

CPI Hotels, a.s.

**Výroční zpráva, účetní závěrka
a zpráva auditora za rok 2017**



OBSAH

Základní údaje o společnosti	3
Zpráva o uplynulém a předpokládaném vývoji činnosti společnosti	3
Profil Společnosti	3
Hotely Společnosti	6
Výsledky hospodaření	16
Financování	16
Předpokládaný budoucí vývoj	16
Doplňující informace neuvedené v účetní závěrce	17
Události nastalé po rozvahovém dni	17
Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje	17
Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí	17
Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů	17
Aktivity v oblasti pracovněprávních vztahů	17
Informace o pobočkách nebo jiných částech závodu v zahraničí	17
Řízení finančních rizik	17
Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a Stavu majetku v roce 2017	18
Zpráva o vztazích za rok 2017	
Zpráva nezávislého auditora	
Účetní závěrka	

OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU 2017

Čestné prohlášení

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává výroční zpráva 2017 podle našeho nejlepšího vědomí obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti CPI Hotels, a.s. za rok 2017 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření společnosti CPI Hotels, a.s. a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Praze dne 25. června 2018



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

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

Obchodní firma:	CPI Hotels, a.s.
Právní forma:	Akciová společnost
Sídlo:	Bečvářova 2081/14, Praha 10, 100 00
IČ:	471 16 757
Obchodní rejstřík:	Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 1914
Den zápisu:	10. března 1993
Předmět podnikání:	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, hostinská činnost; výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona; prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin, masérské, rekondiční a regenerační služby, silniční motorová doprava - nákladní provozovaná vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti nepřesahující 3,5 tuny, jsou-li určeny k přepravě zvířat nebo věcí, - osobní provozovaná vozidly určenými pro přepravu nejvýše 9 osob včetně řidiče

ZPRÁVA O UPLYNULÉM A PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI SPOLEČNOSTI

Profil Společnosti

Společnost CPI Hotels, a.s. je v současnosti největší hotelovou společností v České republice. Ke konci roku 2017 provozovala a spravovala 29 ubytovacích zařízení o celkové kapacitě 8 000 lůžek a 11 300 konferenčních míst (započítány také zahraniční dceřiné společnosti).

Hlavním předmětem podnikání společnosti je ubytování a hotelové služby včetně pronájmu konferenčních prostor, dále paralelní služby jako stravování, poradenství v hotelovém průmyslu, lázeňská péče apod. Obchodními partnery společnosti jsou především české i zahraniční cestovní kanceláře a tour operátoři, profesionální organizátoři konferencí (kongresový segment MICE), mezinárodní firmy a korporátní klientela. Stále rostoucím segmentem jsou internetové distribuční systémy OTAs a ubytovací portály.

Společnost CPI Hotels, a.s. a její dceřiné společnosti se profilují na trhu šesti značkami: BUDDHA-BAR HOTELS & RESORTS, CLARION HOTELS, MAMAISSON HOTELS & RESIDENCES, SPA & KUR HOTELS, FORTUNA HOTELS a UBYTOVNY.CZ a pro nezařazené hotely společnosti, PRIVATE LABEL HOTELS.





BUDDHA-BAR HOTEL COLLECTION – exkluzivní, pětihvězdičkový designový hotelový koncept, franšízorem značky je francouzská společnost George V Entertainment.

- Buddha-Bar Hotel Prague*****



CLARION HOTELS - čtyřhvězdičkové business a městské hotely, které CPI Hotels provozuje na základě franšízy Choice Hotels International. Společnost CPI Hotels je již od roku 1996 výhradním zástupcem mezinárodního hotelového řetězce Choice Hotels International pro Českou republiku a Slovensko, který s více než 6 500 hotely po celém světě patří k největším a nejrychleji rostoucím mezinárodním hotelovým řetězcům. K datu uveřejnění výroční zprávy provozuje společnost devět hotelů pod značkou Clarion:

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



MAMAIISON HOTELS & RESIDENCES – unikátní kolekce hotelů v centrech nejprestižnějších evropských měst. Luxusní hotely s nádechem historie a plně vybavené rezidence ideální pro dlouhodobé ubytování. Díky diverzifikaci kolekce cílí hotely na rodiny s dětmi, klienty hledající romantické pobyty i korporátní klientelu v rámci služebních cest.

- Mamasaison All-Suites Spa Hotel Pokrovka*****
- Mamasaison Hotel Le Regina*****
- Mamasaison Residence Diana****
- Mamasaison Hotel Andrassy****
- Mamasaison Residence Izabella****
- Mamasaison Residence Šulekova****
- Mamasaison Residence Riverside****
- Mamasaison Residence Belgická****
- Mamasaison Residence Downtown Prague****



SPA & KUR HOTELS je značka lázeňských hotelů, se kterou společnost CPI Hotels vstoupila na trh v lednu 2012. Pod značkou funguje tříhvězdičkový nově zrekonstruovaný Spa & Kur Hotel Praha a čtyřhvězdičkový hotel Spa & Kur Hotel Harvey, který spojuje zkušenosti s provozem lázeňského domu i luxusních hotelů.

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



FORTUNA HOTELS - ubytování střední, tříhvězdičkové kategorie, se zaměřením na turistickou a low-cost korporátní klientelu.

- Hotel Fortuna City***
- Hotel Fortuna West***



PRIVATE LABEL HOTELS – individuální službami i značkou, takové jsou hotely mimo hlavní brandy společnosti CPI Hotels.

- Hotel Černigov***
- Starlight Suiten Hotel Budapest****
- Imperial Hotel Ostrava****
- Hotel Vladimír Ústí nad Labem***



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

- Ubytovna Řepy
- Ubytovna Areál Hloubětín

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

Hotely Společnosti

Buddha-Bar Hotel Prague*****

Jakubská 8, Praha 1 - Staré Město, Česká republika

První hotel tohoto unikátního konceptu na světě. Luxusní prostředí kombinující orientální tradice, francouzský kolonialismus a moderní technologie poskytne nezapomenutelný zážitek a radost z pobytu. Hotel leží v malebném zákoutí Starého Města s neopakovatelnou atmosférou.



Clarion Hotel Prague Old Town****

Hradební 9, Praha 1 - Staré Město, Česká republika

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



Clarion Hotel Prague City****

Tylovo náměstí 15/3, Praha 2 – Nové Město, Česká republika

Hotel má ideální polohu přímo v centru Prahy, 5 min. chůze od Václavského náměstí. Stanice metra trasy C, I. P. Pavlova a tramvajová zastávka jsou 70 m od hotelu, historické centrum v docházkové vzdálenosti.



Clarion Congress Hotel Prague****

Freyova 33, Praha 9 – Vysočany, Česká republika

Hotel se nachází přímo na trase metra B (stanice Vysočanská), 10 min. jízdy metrem od centra Prahy, 10 min. chůze od O2 Areny, 30 min. jízdy autem z pražského letiště. Skvělá dostupnost hlavních dálničních tahů.



Clarion Congress Hotel Ostrava****

Zkrácená 2703, Ostrava, Česká republika

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



Clarion Grandhotel Zlatý Lev****

Gutenbergova 3, Liberec, Česká republika

Hotel s tradicí již od roku 1906 se nachází v parkové zóně centra Liberce, jen 2,5 km od střediska zimních sportů Kristiánov, 6 km od areálu Ještěd. V okolí se nachází několik golfových resortů.



Clarion Congress Hotel Ústí nad Labem****

Špitálské náměstí 3517, Ústí nad Labem, Česká republika

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



Clarion Hotel Špindlerův Mlýn****

Labská 111, Špindlerův Mlýn, Česká republika

Bývalý Hotel Arnika se po částečné rekonstrukci začlenil mezi hotely značky Clarion. Je situován v oblíbeném českém lyžařském a také turistickém středisku – Špindlerově Mlýně.



Clarion Congress Hotel České Budějovice****

Pražská tř.14, České Budějovice, Česká republika

Hotel se nachází v bezprostřední blízkosti centra Českých Budějovic. Výborná dostupnost hlavního silničního tahu Praha–Vídeň. Nově zrekonstruovaný hotel s širokou nabídkou služeb a největším konferenčním zázemím v Jihočeském kraji.



Clarion Congress Hotel Olomouc****

Jeremenkova 36, Olomouc, Česká republika

Bývalý hotel Sigma Olomouc, jenž prošel náročnou kompletní rekonstrukcí a rebrandingem, se nachází v blízkosti historického centra, přímo u vlakového nádraží. Skvělá dostupnost hlavního dálničního tahu Praha-Brno-Ostrava.



Mamaison All-Suites Spa Hotel Pokrovka*****

Pokrovka 40, Moskva, Rusko

Hotel upscale deluxe třídy se nachází v centru historické Moskvy. Nabízí jedny z nejprostornějších a nejluxusnějších hotelových apartmá. V hotelu hosty čeká nepřekonatelné Spa by Algotherm, interiér ve stylu Art Deco a špičková restaurace MEAT & MORE.



Mamaison Hotel Le Regina*****

Kościelna 12, Varšava, Polsko

Hotel Le Regina upscale deluxe třídy se nachází v historickém paláci Mokrowských v centru Varšavy. Díky propojení historické budovy s moderně zařízenými pokoji, špičkovým službám a útulnému prostředí se hotel řadí mezi nejprestižnější v celém Polsku.



Mamaison Residence Diana****

Chmielna 13A, Varšava, Polsko

Rezidence upper midscale třídy nabízí příjemná, plně vybavená apartmá v srdci Varšavy a je ideálním místem pro krátkodobé i dlouhodobé pobyty. Samotná rezidence se nachází v překrásně zrestaurované budově z 19. století, která je typická pro tuto elegantní čtvrť.



Mamaison Hotel Andrassy****

Andrássy 111, Budapešť, Maďarsko

Tento jedinečný hotel postavený roku 1937 ve stylu Bauhaus se řadí do upscale deluxe třídy. Nachází se v blízkosti obchodních, vládních a turistických čtvrtí města. Pyšní se moderně zařízeným interiérem, skvělými možnostmi stolování a prvotřídní úrovni služeb.



Mamaison Residence Izabella****

Izabella 61, Budapešť, Maďarsko

Rezidence se nachází doslova pár kroků od slavné Andrassyho třídy, zařazené do seznamu světových památek UNESCO. Tato moderní a jedinečná rezidence poskytuje rozsáhlou nabídku specializovaných možností a služeb, příjemnou atmosféru a rafinovaný design přímo v srdci Budapešti.



Mamaison Residence Šulekova****

Šulekova 20, Bratislava, Slovenská republika

Rezidence midscale třídy v blízkosti hlavních bratislavských business a turistických center poskytuje špičkové ubytování v samém srdci města. Šulekova byla exkluzivně navržena londýnsko-pražskou společností Jestico + Whiles.



Mamaison Hotel Riverside****

Janáčkovo nábřeží 15, Praha 5, Česká republika

Hotel upscale třídy s jedinečnou polohou a honosnými interiéry a exteriéry v secesním stylu nabízí ideální ubytování v moderní pražské čtvrti Smíchov. Hotel je situován v blízkosti pražských center podnikání a hlavních kulturních atrakcí města.



Mamaison Residence Belgická****

Belgická 12, Praha 2, Česká republika

Rezidence upscale třídy, vybavena ve stylu Feng-šuej, se nachází v srdci pražské čtvrti Vinohrady v blízkosti restaurací, kaváren, běžeckých tras a tenisových kurtů. Díky své ideální poloze je tou pravou volbou pro prodloužené pracovní a rekreační pobyty.



Mamaison Residence Downtown Prague****

V Tůních 9, Praha 2, Česká republika

Rezidence se nachází v atraktivní lokalitě centra města, v klidné čtvrti nedaleko Václavského náměstí. Leží v blízkosti parků, divadel a všech hlavních památek historického Starého Města.



Spa & Kur Hotel Harvey****

Dlouhá 222, Františkovy Lázně, Česká republika

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



Spa & Kur Hotel Praha***

Ruská 27, Františkovy Lázně, Česká republika

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



Hotel Fortuna City***

Bečvářova 14, Praha 10 – Strašnice, Česká republika

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



Hotel Fortuna West***

Mrkvičkova 2, Praha 6 – Řepy, Česká republika

Hotel má výhodnou polohu pouhých 9 km od pražského letiště, nedaleko dálničního spoje Praha–Rozvadov, 5 min. jízdy autem od obchodního centra Zličín a skvělou dostupností do centra přímou tramvajovou linkou nebo metrem linky A ze stanice Nemocnice Motol.



Hotel Černigov***

Riegrovo náměstí 1494, Hradec Králové, Česká republika

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



Hotel Vladimír Ústí nad Labem***

Masarykova 3128/36, 400 01 Ústí nad Labem, Česká republika

Hotel poskytuje komfortní ubytování střední kategorie a je jedním z největších kongresových hotelů v Ústecké kraji. Hotel leží v centru města obklopen parkovou zelení.



