

CPI Hotels, a.s.

**Výroční zpráva, účetní závěrka
a zpráva auditora
za rok 2018**

CPI Hotels, a.s.

**Výroční zpráva, účetní závěrka
a zpráva auditora za rok 2018**



OBSAH

Základní údaje o společnosti	3
Zpráva o uplynulém a předpokládaném vývoji činnosti společnosti	3
Profil Společnosti	3
Hotely Společnosti	7
Výsledky hospodaření	17
Financování	17
Předpokládaný budoucí vývoj	17
Doplňující informace neuvedené v účetní závěrce	18
Události nastalé po rozvahovém dni	18
Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje	18
Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí	18
Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů	18
Aktivity v oblasti pracovněprávních vztahů	18
Informace o pobočkách nebo jiných částech závodu v zahraničí	19
Řízení finančních rizik	19
Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a Stavu majetku v roce 2018	19
Zpráva o vztazích za rok 2018	
Zpráva nezávislého auditora	
Účetní závěrka	

OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU 2018

Čestné prohlášení

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává výroční zpráva 2018 podle našeho nejlepšího vědomí obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti CPI Hotels, a.s. za rok 2018 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. 6. 2019



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 2018 provozovala a spravovala 30 ubytovacích zařízení o celkové kapacitě 9 000 lůžek a 12 000 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, COMFORT HOTELS, HOLIDAY INN, 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****



COMFORT HOTELS - představuje nekuřácké tříhvězdičkové hotely, se špičkovou úrovní služeb a kvalitním konferenčním zázemím. Pod značkou Comfort se poprvé v České republice otevřel 1. dubna 2018 Comfort Hotel v Olomouci, v červnu v Ústí nad Labem.

- Comfort Hotel Olomouc Centre***
- Comfort Hotel Ústí nad Labem***



HOLIDAY INN HOTELS– jedna z největších sítí ubytovacích zařízení na světě, jež jsou zárukou kvalitních služeb, pohodlného ubytování a přívětivého prostředí za přijatelnou cenu.

- Holiday Inn Rome - Eur Parco Dei Medici****



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.

- Mamaison All-Suites Spa Hotel Pokrovka*****
- Mamaison Hotel Le Regina*****
- Mamaison Residence Diana****
- Mamaison Hotel Andrassy****
- Mamaison Residence Izabella****
- Mamaison Residence Šulekova****
- Mamaison Residence Riverside****
- Mamaison Residence Belgická****
- Mamaison Residence Downtown Prague**** (uzavřen k 1.6.2019 z důvodu kompletní rekonstrukce)



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*** (uzavřen od 15.1.2018 -po rekonstrukci bude začleněn pod značku Comfort Hotels)
- Hotel Fortuna West***



**PRIVATE LABEL
HOTELS**

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****



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.



Comfort Hotel Olomouc Centre***

Wolkerova 29, Olomouc, Česká republika

Hotel se nachází v blízkosti historického centra Olomouce. Kvalitou služeb, příznivou cenou a bohatým zázemím nabízí hotel ideální místo pro soukromé a pracovní pobyty.



Comfort Hotel 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 Ústeckém kraji. Hotel leží v centru města obklopen parkovou zelení.



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 Algotharm, 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 úrovní 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.



Holiday Inn Rome Eur Parco dei Medici****

Viale Castello della Magliana, 65, Řím, Itálie

Jedná se o moderní hotel se strategickým umístěním blízko letiště Fiumicino a business čtvrti. Svým hostům nabízí 318 prostorných pokojů, dvě restaurace, dva venkovní bazény, zahradu a fitness centrum.



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 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.



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 Suietn Hotel Budapest****

Mérleg utca 6, Budapešť, Maďarsko

Starlight Suietn 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 výhoda spočívá ve snadné dostupnosti z letiště Ruzyně i z centra města, které leží ve vzdálenosti cca 7 km od hotelu a snadno dostupným MHD. Hotel slouží k dlouhodobému ubytování až pro 210 osob. Parkování je zajištěno v podzemních garážích nebo na hotelovém parkovišti.

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 2018 vznikla společnosti ztráta ve výši -1 748 tis. Kč, což oproti účetnímu období 2017 představuje zhoršení výsledku hospodaření o 19 346 tis. Kč (2017 – zisk 17 598 tis. Kč).

Financování

V oblasti interního a externího financování nedošlo v roce 2018 k žádné významné změně.

Předpokládaný budoucí vývoj

Společnost je schopna plnit veškeré smluvní závazky.

Společnost CPI Hotels, a.s. úspěšně rozšířila svoji hotelovou síť o mezinárodní značku tříhvězdičkových hotelů Comfort. Značka Comfort tak doplňuje úspěšnou hotelovou síť konferenčních hotelů Clarion v rámci ČR a přináší do regionů kvalitní ubytování v 3* standardu. Třetí v pořadí bude Comfort Hotel Prague, který vzniká kompletní rekonstrukcí původního hotelu Fortuna City s plánováním otevřením koncem roku 2019.

V roce 2019 rozšíříme naše portfolio hotelů o další brand ze skupiny Choice Hotels – Quality Hotel. Prvním zástupcem značky bude Quality Hotel Ostrava City, další hotely značky Quality jsou plánovány v Brně a v Praze.

Mezi budoucí významné plány patří expanze do Brna a Českého Krumlova. V Brně je ve fázi projektu výstavba Clarion Congress Hotelu Brno s 200 pokoji, konferenčními prostory pro více jak 800 delegátů. V Českém Krumlově je již ve fázi realizace nový 35 pokojový butikový hotel značky Mamaison.

Společnost plánuje pokračovat v započatých rekonstrukcích vybraných hotelů ve spolupráci s vlastníkem nemovitostí. Z nejzásadnějších stojí za zmínku následující projekty:

Clarion Hotel Špindlerův Mlýn – kompletní redesign a la carte restaurace Pinia - plánované dokončení ve 2. Q 2019.

Holiday Inn – Eur Parco dei Medici Rome – kompletní rekonstrukce recepce, lobby, restaurace a lobby baru - plánované dokončení v polovině 2019.

Clarion Congress Hotel Prague - rekonstrukce kongresového parta včetně technologií - plánované dokončení ve 3. Q 2019

Imperial Hotel Ostrava – rekonstrukce restaurace Braseria - plánované dokončení ve 3. Q 2019.

