků učiněné vedením Společnosti, které bude aktivum generovat a diskontuje jej na současnou hodnotu. Pro účely posouzení snížení hodnoty jsou aktiva rozdělena do skupin na nejnižší úroveň, na níž lze identifikovat samostatně peněžní toky (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 smlouvou. U pohledávek se opravné položky tvoří ve výši vycházející z historické zkušenosti Společnosti v oblasti jejich inkasa, tj. 50% u pohledávek po splatnosti nad 6 měsíců, 100% u pohledávek po splatnosti nad 12 měsíců, za dlužníky v konkurzu, likvidaci a těch, které jsou předmětem soudních sporů.

5.14. REZERVY

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

5.15. PODMÍNĚNÁ AKTIVA A PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

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

5.16. DALŠÍ FINANČNÍ OPERACE

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

5.17. TRŽBY Z BĚŽNÉ OBCHODNÍ ČINNOSTI

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

5.18. FINANČNÍ VÝSLEDEK

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

5.19. NÁKLADY NA REKLAMU

Veškeré náklady na reklamu jsou vykázány jako náklady běžného období.

5.20. DANĚ Z PŘÍJMU

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

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

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

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

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

5.21. VYKAZOVÁNÍ PODLE SEGMENTŮ

Protože společnost působí především na českém trhu, jediným geografickým segmentem je Česká republika. Vzhledem k homogennímu charakteru podnikání není společnost členěna na oborové segmenty, protože nemá žádný produkt nebo službu, která by byla předmětem odlišných rizik.

5.22. ZISK NA AKCII

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

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

5.23. UKONČENÉ OPERACE, AKTIVA URČENÁ K PRODEJI

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

5.24. INFLAČNÍ MĚNY

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

5.25. PODNIKOVÉ PENZE

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

5.26. VLÁDNÍ PODPORA

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

6. DOPLŇUJÍ INFORMACE K ROZVAZE

R1 – Nehmotná aktiva, Pozemky, budovy a zařízení

Nehmotná aktiva

	Software	Nedokončený dl. nehmotný majetek	Celkem
Pořizovací cena			
Zůstatek k 1.1.2013	11 244	525	11 769
Přírůstky	1 151	626	1 777
Úbytky	--	-1 151	-1 151
Zůstatek k 31.12.2013	12 395	--	12 395
Oprávký			
Zůstatek k 1.1.2013	9 201	--	9 201
Odpisy	1 484	--	1 484
Snížení/zrušení snížení hodnoty aktiva	--	--	--
Oprávký k úbytkům	--	--	--
Zůstatek k 31.12.2013	10 685	--	10 685
Zůstatková hodnota 1.1.2013	2 043	525	2 568
Zůstatková hodnota 31.12.2013	1 710	--	1 710

Přírůstek softwaru v roce 2013 představuje jeho implementaci v hodnotě 1 151 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 1.1.2013	--	19 385	55 295	6 103	25 455	106 238
Přírůstky	--	4 500	4 123	4 158	1 354	14 135
Úbytky	--	-4 500	-1 842	-10 121	-2 455	-18 918
Zůstatek k 31.12.2013	--	19 385	57 576	140	24 354	101 455
Oprávký						
Zůstatek k 1.1.2013	--	4 174	50 374	--	13 774	68 322
Odpisy	--	1 391	2 924	--	4 543	8 858
Snížení/zrušení snížení hodnoty aktiva	--	--	--	--	--	--
Oprávký k úbytkům a přírůstkům	--	--	-1 842	--	-2 455	-4 297
Zůstatek k 31.12.2013	--	5 565	51 456	--	15 862	72 883
Zůstatková hodnota 1.1.2013	--	15 211	4 921	6 103	11 681	37 916
Zůstatková hodnota 31.12.2013	--	13 820	6 120	140	8 492	28 572

V roce 2013 Společnost pořídila a zařadila do užívání movitý majetek v celkové hodnotě 5 477 tis. Kč, z toho majetek v hodnotě 1 354 tis. Kč byl pořízen formou finančního leasingu. Nedokončený majetek ve výši 6 000 tis. Kč související s pořízením nemovitosti ve Špindlerově Mlýně, tvořený budovou, pozemkem a náklady na rekonstrukci, které byly v průběhu roku 2012 a 2013 aktivovány do pořizovací ceny nemovitosti, byl v roce 2013 zařazen a následně prodán.

