

Zpráva nezávislého auditora

o ověření řádné účetní závěrky k 31.12.2014
společnosti CPI Hotels, a.s.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

akcionáři a představenstvu o ověření řádné účetní závěrky k 31.12.2014
společnosti CPI Hotels, a.s., se sídlem Praha 10, Bečvářova 2081/14, PSČ 100 00, IČ 471 16 757.

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti CPI Hotels, a.s., která se skládá z rozvahy k 31.12.2014, výkazu zisku a ztráty za období od 1.1.2014 do 31.12.2014 a přílohy, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti CPI Hotels, a.s., jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

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 českými účetními předpisy, 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

Naší odpovědností 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 31.12.2014, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 1.1.2014 do 31.12.2014 v souladu s českými účetními předpisy.

V Brně dne 30.6.2015



Kreston A&CE Audit, s. r. o.

Ptašinského 4, 602 00 Brno

oprávnění KAČR č. 007

Ing. Libor Cabicar, jednatel společnosti



Ing. Leoš Kozohorský

auditor, oprávnění č. 1276

Přílohy: Rozvaha, Výkaz zisku a ztráty a Příloha k 31.12.2014

ROZVAHA
v plném rozsahu
k 31. prosinci 2014
(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

Identifikační číslo

47116757

CPI Hotels, a.s.

Bečvářova 2081/14

100 00 Praha 10

Česká republika

Označ.	AKTIVA	řad.	Běžné účetní období			Minulé úč. období Netto
			Brutto	Korekce	Netto	
a	b	c	1	2	3	4
	AKTIVA CELKEM (ř.02+03+31+63)	001	1 299 765	- 78 496	1 221 269	1 260 306
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek (ř.04+13+23)	003	826 121	- 68 937	757 184	692 638
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř.05 až 12)	004	10 645	- 9 933	712	1 709
B.I.1.	Zřizovací výdaje	005				
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006				
3.	Software	007	10 645	- 9 933	712	1 709
4.	Ocenitelná práva	008				
5.	Goodwill	009				
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010				
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř.14 až 22)	013	77 742	- 59 004	18 738	20 412
B.II.1.	Pozemky	014				
2.	Stavby	015	19 492	- 6 957	12 535	13 819
3.	Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	016	57 915	- 52 047	5 868	6 118
4.	Pěstitelské celky trvalých porostů	017				
5.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	018				
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019	335		335	335
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020				140
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021				
9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	022				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř.24 až 30)	023	737 734		737 734	670 517
B.III.1.	Podíly - ovládaná osoba	024	535		535	200
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025				
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026				
4.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv	027	9 349		9 349	7 049
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028	727 850		727 850	663 268
6.	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	029				
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030				



CPI Hotels, a.s.
Rozvaha

k 31. prosinci 2014

Označ.	AKTIVA	řád.	Běžné účetní období			Minulé úč. období Netto
			Brutto	Korekce	Netto	
a	b	c	1	2	3	4
C.	Oběžná aktiva (ř.32+39+48+58)	031	460 998	- 9 559	451 439	554 396
C.I.	Zásoby (ř.33 až 38)	032	19 957		19 957	18 322
C.I.1.	Materiál	033	19 957		19 957	18 322
2.	Nedokončená výroba a polotovary	034				
3.	Výrobky	035				
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	036				
5.	Zboží	037				
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	038				
C.II.	Dlouhodobé pohledávky (ř.40 až 47)	039	21 648		21 648	80 000
C.II.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	040				
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	041				
3.	Pohledávky - podstatný vliv	042				
4.	Pohledávky za společníky	043				
5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044				80 000
6.	Dohadné účty aktivní	045				
7.	Jiné pohledávky	046	21 648		21 648	
8.	Odložená daňová pohledávka	047				
C.III.	Krátkodobé pohledávky (ř.49 až 57)	048	387 886	- 9 559	378 327	422 297
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	196 137	- 9 559	186 578	199 612
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	050				
3.	Pohledávky - podstatný vliv	051				
4.	Pohledávky za společníky	052				
5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053				
6.	Stát - daňové pohledávky	054	3 656		3 656	5 090
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	27 569		27 569	46 246
8.	Dohadné účty aktivní	056	67 607		67 607	86 786
9.	Jiné pohledávky	057	92 917		92 917	84 563
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek (ř.59 až 62)	058	31 507		31 507	33 777
C.IV.1.	Peníze	059	6 558		6 558	5 519
2.	Účty v bankách	060	24 949		24 949	28 258
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061				
4.	Pořizovaný krátkodobý finanční majetek	062				
D.I.	Časové rozlišení (ř.64+65+66)	063	12 646		12 646	13 272
D.I.1.	Náklady příštích období	064	12 646		12 646	13 272
2.	Komplexní náklady příštích období	065				
3.	Příjmy příštích období	066				



CPI Hotels, a.s.
Rozvaha

k 31. prosinci 2014

Označ.	PASIVA	řád.	Běžné účetní období	Minulé úč. období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM (ř.68+89+122)	067	1 221 269	1 260 306
A.	Vlastní kapitál (ř.69+73+80+83+87+88)	068	461 664	449 857
A.I.	Základní kapitál (ř.70+71+72)	069	486 540	486 540
A.I.1.	Základní kapitál	070	486 540	486 540
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	071		
3.	Změny základního kapitálu	072		
A.II.	Kapitálové fondy (ř.74 až 79)	073	- 38 945	- 38 945
A.II.1.	Ážio	074	46 511	46 511
2.	Ostatní kapitálové fondy	075	- 85 451	- 85 451
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	076	- 5	- 5
4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	077		
5.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací	078		
6.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací	079		
A.III.	Fondy ze zisku (ř.81+82)	080	19 263	19 263
A.III.1.	Rezervní fond	081	19 263	19 263
2.	Statutární a ostatní fondy	082		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř.84+85+86)	083	- 17 001	- 18 974
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	084	101 417	101 417
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	085	- 118 418	- 120 391
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	086		
A.V.1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	087	11 807	1 973
A.V.2.	Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku (-)	088		
B.	Cizí zdroje (ř.90+95+106+118)	089	759 363	810 344
B.I.	Rezervy (ř.91 až 94)	090	342	
B.I.1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	091		
2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	092		
3.	Rezerva na daň z příjmů	093		
4.	Ostatní rezervy	094	342	
B.II.	Dlouhodobé závazky (ř.96 až 105)	095	384 657	273
B.II.1.	Závazky z obchodních vztahů	096		
2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	097		
3.	Závazky - podstatný vliv	098		
4.	Závazky ke společníkům	099		
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	100		
6.	Vydané dluhopisy	101		
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	102		
8.	Dohadné účty pasivní	103		
9.	Jiné závazky	104	384 657	220
10.	Odložený daňový závazek	105		53