Imperial Hotel Ostrava****

Tyršova 6, Moravská Ostrava, Česká republika

Hotel Imperial si již více než 110 let drží pověst prvotřídního hotelu s profesionálními službami a vyhlášenou kuchyní přímo v srdci Ostravy. V současné době je jedním z nejvyhledávanějších cílů kongresové turistiky v Moravskoslezském regionu.



Starlight Suien Hotel Budapest****

Mérleg utca 6, Budapešť, Maďarsko

Starlight Suien Hotel Budapest je se svojí polohou v samotném centru Pestu ideální základnou k objevování krás Budapešti, známého města lázní. Prostorná apartmá, blízkost historických památek a obchodních a business center z něj dělá pohodlné ubytování pro rodinnou dovolenou stejně jako pro pracovní cesty.



Ubytovna Řepy

Mrkvičkova 2, Praha 6 – Řepy, Česká republika



Ubytovna Řepy pro dlouhodobé ubytování se nachází v klidném prostředí Prahy 6. Jeho výhodou spočívá ve snadné dostupnosti z letiště Ruzyně i z centra města, které leží ve vzdálenosti cca 7 km od hotelu a snadno dostupným MHD. Hotel slouží k dlouhodobému ubytování až pro 210 osob. Parkování je zajištěno v podzemních garážích nebo na hotelovém parkovišti.

Ubytovna Areál Hloubětín

Slévačská 1, Praha 14 - Hloubětín, Česká republika



Ubytovna Areál Hloubětín je rozsáhlý komplex pro dlouhodobé ubytování. V současnosti disponuje celkem 1632 lůžky. Výhodou je vynikající dostupnost. Hotel je situován poblíž stanice metra Hloubětín, v blízkosti dopravního spojení na Hradec Králové a Mladou Boleslav.

Výsledky hospodaření

V účetním období 2017 dosáhla společnost zisku ve výši 17 598 tis. Kč, což je oproti účetnímu období 2016 nárůst o 15 191 tis. Kč.

Financování

V oblasti interního a externího financování nedošlo v roce 2017 k žádné významné změně.

Předpokládaný budoucí vývoj

Společnost je schopna plnit veškeré smluvní závazky.

Společnost CPI Hotels, a.s. bude rozšiřovat svoji hotelovou síť o mezinárodní značku tříhvězdičkových hotelů Comfort. Značka Comfort tak bude doplňovat úspěšnou hotelovou síť konferenčních hotelů Clarion v rámci ČR a přinese do regionů kvalitní ubytování v 3* standardu. Jako první se otevírá Comfort Hotel Olomouc Centre v 2.čtvrtletí roku 2018, následuje Comfort Hotel Ústí nad Labem City v polovině roku 2018. Třetí v pořadí bude Comfort Hotel Prague, který vzniká kompletní rekonstrukcí původního hotelu Fortuna City.

Mezi budoucí významné projekty patří konferenční hotel Clarion v Brně, který bude mít 200 pokojů, konferenční prostory pro více jak 800 delegátů, dále pak rozšíření Clarion hotelu v Českých Budějovicích o 75 nových pokojů a nové konferenční prostory o velikosti 2000 m².

Do sítě Mamaison přibude nový 35pokojový butikový hotel v Českém Krumlově. Dalším projektem je rozšíření hotelu Mamaison Downtown Prague o 120 nových pokojů a apartmánů.

Portfolio hotelů pod značkami Comfort a Mamaison bude společnost rozšiřovat i v zahraničí. Nový Comfort Hotel Budapešť se zaměřením na millenials bude mít 100 pokojů a bude těsně sousedit se stávajícím hotelem Starlight Suiten, který po kompletní rekonstrukci bude zařazen pod značku Mamaison.

DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE NEUVEDENÉ V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

V této části výroční zprávy jsou uvedeny další informace, které nejsou zachyceny v účetní závěrce.

Události nastalé po rozvahovém dni

Kromě událostí uvedených v účetní závěrce k 31. prosinci 2017 nedošlo v období od rozvahového dne do data schválení této výroční zprávy statutárním orgánem k žádné události, která by zásadním způsobem ovlivnila finanční pozici společnosti.

Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost se s ohledem na svoji podnikatelskou činnost nezabývá výzkumem a vývojem nových produktů nebo postupů.

Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí

Činnost společnosti nemá zvláštní dopady na životní prostředí. Z tohoto důvodu společnost nevyvíjí v této oblasti žádné zvláštní aktivity.

Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Společnost nevlastní vlastní akcie.

Aktivity v oblasti pracovněprávních vztahů

V pracovně právních vztazích společnost postupuje v souladu s příslušnými zákony a předpisy. Společnost se v poslední době zaměřuje zejména na zvyšování kvalifikace svých zaměstnanců, a to formou různých školení a kurzů (např. jazykové kurzy, počítačové kurzy, kurzy zaměřené na komunikační dovednosti, školení vnitrofiremních standardů, atd.)

Informace o pobočkách nebo jiných částech závodu v zahraničí

Společnost v uvedeném období neměla pobočku nebo jinou část závodu v zahraničí.

Řízení finančních rizik

Společnost řídí svá finanční rizika s primárním cílem nastavit limity rizik a poté zajistit, aby se expozice vůči rizikům pohybovala v rámci těchto limitů.

Dohled nad riziky provádí výkonné vedení a představenstvo.

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU V ROCE 2017

Společnost v roce 2017 provozovala a spravovala 29 ubytovacích zařízení, 9 pod značkou CLARION HOTELS (Choice Hotels International), 9 hotelů pod značkou MAMAISSON HOTELS & RESIDENCES, 2 pod vlastní značkou FORTUNA HOTELS, 2 pod vlastní značkou SPA & KUR HOTELS, 1 pod značkou BUDDHA-BAR COLLECTION, 2 ubytovací zařízení pod značkou UBYTOVNY.CZ a 4 hotely pod značkou nezávislých PRIVATE LABEL HOTELS.

S pozitivní ekonomickou situací v 2017 se dařilo všem hotelům napříč spektrem portfolia. Intenzivní práci s cenou se dařilo navyšovat tržby při regulovaných nákladech.

Od 21. dubna 2017 byl do portfolia hotelů zařazen IBS Hotel Vladimír, nově pod názvem Hotel Vladimír Ústí nad Labem. Společnost tak upevnila svou pozici na hotelové trhu v severních Čechách.

Na konci 2017 se započalo s renovací lobby a recepce a kompletní rekonstrukcí wellness centra v Clarion Grandhotelu Zlatý Lev.

Společnost se v roce 2017 zaměřila především na zkvalitnění poskytovaných služeb, tak aby naplnila ve všech směrech náročné požadavky současného trhu a její fungování bylo co nejefektivnější.

Hlavním cílem společnosti bylo i nadále poskytovat vysoce kvalitní ubytovací a konferenční služby ve všech jí provozovaných hotelech a zařízeních.

Pokračovalo se na procesu detailní standardizace jednotlivých značek, unifikaci hotelového rezervačního systému a softwaru, v automatizaci reportování včetně napojení na účetní softwaru. Všechny tyto procesy mají za cíl zefektivnit plánování a forecasting a umožnit tak pružně reagovat na kolísavé požadavky trhu a poptávky. Konsolidací webové prezentace pro jednotlivé značky, intenzivnější komunikací online včetně sociálních sítí a prostřednictvím influencerů a blogerů intenzivně šířit povědomí o jednotlivých značkách.

V souladu s nastavenou strategií klade společnost důraz na neustálou aktualizaci a modernizaci www prezentací, jednoduchost rezervačního procesu a realizace rezervací bez prostředníka vlastními kanály. CPI Hotels, a.s. si sama spravuje i on-line kampaně a reklamu a na základě důkladných analýz návratnosti investic řídí jejich efektivitu.

V Praze dne 25. června 2018



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

CPI Hotels, a.s.

Zpráva o vztazích za rok 2017



ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ROK 2017

**Zpráva o vztazích mezi
ovládající osobou a osobou ovládanou a o vztazích mezi
ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou**

vypracovaná

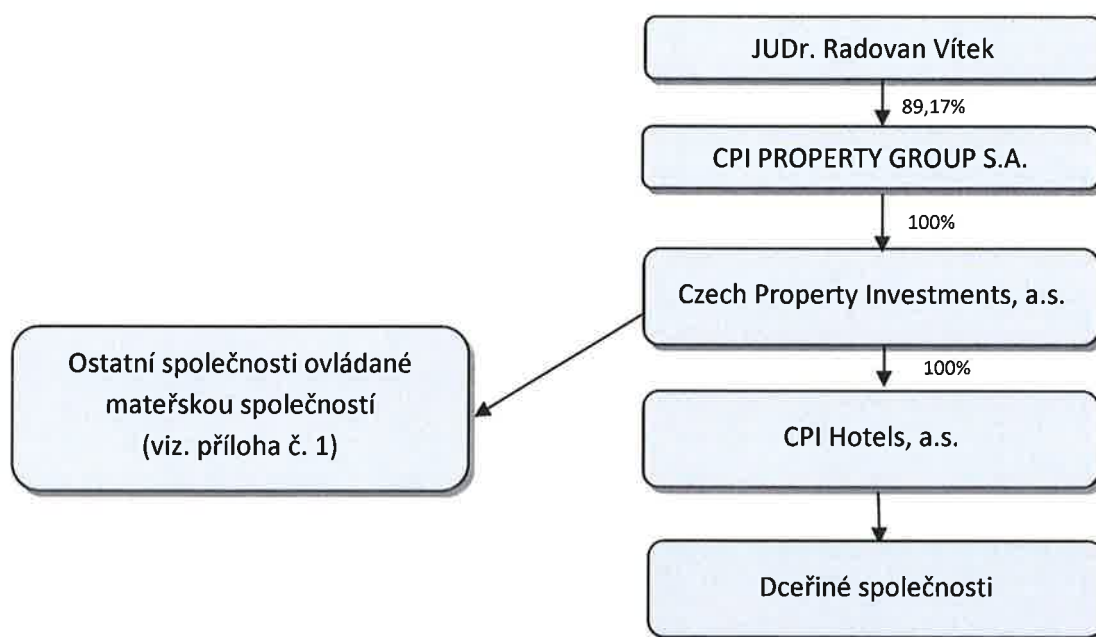
podle § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění
pozdějších předpisů

statutárním orgánem společnosti CPI Hotels, a.s.

IČ: 471 16 757, se sídlem Bečvářova 2081/14, 100 00 Praha 10
zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze
oddíl B, vložka 1914

Tato zpráva o vztazích je vypracována za účetní období roku 2017.

Struktura vztahů mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za období od 1. ledna 2017 do 31. prosince 2017



Společnost ovládaná

CPI Hotels, a.s.

IČ 471 16 757

Bečvářova 2081/14, 100 00 Praha 10

zapsaná v obchodním rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 1914

Předmět činnosti:

- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
- hostinská činnost
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin
- masérské, rekondiční a regenerační služby
- silniční motorová doprava - nákladní provozovaná vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti nepřesahující 3,5 tuny, jsou-li určeny k přepravě zvířat nebo věcí, - osobní provozovaná vozidly určenými pro přepravu nejvýše 9 osob včetně řidiče

Statutární orgán – představenstvo:

Předseda představenstva: Ing. Jan Kratina
Člen představenstva: Ing. Marcela Tvarochová

Základní kapitál: 2 432 700 Kč
Splaceno: 100 %

(dále jako "Ovládaná osoba" nebo „Dceřiná společnost“).

Úloha ovládané osoby je spravování nemovitostí, bytů a nebytových prostor v České republice.

Způsob a prostředky ovládní

K 31. prosinci 2017 byla společnost Czech Property Investments, a.s. jediným akcionářem vlastním 100 % akcií společnosti CPI Hotels, a.s.. Jediným akcionářem společnosti Czech Property Investments, a.s. je CPI PROPERTY GROUP S.A., která vlastní 100 % akcií.

Společnost ovládající Dceřinou společnost

Czech Property Investments, a.s.

IČO 427 16 161

Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1

zapsaná v obchodním rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 1115

Předmět činnosti:

- Činnost účetních poradců, vedení účetnictví
- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
- Provádění veřejných dražeb – dobrovolných
- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Statutární orgán – představenstvo:

Předseda představenstva: Ing. Zdeněk Havelka
Člen představenstva: Mgr. Ing. Martin Němeček

Základní kapitál: 6 186 996 800 Kč

Jediný akcionář: CPI PROPERTY GROUP S.A.
(dále jako Mateřská společnost nebo Ovládající osoba)

Společnosti ovládané Mateřskou společností přímo nebo nepřímo viz níže přiložený seznam společností (dále „Ostatní ovládané osoby“).

Společnost ovládající Mateřskou společnost:

CPI PROPERTY GROUP S.A.