Comfort Hotel Prague City East – kompletní rekonstrukce hotelu – plánované dokončení ve 4.Q 2019.

Mamaison Residence DownTown Prague – rozšíření residence o 120 nových pokojů a apartmánů, wellness, kompletní rekonstrukce recepce a zázemí - plánované dokončení ve 4.Q 2019.

Starlight Hotel Suiten – kompletní rekonstrukce a začlenění pod značku Mamaison Hotels & Residences – plánované dokončení v roce 2020.

Comfort Hotel Budapest – rekonstrukce administrativní budovy v centru Budapešti a její začlenění pod značku Comfort - plánované dokončení v roce 2020.

Residence Diana Warsaw – rekonstrukce pokojů a navýšení kapacity rozdělením velkých pokojů - plánované dokončení v roce 2020.

Imperial Hotel Ostrava – rekonstrukce wellness, bazénu, zázemí a technologií - plánované dokončení v roce 2020.

Mamaison Riverside Hotel Prague – rekonstrukce a redesign pokojů - plánované dokončení v roce 2020.

Clarion Congress Hotel Prague - rekonstrukce a redesign všech hotelových pokojů - plánované dokončení v roce 2021.

Clarion Congress Hotel České Budějovice – rozšíření o 75 nových pokojů a nové konferenční prostory o velikosti 2000 m² - plánované dokončení v roce 2022.

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 2018 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 2018

Společnost a její dceřiné společnosti v roce 2018 provozovaly a spravovaly 30 ubytovacích zařízení, 9 pod značkou CLARION HOTELS (Choice Hotels International), 9 hotelů pod značkou MAMAISSON HOTELS & RESIDENCES, 2 pod značkou COMFORT HOTELS, 1 hotel pod vlastní značkou FORTUNA HOTELS, 2 pod vlastní značkou SPA & KUR HOTELS, 1 pod značkou BUDDHA-BAR COLLECTION, 1 pod značkou HOLIDAY INN HOTEL, 2 ubytovací zařízení pod značkou UBYTOVNY.CZ a 3 hotely pod značkou nezávislých PRIVATE LABEL HOTELS.

S pozitivní ekonomickou situací v 2018 se dařilo všem hotelům napříč spektrem portfolia. Intenzivní práci s cenou se dařilo navyšovat tržby při regulovaných nákladech.

Od 1. dubna 2018 byl do portfolia hotelů zařazen olomoucký Hotel iBis, nově pod názvem Comfort Hotel Olomouc Centre.

Společnost CPI Hotels a její dceřiné společnosti expandovaly do zahraničí a v červnu 2018 rozšířila své portfolio o Holiday Inn - Eur Parco Dei Medici v Římě.

V polovině roku 2018 byla úspěšně dokončena kompletní rekonstrukce wellness centra v Clarion Grandhotelu Zlatý Lev. Současně proběhla i renovace hotelové recepce a lobby.

Celkovou obnovou a modernizací prošla rovněž recepce, lobby bar, foyer a restaurace Veduta v Clarion Congress Hotelu Prague.

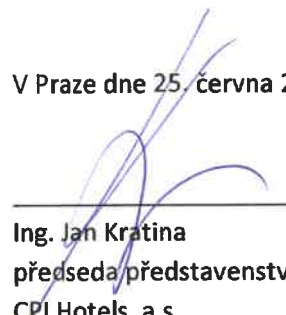
Společnost se v roce 2018 zaměřila především na investice do nového hotelového operačního systému a softwaru, dále na zkvalitnění poskytovaných služeb, tak aby naplnila ve všech směrech náročné požadavky současného trhu a její fungování bylo co nejefektivnější.

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, 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 webových prezentací 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 kladе 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 2019



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

CPI Hotels, a.s.

Zpráva o vztazích za rok 2018



ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ROK 2018

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

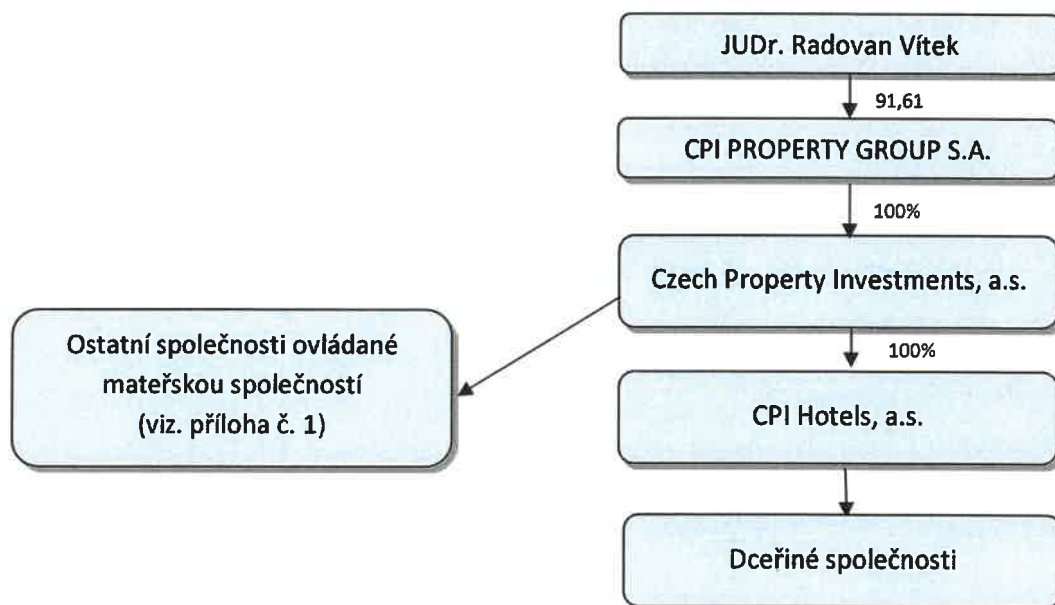
vypracovaná

**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 2018.

Struktura vztahů mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za období od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018



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 Tvaročková

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 2018 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 Vitek
člen představenstva:	Tomáš Salajka
člen představenstva:	Marie Vítková

Základní kapitál: 901 386 865,80 EUR

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

K 31. prosinci 2018 je společnost CPI PROPERTY GROUP nepřímo vlastněna panem Radovanem Vítkem. K 31. prosinci 2018 je Radovan Vitek ovládající osobou společnosti CPI PROPERTY GROUP, ve které nepřímo drží 91,61 % akcií.