CPI Hotels, a.s.**Rozvaha**

k 31. prosinci 2014

Označ.	PASIVA	řad.	Běžné účetní období	Minulé úč. období
a	b	c	5	6
B.III.	Krátkodobé závazky (ř.107 až 117)	106	374 364	483 713
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	107	209 401	297 403
2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	108		
3.	Závazky - podstatný vliv	109		
4.	Závazky ke společníkům	110		
5.	Závazky k zaměstnancům	111	17 718	15 492
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	112	9 927	8 639
7.	Stát - daňové závazky a dotace	113	5 627	5 328
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	114	49 458	33 965
9.	Vydané dluhopisy	115	100	100
10.	Dohadné účty pasivní	116	43 648	26 484
11.	Jiné závazky	117	38 485	96 302
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (ř.119 až 121)	118		326 358
B.IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	119		
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	120		326 358
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	121		
C.I.	Časové rozlišení (ř.123+124)	122	242	105
C.I.1.	Výdaje příštích období	123		
2.	Výnosy příštích období	124	242	105

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

druhové členění

za rok končící 31. prosincem 2014

(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

Identifikační číslo

47116757

CPI Hotels, a.s.

Bečvářova 2081/14

100 00 Praha 10

Česká republika

Označ.	TEXT	řád.	Běžné účetní období	Minulé úč. období
a	b	c	1	2
I.	Tržby za prodej zboží	01	6 438	5 689
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	02	4 572	4 176
+	Obchodní marže (ř.01-02)	03	1 866	1 513
II.	Výkony (ř.05+06+07)	04	1 278 996	1 119 116
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05	1 278 996	1 119 116
II.2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	06		
II.3.	Aktivace	07		
B.	Výkonová spotřeba (ř.09+10)	08	962 507	858 697
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	09	271 961	254 564
B.2.	Služby	10	690 546	604 133
+	Přidaná hodnota (ř.03+04-08)	11	318 355	261 932
C.	Osobní náklady (ř.13 až 16)	12	324 632	290 370
C.1.	Mzdové náklady	13	240 659	215 199
C.2.	Odměny členům orgánů obchodní korporace	14		
C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	77 569	69 591
C.4.	Sociální náklady	16	6 404	5 580
D.	Daně a poplatky	17	8 602	8 802
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	6 061	5 800
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu (ř.20+21)	19	1 232	5 237
III.1	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	1 232	5 150
III.2	Tržby z prodeje materiálu	21		87
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu (ř.23+24)	22	851	6 001
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	851	6 001
F.2.	Prodaný materiál	24		
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25	5 904	1 060
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	41 074	11 433
H.	Ostatní provozní náklady	27	37 147	10 133
V.	Převod provozních výnosů	28		
I.	Převod provozních nákladů	29		
*	Provozní výsledek hospodaření (ř.11-12-17-18+19-22-25+26-27+28-29)	30	- 22 536	- 43 564



CPI Hotels, a.s.**Výkaz zisku a ztráty - druhové členění**
za rok končící 31. prosincem 2014

Označ.	TEXT	řad.	Běžné účetní období	Minulé úč. období
a	b	c	1	2
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31		
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32		
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku (ř.34+35+36)	33		
VII.1.	Výnosy z podílů v ovládaných osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34		
VII.2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35		
VII.3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37		
K.	Náklady z finančního majetku	38		
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39		
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40		
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	41		
X.	Výnosové úroky	42	76 112	71 032
N.	Nákladové úroky	43	30 663	17 217
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	6 311	9 185
O.	Ostatní finanční náklady	45	17 470	17 463
XII.	Převod finančních výnosů	46		
P.	Převod finančních nákladů	47		
*	Finanční výsledek hospodaření (ř.31-32+33+37-38+39-40-41+42-43+44-45+46-47)	48	34 290	45 537
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (ř.50+51)	49	- 53	
Q.1.	-splatná	50		
Q.2.	-odložená	51	- 53	
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (ř.30+48-49)	52	11 807	1 973
XIII.	Mimořádné výnosy	53		
R.	Mimořádné náklady	54		
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti (ř.56+57)	55		
S.1.	-splatná	56		
S.2.	-odložená	57		
*	Mimořádný výsledek hospodaření (ř.53-54-55)	58		
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.52+58-59)	60	11 807	1 973
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (ř.30+48+53-54)	61	11 754	1 973





CPI HOTELS, a.s.