Sídlo: 40, rue de la Vallée, L - 2661 Luxembourg

Spisová značka: B 102254, RSC Luxembourg

Předmět činnosti:

- získávání nemovitostí, majetková účast a poskytování půjček ve společnostech tvořící součást skupiny CPI PROPERTY GROUP (dále jen „skupina“).

Statutární orgán – představenstvo:

člen představenstva:	Edward Hughes
člen představenstva:	Philippe Magistretti
člen představenstva:	Martin Němeček
člen představenstva:	Oliver Schlink
člen představenstva:	Radovan Vítek
člen představenstva:	Tomáš Salajka
člen představenstva:	Marie Vítková

Základní kapitál: 948 872 261 EUR

(dále jako „CPI PROPERTY GROUP“, příp. „Společnost ovládající Mateřskou společnost“)

K 31. prosinci 2017 je společnost CPI PROPERTY GROUP nepřímou vlastněna panem Radovanem Vítkem. K 31. prosinci 2017 je Radovan Vítek ovládající osobou společnosti CPI PROPERTY GROUP, ve které nepřímou drží 89,17 % akcií.

Dceřiné společnosti

K 31. prosinci 2017 vlastní Společnost CPI Hotels, a.s. podíly v těchto společnostech:

	Vlastnický podíl
Hotel Lucemburská, s.r.o.	100,00%
CPI Hotels Hungary Kft.	100,00%
CPI HOTELS POLAND Sp.z o.o.	100,00%
CPI Hotels Slovakia, s. r. o.	100,00%
Labská Property, s. r. o.	100,00%

Přehled jednání, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob; přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající; vztahy k ostatním společnostem ve skupině CPI PROPERTY GROUP; zhodnocení statutárního orgánu výhod a nevýhod plynoucích pro Ovládanou osobu v rámci skupiny CPI PROPERTY GROUP; prohlášení o újmě.

A. Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby

Smlouva o poskytnutí příplatku se společností Czech Property Investments, a.s. ze dne 1. ledna 2017.
Smlouva o započtení pohledávek se společností Czech Property Investments, a.s. ze dne 1. ledna 2017.

B. Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající (přímo i nepřímo)

Společnost CPI Hotels, a.s. nemá se společností Czech Property Investments, a.s. uzavřeny žádné smlouvy kromě výše uvedených.

C. Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a dceřinými společnostmi

Mezi Ovládanou osobou a jejími dceřinými společnostmi existují následující smluvní vztahy:

Smlouva o úvěru ze dne 7. listopadu 2012 se společností Hotel Lucemburská, s.r.o., ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o úvěru ze dne 15. října 2014 se společností CPI Hotels Hungary Kft, ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o úvěru ze dne 15. října 2014 se společností CPI HOTELS POLAND Sp.z o.o., ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o úvěru ze dne 17. července 2015 se společností CPI Hotels Slovakia, s. r. o., ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o úvěru ze dne 7. dubna 2016 se společností CPI Hotels Hungary Kft.

Hotel management agreement - Andrassy Hotel ze dne 1. listopadu 2014 se společností CPI Hotels Hungary Kft, ve znění pozdějších dodatků.

Hotel management agreement - Izabella Residence ze dne 1. listopadu 2014 se společností CPI Hotels Hungary Kft, ve znění pozdějších dodatků.

Hotel management agreement – Starlight Suiten ze dne 1. prosince 2015 se společností CPI Hotels Hungary Kft, ve znění pozdějších dodatků.

Hotel management agreement – Residence Diana ze dne 1. ledna 2015 se společností CPI HOTELS POLAND Sp.z o.o., ve znění pozdějších dodatků.

Hotel management agreement – La Regina Hotel ze dne 1. února 2015 se společností CPI HOTELS POLAND Sp.z o.o., ve znění pozdějších dodatků.

Hotel management agreement – Residence Sulekova ze dne 1. srpna 2015 se společností CPI Hotels Slovakia, s. r. o., ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o správě nemovitosti a dalších službách ze dne 7. dubna 2016 se společností CPI Hotels Slovakia, s. r. o.

D. Vztahy k ostatním společnostem ve skupině CPI PROPERTY GROUP

Mezi Ovládanou osobou a ostatními společnostmi ve skupině CPI PROPERTY GROUP existují následující smluvní vztahy:

Smlouva o nájmu části nemovitosti se společností Balvinder, a.s. ze dne 31. března 2008, ve znění pozdějších dodatků.

Nájemní smlouva se společností BAYTON Alfa, a.s. ze dne 21. prosince 2006, ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o nájmu nemovitosti se společností Best Properties South, a.s. ze dne 23. července 2007, ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o nájmu se společností Carpenter Invest, a.s. ze dne 31. března 2010, ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o nájmu části nemovitosti se společností Conradian, a.s. ze dne 12. prosince 2007, ve znění pozdějších dodatků.

Nájemní smlouva se společností CPI – Real Estate, a.s. ze dne 6. června 2007, ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o nájmu nemovitostí se společností CPI Hotels Properties, a.s. ze dne 23. července 2010, ve znění pozdějších dodatků, Dohoda o ukončení smlouvy o nájmu ze dne 29. prosince 2017.

Smlouva o nájmu nemovitostí se společností CPI Hotels Properties, a.s. ze dne 23. července 2010, ve znění pozdějších dodatků.

Pachtovní smlouva se společností Dienzenhoferovy sady 5, s.r.o. ze dne 16. června 2014, ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o nájmu nebytových prostor se společností Hraničář, a.s. ze dne 22. března 2011, ve znění pozdějších dodatků.

Pachtovní smlouva se společností Janáčkově nábřeží 15, s.r.o. ze dne 16. června 2014, ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o nájmu nemovitostí se společností Kerina, a.s. ze dne 29. března 2013, ve znění pozdějších dodatků.

Nájemní smlouva se společností LD Praha, a.s. ze dne 1. prosince 2006, ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání se společností Lockhart, a.s. ze dne 21. prosince 2015, ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o nájmu části nemovitostí se společností MUXUM, a.s. ze dne 9. října 2007, ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o nájmu se společností Olomouc City Center, a.s. ze dne 30. srpna 2013, ve znění pozdějších dodatků.

Pachtovní smlouva se společností Residence Belgická, s.r.o. ze dne 16. června 2014, ve znění pozdějších dodatků.

Pachtovní smlouva se společností Tyršova 6, a.s. ze dne 16. června 2014, ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o nájmu nemovitostí se společností Vigano, a.s. ze dne 14. února 2008, ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o nájmu nebytových prostor se společností Marissa West, a.s. ze dne 19. dubna 2013, ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o nájmu parkovacího stání se společností Marissa West, a.s. ze dne 20. dubna 2013, ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o poskytování služeb se společností CPI - Facility, a.s. ze dne 1. března 2012, ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o poskytování služeb se společností CPI - Facility, a.s. ze dne 1. května 2012, ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o sdružených službách dodávek elektřiny č. 108008 se společností CPI - Facility, a.s. ze dne 1. března 2008, ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o sdružených službách dodávek elektřiny č. 300511 se společností CPI - Facility, a.s. ze dne 12. března 2011, ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o poradenských a konzultačních službách se společností Lucemburská 46, a.s. ze dne 7. dubna 2016.

Hotel management agreement – PokrovkaR Residence se společností Orco Pokrovka Management o.o.o. ze dne 1. července 2014, ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o úvěru se společností CPI PROPERTY GROUP S.A. ze dne 11. srpna 2014, ve znění pozdějších dodatků.

Podlicenční smlouva se společností CPI Services, a.s. ze dne 23. června 2016.

Consultancy Services Agreement se společností CPI PROPERTY GROUP S.A. ze dne 1. ledna 2017

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání se společností REZIDENCE MASARYKOVA 36, s.r.o. ze dne 21. dubna 2017, ve znění pozdějších dodatků.

Rámcová smlouva o poskytování služeb a podpory se společností CPI Services, a.s. ze dne 1. září 2017

Smlouva o poskytování služeb se společností CPI Property, s.r.o. ze dne 27. prosince 2017

E. Ostatní právní úkony

V roce 2017 nebyly provedeny žádné další právní úkony mezi společností CPI Hotels, a.s. a Ovládajícími osobami a mezi společností CPI Hotels, a.s. a společnostmi ovládanými Ovládajícími osobami.

F. Ostatní opatření, jejich výhody a nevýhody, poskytnutá plnění, přijatá protiplnění

V průběhu účetního období nebyla v zájmu či na popud Ovládajících osob nebo osob ovládaných Ovládajícími osobami ze strany společnosti CPI Hotels, a.s. přijata či uskutečněna žádná opatření. Během účetního období nebyla v zájmu či na popud Ovládajících osob nebo osob ovládaných Ovládajícími osobami ze strany společnosti CPI Hotels, a.s. přijata či uskutečněna žádná plnění a protiplnění.

Statutární orgán má za to, že pro Ovládanou osobu ze skutečnosti, že je součástí skupiny CPI PROPERTY GROUP, plynou výhody spočívající zejména v přístupu k administrativnímu, právnímu a finančnímu zázemí poskytovanému v rámci Skupiny, které by jinak Ovládaná osoba musela zajišťovat sama. Statutární orgán má dále za to, že Ovládané osobě neplynou z postavení ve Skupině žádné nevýhody ani rizika.

G. Prohlášení o újmě

Představenstvo ovládané osoby prohlašuje, že společnosti CPI Hotels, a.s. nevznikla z titulu uzavření výše uvedených smluv, uskutečnění výše uvedených jiných právních úkonů, ostatních opatření a poskytnutých plnění či přijatých protiplnění žádná újma.

Ostatní společnosti ovládané mateřskou společností viz příloha č. 1.

Závěr

Statutární orgán konstatuje, že zpráva je úplná a že zveřejnění dalších informací, zejména pokud se týká rozšíření rozsahu nebo hloubky údajů podléhá režimu obchodního tajemství dle § 504 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Statutární orgán společnosti prohlašuje, jednajíce s péčí řádného hospodáře, že si není vědom skutečnosti, že by z výše uvedených smluv nebo opatření vznikla společnosti újma.

V Praze dne 31. března 2018



Marcela Tvarochová
člen představenstva
CPI Hotels, a.s.

Příloha č. 1: Ostatní společnosti ovládané mateřskou společností:

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Česká republika	Vlastnický podíl %	Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Česká republika	Vlastnický podíl %
Arkáda Prostějov, s.r.o. (do 1.8.2017)	0,00	CPI Park Mlýnec, a.s.	100,00
Balvinder, a.s.	100,00	CPI Park Žďárek, a.s. (do 28.12.2017, pak i OPG)	97,25
Baudry Beta, a.s.	100,00	CPI Property, s.r.o.	100,00
Baudry, a.s.	100,00	CPI Reality, a.s.	100,00
BAYTON Alfa, a.s.	100,00	CPI Residential, a.s.	100,00
BAYTON Gama, a.s.	86,56	CPI Retail MB s.r.o.	100,00
BAYTON ONE, s.r.o. (od 13.12.2017)	86,56	CPI Retail Portfolio I, a.s.	100,00
BAYTON TWO, s.r.o. (od 13.12.2017)	86,56	CPI Retail Portfolio II, a.s.	100,00
Beroun Property Development, a.s.	100,00	CPI Retail Portfolio III, s.r.o.	100,00
Best Properties South, a.s.	100,00	CPI Retail Portfolio IV, s.r.o.	100,00
BPT Development, a.s.	100,00	CPI Retail Portfolio V, s.r.o.	100,00
Brandýs Logistic, a.s.	100,00	CPI Retail Portfolio VI, s.r.o.	100,00
Brno Property Development, a.s. (od 17.1.2017)	86,56	CPI Retail Portfolio VII, s.r.o.	100,00
Březiněves, a.s.	100,00	CPI Retail Portfolio VIII s.r.o.	100,00
Bubenská 1, a.s. (od 30.6.2017)	97,31	CPI Retails ONE, a.s.	100,00
Bubny Development, s.r.o. (od 30.6.2017)	97,31	CPI Retails Brandýs, s.r.o. (2)	0,00
BYTY PODKOVA, a.s. (od 30.6.2017)	97,31	CPI Retails Třinec, a.s. (2)	0,00
Camuzzi, a.s. (od 30.6.2017)	97,31	CPI Retails TWO, a.s.	100,00
Carpenter Invest, a.s.	100,00	CPI Rhea, s.r.o. (do 8.2.2017)	0,00
CB Property Development, a.s.	100,00	CPI Services, a.s.	100,00
CD Property s.r.o. (od 30.6.2017)	97,31	CPI Shopping MB, a.s.	100,00
Conradian, a.s.	100,00	CPI Shopping Teplice, a.s.	100,00
CPI - Bor, a.s.	100,00	CPI South, s.r.o.	97,58
CPI - Facility, a.s.	100,00	CPI West, s.r.o.	100,00
CPI - Horoměřice, a.s.	86,56	Čáslav Investments, a.s.	100,00
CPI - Krásné Březno, a.s. (od 30.6.2017)	97,31	Český Těšín Property Development, a.s.	100,00
CPI - Land Development, a.s. (od 30.6.2017)	97,31	Darilia, a.s. (od 30.6.2017)	97,31
CPI - Real Estate, a.s.	100,00	Development Doubovská, s.r.o. (od 30.6.2017)	72,98
CPI - Štupartská, a.s.	100,00	Development Pražská, s.r.o. (do 13.12.2017)	0,00
CPI - Zbraslav, a.s.	100,00	Dienzenhoferovy sady 5, s.r.o.	100,00
CPI Alfa, a.s.	100,00	Družstvo Land (do 28.12.2017, pak v OPG)	97,27
CPI Beet, a.s. - od 31.12.2017 (7)	100,00	EMH South, s.r.o.	100,00
CPI Beta, a.s.	100,00	EMH West, s.r.o. (3)	0,00
CPI Blatiny, s.r.o. (od 26.6.2017)	100,00	Estate Grand, s.r.o. (od 30.6.2017)	97,31
CPI BYTY, a.s.	100,00	Farhan, a.s.	100,00
CPI Delta, a.s.	100,00	FL Property Development, a.s.	86,56
CPI East, s.r.o. (1)	100,00	HAGIBOR OFFICE BUILDING, a.s. (od 30.6.2017)	97,31
CPI Epsilon, a.s.	100,00	HD Investment s.r.o.	100,00
CPI Flats, a.s.	100,00	Hotel Lucemburská, s.r.o.	100,00
CPI Group, a.s.	100,00	HOTEL U PARKU, s.r.o. (od 13.12.2017)	86,56
VRL Heli, s.r.o. (dříve CPI Heli, s.r.o.) (do 8.11.2017)	0,00	Hraničář, a.s.	100,00
CPI Hotels, a.s.	100,00	IGY2 CB, a.s.	100,00
CPI Hotels Properties, a.s. (7)	100,00	Industrial Park Stříbro, s.r.o. (od 30.6.2017)	97,31
CPI Jihlava Shopping, a.s.	100,00	Janáčkovo nábřeží 15, s.r.o.	100,00
CPI Kappa, s.r.o. (od 26.5.2017)	100,00	Jeseník Investments, a.s.	100,00
CPI Lambda, a.s.	100,00	Jetřichovice Property, a.s.	86,56
CPI Management, s.r.o.	100,00	JIHOVÝCHODNÍ MĚSTO, a.s. (od 30.6.2017)	97,31
CPI Meteor Centre, s.r.o.	100,00	Karviná Property Development, a.s. (od 30.6.2017)	97,31
CPI Národní, s.r.o.	100,00	Kerina, a.s.	100,00
CPI Office Prague, s.r.o.	100,00		
CPI - Orlová, a.s.	86,56		
CPI Palmovka Office, s.r.o.	100,00		

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Česká republika	Vlastnický podíl %
KOENIG, s.r.o. - od 26.6.2017 (8) (10)	100,00
Kolín Centrum a.s. (od 17.10.2017)	100,00
Labská Property, s.r.o. (od 7.12.2017)	100,00
LD Praha, a.s.	100,00
Lockhart, a.s.	100,00
Lucemburská 46, a.s.	100,00
Malerba, a.s.	100,00
Marissa Gama, a.s.	100,00
Marissa Kappa, a.s.	100,00
Marissa Omikrón, a.s.	100,00
Marissa Tau, a.s.	100,00
Marissa Théta, a.s.	100,00
Marissa West, a.s.	100,00
Marissa Yellow, a.s.	100,00
Marissa Ypsilon, a.s.	100,00
Marissa, a.s.	100,00
MB Property Development, a.s.	100,00
Modřanská Property, a.s.	100,00
MQM Czech, a.s. (od 15.11.2017)	19,46
MUXUM, a.s.	100,00
Na Poříčí, a.s. (od 1.12.2017)	100,00
NOVÁ ZBROJOVKA, s.r.o. (od 30.6.2017)	97,31
Nový Projekt CPI, s.r.o. - od 26.5.2017 (10)	100,00
Nupaky a.s. (od 30.6.2017)	97,31
Nymburk Property Development, a.s.	100,00
Obchodní a společenské centrum České Budějovice, s.r.o. (5)	0,00
OC Nová Zdobov, a.s.	100,00
OC Spektrum, s.r.o.	100,00
Office Center Purkyňova, a.s. (do 6.3.2017)	0,00
OFFICE CENTER HRADČANSKÁ, a.s.	100,00
Olomouc City Center, a.s.	100,00
Olomouc Office, a.s.	100,00
Outlet Arena Moravia, s.r.o. (od 3.11.2017)	100,00
Pelhřimov Property Development, a.s.	100,00
Platnéřská 10 s.r.o.	100,00
Polygon BC, a.s. (od 15.11.2017)	19,46
PROJECT FIRST a.s. (od 12.12.2017)	86,56
Projekt Nisa, s.r.o. (od 1.4.2017) (4)	100,00
Projekt Zlatý Anděl, s.r.o. (od 1.4.2017) (6)	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Francie	Vlastnický podíl %
CPI FRANCE, aSASU	100,00
CPI IMMO, S.a.r.l.	100,00
Vinohrady s.a.r.l. (od 30.6.2017)	97,31
Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Guernsey	Vlastnický podíl %
Orco Project Limited (od 30.6.2017)	97,31
ST Project Limited	100,00
Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Maďarsko	Vlastnický podíl %
Airport City Kft.	100,00
Airport City Phase B Kft.	100,00
Andrássy Real Kft.	100,00
Arena Corner Kft.	100,00
BC 30 Property Kft.	100,00
BC 99 Office Park Kft.	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Česká republika	Vlastnický podíl %
Příbor Property Development, s.r.o.	100,00
QW Czech, s.r.o. (2)	0,00
Quadrio Residence, s.r.o. (do 14.6.2017)	0,00
Residence Belgická, s.r.o.	100,00
Residence Jančova, s.r.o. (od 27.2.2017)	100,00
Residence Malkovského, s.r.o. (od 27.2.2017)	100,00
REZIDENCE MASARYKOVA 36, s.r.o. (od 7.3.2017)	100,00
Residence Pragovka, s.r.o. (od 30.6.2017)	97,31
Shopinvest a.s. (5)	0,00
Statek Blatiny, s.r.o. (od 16.11.2017)	100,00
Statenice Property Development, a.s.	100,00
Strakonice Property Development, a.s. (od 30.6.2017)	97,31
STRM Alfa, a.s. (od 30.6.2017)	19,46
STRM Beta, a.s. (od 30.6.2017)	97,31
STRM Delta, a.s. (od 30.6.2017, do 7.11.2017)	0,00
STRM Gama, a.s. (od 30.6.2017)	97,31
Svitavy Property Alfa, a.s.	100,00
Svitavy Property Development, a.s. (od 30.6.2017)	97,31
Telč Property Development, a.s.	86,56
Tepelné hospodářství Litvínov, s.r.o. (od 4.7.2017)	100,00
Tepelná Litvínov, s.r.o. (od 27.2.2017)	100,00
Trutnov Property Development, a.s.	100,00
Třinec Investments, s.r.o.	100,00
Třinec Property Development, a.s.	100,00
Týniště Property Development, s.r.o. (do 31.3.2017)	0,00
Tyršova 6, a.s.	100,00
U svatého Michala, a.s.	100,00
Vigano, a.s.	100,00
VM Property Development, a.s. (do 31.3.2017)	0,00
Výškov Property Development, a.s.	100,00
Žďár Property Development, a.s. (do 31.3.2017)	0,00
Ždírec Property Development, a.s.	100,00

BC 91 Real Estate Kft.	100,00
Budaörs Office Park Kft.	100,00
Buy-Way Dunakeszi Kft.	100,00
Buy-Way Soroksár Kft.	100,00
CAMPONA Shopping Center Kft.	100,00
CPI Retail One Kft. (od 4.4.2017)	100,00
CPI Facility Management Kft.	100,00
CPI Hotels Hungary Kft.	100,00
CPI Hungary Kft.	100,00
CPI Retail Portfolio Holding Kft.	100,00
CPI Retail Store Kft. (od 6.4.2017)	100,00
CPI Retail Two Kft. (od 6.4.2017)	100,00
Europeum Kft.	100,00
First Site Kft. (do 31.8.2017)	0,00
Fogarasi 3 BC Kft. (do 27.9.2017)	0,00
GATEWAY Office Park Kft.	100,00
GLOBAL INVESTMENT Kft. (do 30.10.2017)	0,00

Andrássy Hotel Zrt.	100,00	LN Est-Europe Development SRL	100,00
Hightech Park Kft.	100,00	MH Bucharest Properties S.R.L.	88,00
Insite Kft. (do 31.8.2017)	0,00	RSL Est-Europe Properties SRL	100,00
IS Nyír Kft.	100,00	RSL Real Estate Development S.R.L.	100,00
IS Zala Kft.	100,00	Společnosti kontrolované společností Czech	Vlastnický podíl %
Leriegos Kft.	100,00	Property Investments, a.s. - Rusko	
M3 BC Kft. (do 28.6.2017)	0,00	Orco Pokrovka Management o.o.o.	100,00
New Age Kft.	100,00	Hotel Pokrovka, org. Unit	100,00
New Field Kft. (do 18.1.2017)	0,00	Společnosti kontrolované společností Czech	Vlastnický podíl %
ORCO Hotel Management Kft. (do 31.8.2017)	0,00	Property Investments, a.s. - Slovensko	
Ozrics, Kft.	100,00	CPI Facility Slovakia, a.s.	100,00
Pólus Shopping Center Zrt.	100,00	CPI Finance Slovakia, a.s.	100,00
Polus Társasház Üzemeltető Kft.	100,00	CPI Hotels Slovakia, s.r.o.	100,00
Residence Izabella, Zrt.	100,00	CPI Retails ROSA, s.r.o.	100,00
R40 Real Estate Kft.	100,00	CPI Retails THREE, a.s.	100,00
Společnosti kontrolované společností Czech	Vlastnický podíl %	Čadca Property Development, s.r.o.	100,00
Property Investments, a.s. - Irsko		Komárno Property Development, a.s.	100,00
CPI Finance Ireland Limited	100,00	Liptovský Mikuláš Property Development, a.s.	100,00
CPI Finance Ireland II Limited	100,00	Michalovce Property Development, a.s.	100,00
CPI Finance Ireland III Limited	100,00	NERONTA, a.s. (do 27.2.2017)	0,00
Společnosti kontrolované společností Czech	Vlastnický podíl %	Office Center Poštová, s.r.o.	100,00
Property Investments, a.s. - Lucembursko		Považská Bystrica Property Development, a.s.	100,00
CEREM S.A. (od 30.6.2017)	97,31	Prievidza Property Development, a.s.	100,00
CPI PG Management, S.á r.l.	100,00	Spišská Nová Ves Property Development, a.s.	100,00
Endurance Hospitality Finance S.à r.l.	100,00	Trebišov Property Development, s.r.o.	100,00
Endurance Hospitality Asset S.à r.l.	100,00	Levice Property Development, a.s.	100,00
Endurance Real Estate Management Company (od 30.6.2017)	97,31	Společnosti kontrolované společností Czech	Vlastnický podíl %
Hospitality Invest, S.à r.l.	100,00	Property Investments, a.s. - Britské	
MMR RUSSIA S.à r.l.	100,00	Panenské Ostrovy	
Orco Property Group S.A. (od 30.6.2017)	97,31	CPI Finance (BVI) Limited	100,00
Společnosti kontrolované společností Czech	Vlastnický podíl %	Aspley Ventures Limited	100,00
Property Investments, a.s. - Nizozemsko		Společnosti kontrolované společností Czech	Vlastnický podíl %
CPI Finance Netherlands B.V.	100,00	Property Investments, a.s. - Kypr	
CPI Finance Netherlands II B.V.	100,00	ALAMONDO LIMITED	100,00
CPI Finance Netherlands III B.V.	100,00	AVACERO LIMITED	100,00
Společnosti kontrolované společností Czech	Vlastnický podíl %	AVIDANO LIMITED	100,00
Property Investments, a.s. - Polsko		BREGOVA LIMITED	100,00
ABLON sp. z o.o. (do 14.11.2017)	0,00	CODIAZELLA LTD	100,00
Centrum Ogrody sp. z o.o. (od 28.3.2017)	100,00	CPI CYPRUS LIMITED	100,00
City Gardens Sp. z o.o. (od 28.3.2017)	100,00	DERISA LIMITED	100,00
CPI HOTELS POLAND Sp. z o.o.	100,00	DORESTO LIMITED	100,00
CPI Poland Sp. Z o.o.	100,00	Fetumar Development Limited	100,00
Diana Property Sp. z o.o. (od 30.6.2017)	97,31	Jagapa Limited	100,00
GADWALL, Sp. z o.o.	100,00	GOMENDO LIMITED	100,00
GARET Investment Sp. z o.o.	100,00	GORANDA LIMITED	100,00
"Diana Development" Sp. z o.o.	100,00	ISTAFIA LIMITED	100,00
Prosta 69 Sp. z o.o.	100,00	JONVERO LIMITED	100,00
CENTRAL TOWER 81, Sp. z o.o.	100,00	LERIEGOS LIMITED	100,00
Le Regina Warsaw Sp. z o.o.	100,00	MESARGOSA LIMITED	100,00
Marki Real Estate Sp. z o.o. (od 30.6.2017)	97,31	OSMANIA LIMITED	100,00
Orco Germany Sp. z o.o. (do 26.1.2017)	0,00	NUKASSO HOLDINGS LIMITED	100,00
Orco Hotel Project Sp. z o.o. (do 13.1.2017)	0,00	PRINGIPO LIMITED	100,00
Orco Hotel Development Sp. z o.o. (do 20.3.2017).	0,00	Sashka LIMITED	100,00
Tarnów Property Development sp. z o.o.	100,00	SHAHEDA LIMITED	100,00
Společnosti kontrolované společností Czech	Vlastnický podíl %	TUNELIA LIMITED	100,00
Property Investments, a.s. - Německo		VOLANTI LIMITED	100,00
Brillant 1419 GmbH & Co. Verwaltungs KG	97,31	ZLATICO LIMITED	100,00
Společnosti kontrolované společností Czech	Vlastnický podíl %		
Property Investments, a.s. - Rumunsko			
Pro Tower Development S.R.L.	100,00		
CPI Romania S.R.L.	100,00		
ES Bucharest Development S.R.L.	100,00		
ES Bucharest Properties S.R.L.	100,00		
ES Hospitality S.R.L.	100,00		
Felicia Shopping Center S.R.L.	100,00		