V roce 2013 ani 2012 nedošlo k aktivaci výpůjčních nákladů do majetku Společnosti.

Aktiva pronajatá formou finančního leasingu zahrnují k 31. prosinci 2013 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 - automobily	3 665	3 763	--
Úrok - automobily	-451	-319	--
Čistá současná hodnota budoucích leasingových splátek	3 214	3 444	--

R2 – Dlouhodobé poskytnuté půjčky

	Jistina k 31.12.2013	Snížení hodnoty k 31.12.2013	Neuhrazené úroky k 31.12.2013	Jistina k 31.12.2012
Kerina, a.s.	--	--	6 619	--
CPI - Real Estate	1 500	--	140	3 500
TP Development Trust Limited	10 000	--	3 128	10 000
TP Development Trust Limited	346 268	--	35 108	314 392
ZELIG HOLDINGS LIMITED	305 500	--	30 974	277 377
Apartments V Tůních, s.r.o.	4 454	--	--	4 174
Celkem	667 722	--	75 969	609 443

* 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 Tůních, 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 Tůních, s.r.o.	200	--	200	100	-1 404	-1 404
Celkem	200	--	200			

Dne 19. července 2012 Společnost založila dceřinou společnost Apartments v Tůních, 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 Tůních, s.r.o. činí k 31. prosinci 2013 -1 404 tis. Kč. Společnost sestavuje k 31. prosinci konsolidovanou účetní závěrku.

R4 – Dlouhodobé obchodní a jiné pohledávky

	31.12.2013	31.12.2012
Poskytnuté zálohy na nájem	80 000	80 000
Celkem	80 000	80 000

Pohledávky z titulu splatných úroků byly v roce 2012 postoupeny.

R5 – Zásoby

	Pořizovací cena k 31.12.2013	Snížení hodnoty zásob k 31.12.2013	Účetní hodnota k 31.12.2013	Pořizovací cena k 31.12.2012	Snížení hodnoty zásob k 31.12.2012	Účetní hodnota k 31.12.2012
Nakupované zásoby	18 323	--	18 323	18 246	--	18 246
Celkem zásoby	18 323	--	18 323	18 246	--	18 246

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

V roce 2013 (2012) 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 31.12.2013	Snížení hodnoty zásob k 31.12.2013	Účetní hodnota k 31.12.2013	Účetní hodnota k 31.12.2012
Pohledávky z ubytovací činnosti	203 610	-3 998	199 612	216 734
Celkem	203 610	-3 998	199 612	216 734

R7 - Ostatní krátkodobé pohledávky

	Nominální hodnota k 31.12.2013	Snížení hodnoty k 31.12.2013	Účetní hodnota k 31.12.2013	Účetní hodnota k 31.12.2012
Daňové pohledávky	5 085	--	5 085	1 363
Poskytnuté zálohy	46 246	--	46 246	41 221
Úroky z poskytnutých půjček	80 050	--	80 050	81 758
Jiné krátkodobé pohledávky	90 340	--	90 340	82 012
Celkem	221 721	--	221 721	206 354

Ostatní finanční aktiva

Ostatní finanční aktiva ve výši 960 tis. Kč představují krátkodobé poskytnuté půjčky splatné do jednoho roku (k 31. prosinci 2012 - 880 tis. Kč).

R8 – Peníze a peněžní ekvivalenty

	31.12.2013	31.12.2012
Peníze	5 522	5 319
Bankovní účty	28 252	13 971
Celkem	33 774	19 290

R9 – Ostatní krátkodobá aktiva

	31.12.2013	31.12.2012
Náklady příštích období	10 748	7 817
Celkem	10 748	7 817

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 byla splacena v roce 2013.

K rozvahovému dni vykazuje společnost krátkodobé závazky z emitovaných dluhopisů ve výši 1 381 tis. Kč (k 31. prosinci 2012 - 285 273 tis. Kč). Tento závazek tvoří část první emise dluhopisů z roku 2000, a to ve výši jistiny 100 tis. Kč a naběhlý AUV z dluhopisů této emise ve výši 1 281 tis. Kč.

	31.12.2013	31.12.2012
Emitované dluhopisy - odkoupené	--	-68 000
Emitované dluhopisy – splatné do 1 roku	100	350 100
Emitované dluhopisy – kr. závazky – neuhrazené kupóny	1 281	3 173
Celkem závazky z emitovaných dluhopisů	1 381	285 273

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 2013 vykazuje společnost krátkodobé obchodní závazky ve výši 297 404 tis. Kč (k 31. prosinci 2012 – 283 767 tis. Kč).