Dceřiné společnosti

K 31. prosinci 2018 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%
CPI Hotels Catering, s.r.o.	100,00%
Statek Blatiny, 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

Společnost CPI Hotels, a.s. nerealizovala na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob žádná významná jednání.

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

Mezi osobou ovládanou a osobou ovládající neexistují žádné smluvní vztahy.

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.

Smlouva o zápůjčce ze dne 14. prosince 2018 se společností Hotel Lucemburská, 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.

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 Janáčkovo 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. Dohoda o ukončení smlouvy o nájmu ze dne 25. dubna 2018.

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

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání se společností HOTEL U PARKU, s.r.o. ze dne 22. března 2018.

Smlouva o koupi obchodního závodu se společností HOTEL U PARKU, s.r.o. ze dne 22. března 2018.

E. Ostatní právní úkony

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 2019



Marcela Tvaročková
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 %
Balvinder, a.s.	100,00
Baudry Beta, a.s.	100,00
Baudry, a.s.	100,00
BAYTON Alfa, a.s.	100,00
BAYTON Gama, a.s.	91,16
BAYTON ONE, s.r.o.	100,00
BAYTON TWO, s.r.o. (do 1. 8. 2018)	0,00
Beroun Property Development, a.s.	100,00
Best Properties South, a.s.	100,00
Beta Development, s.r.o.	34,06
BPT Development, a.s.	100,00
Brandýs Logistic, a.s.	100,00
Brno Property Development, a.s.	91,16
Březiněves, a.s.	100,00
Bubenská 1, a.s.	97,31
Bubny Development, s.r.o.	19,46
BYTY PODKOVA, a.s.	97,31
Byty Lehovec, s. r. o. (od 1. 8. 2018)	100,00
Camuzzi, a.s.	97,31
Carpenter Invest, a.s.	100,00
CB Property Development, a.s.	100,00
CD Property, s.r.o.	97,31
Conradian, a.s.	100,00
CPI - Bor, a.s.	100,00
CPI - Land Development, a.s.	97,31
CPI - Facility, a.s. (do 12. 2. 2018)	0,00
CPI - Horoměřice, a.s.	91,16
CPI - Krásné Březno, a.s.	97,31
CPI - Real Estate, a.s.	100,00
CPI - Štupartská, a.s.	100,00
CPI - Zbraslav, a.s.	100,00
CPI Alfa, a.s.	100,00
CPI Beet, a.s.	100,00
CPI Beta, a.s.	100,00
CPI Blatiny, s.r.o.	100,00
CPI BYTY, a.s.	100,00
CPI Delta, a.s.	100,00
CPI East, s.r.o.	100,00
CPI Energo, a. s. (od 12. 2. 2018)	100,00
CPI Epsilon, a.s.	100,00
CPI Flats, a.s.	100,00
CPI Group, a.s.	100,00
CPI Hotels, a.s.	100,00
CPI Hotels Catering, s. r. o.	100,00
CPI Hotels Properties, a.s.	100,00
CPI Jihlava Shopping, a.s.	100,00
CPI Kappa, s.r.o. ⁽¹⁾	100,00
CPI Lambda, a.s.	100,00
CPI Management, s.r.o.	100,00
CPI Meteor Centre, s.r.o.	100,00
CPI Národní, s.r.o.	100,00
CPI Office Prague, s.r.o.	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Česká republika	Vlastnický podíl %
CPI - Orlová, a.s.	91,16
CPI Palmovka Office, s.r.o.	100,00
CPI Park Mlýnec, a.s.	100,00
CPI Park Žďárek, a.s.	97,29
CPI Property a Facility, s. r. o.	100,00
CPI Reality, a.s.	100,00
CPI Residential, a.s.	100,00
CPI Retail MB s.r.o.	100,00
CPI Retail Portfolio I, a.s.	100,00
CPI Retail Portfolio II, a.s.	100,00
CPI Retail Portfolio III, s.r.o. (do 31. 12. 2018)	00,00
CPI Retail Portfolio IV, s.r.o.	100,00
CPI Retail Portfolio V, s.r.o.	100,00
CPI Retail Portfolio VI, s.r.o.	100,00
CPI Retail Portfolio VII, s.r.o. (do 31. 12. 2018)	0,00
CPI Retail Portfolio VIII s.r.o.	100,00
CPI Retails ONE, a. s.	100,00
CPI Retails TWO, a.s.	100,00
CPI Services, a.s.	100,00
CPI Shopping MB, a.s.	100,00
CPI Shopping Teplice, a.s.	100,00
CPI South, s.r.o.	97,58
CPI Vestec, s. r. o. (od 22. 10. 2018)	100,00
CPI West, s.r.o.	100,00
Čáslav Investments, a.s.	100,00
Český Těšín Property Development, a.s. (do 2. 5. 2018)	0,00
Darilia, a.s.	19,46
Data Trade s. r. o.	97,31
Development Doupovská, s.r.o.	72,98
Dienzenhoferovy sady 5, s.r.o.	100,00
EMH South, s. r. o.	100,00
Estate Grand, s.r.o.	97,31
Farhan, a.s.	100,00
FL Property Development, a.s.	91,16
HAGIBOR OFFICE BUILDING, a.s. V konkurzu	97,31
HD Investment s.r.o.	100,00
Hotel Lucemburská, s.r.o.	100,00
HOTEL U PARKU, s.r.o.	91,16
Hraničář, a.s.	100,00
Industrial Park Stříbro, s.r.o.	97,31
IGY2 CB, a.s.	100,00
Janáčkovo nábřeží 15, s.r.o.	100,00