Příloha účetní závěrky za rok končící 31. prosincem 2014



OBSAH

1	STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI	3
2	ZÁSADNÍ ÚČETNÍ POSTUPY A METODY POUŽÍVANÉ SPOLEČNOSTÍ	4
2.1	DLOUHODOBÝ HMOTNÝ A NEHMOTNÝ MAJETEK	4
2.2	DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	4
2.3	KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	5
2.4	ZÁSoby	5
2.5	STANOVENÍ OPRAVNÝCH POLOŽEK A REZERV	5
2.6	PŘEPOČTY CIZÍCH MĚN	6
2.7	DERIVÁTY	6
2.8	NAJATÝ MAJETEK	6
2.9	DAŇ Z PŘÍJMŮ	6
2.10	KLASIFIKACE ZÁVAZKŮ	6
2.11	POUŽITÍ ODHADŮ	6
3	ÚČETNÍ OBDOBÍ	7
4	DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	7
4.1	DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ A HMOTNÝ MAJETEK	7
4.2	NAJATÝ MAJETEK	8
4.3	DLOUHODOBÝ HMOTNÝ A NEHMOTNÝ MAJETEK NEVYKÁZANÝ V ROZVAZE	10
4.4	DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	10
4.5	ZÁSoby	11
4.6	DLOUHODOBÉ POHLEDÁVKY	12
4.7	KRÁTKODOBÉ POHLEDÁVKY A KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	12
4.8	DERIVÁTY	13
4.9	OPRAVNÉ POLOŽKY	13
4.10	PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	13
4.11	REZERVY	14
4.12	DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	14
4.13	DLOUHODOBÉ A KRÁTKODOBÉ BANKOVNÍ ÚVĚRY	15
4.14	ZÁSTAVNÍ PRÁVO	15
4.15	INFORMACE O TRŽBÁCH	15
4.16	INFORMACE O NÁKLADECH NA ODMĚNY AUDITORSKÉ SPOLEČNOSTI	15
4.17	INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	15
4.18	ZAMĚSTNANCI A VEDOUcí PRACOVNÍCI	17
4.19	ZÁVAZKY ZE SOCIÁLNÍHO ZABEZPEČENÍ A ZDRAVOTNÍHO POJIŠTĚNÍ	17
4.20	STÁT – DAŇOVÉ ZÁVAZKY A DOTACE	17
4.21	DAŇ Z PŘÍJMŮ	17
4.22	ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	18
4.23	VÝZNAMNÉ NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI	18



1 Stručná charakteristika Společnosti

Společnost CPI Hotels, a.s., se sídlem Praha 10, Bečvářova 2081/14, PSČ 100 00 / Praha 10, vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 10. března 1993 (dále jen „Společnost“). 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, MAMAISON HOTELS&RESIDENCES, PRIVATE LABEL HOTELS a UBYTOVNY.CZ.

Společnost se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Vlastníci Společnosti

Akcionáři Společnosti k 31. prosinci 2014 jsou:

MARC GILBERT INTERNATIONAL LTD.,	100%
2nd floor, 145-157 St. John Street, London	

Sídlo Společnosti

Bečvářova 2081/14
100 00 Praha 10

Identifikační číslo

471 16 757

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2014

Členové představenstva

Jan Kratina - předseda
Marcela Tvaročková - člen

Členové dozorčí rady

Vratislav Puchinger - člen

Změny v obchodním rejstříku

V roce 2014 byly zapsány do obchodního rejstříku následující změny:

- dne 6. února 2014 - aktualizován předmět podnikání
- dne 23. září 2014 - Vratislav Puchinger - zánik členství v představenstvu
- dne 23. září 2014 - Vítězslav Rozbroj – zánik členství v dozorčí radě
- dne 23. září 2014 - Maroš Šivec – zánik členství v dozorčí radě
- dne 23. září 2014 - Vratislav Puchinger – vznik členství v dozorčí radě
- dne 23. září 2014 - počet členů představenstva 2, počet členů dozorčí rady 1
- dne 30. září 2014 - změna podoby akcií z akcií na majitele na akcie na jméno
- dne 30. září 2014 - Společnost se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech

Organizační struktura

Společnost k 31. prosinci 2014 provozuje 20 hotelů na území České republiky.
K 31. prosinci 2014 má Společnost 1 852 zaměstnanců, kteří zajišťují chod hotelů.



2 Zásadní účetní postupy a metody používané Společností

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem o účetnictví a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice.

V roce 2013 společnost splatila emisi dluhopisů (ISIN: CZ0003501371), které byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu (RM-SYSTÉM).

V důsledku toho přestala platit povinnost společnosti podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, vykazovat v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS/IAS. Společnost proto k 1. lednu 2014 přešla na vykazování podle českých právních předpisů a standardů.

Tato účetní závěrka je tak připravená v souladu s vyhláškou MF ČR č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví.

2.1 Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je evidován v pořizovací ceně. Součástí pořizovací ceny dlouhodobého majetku jsou i úroky z úvěrů a půjček na pořízení tohoto majetku aktivované v průběhu výstavby. Dlouhodobý hmotný majetek v pořizovací ceně do 40 tis. Kč a dlouhodobý nehmotný majetek v pořizovací ceně do 60 tis. Kč je považován za drobný, který není vykazován v rozvaze, ale je účtován do nákladů v roce jeho pořízení. V případě zařazení většího rozsahu drobného hmotného majetku do užívání jsou náklady na jeho pořízení časově rozlišovány po dobu dvou let.

Technické zhodnocení, pokud převýšilo u jednotlivého majetku v úhrnu za účetní období částku 40 tis. Kč, zvyšuje pořizovací cenu dlouhodobého majetku.

Ocenění dlouhodobého majetku vlastní výroby zahrnuje přímý materiál, přímé mzdy a režijní náklady přímo spojené s jeho výrobou až do doby jeho aktivace.

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

Majetek	Metoda	Doba odpisování
Hotely	Lineární	35 let
Automobily	Lineární	4 až 5 let
Servery, osobní počítače, kancelářská technika	Lineární	2 až 4 roky
Gastrozařízení	Lineární	6 let
Software	Lineární	3 roky

2.2 Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek představuje majetkové účasti, ostatní majetkové cenné papíry a podíly a dluhové cenné papíry držené do splatnosti a je účtován v pořizovací ceně. Pořizovací cena zahrnuje přímé náklady související s pořízením, například poplatky a provize makléřům, poradcům, burzám.

Majetkové účasti jsou k rozvahovému dni oceňovány pořizovací cenou.

Ostatní majetkové cenné papíry a podíly jsou k rozvahovému dni oceňovány reálnou hodnotou, pokud je možné reálnou hodnotu stanovit. Zisky/ztráty z tohoto přecenění neovlivňují výsledek hospodaření Společnosti až do doby realizace a jsou k rozvahovému dni účtovány jako změna Oceňovacích rozdílů z přecenění majetku a závazků ve vlastním kapitálu Společnosti.

Dluhové cenné papíry držené do splatnosti jsou k rozvahovému dni oceňovány v pořizovací ceně zvýšené o alikvotní úrokový výnos (včetně amortizace případné prémie nebo diskontu). Dluhové cenné papíry držené do splatnosti



se při pořízení oceňují v pořizovací ceně. Součástí pořizovací ceny jsou přímé náklady s pořízením související, např. poplatky a provize makléřům, poradcům, burzám.