Společnosti kontrolované společností	Vlastnický podíl %
ORCO PROPERTY GROUP S.A. (LU)	
Brillant 1419 GmbH & Co. Verwaltungs KG	100,00
Bubenská 1, a.s.	100,00
Bubny Development, s.r.o.	100,00
BYTY PODKOVA, a.s.	100,00
Camuzzi, a.s.	100,00
Capellen Invest S.A. (LU) (do 24.1.2017)	0,00
CD Property, s.r.o.	100,00
CEREM S.A. (LU)	100,00
Endurance Real Estate Management Company Sàrl (LU)	100,00
CPI – Krásné Březno, a.s.	100,00
CPI – Land Development, a.s.	100,00
CPI Park Žďárek, a.s. (od 29.12.2017)	99,94
CPI South s.r.o.	90,00
Darilia, a.s.	100,00
Development Doupovská, s.r.o.	75,00
Development Pražská, s.r.o. (do 13.12.2017)	0,00
Diana Property Sp. z o.o.	100,00
Družstvo Land (od 29.12.2017)	99,96
Estate Grand, s.r.o.	100,00
Grunt HZ, s.r.o. (9)	0,00
HAGIBOR OFFICE BUILDING, a.s.	100,00
Industrial Park Stříbro, s.r.o.	100,00
JIHOVÝCHODNÍ MĚSTO, a.s.	100,00
Karviná Property Development, a.s.	100,00
Marki Real Estate Sp. z o.o.	100,00
MQM Czech, a.s. (od 17.11.2017)	20,00
NOVÁ ZBROJOVKA, s.r.o.	100,00
Nupaky, a.s.	100,00
Rezidence Pragovka, s.r.o. (dříve ORCO Praga, s.r.o.) (do 2.1.2017)	100,00
Orco Project Limited (GEG)	100,00
Polygon BC, a.s. (od 17.11.2017)	20,00
Strakonice Property Development, a.s.	100,00
STRM Alfa, a.s.	20,00
STRM Beta, a.s.	100,00
STRM Delta, a.s. (do 6.11.2017)	0,00
STRM Gama, a.s.	100,00
Svitavy Property Development, a.s.	100,00
Vinohrady s a.r.l. (FR)	100,00

- (1) Společnost Centrum Olympia Plzeň, s.r.o. se sloučila fúzí se společností CPI East, s.r.o. („nástupnická společnost“). K rozhodnému dni fúze (1. duben 2017) došlo k přechodu jmění společnosti Centrum Olympia Plzeň, s.r.o. na nástupnickou společnost.
- (2) Společnosti CPI Retails Brandýs, s.r.o., CPI Retails Třinec, a.s. a QTW Czech, s.r.o. se sloučily fúzí se společností CPI Reality, a.s. („nástupnická společnost“). K rozhodnému dni fúze (1. ledna 2017) došlo k přechodu jmění společností CPI Retails Brandýs, s.r.o., CPI Retails Třinec, a.s. a QTW Czech, s.r.o. na nástupnickou společnost.
- (3) Společnost EMH West, s.r.o. se sloučila fúzí se společností EMH North, s.r.o. („nástupnická společnost“). K rozhodnému dni fúze (1. ledna 2017) došlo k přechodu jmění společnosti EMH West, s.r.o. na nástupnickou společnost. Společnost EMH North, s.r.o. byla přejmenována na CPI Office Prague, s.r.o. dne 30. listopadu 2017.
- (4) Společnost Nisa OC s.r.o. se sloučila fúzí se společností Projekt Nisa, s.r.o. („nástupnická společnost“). K rozhodnému dni fúze (1. duben 2017) došlo k přechodu jmění společnosti Nisa OC s.r.o. na nástupnickou společnost.
- (5) Společnosti Obchodní a společenské centrum České Budějovice, s.r.o. a Shopinvest a.s. se sloučily fúzí se společností Marissa Yellow, a.s. („nástupnická společnost“). K rozhodnému dni fúze (31. března 2017) došlo k přechodu jmění společností Obchodní a společenské centrum České Budějovice, s.r.o. a Shopinvest a.s. na nástupnickou společnost.
- (6) Společnost PFCE Prague investments s.r.o. se sloučila fúzí se společností Projekt Zlatý Anděl, s.r.o. („nástupnická společnost“). K rozhodnému dni fúze (1. duben 2017) došlo k přechodu jmění společnosti PFCE Prague investments s.r.o. na nástupnickou společnost.
- (7) Společnost CPI Hotels Properties, a.s. prosince 2017 se vznikem nové společnosti CPI Beet, a.s. Společnost CPI Hotels Properties, a.s. nezanikla, ale došlo k přechodu části jejího jmění na nástupnickou společnost CPI Beet, a.s.
- (8) Společnost Bainbridge Czech Republic Brno Královo Pole Holding s.r.o. byla přejmenována na KOENIG, s.r.o. dne 26. června 2017.
- (9) Společnost Grunt HZ s.r.o. se sloučila fúzí se společností Rezidence Pragovka, s.r.o. („nástupnická společnost“). K rozhodnému dni fúze (1. ledna 2017) došlo k přechodu jmění společnosti Grunt HZ s.r.o. na nástupnickou společnost.
- (10) Společnost Koenig, s.r.o. se sloučila fúzí se společností Nový Projekt CPI („nástupnická společnost“). K rozhodnému dni fúze (1. srpna 2017) došlo k přechodu jmění společnosti Koenig, s.r.o. na nástupnickou společnost.



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

Pobřežní 1a
186 00 Praha 8
Česká republika
+420 222 123 111
www.kpmg.cz

Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře společnosti CPI Hotels, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti CPI Hotels, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2017, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2017 a přílohy v účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této účetní závěrce.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. prosinci 2017 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2017 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

Ostatní informace

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně

(materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního orgánu a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající 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.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze v účetní závěrce záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou

(materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

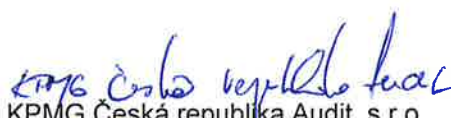
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze v účetní závěrce.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze v účetní závěrce, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat osoby pověřené správou a řízením mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Pavel Kliment je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky společnosti CPI Hotels, a.s. k 31. prosinci 2017, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 25. června 2018


KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Evidenční číslo 71


Ing. Pavel Kliment
Partner
Evidenční číslo 2145

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

Na následujících stránkách je zobrazena řádná účetní závěrka společnosti k rozvahovému dni (poslednímu dni účetního období).

Obsah této kapitoly má následující strukturu:

Účetní závěrka společnosti skládající se z:

- Rozvahy
- Výkazu zisku a ztráty
- Přehled o peněžních tocích
- Přehled o změnách vlastního kapitálu
- Přílohy účetní závěrky

Zobrazená účetní závěrka byla schválena statutárním orgánem.

ROZVAHA

v plném rozsahu
k 31. prosinci 2017
(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

CPI Hotels, a.s.

Bečvářova 2081/14

100 00 Praha 10

Česká republika

Identifikační číslo

471 16 757

Označ. a	AKTIVA b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	1	944 102	- 93 155	850 947	835 274
B.	Dlouhodobý majetek	2	90 014	- 67 363	22 651	34 838
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	3	12 904	- 11 617	1 287	1 560
B.I.2.	Ocenitelná práva	4	12 864	- 11 617	1 247	1 560
B.I.2.1.	Software	5	12 864	- 11 617	1 247	1 560
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	6	40		40	
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	7	40		40	
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	8	69 138	- 55 746	13 392	14 612
B.II.1.	Pozemky a stavby	9	16 089	- 9 835	6 254	7 484
B.II.1.2.	Stavby	10	16 089	- 9 835	6 254	7 484
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	11	51 352	- 45 911	5 441	5 515
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	12	205		205	
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	13	270		270	270
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	14	270		270	270
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	15	1 222		1 222	1 343
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	16	1 222		1 222	1 343
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	17	7 972		7 972	18 666
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	18	1 026		1 026	926
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	19	6 946		6 946	17 740

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

k 31. prosinci 2017

Označ.	AKTIVA	řád.	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	4
C.	Oběžná aktiva	20	843 111	- 25 792	817 319	791 361
C.I.	Zásoby	21	19 500		19 500	19 040
C.I.1.	Materiál	22	19 500		19 500	19 040
C.II.	Pohledávky	23	677 222	- 25 792	651 430	695 042
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	24	677 222	- 25 792	651 430	695 042
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	25	109 951	- 25 792	84 159	142 977
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	26	567 271		567 271	552 065
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	27	4 300		4 300	5 009
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	28	33 125		33 125	32 052
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	29	27 835		27 835	32 540
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	30	502 011		502 011	482 464
C.IV.	Peněžní prostředky	31	146 389		146 389	77 279
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	32	6 298		6 298	5 327
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	33	140 091		140 091	71 952
D.	Časové rozlišení aktiv	34	10 977		10 977	9 075
D.1.	Náklady příštích období	35	10 977		10 977	9 075

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

k 31. prosinci 2017

Označ.	P A S I V A	řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	36	850 947	835 274
A.	Vlastní kapitál	37	106 296	28 249
A.I.	Základní kapitál	38	2 433	2 433
A.I.1.	Základní kapitál	39	2 433	2 433
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	40	21 504	- 38 945
A.II.1.	Ážio	41	46 511	46 511
A.II.2.	Kapitálové fondy	42	- 25 007	- 85 456
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	43	- 25 002	- 85 451
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	44	- 5	- 5
A.III.	Fondy ze zisku	45	19 263	19 263
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	46	19 263	19 263
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	47	45 498	43 091
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	48	101 418	101 418
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	49	- 55 920	- 58 327
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	50	17 598	2 407
B. + C.	Cizí zdroje	51	744 136	806 925
B.	Rezervy	52	5 022	950
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	53	5 022	950
C.	Závazky	54	739 114	805 975
C.I.	Dlouhodobé závazky	55	377 180	2 996
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	56	377 180	2 996

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

k 31. prosinci 2017

Označ.	P A S I V A	řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
C.II.	Krátkodobé závazky	57	361 934	802 979
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	58	40 919	51 531
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	59	199 297	214 518
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	60		405 084
C.II.8.	Závazky ostatní	61	121 718	131 846
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	62	19 919	18 281
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	63	10 924	9 967
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	64	7 947	7 295
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	65	56 789	70 719
C.II.8.7.	Jiné závazky	66	26 139	25 584
D.	Časové rozlišení pasiv	67	515	100
D.2.	Výnosy příštích období	68	515	100

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

druhové členění

za rok končící 31. prosincem 2017

(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

CPI Hotels, a.s.