R12 – Ostatní krátkodobé závazky

	31.12.2013	31.12.2012
Přijaté zálohy	33 965	28 400
Závazky vůči zaměstnancům	15 492	15 798
Závazky ze soc. a zdrav. pojištění	8 639	7 760
Jiné závazky	126 832	125 629
Celkem	184 928	177 587

R13 – Dlouhodobé a krátkodobé přijaté úvěry a půjčky – ostatní

Společnost k 31. prosinci 2013 vykazuje dlouhodobý závazek ve výši 220 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.

Dne 15.11.2013 byl Společnosti poskytnut revolvingový úvěr do maximální výše 326 358 tis. Kč splatný do 14.11.2014 s možností prodloužení o 2 revolvingové období a s úrokovou sazbou 12M EURIBOR + 9% p.a.

7. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K VÝSLEDOVCE

V1 – Tržby z ubytování a hostinské činnosti

	2013		2012	
	obrat	% obratu	obrat	% obratu
Kategorie **	--	--	8 341	0,83%
Kategorie ***	193 201	17,31%	176 403	17,50%
Kategorie ****	768 573	68,86%	680 240	67,47%
Kategorie *****	62 099	5,56%	59 107	5,86%
Dlouhodobé ubytování	68 879	6,17%	70 252	6,97%
GR - příjmy z manažerských smluv	23 356	2,09%	13 808	1,37%
Celkem	1 116 107	100,00%	1 008 151	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 10 002 tis. Kč (2012 – 51 075 tis. Kč).

V3 – Spotřeba materiálu a nákup služeb

	2013	2012
Služby	251 213	247 321
Náklady na prodané zboží	4 177	3 374
Spotřeba materiálu	142 030	127 525
Spotřeba energie	112 535	107 966
Celkem	509 955	486 186

V4 – Náklady na operativní leasing

Předmětem operativního leasingu jsou hotely v následující tabulce:

	2013	2012
Clarion Hotel Prague Old Town	30 000	19 500
Hotely Fortuna Rhea a Luna*	20 000	19 750
Ubytovna Hloubětín	40 000	40 000
Clarion Grandhotel Zlatý Lev	15 000	15 000
Clarion Congress Hotel Prague	94 000	105 000
Clarion Congress Hotel České Budějovice	33 000	24 750
Hotel Černigov	18 000	24 300
Buddha Bar Hotel Prague	11 500	11 500
Clarion Congress Hotel Ostrava	15 000	15 000
Clarion Hotel Prague City	15 000	15 000
Hotel Fortuna City	982	605
Hotel Fortuna West	1 180	677
Clarion Congress Hotel Ústí nad Labem	10 200	10 200
Clarion Hotel Špindlerův Mlýn	11 832	14 164
Clarion Congress Hotel Olomouc	6 671	--
Spa & Kur Hotel Praha	10 000	10 000
Spa & Kur Hotel Harvey	15 300	7 650
Celkem	347 665	333 096

* 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	128 333
Hotel Fortuna Rhea	20 000	80 000	220 000
Ubytovna Hloubětín	40 000	160 000	166 668
Clarion Grandhotel Zlatý Lev	15 000	70 000	280 000
Clarion Congress Hotel Prague	120 000	480 000	1 700 000
Clarion Congress Hotel České Budějovice*	33 000	132 000	316 250
Hotel Černigov	24 000	102 000	397 500
Buddha Bar Hotel Prague	38 500	154 000	191 257
Clarion Congress Hotel Ostrava	15 000	60 000	120 000
Clarion Hotel Prague City	15 000	65 000	125 000
Hotel Fortuna City**	300	1 200	1 975
Hotel Fortuna West**	300	1 200	1 975
Clarion Congress Hotel Ústí nad Labem	10 200	40 800	73 950
Clarion Hotel Špindlerův Mlýn	14 164	25 967	--
Clarion Congress Hotel Olomouc	20 012	80 048	93 389
Spa & Kur Hotel Praha	15 000	60 000	64 600
Spa & Kur Hotel Harvey	15 300	61 200	127 500
Celkem	425 776	1 693 415	4 008 397

* 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

	2013	2012
Mzdové náklady	215 199	202 224
Sociální a zdravotní pojištění	69 590	64 470
Ostatní sociální náklady	5 580	5 375
Celkem	290 369	272 069

Společnost měla ve sledovaném období 1 196 zaměstnanců (v roce 2012 bylo 1 208 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 2013 byla k obchodním pohledávkám vytvořena opravná položka ve výši 1 060 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 2013 činily tyto náklady 9 565 tis. Kč (2012 náklady 7 361 tis. Kč).