K rozvahovému dni jsou dluhové cenné papíry držené do splatnosti oceňovány pořizovací cenou zvýšenou nebo sníženou o úrokové výnosy (aliquotní část nevyplaceného kupónu) a amortizací rozdílu mezi nominální hodnotou dluhového cenného papíru a jeho pořizovací cenou bez aliquotní části nevyplaceného kupónu (prémie nebo diskont).

V případě přechodného snížení hodnoty dluhových cenných papírů držených do splatnosti a majetkových účastí jsou tvořeny opravné položky, popř. je účetní hodnota aktiva snížena mimořádným odpisem z titulu trvalého poklesu jejich hodnoty, a to individuálně za každý cenný papír.

Cenné papíry a podíly znějící na cizí měnu se k rozvahovému dni oceňují směnným kurzem České národní banky platným v den účetní závěrky a zjištěný kurzový rozdíl je považován za součást ocenění reálnou hodnotou. Pokud není cenný papír nebo podíl oceněn reálnou hodnotou, je kurzový rozdíl proúčtován jako součást oceňovacích rozdílů z přecenění majetku a závazků s výjimkou dlužných cenných papírů. U dlužných cenných papírů neoceňovaných reálnou hodnotou je kurzový rozdíl proúčtován na vrub finančních nákladů nebo ve prospěch finančních výnosů běžného období.

Výnosy z tohoto majetku jsou zahrnuty ve výnosech z dlouhodobého finančního majetku.

Dlouhodobý finanční majetek rovněž zahrnuje poskytnuté úvěry a zápůjčky, které jsou vykázány v nominální hodnotě.

2.3 Krátkodobý finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří peníze a peněžní ekvivalenty, cenné papíry k obchodování a dluhové cenné papíry se splatností do 1 roku držené do splatnosti a je oceněn při pořízení pořizovací cenou, resp. nominální hodnotou.

Výnosy z tohoto krátkodobého finančního majetku jsou zahrnuty ve výnosech z krátkodobého finančního majetku.

2.4 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).

2.5 Stanovení opravných položek a rezerv

Dlouhodobý hmotný majetek

Společnost tvoří opravné položky k dlouhodobému hmotnému majetku na základě porovnání zůstatkové hodnoty dlouhodobého majetku s jeho tržním oceněním. Při stanovení tržního ocenění vychází Společnost ze znaleckých posudků, z analýz připravených externími znalci i z interních ocenění.

Pohledávky

Společnost stanoví opravné položky k pochybným pohledávkám na základě vlastní analýzy platební schopnosti svých zákazníků a věkové struktury pohledávek. Společnost rovněž tvoří opravnou položku na všeobecná podnikatelská rizika u pohledávek, na které není tvořena individuální opravná položka ve výši 50% z hodnoty



pohledávek u pohledávek 181 až 360 dní po splatnosti a ve výši 100% hodnoty pohledávek u pohledávek nad 360 dní po splatnosti.

Zásoby

Opravné položky jsou vytvářeny v případech, kdy ocenění použité v účetnictví je přechodně vyšší než prodejní cena zásob snížená o náklady spojené s prodejem.

Rezervy

Společnost vytváří rezervy k pokrytí budoucích rizik a výdajů, u nichž je znám účel, je pravděpodobné, že nastanou, avšak není jistá částka nebo datum, v němž budou plněny.

2.6 Přepočty cizích měn

Společnost používá pro přepočet transakcí v cizí měně denní kurz ČNB. V průběhu roku účtuje Společnost pouze o realizovaných kurzových ziscích a ztrátách.

Aktiva a pasiva v zahraniční měně jsou k rozvahovému dni přepočítávána podle kurzu devizového trhu vyhlášeného ČNB. Nerealizované kurzové zisky a ztráty jsou zachyceny ve výsledku hospodaření.

2.7 Deriváty

Finanční deriváty držené za účelem obchodování jsou vykazovány v reálných hodnotách a zisky (ztráty) ze změny jejich reálných hodnot jsou zahrnuty ve výnosech nebo nákladech.

2.8 Najatý majetek

Společnost účtuje o najatém majetku tak, že zahrnuje leasingové splátky do nákladů rovnoměrně po dobu trvání nájmu. Při ukončení nájmu a uplatnění možnosti odkupu je předmět leasingu zařazen do majetku Společnosti v kupní ceně.

2.9 Daň z příjmů

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 k prvnímu dni účetního období a veškeré doměrky a vratky za minulá období.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta), s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny.

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

2.10 Klasifikace závazků

Společnost klasifikuje část dlouhodobých závazků, bankovních úvěrů a finančních výpomocí, jejichž doba splatnosti je kratší než jeden rok vzhledem k rozvahovému dni, jako krátkodobé.

2.11 Použití odhadů

Při přípravě účetní závěrky používá vedení Společnosti odhady a stanovuje předpoklady, které mají vliv na uplatnění účetních postupů a na výši majetku, závazků, výnosů a nákladů vykázaných v účetní závěrce. Tyto odhady a předpoklady vycházejí z historických zkušeností a různých dalších faktorů, které jsou považovány za

přiměřené k datu sestavení účetní závěrky, a používají se v situaci, kdy účetní hodnoty majetku a závazků nejsou zcela evidentní z jiných zdrojů nebo kdy existuje nejistota při uplatnění jednotlivých účetních politik. Skutečné výsledky se mohou od odhadů lišit.

Odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány. Úpravy účetních odhadů jsou zohledněny v období, ve kterém jsou tyto odhady revidovány, pokud se revize týká pouze daného účetního období, nebo v období revize a budoucích obdobích, pokud revize ovlivňuje současné i budoucí období.

Odhady a výchozí předpoklady použité v běžném účetním období ovlivňují především hodnotu vykázaného dlouhodobého hmotného majetku, popřípadě pohledávek.

3 Účetní období

Účetní závěrka Společnosti je sestavena za účetní období začínající 1. lednem 2014 a končící 31. prosincem 2014. Účetní závěrka je sestavena na principu časově neomezeného trvání podniku.