Bečvářova 2081/14

100 00 Praha 10

Česká republika

Identifikační číslo

471 16 757

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	řad.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	1 556 289	1 403 533
II.	Tržby za prodej zboží	2	7 048	6 766
A.	Výkonová spotřeba	3	1 093 106	1 073 176
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4	4 899	4 755
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	5	277 292	265 336
A.3.	Služby	6	810 915	803 085
D.	Osobní náklady	7	392 945	353 957
D.1.	Mzdové náklady	8	294 111	264 460
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	9	98 834	89 497
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	10	93 448	84 520
D.2.2.	Ostatní náklady	11	5 386	4 977
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	12	11 081	10 917
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	13	5 381	4 824
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	14	5 381	4 824
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	15	5 700	6 093
III.	Ostatní provozní výnosy	16	476 251	517 147
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	17	629	2 529
III.3.	Jiné provozní výnosy	18	475 622	514 618
F.	Ostatní provozní náklady	19	476 396	515 173
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	20	50	698
F.3.	Daně a poplatky	21	9 187	8 210
F.5.	Jiné provozní náklady	22	467 159	506 265
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	23	66 060	- 25 777

CPI Hotels, a.s.**Výkaz zisku a ztráty - druhové členění**

za rok končící 31. prosincem 2017

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	1	2
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	24	20 639	65 868
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	25	619	621
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	26	20 020	65 247
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	27	28 591	29 883
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	28	28 591	7 503
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	29		22 380
VII.	Ostatní finanční výnosy	30	8 444	827
K.	Ostatní finanční náklady	31	43 448	7 678
*	Finanční výsledek hospodaření	32	- 42 956	29 134
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	33	23 104	3 357
L.	Daň z příjmů	34	5 506	950
L.1.	Daň z příjmů splatná	35	5 506	950
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	36	17 598	2 407
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	37	17 598	2 407
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	38	2 068 671	1 994 141

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za rok končící 31. prosincem 2017

(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

CPI Hotels, a.s.

Bečvářova 2081/14

100 00 Praha 10

Česká republika

Identifikační číslo

471 16 757

	Běžné účetní období	Minulé účetní období
P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	77 279	46 375
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti		
Z: Účetní zisk nebo ztráta z provozní činnosti před zdaněním	66 060	- 25 777
A.1. Úpravy o nepeněžní operace	10 502	9 087
A.1.1. Odpisy stálých aktiv	5 381	4 824
A.1.2. Změna stavu:	5 700	6 093
A.1.2.2. rezerv a opravných položek v provozní oblasti	5 700	6 093
A.1.3. Zisk(-) ztráta(+) z prodeje stálých aktiv	- 579	- 1 831
A*. Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu, finančními a mimořádnými položkami	76 562	- 16 690
A.2. Změna potřeby pracovního kapitálu	21 455	48 097
A.2.1. Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních dohadných účtů a časového rozlišení	57 461	25 236
A.2.2. Změna stavu kr. závazků z provozní činnosti, pasivních dohadných účtů a časového rozlišení	- 35 546	21 620
A.2.3. Změna stavu zásob	- 460	1 241
A.** Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, finančními a mimořádnými položkami	98 017	31 407
A.4. Přijaté úroky		1
A.5. Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období	- 1 434	
A.6. Ostatní finanční příjmy a výdaje	- 35 004	- 6 851
A.*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti	61 579	24 557
Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1. Nabytí stálých aktiv	- 4 947	- 4 303
B.1.1. Nabytí dlouhodobého hmotného majetku	- 4 274	- 3 816
B.1.2. Nabytí dlouhodobého nehmotného majetku	- 573	- 487
B.1.3. Nabytí dlouhodobého finančního majetku	- 100	
B.2. Příjmy z prodeje stálých aktiv	629	2 529
B.2.1. Příjmy z prodeje dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku	629	2 529
B.3. Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	10 891	5 125
B.*** Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	6 573	3 351
Peněžní toky z finančních činností		
C.1. Změna stavu dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků z finanční oblasti	958	2 996
C.*** Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	958	2 996
F. Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	69 110	30 904
R. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	146 389	77 279

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za rok končící 31. prosincem 2017

(v tisících Kč)

Identifikační číslo

471 16 757

Obchodní firma a sídlo

CPI Hotels, a.s.

Bečvářova 2081/14

100 00 Praha 10

Česká republika

	Základní kapitál	Ážio kapitálové fondy	Ostatní kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly z přec. majetku a závazků	Ostatní rezervní fondy	Nerozdělený zisk minulých let	Neuhrazená ztráta minulých let	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
Zůstatek k 1.1.2017	2 433	46 511	-85 451	-5	19 263	101 418	-58 327	2 407	28 249
Převod výsledku hospodaření	--	--	--	--	--	--	2 407	-2 407	--
Přiděly fondům	--	--	60 449	--	--	--	--	--	60 449
Výsledek hospodaření za běžný rok	--	--	--	--	--	--	--	17 598	17 598
Zůstatek k 31.12.2017	2 433	46 511	-25 002	-5	19 263	101 418	-55 920	17 598	106 296

	Základní kapitál	Ážio kapitálové fondy	Ostatní kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly z přec. majetku a závazků	Ostatní rezervní fondy	Nerozdělený zisk minulých let	Neuhrazená ztráta minulých let	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
Zůstatek k 1.1.2016	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Převod výsledku hospodaření	486 540	46 511	-85 451	-5	19 263	101 418	-106 612	48 285	509 949
Úhrada ztráty minulých let	--	--	--	--	--	--	48 285	-48 285	--
Snížení základního kapitálu	-484 107	--	--	--	--	--	--	--	-484 107
Výsledek hospodaření za běžný rok	--	--	--	--	--	--	--	2 407	2 407
Zůstatek k 31.12.2016	2 433	46 511	-85 451	-5	19 263	101 418	-58 327	2 407	28 249



CPI Hotels, a.s.

**Příloha v účetní závěrce za rok
končící 31. prosincem 2017**

OBSAH

1	STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI	3
2	ZÁŠADNÍ ÚČETNÍ POSTUPY A METODY POUŽÍVANÉ SPOLEČNOSTÍ	4
2.1	DLOUHODOBÝ HMOTNÝ A NEHMOTNÝ MAJETEK	4
2.2	DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	4
2.3	KRÁTKODOBÉ CENNÉ PAPÍRY A PODÍLY	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	ÚČTOVÁNÍ VÝNOSŮ A NÁKLADŮ	6
2.10	DAŇ Z PŘÍJMŮ	7
2.11	KLASIFIKACE ZÁVAZKŮ	7
2.12	POUŽITÍ ODHADŮ	7
2.13	KONSOLIDACE	7
3	ÚČETNÍ OBDOBÍ	7
4	DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	8
4.1	DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ A HMOTNÝ MAJETEK	8
4.2	NAJATÝ MAJETEK	9
4.3	DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	9
4.4	ZÁSOBY	12
4.5	KRÁTKODOBÉ POHLEDÁVKY A KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	12
4.6	DERIVÁTY	12
4.7	OPRAVNÉ POLOŽKY	13
4.8	VLASTNÍ KAPITÁL	13
4.9	REZERVY	13
4.10	INFORMACE O TRŽBÁCH	14
4.11	INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	14
4.12	ZAMĚSTNANCI A ČLENOVÉ ŘÍDÍCÍCH, KONTROLNÍCH A SPRÁVNÍCH ORGÁNŮ	17
4.13	ZÁVAZKY ZE SOCIÁLNÍHO ZABEZPEČENÍ A ZDRAVOTNÍHO POJIŠTĚNÍ	18
4.14	STÁT – DAŇOVÉ ZÁVAZKY A DOTACE	18
4.15	DAŇ Z PŘÍJMŮ	18
4.16	ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	19
4.17	PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH	19
4.18	VÝZNAMNÉ NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI	19

1 Stručná charakteristika Společnosti

Společnost CPI Hotels, a.s., se sídlem Praha 10, Bečvářova 2081/14, 100 00 Praha 10, vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 10. března 1993 vedeného u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou 1914, oddíl B (dále jen „Společnost“). Hlavním předmětem její činnosti 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, MAMAISSON HOTELS&RESIDENCES, PRIVATE LABEL HOTELS a UBYTOVNY.CZ.

Konsolidovanou účetní závěrku nejširší skupiny účetních jednotek, ke které společnost jako konsolidovaná účetní jednotka patří, sestavuje CPI PROPERTY GROUP S.A. se sídlem 40, RUE DE LA Vallée, L-2661 Luxemburg. Tuto konsolidovanou účetní závěrku je možné získat v sídle konsolidující společnosti.

Konsolidovanou účetní závěrku nejužší skupiny účetních jednotek, ke které společnost jako konsolidovaná účetní jednotka patří, sestavuje Czech Property Investments, a.s., se sídlem Vladislavova 1390/17, 110 00 Praha 1. Tuto účetní závěrku je možné získat v sídle konsolidující společnosti.

Vlastníci Společnosti

Akcionáři Společnosti k 31. prosinci 2017 jsou:

Czech Property Investments, a.s.	100%
----------------------------------	------

Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1

Sídlo Společnosti

Bečvářova 2081/14

100 00 Praha 10

Identifikační číslo

471 16 757

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2017

Členové představenstva

Jan Kratina - předseda

Marcela Tvarořová - člen

Členové dozorčí rady

Vratislav Puchinger - člen

Změny v obchodním rejstříku

V roce 2017 byly zapsány do obchodního rejstříku následující změny:

- dne 13. února 2017 vymazán jediný akcionář MARC GILBERT INTERNATIONAL LTD
- dne 13. února 2017 zapsán jediný akcionář Czech Property Investments, a.s.
- provozování solárií

Organizační struktura

Společnost k 31. prosinci 2017 provozuje 20 hotelů a 2 ubytovny na území České republiky. Za rok 2017 měla Společnost průměrně 1 721 zaměstnanců, kteří zajišťují provoz 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.

Tato účetní závěrka je 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, v platném znění pro rok 2017. Srovnávací údaje za rok 2016 jsou uvedeny v souladu s uspořádáním a označováním položek rozvahy a výkazu zisku a ztráty dle vyhlášky v platném znění pro rok 2017.

Účetní závěrka je sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti.

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.

Odpisy jsou ve výkazu zisku a ztráty vykázány v položce „Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku –trvalé“.

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

Majetek	Metoda	Doba odpisování
Hotely - technické zhodnocení	Lineární	Odvísle od trvání nájemních smluv individuálních hotelů
Automobily	Lineární	4 - 5 let
Stroje, přístroje, zařízení	Lineární	2 - 5 let
Gastrozařízení	Lineární	6 let
Výpočetní technika	Lineární	2 - 4 roky
Software	Lineární	3 roky

2.2 Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek představuje majetkové účasti v ovládaných osobách a osobách pod podstatným vlivem a dluhové cenné papíry, u nichž má společnost záměr a schopnost držet je do splatnosti, a ostatní dlouhodobé cenné papíry, u nichž zpravidla v okamžiku pořízení není znám záměr společnosti. Dlouhodobý finanční majetek dále zahrnuje poskytnuté dlouhodobé zápůjčky a úvěry mezi ovládanými a ovládajícími osobami a účetními jednotkami pod podstatným vlivem a jiné poskytnuté dlouhodobé zápůjčky.

Dlouhodobý finanční majetek je účtován v pořizovací ceně. Pořizovací cena zahrnuje přímé náklady související s pořízením, například poplatky a provize makléřům, poradcům, burzám.

Cenné papíry, s výjimkou cenných papírů držených do splatnosti a cenných papírů představujících účast s rozhodujícím nebo podstatným vlivem, jsou k rozvahovému dni oceňovány reálnou hodnotou. 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.

V případech, kdy není reálnou hodnotu možno objektivně stanovit, je za reálnou hodnotu považována pořizovací cena, která je k rozvahovému dni posouzena, a v případě identifikace dočasného snížení hodnoty cenného papíru je k tomuto cennému papíru vytvořena opravná položka.

Majetkové účasti jsou k rozvahovému dni oceňovány pořizovací cenou a v případě dočasného snížení realizovatelné hodnoty příslušné účasti je tvořena opravná položka.

Kurzové rozdíly z dlouhodobých cenných papírů a podílů jsou při ocenění ke konci rozvahového dne součástí ocenění reálnou hodnotou nebo ocenění ekvivalencí.

2.3 Krátkodobé cenné papíry a podíly

Cenné papíry k obchodování a dluhové cenné papíry se splatností do 1 roku držené do splatnosti jsou při nabytí oceňovány pořizovací cenou.

K rozvahovému dni společnost oceňuje krátkodobé cenné papíry k obchodování reálnou hodnotou. Změna ocenění je v daném účetním období zachycena ve výnosech resp. nákladech z přecenění cenných papírů a derivátů. V případech, kdy nelze reálnou hodnotu objektivně určit, jsou krátkodobé cenné papíry k obchodování oceněny pořizovací cenou. V případě dočasného snížení realizovatelné hodnoty tohoto majetku vytváří společnost opravnou položku.

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).

Tvorba a zúčtování opravných položek je vykázána ve výkazu zisku a ztráty v položce „Úpravy hodnot zásob“.