V8 – Finanční výsledek

	2013	2012
Zrušení snížení hodnoty cenných papírů	--	--
Zisk (ztráta) z prodeje podílů v dceřiných společnostech	--	--
Úroky z emitovaných dluhopisů	-12 913	-15 935
Kurové zisky (ztráty)	-1 294	-3 696
Diskont dlouhodobé pohledávky (půjčky)	--	-2 920
Úroky ze závazků finančního leasingu	-688	-740
Úroky z poskytnutých půjček	71 283	64 997
Úroky z přijatých bankovních úvěrů a půjček	-4 304	-3
Ostatní finanční zisky a ztráty	-6 959	-5 470
Celkem	45 125	36 233

V9 – Daně z příjmu

	2013	2012
Splatná daň z příjmu	--	--
Odložená daň z příjmu	70	-592
Celkem	70	-592

Splatná daň z příjmu

V následující tabulce je provedeno odsouhlasení efektivní daňové sazby za rok 2013:

	2013	2012
Zisk (ztráta) před zdaněním	2 278	-14 763
Daň z příjmu vypočtená pomocí sazby daně z příjmu práv. osob	433	-2 805
Vliv daňově neúčinných nákladů	1 758	2 031
Vliv daňově neúčinných výnosů	--	--
Vliv odčitatelných položek (daňová ztráta)	-2 191	--
Upřesnění daně vztahující se k minulým obdobím	--	--
daňová ztráta vynásobená sazbou daně	--	774
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 2013 odloženou daňovou pohledávku ve výši 574 tis. Kč (k 31. prosinci 2012 odloženou daňovou pohledávku ve výši 644 tis. Kč). Změna odložené daně ve výši -70 tis. Kč byla vykázána ve výkazu zisku a ztráty jako náklad běžného období.

	Účetní hodnota	Daňová hodnota	Přechodný rozdíl	Přechodný rozdíl, ze kterého nevzniká odložená daň	Odložený daňový (závazek)/ pohledávka
Aktiva					
Pozemky, budovy, zařízení - vlastní	20 080	25 375	-5 295	-5 566	-51
Pozemky, budovy, zařízení – pronajaté formou fin. leasingu	8 492	--	8 492	--	-1 613
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	667 722	670 317	-2 595	--	493
Ostatní krátkodobá aktiva	10 748	13 274	-2 526	--	480
Závazky					
Dlouhodobé závazky z fin. leasingu	-3 444	--	-3 444	--	654
Krátkodobé závazky z fin. leasingu	-3 214	--	-3 214	--	611
Rezervy	--	--	--	--	--
Celkem	700 384	708 966	-8 582	-5 566	574

Srovnání odložené daně na počátku a na konci účetního období

	2013
Přechodné rozdíly, ze kterých vzniká odložená daň k 1.1.2013	3 389
násobeno daňovou sazbou 19 %	644
změna stavu přechodných rozdílů, ze kterých se počítá odložená daň	-373
Přechodné rozdíly, ze kterých vzniká odložená daň k 31.12.2013	3 016
násobeno daňovou sazbou 19 %	574
efekt změny očekávané sazby daně	--
násobeno daňovou sazbou 19 %	574

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

	2013
Zisk před zdaněním	2 278
Daň z příjmu vypočtená pomocí sazby daně z příjmu práv. osob (19 %)	433
Efekt ze změny sazby daně	--
Efekt daňově neuznatelných nákladů	1 563
Efekt rozdílu odpisů majetku, kde nevzniká odložená daň	265
Efekt výnosů osvobozených od daně	--
Efekt odčitatelných položek	-2 191
Efekt slev na dani	--
Upřesnění daně vztahující se k minulým obdobím	--
Daňová ztráta vynásobená sazbou daně	--
Ostatní	--
Celková daň z příjmu 2013 (+náklad, -výnos)	70

V10 – Zisk na akcii

Základní kapitál společnosti je k 31. prosinci 2013 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

$$\text{BEPS} = 2\,208\,000 / (400\,000 + 5\,180 \cdot 100) = 2,41 \text{ Kč}$$

Základní zisk (ztráta) na akcii typu (B) je $100 \times (2,41) = 241 \text{ Kč}$.