Jeseník Investments, a.s.	100,00
Jetřichovice Property, a.s.	91,16
Kerina, a.s.	100,00
Jihoovýchodní město, a.s.	97,31
Karviná Property Development, a.s.	97,31
KOENIG Shopping, s. r. o. (od 9. 7. 2018) ⁽²⁾	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Česká republika		Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Česká republika	
Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Česká republika	Vlastnický podíl %	Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Česká republika	Vlastnický podíl %
Kolín Centrum a.s. (do 30. 6. 2018) ⁽¹⁾	0,00	Platnéřská 10 s.r.o.	100,00
Labská Property, s.r.o.	100,00	Polygon BC, a.s.	19,46
Land Properties, a. s. (od 1. 7. 2018)	97,31	PROJECT FIRST a.s.	91,16
LD Praha, a.s.	100,00	Projekt Nisa, s.r.o.	100,00
Lockhart, a.s.	100,00	Projekt Zlatý Anděl, s.r.o.	100,00
Lucemburská 46, a.s.	100,00	Příbor Property Development, s. r. o.	100,00
Malerba, a.s.	100,00	Residence Belgická, s.r.o.	100,00
Marissa Gama, a.s.	100,00	Rezidence Jančova, s.r.o.	100,00
Marissa Kappa, a.s.	100,00	Rezidence Malkovského, s.r.o.	100,00
Marissa Omikrón, a.s.	100,00	REZIDENCE MASARYKOVA 36, s.r.o. (do 31. 3. 2018) ⁽⁴⁾	0,00
Marissa Tau, a.s.	100,00	Rezidence Pragovka, s.r.o.	97,31
Marissa Théta, a.s. ⁽⁴⁾	100,00	Statek Blatiny, s.r.o.	100,00
Marissa West, a.s.	100,00	Statenice Property Development, a.s.	100,00
Marissa Yellow, a.s.	100,00	Strakonice Property Development, a.s.	97,31
Marissa Ypsilon, a.s.	100,00	STRM Alfa, a.s.	19,46
Marissa, a.s.	100,00	STRM Beta, a.s.	97,31
MB Futurum HK, s. r. o. (od 6. 4. 2018)	100,00	STRM Gama, a.s.	97,31
MB Property Development, a.s.	100,00	Svitavy Property Alfa, a.s.	100,00
Modřanská Property, a.s. (do 30. 8. 2018)	0,00	Svitavy Property Development, a.s.	97,31
MQM Czech, a.s.	19,46	Telč Property Development, a.s.	91,16
MUXUM, a.s.	100,00	Tepelné hospodářství Litvínov, s.r.o. (od 31. 8. 2018) ⁽³⁾	100,00
Na Poříčí, a.s.	100,00	Trutnov Property Development, a.s. (do 21. 6. 2018)	0,00
NOVÁ ZBROJOVKA, s.r.o.	97,31	Třinec Investments, s.r.o.	100,00
Nový Projekt CPI, s.r.o. (do 9. 7. 2018) ⁽²⁾	0,00	Třinec Property Development, a.s.	100,00
Nupaky a.s.	97,31	Tyršova 6, a.s.	100,00
Nymburk Property Development, a.s.	100,00	U svatého Michala, a.s.	100,00
OC Nová Zdáboř a.s.	100,00	Vigano, a.s.	100,00
OC Spektrum, s.r.o.	100,00	Vyškov Property Development, a.s.	100,00
OFFICE CENTER HRADČANSKÁ, a.s.	100,00	Ždírec Property Development, a.s.	100,00
Olomouc City Center, a.s.	100,00		
Olomouc Office, a.s.	100,00		
Outlet Arena Moravia, s.r.o.	100,00		
Pelhřimov Property Development, a.s.	100,00		
Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Francie		CPI Retail Store Kft. (od 6.4.2017)	
CPI FRANCE aSASU	100,00	CPI Retail Two Kft. (od 6.4.2017)	100,00
CPI IMMO, S.a.r.l.	100,00	Europeum Kft.	100,00
Vinohrady s.a.r.l.	97,31	GATEWAY Office Park Kft.	100,00
Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Guernsey		Andrássy Hotel Zrt.	100,00
Orco Project Limited	0,00	Hightech Park Kft.	100,00
ST Project Limited	100,00	IS Nyír Kft.	100,00
Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Maďarsko		IS Zala Kft.	100,00
Airport City Kft.	100,00	LERIEGOS Kft.	100,00
Airport City Phase B Kft.	100,00	New Age Kft.	100,00
Andrassy Real Kft.	100,00	Ozrics Kft.	100,00
Arena Corner Kft.	100,00	Polús Shopping Center Zrt.	100,00
BC 30 Property Kft.	100,00	Polus Társasház Üzemeltető Kft.	100,00
BC 99 Office Park Kft.	100,00	Residence Izabella Zrt.	100,00
BC 91 Real Estate Kft.	100,00	R40 Real Estate Kft. (do 27. 6. 2018)	0,00
Budaörs Office Park Kft (do 31. 1. 2018)	0,00	Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Irsko	
Buy-Way Dunakeszi Kft.	100,00	CPI Finance Ireland Limited (do 18. 12. 2018)	0,00
Buy-Way Soroksár Kft.	100,00	CPI Finance Ireland II Ltd.	100,00
CAMPONA Shopping Center Kft.	100,00	CPI Finance Ireland III Limited (do 16. 12. 2018)	0,00
CPI Retail One Kft.	100,00	Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Lucembursko	
CPI Facility Management Kft.	100,00	CEREM S.A.	97,31
CPI Hotels Hungary Kft.	100,00	CPI PG Management, S.a r.l.	100,00
CPI Hungary Kft.	100,00	CPI Property Group S. A.	2,59
CPI Retails Portfolio Holding Kft.	100,00	Endurance Hospitality Finance S.à r.l.	100,00