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. Opravná položka je přednostně alokována ke goodwillu či oceňovacímu rozdílu k nabytému majetku a poté k jednotlivým položkám dlouhodobého hmotného v poměru jejich zůstatkových cen.

Dlouhodobý finanční majetek

Opravná položka k dlouhodobému finančnímu majetku je stanovena na základě interní analýzy a posouzení vedení společnosti.

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.

Tvorba a zúčtování opravných položek je vykázána ve výkazu zisku a ztráty v položce „Úpravy hodnot pohledávek“.

Zásoby

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

Rezervy

Společnost vytváří rezervy na: daň z příjmů.

Rezervu na daň z příjmů vytváří Společnost vzhledem k tomu, že okamžik sestavení účetní závěrky předchází okamžiku stanovení výše daňové povinnosti. V následujícím účetním období Společnost rezervu rozpustí a zaúčtuje zjištěnou daňovou povinnost.

V rozvaze je rezerva na daň z příjmů snižena o zaplacené zálohy na daň z příjmů, případná výsledná pohledávka je vykázána v položce Stát - daňové pohledávky.

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

Derivát je finanční nástroj, který splňuje následující podmínky:

- jeho reálná hodnota se mění v závislosti na změně úrokové sazby, ceny cenného papíru, ceny komodity, měnového kurzu, cenového indexu, na úvěrovém hodnocení (ratingu) nebo indexu, resp. v závislosti na jiné proměnné (tzv. podkladovém aktivu),
- ve srovnání s ostatními typy kontraktů, v nichž je založena podobná reakce na změny tržních podmínek, vyžaduje malou nebo nevyžaduje žádnou počáteční investici, a
- bude vypořádán v budoucnosti, přičemž doba od sjednání obchodu do jeho vypořádání je u něho delší než u spotové operace.

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 Účtování výnosů a nákladů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

2.10 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 minulé 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.

2.11 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.

2.12 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 a dlouhodobého finančního majetku.

2.13 Konsolidace

V souladu s ustanovením § 22aa zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, je účetní závěrka Společnosti a všech jí konsolidovaných účetních jednotek zahrnuta do konsolidované účetní závěrky společnosti CPI PROPERTY GROUP S.A. se sídlem L-2661 Luxembourg, 40 rue de la Vallée. Tato konsolidovaná účetní závěrka bude zveřejněna v souladu s ustanovením § 22a odst. 2c) a podle § 21a zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

3 Účetní období

Účetní závěrka Společnosti je sestavena za účetní období začínající 1. lednem 2017 a končící 31. prosincem 2017.

4 Doplňující informace k Rozvaze a Výkazu zisku a ztráty

4.1 Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek

	Software	Nedokončený DNM	Celkem 2017	Celkem 2016
Pořizovací cena				
Zůstatek k 1.1.	12 522	--	12 522	12 035
Přírůstky	533	40	573	487
Úbytky	-191	--	-191	0
Přeúčtování	--	--	0	0
Zůstatek k 31.12.	12 864	40	12 904	12 522
Oprávký				
Zůstatek k 1.1.	-10 962	--	-10 962	-10 244
Odpisy	-846	--	-846	-718
Oprávký k úbytkům	191	--	191	0
Přeúčtování	--	--	0	0
Zůstatek k 31.12.	-11 617	--	-11 617	-10 962
Opravné položky				
Zůstatek k 1.1.	--	--	0	0
Změna stavu opr. položek	--	--	0	0
Zůstatek k 31.12.	--	--	0	0
Zůstatková hodnota 1.1.	1 560	0	1 560	1 791
Zůstatková hodnota 31.12.	1 247	40	1 287	1 560

Dlouhodobý hmotný majetek

	Stavby	Hmotné movité věci	Jiný DHM	Oceňovací rozdíl k nab.maj.	Nedokončený DHM + zálohy	Celkem 2017	Celkem 2016
Pořizovací cena							
Zůstatek k 1.1.	16 089	53 669	270	--	1 343	71 371	77 353
Přírůstky	--	--	--	205	4 274	4 479	3 816
Úbytky	--	-5 634	--	--	-1 078	-6 712	-9 798
Přeúčtování	--	3 317	--	--	-3 317	0	0
Zůstatek k 31.12.	16 089	51 352	270	205	1 222	69 138	71 371
Oprávký							
Zůstatek k 1.1.	-8 605	-48 154	--	--	--	-56 759	-61 754
Odpisy	-1 230	-3 305	--	--	--	-4 535	-4 106
Oprávký k úbytkům	--	5 548	--	--	--	5 548	9 101
Přeúčtování	--	--	--	--	--	0	0
Zůstatek k 31.12.	-9 835	-45 911	--	--	--	-55 746	-56 759
Opravné položky							
Zůstatek k 1.1.	--	--	--	--	--	0	0
Změna stavu opr. položek	--	--	--	--	--	0	0
Zůstatek k 31.12.	--	--	--	--	--	0	0
Zůstatková hodnota 1.1.	7 484	5 515	270	0	1 343	14 612	15 599
Zůstatková hodnota 31.12.	6 254	5 441	270	205	1 222	13 392	14 612

Mezi nejvýznamnější přírůstky dlouhodobého majetku v roce 2017 patří výpočetní technika a gastrozařízení. Zůstatková hodnota vyřazeného dlouhodobého majetku likvidací činila 1 114 tis. Kč. Společnost nemá k 31. prosinci 2017 zatížen žádný majetek zástavním právem.

4.2 Najatý majetek

Finanční leasing

Společnost nemá k 31. prosinci 2017 žádná aktiva pronajatá formou finančního leasingu.

	Leasingové splátky celkem	k	Zaplaceno 31.12.2016	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v následujících letech
2016						
Osobní automobily	7 124		6 820	304	--	--
Celkem	7 124		6 820	304	0	0

Operativní leasing

Společnost má najaté budovy hotelů, které provozuje. Nájemní smlouvy jsou uzavřeny na období od 7 do 17 let. Celkové roční náklady týkající se tohoto nájmu v roce 2017 činily 462 380 tis. Kč (2016 – 471 103 tis. Kč).

V následující tabulce je uveden přehled splátek nájemného k 31. prosinci:

	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v následujících letech
2017	448 153	1 792 612	2 843 586
2016	464 896	1 865 586	3 416 168

4.3 Dlouhodobý finanční majetek

Majetkové účasti

Přehled o pohybu dlouhodobého finančního majetku

	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba a podíly podstatný vliv	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	Celkem 2017	Celkem 2016
Zůstatek k 1.1.	926	--	926	926
Přírůstky	100	--	100	0
Úbytky	--	--	0	0
Přecenění	--	--	0	0
Zůstatek k 31.12.	1 026	0	1 026	926

Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba a podíly podstatný vliv

2017	Vlastnický podíl	Celkový zisk (+) ztráta (-) za rok 2017	k	Vlastní kapitál 31.12.2017	Požizovací cena	Účetní hodnota
Hotel Lucemburská, s.r.o.	100,00%	7 379		8 385	200	200
CPI Hotels Hungary Kft.	100,00%	7 209		19 394	269	269
CPI HOTELS POLAND Sp.z o.o.	100,00%	-2 148		-1 633	320	320
CPI Hotels Slovakia, s. r. o.	100,00%	67		1 726	137	137
Labská Property, s.r.o.	100,00%	-1		99	100	100
Celkem					1 026	1 026

2016	Vlastnický podíl	Celkový zisk (+) ztráta (-) za rok 2016	k	Vlastní kapitál 31.12.2016	Požizovací cena	Účetní hodnota
Hotel Lucemburská, s.r.o.	100,00%	8 052		1 006	200	200
CPI Hotels Hungary Kft.	100,00%	7 009		12 912	269	269
CPI HOTELS POLAND Sp.z o.o.	100,00%	453		517	320	320
CPI Hotels Slovakia, s. r. o.	100,00%	1 054		1 755	137	137
Celkem					926	926

Informace v tabulkách za rok 2017 a 2016 jsou převzaty z účetních závěrek sestavených dle účetních standardů daných států a následně přepočtených do Kč kurzem k 31. prosinci. Pouze účetní závěrka společnosti CPI Hotels Hungary Kft byla z důvodu požadavků legislativy daného státu auditovaná.

Dceřiné společnosti nevyplatily v roce 2017 ani 2016 Společnosti žádné podíly na zisku.

Sídla společností pod podstatným a rozhodujícím vlivem:

Název společnosti	Sídlo společnosti
Hotel Lucemburská, 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
CPI Hotels Slovakia, s. r. o.	Šulekova20, 81106 Bratislava
Labská Property, s.r.o.	Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1

Zápůjčky a úvěry

Přehled o pohybu zápůjček a úvěrů

	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	Zápůjčky a úvěry - ostatní	Celkem 2017	Celkem 2016
Zůstatek k 1.1.	17 740	--	--	17 740	22 865
Přírůstky	4 715	--	--	4 715	2 641
Úbytky	-14 987	--	--	-14 987	-7 758
Přecenění	-522	--	--	-522	-8
Zůstatek k 31.12.	6 946	0	0	6 946	17 740

Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv

2017	Splatnost	Úroková sazba	Jistina k 31.12.2017	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno nad 5 let	Neuhrazené úroky k 31.12.2017
CPI HOTELS POLAND Sp.z o.o.	31.10.2022	7,00%	6 946	--	6 946	--	486
Celkem			6 946	0	6 946	0	486

2016	Splatnost	Úroková sazba	Jistina k 31.12.2016	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno nad 5 let	Neuhrazené úroky k 31.12.2016
Hotel Lucemburská, s.r.o.	5.1.2021	0,00%	7 049	--	7 049	--	--
CPI HOTELS POLAND Sp.z o.o.	31.10.2022	7,00%	7 010	--	--	7 010	339
CPI Hotels Slovakia, s. r. o.	31.7.2023	7,00%	3 681	--	--	3 681	258
Celkem			17 740	0	7 049	10 691	597

Nefakturované úroky z poskytnutých zápůjček ve výši 486 tis. Kč (2016 – 597 tis. Kč) jsou vykázány v oběžných aktivech na řádku Dohadné účty aktivní.

Zápůjčky a úvěry - ostatní

Společnost neeviduje k 31. prosinci 2017 ani k 31. prosinci 2016 žádné zápůjčky a úvěry - ostatní.

4.4 Zásoby

	Pořizovací cena k 31.12.2017	Snížení hodnoty zásob k 31.12.2017	Účetní hodnota k 31.12.2017	Pořizovací cena k 31.12.2016	Snížení hodnoty zásob k 31.12.2016	Účetní hodnota k 31.12.2016
Nakupované zásoby	19 500	--	19 500	19 040	--	19 040
Celkem	19 500	0	19 500	19 040	0	19 040

V roce 2017 (2016) nevytvořila Společnost žádné zásoby vlastní činností. Veškeré zásoby byly získány nákupem a souvisejí s provozem hotelů (jedná se především o nakoupené potraviny apod.).

4.5 Krátkodobé pohledávky a krátkodobé závazky

Krátkodobé pohledávky

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů činí 109 951 tis. Kč (2016 – 163 069 tis. Kč), ze kterých 55 838 tis. Kč (2016 – 77 430 tis. Kč) představují pohledávky po lhůtě splatnosti. Opravná položka k pochybným pohledávkám k 31. prosinci 2017 činila 25 792 tis. Kč (2016 – 20 092 tis. Kč).

V rámci Jiných krátkodobých pohledávek Společnost vykazuje k 31. prosinci 2017 především pohledávky z titulu úplaty za postoupení pohledávek ve výši 38 639 tis. Kč a pohledávku za spřízněnou osobou ve výši 938 tis. Kč. V roce 2018 byly pohledávky ve výši 38 636 tis. Kč postoupeny na spřízněnou osobu.

K 31. prosinci 2016 Společnost vykazovala v rámci Jiných krátkodobých pohledávek především pohledávky z titulu úplaty za postoupení pohledávek ve výši 38 636 tis. Kč a z titulu úplaty za postoupení zápůjčky ve výši 442 354 tis. Kč (bod 4.11).

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

Na základě analýzy pohledávek a věkové struktury Společnost vytvořila opravné položky v souladu s účetními politikami uvedenými v bodě 2.5.

Krátkodobé závazky

Krátkodobé závazky z obchodních vztahů činí 199 297 tis. Kč (2016 – 214 518 tis. Kč), ze kterých 121 047 tis. Kč (2016 – 148 700 tis. Kč) představují závazky po lhůtě splatnosti. Závazky po splatnosti jsou tvořeny především závazky po splatnosti v rámci skupiny ve výši 118 086 tis. Kč (2016 – 132 622 tis. Kč).

V rámci dohadných účtů pasivních Společnost vykazuje zejména dohad nevyfakturovaných dodávek energií a služeb spojených s provozem hotelů.