4 Doplnující informace k Rozvaze a Výkazu zisku a ztráty

4.1 Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek

	Zřizovací výdaje	Software	Ocenitelná práva	Goodwill	Jiný DNM	Nedokončený DNM	Poskytnuté zálohy na DNM	Celkem
Pořizovací cena								
Zůstatek k 1.1.2014	--	12 394	--	--	--	--	--	12 394
Přírůstky	--	44	--	--	--	44	--	88
Úbytky	--	-1 793	--	--	--	-44	--	-1 837
Zůstatek k 31.12.2014	--	10 645	--	--	--	--	--	10 645
Oprávký a opravné položky								
Zůstatek k 1.1.2014	--	-10 685	--	--	--	--	--	-10 685
Odpisy	--	-1 041	--	--	--	--	--	-1 041
Přírůstky/úbytky opravných položek	--	--	--	--	--	--	--	0
Oprávký k úbytkům	--	1 793	--	--	--	--	--	1 793
Zůstatek k 31.12.2014	--	-9 933	--	--	--	--	--	-9 933
Zůstatková hodnota 1.1.2014	0	1 709	0	0	0	0	0	1 709
Zůstatková hodnota 31.12.2014	0	712	0	0	0	0	0	712



Dlouhodobý hmotný majetek

	Pozemky	Stavby	Samostatné hmotné movité věci	Jiný DHM	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	Poskytnuté zálohy na DHM	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	Celkem
Pořizovací cena								
Zůstatek k 1.1.2014	--	19 385	57 967	335	140	--	--	77 827
Přírůstky	--	107	4 279	--	4 490	--	--	8 876
Úbytky	--	--	-4 331	--	-4 630	--	--	-8 961
Zůstatek k 31.12.2014	--	19 492	57 915	335	--	--	--	77 742
Oprávký								
Zůstatek k 1.1.2014	--	-5 566	-51 849	--	--	--	--	-57 415
Odpisy	--	-1 391	-3 629	--	--	--	--	-5 020
Přírůstky/úbytky opravných položek	--	--	--	--	--	--	--	0
Oprávký k úbytkům	--	--	3 431	--	--	--	--	3 431
Zůstatek k 31.12.2014	--	-6 957	-52 047	--	--	--	--	-59 004
Zůstatková hodnota 1.1.2014	0	13 819	6 118	335	140	0	0	20 412
Zůstatková hodnota 31.12.2014	0	12 535	5 868	335	0	0	0	18 738

V roce 2014 Společnost zařadila do užívání majetek v celkové hodnotě 4 385 tis. Kč. Jednalo se zejména o osobní automobily a výpočetní techniku.

Majetek zatížený zástavním právem je uveden v kapitole 4.14.

4.2 Najatý majetek

Finanční leasing

Společnost je smluvně zavázána platit leasingové splátky za finanční leasing dopravních prostředků následovně:

2014	Leasingo- vé splátky celkem	Zaplaceno k 31.12.2014	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v následu- jících letech
Osobní automobily	23 358	18 110	3 450	1 798	--
Celkem	23 358	18 110	3 450	1 798	0

2013	Leasingo- vé splátky celkem	Zaplaceno k 31.12.2013	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v následu- jících letech
Osobní automobily	22 560	12 978	4 900	4 682	--
Celkem	22 560	12 978	4 900	4 682	0



Operativní leasing

Společnost má najaté budovy hotelů, které provozuje. Nájemní smlouvy jsou uzavřeny na období od 5 do 25 let. Celkové roční náklady týkající se tohoto nájmu v roce 2014 činily 399 049 tis. Kč (2013 – 347 665 tis. Kč).

V tabulce je uveden přehled nákladů na operativní leasing za jednotlivé hotely.

	2014	2013
Buddha Bar Hotel Prague	23 500	11 500
Clarion Congress Hotel Prague	102 000	94 000
Clarion Hotel Prague Old Town	30 000	30 000
Clarion Hotel Prague City	15 000	15 000
Clarion Hotel Špindlerův Mlýn	11 832	11 832
Clarion Grandhotel Zlatý Lev	15 000	15 000
Clarion Congress Hotel Ostrava	22 116	15 000
Clarion Congress Hotel Ústí nad Labem	10 200	10 200
Clarion Congress Hotel České Budějovice	33 000	33 000
Clarion Congress Hotel Olomouc	20 012	6 671
Spa & Kur Hotel Praha	10 000	10 000
Spa & Kur Hotel Harvey	15 300	15 300
Hotel Fortuna City	1 082	982
Hotel Fortuna West	1 214	1 180
Hotel Fortuna Rhea	1 108	20 000
Ubytovna Hloubětín	40 000	40 000
Hotel Černigov	18 000	18 000
Imperial Hotel Ostrava*	10 070	--
Mamaison Hotel Riverside*	16 073	--
Mamaison Residence Belgická*	3 542	--
Celkem	399 049	347 665

* uvedené hotely jsou provozovány od 1.7.2014

V následující tabulce je uveden přehled splátek operativního leasingu

	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v následujících letech
Buddha Bar Hotel Prague	38 500	154 000	152 757
Clarion Congress Hotel Prague	120 000	480 000	1 580 000
Clarion Hotel Prague Old Town	30 000	120 000	98 333
Clarion Hotel Prague City	15 000	65 000	105 000
Clarion Hotel Špindlerův Mlýn	14 164	11 803	--
Clarion Grandhotel Zlatý Lev	15 000	70 000	260 000
Clarion Congress Hotel Ostrava	27 200	108 800	190 400
Clarion Congress Hotel Ústí nad Labem	10 200	40 800	63 750
Clarion Congress Hotel České Budějovice	33 000	132 000	283 250
Clarion Congress Hotel Olomouc	15 012	60 048	55 044
Spa & Kur Hotel Praha	15 000	60 000	49 600
Spa & Kur Hotel Harvey	15 300	61 200	112 200
Hotel Fortuna City**	300	1 200	1 975
Hotel Fortuna West**	300	1 200	1 975
Hotel Fortuna Rhea**	600	2 400	6 000
Ubytovna Hloubětín	40 000	160 000	126 668
Hotel Černigov	24 000	102 000	367 500
Imperial Hotel Ostrava*	20 140	80 560	90 630
Mamaison Hotel Riverside*	32 146	128 586	144 657



Mamaison Residence Belgická*	7 084	28 336	31 878
Celkem	472 946	1 867 933	3 721 617

** 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.

4.3 Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek nevykázaný v rozvaze

Společnost neeviduje k 31. prosinci 2014 žádný dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek nevykázaný v rozvaze.