Endurance Hospitality Asset S.à r.l.	100,00
Endurance Real Estate Management Company	97,31
Hospitality Invest, S.à r.l.	100,00
MMR RUSSIA S.à r.l.	100,00
Orco Property Group S.A.	97,31
Uniborc S.A.	34,06

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Nizozemsko	Vlastnický podíl %
--	--------------------

CPI Finance Netherlands B.V. (do 6. 12. 2018)	00,00
CPI Finance Netherlands II B.V.	100,00
CPI Finance Netherlands III B.V. (do 6. 12. 2018)	00,00

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Polsko	Vlastnický podíl %
--	--------------------

Atrium Complex sp. z o.o. (od 21. 3. 2018)	100,00
Centrum Ogrody Sp. z o.o.	100,00
City Gardens Sp. z o.o.	100,00
CPI HOTELS POLAND Sp. z o.o.	100,00
CPI Poland Sp. z o.o.	100,00
CPI Property Development Sp. z o.o. (od 24. 4. 2018)	100,00
Diana Property Sp. z o.o.	97,31
Gadwall Sp. z o.o.	100,00
GARET INVESTMENT sp. z o.o.	100,00
"Diana Development" Sp. z o.o.	100,00
Prosta 69 Sp. z o.o.	100,00
Central Tower 81, Sp. z o.o.	100,00
LE REGINA WARSAW Sp. z o.o.	100,00
Marki Real Estate Sp. z o.o.	97,31
Orco Project sp. z o.o.	97,31
Radom Property Development Sp. z o.o. (od 20. 8. 2018)	100,00
Rembertów Property Development Sp. z o.o. (od 12. 7. 2018)	100,00
Szczecin Project sp. z o.o.	97,31
Tarnów Property Development sp. z o.o.	100,00
Zamość Property Development Sp. z o.o. (od 17. 4. 2018)	100,00
Zamość Sadowa Property Development Sp. z o.o. (od 13. 9. 2018)	100,00
Zgorzelec Property Development sp. z o.o. (od 10. 1. 2018)	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Německo	Vlastnický podíl %
---	--------------------

Brillant 1419 GmbH & Co. Verwaltungs KG	97,31
Brillant 1419. Verwaltungs GmbH	47,68

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Rumunsko	Vlastnický podíl %
--	--------------------

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.	99,90
LN Est-Europe Development S.R.L.	100,00
MH Bucharest Properties S.R.L.	88,00
RSL Est-Europe Properties SRL	100,00
RSL Real Estate Development S.R.L.	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Rusko	Vlastnický podíl %
---	--------------------

Branch of MMR Russia, org. unit	100,00
Pokrovka Management o.o.o.	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Slovensko	Vlastnický podíl %
---	--------------------

CPI Facility Slovakia, a.s.	100,00
CPI Finance Slovakia, a.s. (do 31. 12. 2018)	0,00
CPI Finance Slovakia II, a. s. (do 31. 12. 2018)	0,00
CPI Hotels Slovakia, s.r.o.	100,00
CPI Retails ROSA s.r.o.	100,00

CPI Retails THREE, a.s.	100,00
Čadca Property Development, s.r.o.	100,00
Komárno Property Development, a.s.	100,00
Liptovský Mikuláš Property Development, a.s.	100,00
Michalovce Property Development, a.s.	100,00
Office Center Poštová, s.r.o.	100,00
Považská Bystrica Property Development, a.s.	100,00
Prievidza Property Development, a.s.	100,00
Spišská Nová Ves Property Development, a.s.	100,00
Trebišov Property Development, s.r.o.	100,00
Levice Property Development, a.s.	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Britské Panenské Ostrovy	Vlastnický podíl %
--	--------------------

CPI Finance (BVI) Limited	99,90
Aspley Ventures Limited	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Kypr	Vlastnický podíl %
--	--------------------

ALAMONDO LIMITED	100,00
AVACERO LIMITED	100,00
AVIDANO LIMITED	100,00
BREGOVA LIMITED	100,00
CODIAZELLA LTD	99,90
CPI CYPRUS LIMITED	100,00
DERISA LIMITED	100,00
DORESTO LIMITED	100,00
FAMIACO	97,31
Fetumar Development Limited	100,00
Jagapa Limited	100,00
GOMENDO LIMITED	100,00
GORANDA LIMITED	100,00
ISTAFIA LIMITED	100,00
JONVERO LIMITED	100,00
LERIEGOS LIMITED	100,00
MESARGOSA LIMITED	100,00
OSMANIA LIMITED	100,00
NUKASSO HOLDINGS LIMITED	100,00
PRINGIPO LIMITED	100,00
SASHKA LIMITED	100,00
SHAHEDA LIMITED	100,00
TUNELIA LIMITED	100,00
VOLANTI LIMITED	100,00
ZLATICO LIMITED	99,90

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a. s. - Švýcarsko	Vlastnický podíl %
--	--------------------

CMA Immobilien SA	99,70
Cordonier & Valério Sàrl	59,82

Společnosti kontrolované společností ORCO PROPERTY GROUP S.A. (LU)	Vlastnický podíl %
Beta Development, s. r. o.	35,00
Brillant 1419. Verwaltungs GmbH	49,00
Brillant 1419. GmbH & Co. Verwaltungs KG	100,00
Bubenská 1, a.s.	100,00
Bubny Development, s.r.o.	20,00
BYTY PODKOVA, a.s.	100,00
Camuzzi, a.s.	100,00
CD Property, s.r.o.	100,00
CEREM S.A. (LU) (in liquidation)	100,00
Endurance Real Estate Management Company (LU)	100,00
CPI – Krásné Březno, a.s.	100,00
CPI – Land Development, a.s.	100,00
CPI Park Žďárek, a.s.	99,98
CPI Property Group S.A.	2,66
CPI South, s.r.o.	90,00
Darilia, a.s.	20,00
Data Trade s. r. o.	100,00
Development Doupovská, s.r.o.	75,00
Diana Property Sp. z o.o.	100,00
Estate Grand, s.r.o.	100,00
Famiaco	100,00
HAGIBOR OFFICE BUILDING, a.s. V konkursu	100,00
Industrial Park Stříbro, s.r.o.	100,00
JIHOVÝCHODNÍ MĚSTO, a.s.	100,00
Karviná Property Development, a.s.	100,00
Land Properties, a.s. (od 1. 7. 2018)	100,00
Marki Real Estate Sp. z o.o.	100,00
MQM Czech, a.s.	20,00
NOVÁ ZBROJOVKA, s.r.o.	100,00
Nupaky a.s.	100,00
Rezidence Pragovka, s.r.o.	100,00
Orco Project sp. z o.o.	100,00
Polygon BC, a.s.	20,00
Szczecin Project sp. z o.o.	100,00
Strakonice Property Development, a.s.	100,00
STRM Alfa, a.s.	20,00
STRM Beta, a.s.	100,00
STRM Gama, a.s.	100,00
Svitavy Property Development, a.s.	100,00
Uniborc S.A.	35,00
Vinohrady s a.r.l. (FR)	100,00