Společnost průběžně monitoruje závazky po splatnosti a v souvislosti s nimi posuzuje riziko insolvence jako nízké.

Přehled krátkodobých pohledávek a krátkodobých závazků vůči spřízněným osobám je uveden v kapitole 4.11.

4.6 Deriváty

Společnost nemá k 31. prosinci 2017 ani k 31. prosinci 2016 otevřeny žádné finanční deriváty.

4.7 Opravné položky

	Opravná položka k DHM a DNM	Opravná položka k zásobám	Opravná položka k pohledávkám	Opravná položka k DFM	Celkem
Zůstatek k 1.1.2017	--	--	-20 092	--	-20 092
Tvorba	--	--	-5 700	--	-5 700
Rozpuštění/použití	--	--	--	--	0
Zůstatek 31.12.2017	0	0	-25 792	0	-25 792

4.8 Vlastní kapitál

Základní kapitál Společnosti je k 31. prosinci 2017 tvořen 400 000 kusy akcií na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 2,65 Kč na jednu akcii a 5 180 kusy akcií na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 265 Kč na jednu akcii.

Na základě smlouvy o poskytnutí příplatku provedl jediný akcionář příplatek do vlastního kapitálu Společnosti mimo základní kapitál ve výši 60 449 tis. Kč. Toto navýšení bylo provedeno formou kapitalizace části půjčky poskytnuté tímto akcionářem.

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

V roce 2016 byl snížen základní kapitál Společnosti o celkovou částku 484 107 tis. Kč a to snížením nominální hodnoty akcií.

4.9 Rezervy

	Rezerva na opravy	Ostatní rezervy	Rezerva na daň z příjmů	Celkem
Zůstatek k 1.1.2017 (u rezervy na daň z příjmů snížený o zálohy na tuto daň)	--	--	950	950
Zůstatek rezerv k 1.1.2017 (u rezervy na daň nesnížený o zálohy na tuto daň)	--	--	950	950
Tvorba	--	--	5 500	5 500
Čerpání	--	--	-950	-950
Rozpuštění	--	--	--	0
Zůstatek rezerv k 31.12.2017	--	--	5 500	5 500
Zaplacené zálohy na daň z příjmů	--	--	-478	-478
Zůstatek rezerv snížený o zálohy na daň z příjmů k 31.12.2017	0	0	5 022	5 022

V roce 2017 byla rezerva na daň příjmů snížena o zaplacené zálohy na daň z příjmů a výsledný závazek ve výši 5 022 tis. Kč (2016 – 950 tis. Kč) byl vykázán v položce Rezerva na daň z příjmů.

4.10 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.

	2017	2016
Kategorie ***	188 000	137 466
Kategorie ****	1 204 255	1 116 003
Kategorie *****	65 864	66 905
Dlouhodobé ubytování	70 459	63 109
Ostatní příjmy	34 759	26 816
Celkem	1 563 337	1 410 299

4.11 Informace o spřízněných osobách

Pohledávky

Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv

Přehled zápůjček a úvěrů poskytnutých podnikům ve skupině je uveden v kapitole 4.3.

Krátkodobé pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv

	Pohledávky k	
	31.12.2017	31.12.2016
ORCO PROPERTY GROUP S.A.	461 382	--
Celkem	461 382	0

V rámci Krátkodobých pohledávek – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv Společnost vykazuje k 31. prosinci 2017 pohledávky za společností ORCO PROPERTY GROUP S.A. z titulu úplaty za postoupení pohledávek ve výši 461 382 tis. Kč (2016 – 0 tis. Kč). Předmětem postoupení byla pohledávka za třetí stranou, která byla k 31. prosinci 2016 vykázána v rámci Jiných krátkodobých pohledávek ve výši 442 354 tis. Kč a neuhrazené úroky za rok 2017.

Postoupení pohledávek je vykázáno v roce 2017 a 2016 v řádku Ostatní provozní výnosy a náklady.

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní krátkodobé pohledávky

V krátkodobých pohledávkách popsanych v kapitole 4.5 jsou obsaženy následující zůstatky účtů týkající se vztahů k podnikům ve skupině. Z důvodu nevýznamnosti jsou položky menší 10 tis. Kč uvedeny souhrnně na řádku Ostatní.

	Pohledávky k	
	31.12.2017	31.12.2016
Best Properties South, a. s.	-227	--
Conradian, a.s.	1 142	1 066
CPI - Real Estate, a.s.	--	1 396
CPI BYTY, a.s.	--	39
CPI Energo, a.s.	238	238
CPI Group, a.s.	156	156
CPI Hotels Hungary Kft.	1 728	1 588
CPI Hotels Poland sp. z o.o.	2 507	1 505
CPI Hotels Slovakia, s. r. o.	653	728
CPI Management, s.r.o.	201	186
CPI Property a Facility, s.r.o.	22	--
CPI Services, a.s.	164	152
Czech Property Investments, a.s.	34	34
Dienzenhoferovy sady 5, s.r.o.	--	641
Hraničář, a.s.	48	--
Janáčkovo nábřeží 15, s.r.o.	--	641
Kerina, a.s.	--	1 125
LD Praha, a.s.	10	2 614
LLC Pokrovka Management, o.o.o.	685	1 253
MUXUM, a.s.	--	30 705
Olomouc City Center, a.s.	1 547	3 592
Residence Belgická, s.r.o.	--	642
Tyršova 6, a.s.	610	2 574
Vigano, a.s.	19	21
Ostatní	5	1
Celkem	9 542	50 897

Vůči spřízněným stranám Společnost dále vykázala krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 34 706 tis. Kč, dohadné položky aktivní ve výši 486 tis. Kč (2016 – 597 tis. Kč).

Závazky

Dlouhodobé závazky – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv

2017	Splatnost	Splátkový kalendář	Úroková sazba	Zůstatek 31.12.2017	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v násl. letech
CPI Hotels Hungary Kft.	31.12.2022	ne	7,00%	4 241	--	4 241	--
CPI PROPERTY GROUP S.A.	31.12.2020	ne	8,10%	*372 939	--	372 939	--
Celkem				377 180	0	377 180	0

*včetně neuhrazených úroků ve výši 28 303 tis. Kč.

2016	Splatnost	Splátkový kalendář	Úroková sazba	Zůstatek 31.12.2016	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v násl. letech
CPI Hotels Hungary Kft.	31.12.2022	ne	7,00%	2 996	--	--	2 996
Celkem				2 996	0	0	2 996

Krátkodobá část dlouhodobých závazků – ovládaná nebo ovládající osoba splatná do jednoho roku a neuhrazené úroky z těchto zápůjček splatné do jednoho roku jsou vykázány v krátkodobých pasivech na řádku Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba.

Nevyfakturované úroky z poskytnuté zápůjčky ve výši 282 tis. Kč jsou vykázány v krátkodobých pasivech na řádku Dohadné účty pasivní.

Krátkodobé závazky – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv

	Závazky k	
	31.12.2017	31.12.2016
CPI PROPERTY GROUP S.A.	--	*405 084
Celkem	0	405 084

*včetně neuhrazených úroků ve výši 44 449 tis. Kč.

Krátkodobé závazky z obchodních vztahů a ostatní krátkodobé závazky

V krátkodobých závazcích popsaných v kapitole 4.5 jsou obsaženy následující zůstatky účtů týkající se vztahů k podnikům ve skupině. Z důvodu nevýznamnosti jsou položky menší 10 tis. Kč uvedeny souhrnně na řádce Ostatní.

	Závazky k	
	31.12.2017	31.12.2016
Balvinder, a.s.	6 500	13 024
BAYTON Alfa, a.s.	21 400	14 883
Best Properties South, a. s.	58 201	74 679
Biopark s.r.o.	14	24
Carpenter Invest, a.s.	-57	--
Conradian, a.s.	1 065	1 065
CPI - Real Estate, a.s.	13 224	14 522
CPI Energo, a.s.	1 244	1 845
CPI Hotels Properties, a.s.	1 794	3 438
CPI Meteor Centre, s.r.o.	37	--
CPI PROPERTY GROUP S.A.	2 652	--
CPI Services, a.s.	11 658	25
Hraničář, a.s.	139	8 620
Janáčkovo nábřeží 15, s.r.o.	--	33
Kerina, a.s.	2 637	--
LD Praha, a.s.	9 061	8 335
Lockhart, a.s.	--	623
Marissa West, a.s.	166	435
MUXUM, a.s.	374	2 522
Olomouc City Center, a.s.	10 253	6 298
Tyršova 6, a.s.	--	84
Ostatní	--	2
Celkem	140 362	150 457

Vůči spřízněným stranám Společnost dále dohadné položky pasivní ve výši 35 111 tis. Kč (2016 – 11 987 tis. Kč).

4.12 Zaměstnanci a členové řídících, kontrolních a správních orgánů

	Průměrný počet		Mzdové náklady *	
	2017	2016	2017	2016
Zaměstnanci	1 716	1 598	290 109	260 760
Vedoucí zaměstnanci	5	5	4 002	3 700
Celkem	1 721	1 603	294 111	264 460

Členové představenstva a dozorčí rady jsou zároveň zaměstnanci Společnosti. Žádné odměny z důvodů jejich funkce nebyly poskytnuty.

V roce 2017 a 2016 neobdrželi členové řídících, kontrolních a správních orgánů žádné odměny z důvodu jejich funkce, zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry, přiznané záruky a jiné výhody a nevlastní žádné akcie/podíly společnosti. Bývalí členové řídících, kontrolních a správních orgánů nemají sjednané ani jim nevznikly penzijní závazky vůči Společnosti.

4.13 Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění

Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění činí 10 924 tis. Kč (2016 – 9 967 tis. Kč), ze kterých 7 612 tis. Kč (2016 – 6 951 tis. Kč) představují závazky ze sociálního zabezpečení a 3 312 tis. Kč (2016 – 3 016 tis. Kč) představují závazky ze zdravotního pojištění. Žádné z těchto závazků nejsou po lhůtě splatnosti.

4.14 Stát – daňové závazky a dotace

Daňové závazky činí 7 947 tis. Kč (2016 – 7 295 tis. Kč) a jsou tvořeny zejména poplatky z ubytovací kapacity a daní ze závislé činnosti. Žádné z těchto závazků nejsou po lhůtě splatnosti.

4.15 Daň z příjmů

Splatná

Splatná daň z příjmů zahrnuje odhad daně za zdaňovací období 2017 ve výši 5 500 tis. Kč (2016 – 950 tis. Kč), upřesnění odhadu daně za zdaňovací období 2016 ve výši 6 tis. Kč (2016 – 0 tis. Kč).

Odložená

	Účetní hodnota	Daňová hodnota	Přechodný rozdíl	Odložený daňový záva- zek(-) / pohledáv- ka(+)
2017				
Dlouhodobý hmotný majetek	11 965	5 001	-6 964	-1 323
Pohledávky	-25 792	-1 401	24 391	4 634
Celkem	-13 827	3 600	17 427	3 311

	Účetní hodnota	Daňová hodnota	Přechodný rozdíl	Odložený daňový záva- zek(-) / pohledáv- ka(+)
2016				
Dlouhodobý hmotný majetek	13 268	5 190	-8 078	-1 535
Pohledávky	-20 092	-3 351	16 740	3 181
Celkem	-6 824	1 839	8 662	1 646

V souladu s účetními postupy uvedenými v kapitole 2.10 byly pro výpočet odložené daně použity daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny, tj. 19 % (2016 – 19 %).

Z důvodu nejistoty ohledně budoucího využití nebyla v roce 2017 vykázána odložená daňová pohledávka ve výši 3 311 tis. Kč (2016- 1 646 tis. Kč), která souvisela s následujícími přechodnými rozdíly: dlouhodobý majetek, pohledávky.

4.16 Závazky nevykázané v rozvaze

Závazky z nájemních smluv

Závazky z titulu nájemních smluv jsou uvedeny v kapitole 4.2.

Poskytnuté záruky

Společnost neposkytla 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.

4.17 Přehled o peněžních tocích

Pro účely sestavení přehledu o peněžních tocích jsou peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty definovány tak, že zahrnují peníze v pokladně, peníze na cestě, peníze na bankovních účtech a další finanční aktiva, jejichž ocenění může být spolehlivě určeno a která mohou být snadno přeměněna v peněžní prostředky. Zůstatek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů je na konci účetního období následující:

	31.12.2017	31.12.2016
Krátkodobý finanční majetek celkem	--	--
Obchodovatelné cenné papíry	--	--
Peněžní prostředky	146 389	77 279
Celkem	146 389	77 279

Peněžní toky z provozních, investičních nebo finančních činností se uvádějí v přehledu o peněžních tocích nekompenzované.

4.18 Významné následné události

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení Společnosti známy žádné významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2017.

V Praze, 25. června 2018



Marcela Tvaročková
člen představenstva
CPI Hotels, a.s.