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

8. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K VÝKAZU O VLASTNÍM KAPITÁLU

Základní kapitál

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 2013 je uvedena v kapitole Stručná charakteristika společnosti.

	Počet ks 31.12.2013	Hodnota základního kapitálu k 31.12.2013	Počet ks 31.12.2012	Hodnota základního kapitálu k 31.12.2012
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.

Společnost nevlastní žádné vlastní akcie ani s nimi nijak neobchodovala.

Společnosti není známa existence jakýchkoliv smluv mezi akcionáři.

V rámci rozdělení společnosti formou rozdělení odstěpením 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 odstěpení 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

	31.12.2013	31.12.2012
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 2013 realizovala společnost zisk ve výši 2 208 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 2013 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 neposkytla 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 2013 drží 100% obchodní podíl v dceřiné společnosti Apartments V Tūních, s.r.o.

Přijaté a poskytnuté záruky

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

Závazky a pohledávky

Společnost poskytla dne 7. listopadu 2012 dceřiné společnosti Apartments V Tūních, s.r.o. půjčku s 0% nominální úrokovou sazbou, v amortizované podobě ve výši 4 454 tis. Kč (nominální hodnota činí 7 049 tis. Kč), splatnou dne 5. ledna 2021. Amortizovaná hodnota byla vypočtena za pomoci 6,5% efektivní úrokové míry. Rozdíl mezi nominální hodnotou půjčky a její amortizovanou hodnotou je postupně umořován oproti výsledkům hospodaření. Společnost také vykazuje z tohoto rozdílu odloženou daňovou pohledávku ve výši 493 tis. Kč. Změna stavu odložené daně je účtována 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.

	2013	2012
Představenstvo společnosti	2 545	5 747
- krátkodobé požitky	2 437	5 638
- ostatní požitky	108	109
Dozorčí rada společnosti	1 398	656
- krátkodobé požitky	1 377	650
- ostatní požitky	21	6
Ostatní členové vedení společnosti	--	--
- krátkodobé požitky	--	--
- ostatní požitky	--	--
Celkem	3 943	6 403

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. Zbylé riziko je předmětem pravidelného sledování.

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

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

Finanční rizika

Měnové riziko

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

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

Úvěrové riziko

Úvěrové riziko reprezentuje riziko neschopnosti dlužníka dostát svým závazkům.

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

Úrokové riziko

Společnost k rozvahovému dni vykazuje emitované dluhopisy v celkovém objemu 100 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 2013 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	10 396	-1 040	--	1 040	--
Pohledávky	23 914	-2 391	--	2 391	--
Dopad na finanční aktiva před zdaněním		-3 431	--	3 431	--
Daň 19%		-652	--	652	--
Dopad na finanční aktiva po zdanění		-2 779	--	2 779	--
PASIVA					
Závazky	7 775	777	--	-777	--
Dopad na finanční závazky před zdaněním		777	--	-777	--
Daň 19%		148	--	-148	--
Dopad na finanční závazky po zdanění		630	--	-630	--
CELKOVÝ NÁRŮST (POKLES)		-2 149	--	2 149	--

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 2013 a nejsou tedy uvažovány možné změny v následujících letech. Výsledky je možné interpretovat následujícím způsobem: K 31. prosinci 2013, pokud by česká koruna posílila o 10 % proti EUR a ostatní proměnné by zůstaly konstantní, pak by roční zisk po zdanění byl o 2 149 tis. Kč vyšší, a to především z důvodu kurzových zisků z převodu závazků denominovaných v EUR. Naopak, při 10% deprecaci české koruny vůči EUR a nezměněných ostatních proměnných, by roční zisk po zdanění byl o 2 149 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 2013 nedošlo k žádným změnám cílů, politik či postupů.

13. NÁKLADY NA ODMĚNY AUDITORŮVI

Přehled nákladů na auditorské služby za sledované období je uveden v textové části Výroční zprávy – odstavec „Odměny auditorům“.

14. VÝZNAMNÉ NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Dne 12.6.2014 došlo k refinancování revolvingového úvěru úvěrem poskytnutým třetí stranou v celkové výši 11 934 tis. EUR splatným 30.6.2017 a s úrokovou sazbou 8,1%.

V Praze, 27. června 2014



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



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