- (1) Společnost Kolín Centrum a.s. se sloučila fúzí se společností CPI Kappa, s.r.o. ("nástupnická společnost"). K rozhodnému dni fúze (01. 01. 2018) došlo k přechodu jmění společnosti Kolín Centrum a.s. na nástupnickou společnost. Zapsáno v Obchodním rejstříku bylo k datu 30.6.2018.
- (2) Společnost KOENIG, s.r.o. se sloučila fúzí se společností Nový Projekt CPI, s.r.o. ("nástupnická společnost"). K rozhodnému dni fúze (1. 8. 2017) došlo k přechodu jmění společnosti KOENIG, s.r.o. na nástupnickou společnost. Zapsáno v Obchodním rejstříku bylo dne 30.6.2018. Společnosti Nový Projekt CPI, s.r.o. byla přejmenována na KOENIG Shopping, s.r.o. dne 9. 7. 2018.
- (3) Společnost Tepelná Litvínov, s.r.o. byla přejmenována na Tepelné hospodářství Litvínov s.r.o. dne 31.8.2018
- (4) Společnost Rezidence Masarykova 36, s.r.o. se sloučila fúzí se společností Marissa Théta, a.s. ("nástupnická společnost"). K rozhodnému dni fúze (1. 5. 2017) došlo k přechodu jmění společnosti Rezidence Masarykova 36, s.r.o. na nástupnickou společnost. Zapsáno do Obchodního rejstříku dne 31.3.2018



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 2018, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2018 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 2018 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2018 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.

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.

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

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 (koluze), 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 nepřetržitého 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. Jindřich Vašina je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky společnosti CPI Hotels, a.s. k 31. prosinci 2018, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 25.června 2019


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


Ing. Jindřich Vašina
Partner
Evidenční číslo 2059

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 2018
(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	řad. c	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	1	818 413	- 88 793	729 620	850 947
B.	Stálá aktiva	2	106 574	- 69 871	36 703	22 651
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	3	19 642	- 13 141	6 501	1 287
B.I.2.	Ocenitelná práva	4	19 602	- 13 141	6 461	1 247
B.I.2.1.	Software	5	19 602	- 13 141	6 461	1 247
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	6	40		40	40
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	7	40		40	40
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	8	70 993	- 56 730	14 263	13 392
B.II.1.	Pozemky a stavby	9	16 089	- 11 100	4 989	6 254
B.II.1.2.	Stavby	10	16 089	- 11 100	4 989	6 254
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	11	55 480	- 45 668	9 812	5 441
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	12	- 1 169	38	- 1 131	205
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	13	327		327	270
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	14	327		327	270
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	15	266		266	1 222
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	16	266		266	1 222
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	17	15 939		15 939	7 972
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	18	1 326		1 326	1 026
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	19	14 613		14 613	6 946

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

k 31. prosinci 2018

Označ.	AKTIVA	řád.	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	4
C.	Oběžná aktiva	20	700 812	- 18 922	681 890	817 319
C.I.	Zásoby	21	19 055		19 055	19 500
C.I.1.	Materiál	22	19 055		19 055	19 500
C.II.	Pohledávky	23	621 119	- 18 922	602 197	651 430
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	24	621 119	- 18 922	602 197	651 430
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	25	92 154	- 18 922	73 232	84 159
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	26	528 965		528 965	567 271
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	27	8 301		8 301	4 300
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	28	31 379		31 379	33 125
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	29	26 911		26 911	27 835
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	30	462 374		462 374	502 011
C.IV.	Peněžní prostředky	31	60 638		60 638	146 389
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	32	5 220		5 220	6 298
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	33	55 418		55 418	140 091
D.	Časové rozlišení aktiv	34	11 027		11 027	10 977
D.1.	Náklady příštích období	35	11 027		11 027	10 977

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

k 31. prosinci 2018

Označ.	P A S I V A	řad.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	36	729 620	850 947
A.	Vlastní kapitál	37	104 547	106 296
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	21 504
A.II.1.	Ážio	41	46 511	46 511
A.II.2.	Kapitálové fondy	42	- 25 007	- 25 007
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	43	- 25 002	- 25 002
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	63 095	45 498
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	48	63 095	45 498
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	49	- 1 748	17 598
B. + C.	Cizí zdroje	50	624 524	744 136
B.	Rezervy	51		5 022
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	52		5 022
C.	Závazky	53	624 524	739 114
C.I.	Dlouhodobé závazky	54	288 959	377 180
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	55	288 959	377 180

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

k 31. prosinci 2018

Označ.	PASIVA	řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
C.II.	Krátkodobé závazky	56	335 565	361 934
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	57	38 672	40 919
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	58	180 257	199 297
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	59	10 000	
C.II.8.	Závazky ostatní	60	106 636	121 718
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	61	20 491	19 919
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	62	11 337	10 924
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	63	8 088	7 947
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	64	42 612	56 789
C.II.8.7.	Jiné závazky	65	24 108	26 139
D.	Časové rozlišení pasiv	66	549	515
D.2.	Výnosy příštích období	67	549	515

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

druhové členění

za rok končící 31. prosincem 2018

(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	řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	1 541 902	1 556 289
II.	Tržby za prodej zboží	2	7 170	7 048
A.	Výkonová spotřeba	3	1 073 667	1 093 106
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4	5 352	4 899
A.2.	Spotřeba materiálů a energie	5	268 716	277 292
A.3.	Služby	6	799 599	810 915
D.	Osobní náklady	7	417 859	392 945
D.1.	Mzdové náklady	8	313 062	294 111
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	9	104 797	98 834
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	10	99 400	93 448
D.2.2.	Ostatní náklady	11	5 397	5 386
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	12	548	11 081
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	13	7 418	5 381
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	14	7 418	5 381
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	15	- 6 870	5 700
III.	Ostatní provozní výnosy	16	66 983	476 251
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	17	670	629
III.3.	Jiné provozní výnosy	18	66 313	475 622
F.	Ostatní provozní náklady	19	66 799	476 396
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	20	400	50
F.3.	Daně a poplatky	21	8 748	9 187
F.5.	Jiné provozní náklady	22	57 651	467 159
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	23	57 182	66 060

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

za rok končící 31. prosincem 2018

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	řad.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	1	2
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	24	566	20 639
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	25	556	619
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	26	10	20 020
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	27	26 905	28 591
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	28	26 905	28 591
VII.	Ostatní finanční výnosy	29	5 605	8 444
K.	Ostatní finanční náklady	30	38 207	43 448
*	Finanční výsledek hospodaření	31	- 58 941	- 42 956
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	32	- 1 759	23 104
L.	Daň z příjmů	33	- 11	5 506
L.1.	Daň z příjmů splatná	34	- 11	5 506
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	35	- 1 748	17 598
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	36	- 1 748	17 598
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	37	1 622 226	2 068 671