4.4 Dlouhodobý finanční majetek

Majetkové účasti

	Vlastnický podíl	Počet akcií	Nomin. hodnota akcie v Kč	Celkový zisk (+) ztráta (-) za rok 2014	Vlastní kapitál k 31.12.2014	Pořizovací cena	Opravná položka	Účetní hodnota
2014								
Apartments V Tűních, s.r.o.	100,00%	--	--	-608	-2 012	200	--	200
CPI Hotels Hungary Kft.	100,00%	--	--	589	853	66	--	66
CPI HOTELS POLAND Sp.z o.o.	100,00%	--	--	-273	-240	269	--	269
Celkem						535	0	535

	Vlastnický podíl	Počet akcií	Nomin. hodnota akcie v Kč	Celkový zisk (+) ztráta (-) za rok 2013	Vlastní kapitál k 31.12.2013	Pořizovací cena	Opravná položka	Účetní hodnota
2013								
Apartments V Tűních, s.r.o.	100,00%	--	--	-1 006	-1 404	200	--	200
Celkem						200	0	200

Dceřiné a přidružené společnosti nevyplatily v roce 2014 Společnosti žádné podíly na zisku.

Sídla společností pod podstatným a rozhodujícím vlivem:

Apartments V Tűních, s.r.o.
Bečvářova 2081/14
100 00 Praha 10

CPI Hotels Hungary Kft.
Munkácsy Mihály str. 5-7
1063 Budapest

CPI HOTELS POLAND Sp.z o.o.
Koscielna 12
00-218 Warszawa



Ostatní majetkové cenné papíry a podíly

Společnost nevlastní k 31. prosinci 2014 žádné ostatní majetkové cenné papíry a podíly.

Dlužné cenné papíry držené do splatnosti

Společnost nevlastní k 31. prosinci 2014 žádné dlužné cenné papíry držené do splatnosti.

Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv

2014	Splatnost	Úroková sazba	Jistina k 31.12.2014	Splatno do 1 roku	Splatno v následujících letech	Neuhrazené úroky k 31.12.2014
Apartments V Tůních, s.r.o.	5.1.2021	0,00%	7 049	--	7 049	--
CPI Hotels Hungary Kft.	31.10.2022	7,00%	1 802	--	1 802	16
CPI HOTELS POLAND Sp.z o.o.	31.10.2022	7,00%	498	--	498	7
Celkem			9 349	0	9 349	23

2013	Splatnost	Úroková sazba	Jistina k 31.12.2013	Splatno do 1 roku	Splatno v následujících letech	Neuhrazené úroky k 31.12.2013
Apartments V Tůních, s.r.o.	5.1.2021	0,00%	7 049	--	7 049	--
Celkem			7 049	0	7 049	0

Krátkodobá část dlouhodobých poskytnutých zápůjček splatná do jednoho roku a neuhrazené úroky z těchto zápůjček splatné do jednoho roku jsou vykázány v oběžných aktivech na řádcích Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba a Pohledávky – podstatný vliv.

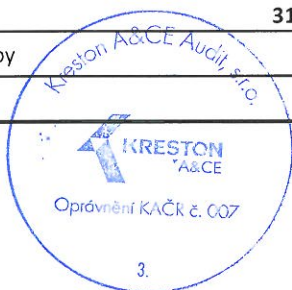
Dosud nevyfakturované úroky z poskytnutých zápůjček ve výši 23 tis. Kč jsou vykázány v oběžných aktivech na řádku Dohadné účty aktivní.

Jiný dlouhodobý finanční majetek

V rámci jiného dlouhodobého finančního majetku vykazuje Společnost zápůjčky poskytnuté třetím stranám v celkové výši 727 850 tis. Kč (2013 – 663 268 tis. Kč). Tyto zápůjčky jsou úročeny sazbami od 6% p.a. do 10 % p.a. a jsou splatné v období od 2015 do 2017.

4.5 Zásoby

2014	Pořizovací cena k 31.12.2014	Snížení hodnoty zásob k 31.12.2014	Účetní hodnota k 31.12.2014	Pořizovací cena k 31.12.2013	Snížení hodnoty zásob k 31.12.2013	Účetní hodnota k 31.12.2013
Nakupované zásoby	19 957	--	19 957	18 322	--	18 322
Celkem	19 957	0	19 957	18 322	0	18 322



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

V roce 2014 (2013) nevytvořila Společnost žádné zásoby vlastní činností. Veškeré zásoby byly získány nákupem a souvisejí s provozem hotelů (jedná se především o nakoupené potraviny apod.).

4.6 Dlouhodobé pohledávky

	Zůstatek k		Po splatnosti k		Opravné položky k	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Dlouhodobé pohledávky z obchodních vztahů	--	--	--	--	--	--
Poskytnuté zálohy na nájem	--	80 000	--	--	--	--
Jiné dlouhodobé pohledávky	21 648	--	--	--	--	--
Celkem	21 648	80 000	0	0	0	0

V rámci jiných dlouhodobých pohledávek Společnost vykazuje k 31. prosinci 2014 pohledávky z titulu úplaty za postoupení pohledávek ve výši 21 648 tis. Kč (2013 – 0 tis. Kč).

Společnost neeviduje k 31. prosinci 2014 dlouhodobé pohledávky se splatností delší než 5 let (2013 – 0 tis. Kč).

Přehled dlouhodobých pohledávek vůči podnikům ve skupině je uveden v kapitole 4.16.