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za rok končící 31. prosincem 2018

(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

	Běžné účetní období	Minulé účetní období
P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	146 389	77 279
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti		
Z: Účetní zisk nebo ztráta z provozní činnosti před zdaněním	57 182	66 060
A.1. Úpravy o nepeněžní operace	4 420	10 502
A.1.1. Odpisy stálých aktiv	7 395	5 381
A.1.2. Změna stavu:	- 6 908	5 700
A.1.2.1. goodwillu a oceňovacího rozdílu k nabytému majetku	- 38	
A.1.2.2. rezerv a opravných položek v provozní oblasti	- 6 870	5 700
A.1.3. Zisk(-) ztráta(+) z prodeje stálých aktiv	- 270	- 579
A.1.4. Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	4 203	
A*. Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu, finančními a mimořádnými položkami	61 602	76 562
A.2. Změna potřeby pracovního kapitálu	19 192	21 455
A.2.1. Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních dohadných účtů a časového rozlišení	55 082	57 461
A.2.2. Změna stavu kr. závazků z provozní činnosti, pasivních dohadných účtů a časového rozlišení	- 36 335	- 35 546
A.2.3. Změna stavu zásob	445	- 460
A.** Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, finančními a mimořádnými položkami	80 794	98 017
A.3. Zaplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	- 48 734	
A.5. Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období	- 8 233	- 1 434
A.6. Ostatní finanční příjmy a výdaje	- 32 602	- 35 004
A.*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti	- 8 775	61 579
Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1. Nabytí stálých aktiv	- 14 157	- 4 947
B.1.1. Nabytí dlouhodobého hmotného majetku	- 7 850	- 4 274
B.1.2. Nabytí dlouhodobého nehmotného majetku	- 6 007	- 573
B.1.3. Nabytí dlouhodobého finančního majetku	- 300	- 100
B.2. Příjmy z prodeje stálých aktiv	670	629
B.2.1. Příjmy z prodeje dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku	670	629
B.3. Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	- 7 097	10 891
B.*** Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	- 20 584	6 573
Peněžní toky z finančních činností		
C.1. Změna stavu dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků z finanční oblasti	- 56 392	958
C.*** Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	- 56 392	958
F. Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	- 85 751	69 110
R. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	60 638	146 389

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za rok končící 31. prosincem 2018
(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

	Základní kapitál	Ážio	Ostatní kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly z přec. majetku a závazků	Ostatní rezervní fondy	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
Zůstatek k 1.1.2018	2 433	46 511	-25 002	-5	19 263	45 498	17 598	106 296
Převod výsledku hospodaření	--	--	--	--	--	17 598	-17 598	--
Zaokrouhlení	--	--	--	--	--	-1	--	-1
Výsledek hospodaření za běžný rok	--	--	--	--	--	--	-1 748	-1 748
Zůstatek k 31.12.2018	2 433	46 511	-25 002	-5	19 263	63 095	-1 748	104 547

	Základní kapitál	Ážio	Ostatní kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly z přec. majetku a závazků	Ostatní rezervní fondy	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
Zůstatek k 1.1.2017	2 433	46 511	-85 451	-5	19 263	43 091	2 407	28 249
Převod výsledku hospodaření	--	--	--	--	--	2 407	-2 407	--
Příděly 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	45 498	17 598	106 296



CPI Hotels, a.s.

**Příloha v účetní závěrce za rok
končící 31. prosincem 2018**



OBSAH

1	STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI	3
2	ZÁSAVNÍ 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	7
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	11
4.5	KRÁTKODOBÉ POHLEDÁVKY A KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	12
4.6	DERIVÁTY	12
4.7	OPRAVNÉ POLOŽKY	12
4.8	VLASTNÍ KAPITÁL	12
4.9	REZERVY	13
4.10	INFORMACE O TRŽBÁCH	13
4.11	INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	13
4.12	ZAMĚSTNANCI A ČLENOVÉ ŘÍDÍCÍCH, KONTROLNÍCH A SPRÁVNÍCH ORGÁNŮ	17
4.13	ZÁVAZKY ZE SOCIÁLNÍHO ZABEZPEČENÍ A ZDRAVOTNÍHO POJIŠTĚNÍ	17
4.14	STÁT – DAŇOVÉ ZÁVAZKY A DOTACE	17
4.15	DAŇ Z PŘÍJMŮ	17
4.16	ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	18
4.17	INFORMACE O ODMĚNÁCH STATUTÁRNÍM AUDITORŮM	18
4.18	PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH	18
4.19	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 a nejužší 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.

Vlastníci Společnosti

Akcionáři Společnosti k 31. prosinci 2018 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 2018

Členové představenstva

Jan Kratina - předseda

Marcela Tvaročková - člen

Členové dozorčí rady

Zdeněk Havelka - předseda

Vratislav Puchinger - člen

Změny v obchodním rejstříku

V roce 2018 byly zapsány do obchodního rejstříku následující změny:

-dne 9. října 2018 byl zvolen člen dozorčí rady Zdeněk Havelka

Organizační struktura

Společnost CPI Hotels, a.s. k 31. prosinci 2018 provozuje 19 hotelů a 2 ubytovny na území České republiky.

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 2018.

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
Oceňovací rozdíl	Lineární	180 měsíců

Oceňovací rozdíl k nabytému majetku

Oceňovací rozdíl k nabytému majetku představuje kladný (aktivní) nebo záporný (pasivní) rozdíl mezi hodnotou obchodního závodu nabytého převodem za úplaty a souhrnem ocenění jeho jednotlivých složek majetku v účetnictví účetní jednotky prodávající sníženého o převzaté dluhy. Oceňovací rozdíl se odpisuje rovnoměrně 180 měsíců od data převodu obchodního závodu. Oceňovací rozdíl se vztahuje ke koupi obchodního závodu (provozu) hotelu U PARKU (nyní Comfort Hotel Olomouc Centre) v roce 2018 a hotelu VLADIMÍR (nyní Comfort Hotel Ústí nad Labem) v roce 2017.

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 snížená 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 snížena 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 minulá období.