4.7 Krátkodobé pohledávky a krátkodobé závazky

	Zůstatek k		Po splatnosti k		Opravné položky k	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	196 137	203 610	93 222	85 256	-9 559	-3 998
Jiné krátkodobé pohledávky	92 917	84 563	14 799	9 047	--	--
Dohadné účty aktivní	67 607	86 786	--	--	--	--
Ostatní	31 225	51 336	--	--	--	--
Celkem	387 886	426 295	108 021	94 303	-9 559	-3 998

V rámci jiných krátkodobých pohledávek Společnost vykazuje k 31. prosinci 2014 pohledávky z titulu neuhrazených úroků z poskytnutých zápůjček třetím stranám a úroků z poskytnutých záloh ve výši 89 868 tis. Kč (2013 – 80 050 tis. Kč).

V rámci dohadných účtů aktivních společnost vykazuje zejména slevy na nájemné a dohad tržeb z konce účetního období.

Na základě analýzy pohledávek a věkové struktury Společnost vytvořila opravné položky v souladu s účetními politikami uvedenými v bodě 2.

	Zůstatek k		Po splatnosti k	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Krátkodobé závazky z obchodních vztahů	209 401	297 403	119 557	184 712
Jiné krátkodobé závazky	38 485	96 302	4 172	73 152



Dohadné účty pasivní	43 648	26 484	--	--
Ostatní	82 830	63 524	--	--
Celkem	374 364	483 713	123 729	257 864

V rámci jiných krátkodobých závazků Společnost vykazuje k 31. prosinci 2014 závazky z titulu neuhrazených úroků ve výši 13 157 tis. Kč (2013 – 1 365 tis. Kč).

Společnost si není vědoma rizika insolvence, které by hrozilo z titulu závazků po splatnosti.

Přehled krátkodobých pohledávek a krátkodobých závazků vůči podnikům ve skupině je uveden v kapitole 4.17.

4.8 Deriváty

Společnost nemá k 31. prosinci 2014 otevřeny žádné finanční deriváty.

4.9 Opravné položky

	Opravná položka k dl. hm. a nehm. majetku	Opravná položka k dl. fin. majetku	Opravná položka k obch. pohledávkám	Opravná položka k jiným pohledávkám	Celkem
Zůstatek k 1.1.2014	--	--	-3 998	--	-3 998
Tvorba	--	--	-5 616	--	-5 616
Rozpuštění/použití	--	--	55	--	55
Zůstatek 31.12.2014	0	0	-9 559	0	-9 559

4.10 Přehled o změnách vlastního kapitálu

	Základní kapitál	Změny základní- ho kapitálu	Emisní ážio	Zisk/ ztráta běžného období	Neroz- dělený zisk/ ztráta	Rezervní fond	Ostatní kapitálové fondy	Oceň. rozdíly z přec. maj. a zav.	Celkem
Zůstatek k 1.1.2014	486 540	--	46 511	1 973	-18 974	19 263	-85 451	-5	449 857
Vydání akcií	--	--	--	--	--	--	--	--	0
Převod zisku/ztrá- ty minulých let	--	--	--	-1 973	1 973	--	--	--	0
Přiděly fondům	--	--	--	--	--	--	--	--	0
Čerpání fondů	--	--	--	--	--	--	--	--	0
Tantiémy členům dozorčí rady	--	--	--	--	--	--	--	--	0
Dividendy	--	--	--	--	--	--	--	--	0



Zisk(+)/ztráta(-) za rok 2014	--	--	--	11 807	--	--	--	--	11 807
Změna oceňovacích rozdílů z přecenění	--	--	--	--	--	--	--	--	0
Zůstatek k 31.12.2014	486 540	0	46 511	11 807	-17 001	19 263	-85 451	-5	461 664

Základní kapitál Společnosti je k 31. prosinci 2014 tvořen 400 000 kusy akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 530 Kč na jednu akcii a 5 180 kusy akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 53 tis. Kč na jednu akcii.

Společnost předpokládá, že zisk vytvořený v běžném účetním období bude v následujícím období použit na úhradu ztráty minulých let.

4.11 Rezervy

	Rezerva na daň z převodu nemovitostí	Ostatní rezervy	Rezerva na daň z příjmů	Celkem
Zůstatek k 1.1.2014	--	--	--	0
Tvorba	--	342	--	342
Čerpání	--	--	--	0
Rozpuštění	--	--	--	0
Zůstatek rezerv k 31.12.2014	--	342	--	342
Zaplacené zálohy na daň z příjmů	--	--	--	0
Zůstatek rezerv snížený o zálohy na daň z příjmů k 31.12.2014	0	342	0	342

V roce 2014 Společnost vytvořila rezervu na odměny za rok 2014 vyplácené v roce 2015.

4.12 Dlouhodobé závazky

Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba

Společnost neeviduje k 31. prosinci 2014 žádné dlouhodobé závazky- ovládaná nebo ovládající osoba.

Závazky – podstatný vliv

Společnost neeviduje k 31. prosinci 2014 žádné dlouhodobé závazky - podstatný vliv.

Jiné dlouhodobé závazky

V rámci jiných dlouhodobých závazků vykazuje Společnost zápůjčky přijaté od třetích stran v celkové výši 384 657 tis. Kč (2013 – 220 tis. Kč). Tyto zápůjčky jsou úročeny sazbami od 8,1 % p.a. do 11,22 % p.a. a jsou splatné v období od 13.11.2016 do 30.9.2017.

Společnost neeviduje k 31. prosinci 2014 jiné dlouhodobé závazky se splatností delší než 5 let (2013 – 0 tis. Kč).



4.13 Dlouhodobé a krátkodobé bankovní úvěry

Společnost k 31. prosinci 2014 nečerpá žádné dlouhodobé ani krátkodobé bankovní úvěry.

Dne 15. 11. 2013 byl Společnosti poskytnut revolvingový úvěr do maximální výše 326 358 tis. Kč splatný 14.11.2014 s možností prodloužení o 2 revolvingové období s úrokovou sazbou 12M EURIBOR + 9% p.a. Úvěr byl plně splacen dne 12.6.2014.

4.14 Zástavní právo

Společnost nemá k 31. prosinci 2014 zatížena žádná aktiva zástavním právem.

4.15 Informace o tržbách

Společnost realizovala veškeré tržby na území České republiky. Největší podíl na tržbách mají výnosy z ubytovací a hostinské činnosti. Níže přehled tržeb v členění dle hotelových kategorií.

	2014	2013
Kategorie ***	182 814	193 201
Kategorie ****	936 250	768 573
Kategorie *****	63 305	62 099
Dlouhodobé ubytování	69 497	68 879
Ostatní příjmy	33 568	32 053
Celkem	1 285 434	1 124 805

4.16 Informace o nákladech na odměny auditorské společnosti

Společnost využila služeb auditorských společností a daňových poradců v tomto členění:

	Rok 2014	Rok 2013
Povinný audit účetní závěrky	365 000 Kč	365 000 Kč
Jiné ověřovací služby	0 Kč	0 Kč
Daňové poradenství	0 Kč	0 Kč
Jiné neauditorské služby	0 Kč	0 Kč

4.17 Informace o spřízněných osobách

Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv

Přehled zápůjček a úvěrů poskytnutých podnikům ve skupině je uveden v kapitole 4.4.

Dlouhodobé závazky – ovládaná nebo ovládající osoba, dlouhodobé závazky – podstatný vliv

Přehled zápůjček a úvěrů přijatých od podniků ve skupině je uveden v kapitole 4.12.

Dlouhodobé pohledávky z obchodních vztahů a dlouhodobé pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv



Společnost neeviduje žádné dlouhodobé pohledávky k podnikům ve skupině.

Pohledávky a závazky z obchodních vztahů

V pohledávkách a závazcích z obchodních vztahů, popsanych v kapitole 4.7 jsou obsaženy následující zůstatky účtů týkající se vztahů k podnikům ve skupině.

Všechny významné transakce se spřízněnými osobami byly uskutečněny za běžných tržních podmínek.

	Pohledávky k		Závazky k	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Apartments V Tůních, s.r.o.	3 630	--	--	--
CPI Hotels Hungary Kft.	245	--	--	--
Celkem	3 875	0	0	0

Společnost dále vykázala dohadnou položku aktivní vůči společnostem ve skupině v celkové výši 23 tis. Kč (2013 – 1 500 tis. Kč).

Krátkodobé pohledávky a závazky – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv

Společnost neeviduje žádné takové pohledávky ani závazky.

Odměny a půjčky členům statutárních a dozorčích orgánů

	Představenstvo		Dozorčí rada		Ostatní vedení	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Počet členů	2	3	1	3	--	--
Odměny z titulu výkonu funkce	--	--	--	--	--	--
Tantiémy členům dozorčí rady	--	--	--	--	--	--
Krátkodobé požitky	3 252	2 437	1 052	1 377	--	--
Ostatní plnění (důchodové připojištění aj.)	104	108	15	21	--	--

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.



Faktický koncern

Společnost nemá s většinovým akcionářem MARC GILBERT INTERNATIONAL LTD., uzavřenu ovládací smlouvu. Zpráva o vzájemných vztazích bude součástí výroční zprávy.

4.18 Zaměstnanci a vedoucí pracovníci

Průměrný počet zaměstnanců a vedoucích pracovníků a osobní náklady za rok 2014 a 2013:

2014	Průměrný počet zaměstnanců	Mzdové náklady	Náklady na soc. zabezpečení a zdrav. pojištění	Sociální náklady
Zaměstnanci	1 507	240 659	77 569	6 404
Celkem	1 507	240 659	77 569	6 404

2013	Průměrný počet zaměstnanců	Mzdové náklady	Náklady na soc. zabezpečení a zdrav. pojištění	Sociální náklady
Zaměstnanci	1 196	215 199	69 591	5 580
Celkem	1 196	215 199	69 591	5 580

Podrobné údaje o plněních poskytnutých vedoucím osobám je uvedeno kapitole 4.17 odst. Odměny a zápůjčky členům statutárních a dozorčích orgánů.

4.19 Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění

Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění činí 9 659 tis. Kč (2013 – 8 410 tis. Kč), ze kterých 6 763 tis. Kč (2013 – 5 891 tis. Kč) představují závazky ze sociálního zabezpečení a 2 896 tis. Kč (2013 – 2 519 tis. Kč) představují závazky ze zdravotního pojištění. Žádné z těchto závazků nejsou po lhůtě splatnosti.

4.20 Stát – daňové závazky a dotace

Daňové závazky činí 5 627 tis. Kč (2013 – 5 328 tis. Kč). Žádné z těchto závazků nejsou po lhůtě splatnosti.

4.21 Daň z příjmů

	2014	2013
Splatná daň z příjmu	0	0
Upřesnění daně vztahující se k minulým obdobím	0	0
Odložená daň z příjmu	-53	0
Celkem	-53	0

Splatná

Vzhledem k tomu, že odhadovaná daňová povinnost za rok 2014 je nulová, Společnost neúčtovala o splatné dani (2013 -0 tis. Kč).



Odložená

2014	Účetní hodnota	Daňová hodnota	Přechodný rozdíl	Odložený daňový závazek (-) pohledávka (+)
Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek	18 250	17 973	-277	-53
opravné položky k pohledávkám	-9 559	-6 285	3 275	622
rezervy	-342	0	342	65
uplatnitelné daňové ztráty	0	64 185	64 185	12 195
Celkem			67 524	12 829

V souladu s účetními postupy uvedenými v kapitole 2.9 byly pro výpočet odložené daně použity daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny tj. 19%.

Z důvodu zásady opatrnosti nebylo o odložené daňové pohledávce účtováno. V roce 2014 byl pouze odúčtován odložený daňový závazek vykázaný v minulých letech.

4.22 Závazky nevykázané v rozvaze

Závazky z nájemních smluv

Závazky z titulu nájemních smluv jsou uvedeny v kapitole 4.2.

Poskytnuté záruky

Společnost neposkytlá žádné záruky za třetí strany.

Soudní spory

Vůči Společnosti není veden žádný soudní spor, jehož výsledek by mohl významně ovlivnit údaje účetní závěrky a Společnosti není známo, že by takovýto spor mohl být vůči ní zahájen.

Ostatní závazky

Společnosti nejsou známy žádné jiné závazky nevykázané v rozvaze.

4.23 Významné následné události

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení Společnosti známy žádné významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2014.

V Praze, 30. června 2015



Marcela Tvaročková
člen představenstva
CPI Hotels, a.s.