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

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

2.11 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 2018 a končící 31. prosincem 2018.

4 Doplnující informace k Rozvaze a Výkazu zisku a ztráty

4.1 Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek

	Software	Nedokončený DNM	Celkem 2018	Celkem 2017
Pořizovací cena				
Zůstatek k 1.1.	12 864	40	12 904	12 522
Přírůstky	6 738	--	6 738	573
Úbytky	--	--	0	-191
Přeúčtování	--	--	0	0
Zůstatek k 31.12.	19 602	40	19 642	12 904
Oprávký				
Zůstatek k 1.1.	-11 617	--	-11 617	-10 962
Odpisy	-1 524	--	-1 524	-846
Oprávký k úbytkům	--	--	0	191
Přeúčtování	--	--	0	0
Zůstatek k 31.12.	-13 141	--	-13 141	-11 617
Opravné položky				
Zůstatek k 1.1.	--	--	0	0
Změna stavu opr. položek	--	--	0	0
Zůstatek k 31.12.	--	--	0	0
Zůstatková hodnota 1.1.	1 247	40	1 287	1 560
Zůstatková hodnota 31.12.	6 461	40	6 501	1 287

Dlouhodobý hmotný majetek

	Stavby	Hmotné movité věci	Jiný DHM	Oceňovací rozdíly k nab.maj.	Nedokončený DHM + zálohy	Celkem 2018	Celkem 2017
Pořizovací cena							
Zůstatek k 1.1.	16 089	51 352	270	205	1 222	69 138	71 371
Přírůstky	--	8 421	57	-1 374	--	7 104	4 479
Úbytky	--	-5 249	--	--	--	-5 249	-6 712
Přeúčtování	--	956	--	--	-956	0	0
Zůstatek k 31.12.	16 089	55 480	327	-1 169	266	70 993	69 138
Oprávký							
Zůstatek k 1.1.	-9 835	-45 911	--	--	--	-55 746	-56 759
Odpisy	-1 265	-4 606	--	38	--	-5 833	-4 535
Oprávký k úbytkům	--	4 849	--	--	--	4 849	5 548
Přeúčtování	--	--	--	--	--	0	0
Zůstatek k 31.12.	-11 100	-45 668	--	38	--	-56 730	-55 746
Opravné položky							
Zůstatek k 1.1.	--	--	--	--	--	0	0
Změna stavu opr. položek	--	--	--	--	--	0	0
Zůstatek k 31.12.	--	--	--	--	--	0	0
Zůstatková hodnota 1.1.	6 254	5 441	270	205	1 222	13 392	14 612
Zůstatková hodnota 31.12.	4 989	9 812	327	-1 131	266	14 263	13 392

Mezi nejvýznamnější přírůstky dlouhodobého majetku v roce 2018 patří výpočetní technika a gastrozařízení. Společnost nemá k 31. prosinci 2018 zatížen žádný majetek zástavním právem.

4.2 Najatý majetek

Finanční leasing

Společnost nemá k 31. prosinci 2018 žádná aktiva pronajatá formou finančního leasingu.

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 2018 činily 453 484 tis. Kč (2017 – 462 380 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
2018	450 407	1 796 143	2 369 117
2017	448 153	1 792 612	2 843 586

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 2018	Celkem 2017
Zůstatek k 1.1.	1 026	--	1 026	926
Přírůstky	300	--	300	100
Úbytky	--	--	0	0
Přecenění	--	--	0	0
Zůstatek k 31.12.	1 326	0	1 326	1 026

Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba a podíly podstatný vliv

2018	Vlastnický podíl	Celkový zisk (+) ztráta (-) za rok 2018	k	Vlastní kapitál 31.12.2018	Pořizovací cena	Účetní hodnota
Hotel Lucemburská, s.r.o.	100,00%	9 351		17 735	200	200
CPI Hotels Hungary Kft.	100,00%	7 342		26 229	269	269
CPI HOTELS POLAND Sp.z o.o.	100,00%	-7 567		-9 164	320	320
CPI Hotels Slovakia, s. r. o.	100,00%	-695		1 045	137	137
Labská Property, s.r.o.	100,00%	-4		95	100	100
CPI Hotels Catering, s.r.o.	100,00%	-1 428		-1 228	200	200
Statek Blatiny, s.r.o.	100,00%	-46		42	100	100
Celkem					1 326	1 326

2017	Vlastnický podíl	Celkový zisk (+) ztráta (-) za rok 2017	k	Vlastní kapitál 31.12.2017	Pořizovací 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

Informace v tabulkách za rok 2018 a 2017 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 2018 ani 2017 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.	Šulekova 20, 81106 Bratislava
Labská Property, s.r.o.	Vladislavova 1390/17, Praha 1
CPI Hotels Catering, s.r.o.	Vladislavova 1390/17, Praha 1
Statek Blatiny, s.r.o.	Vladislavova 1390/17, 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 2018	Celkem 2017
Zůstatek k 1.1.	6 946	--	--	6 946	17 740
Přírůstky	7 653	--	--	7 653	4 715
Úbytky	--	--	--	0	-14 987
Přecenění	14	--	--	14	-522
Zůstatek k 31.12.	14 613	0	0	14 613	6 946

Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv

2018	Splatnost	Úroková sazba	Jistina k 31.12.2018	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno nad 5 let	Neuhrazené úroky k 31.12.2018
CPI HOTELS POLAND Sp.z o.o. (měna půjčky - EUR)	31.10.2022	7,00%	14 613	--	14 613	--	556
Celkem			14 613	0	14 613	0	556

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. (měna půjčky - EUR)	31.10.2022	7,00%	6 946	--	6 946	--	486
Celkem			6 946	0	6 946	0	486

Nefakturované úroky z poskytnutých zápůjček ve výši 556 tis. Kč (2017 – 486 tis. Kč) jsou vykázány v oběžných aktivech na řádku Dohadné účty aktivní.

Zápůjčky a úvěry - ostatní

Společnost neeviduje k 31. prosinci 2018 ani k 31. prosinci 2017 žádné zápůjčky a úvěry - ostatní.

4.4 Zásoby

	Pořizovací cena k 31.12.2018	Opravná položka k zásobám k 31.12.2018	Účetní hodnota k 31.12.2018	Pořizovací cena k 31.12.2017	Opravná položka k zásobám k 31.12.2017	Účetní hodnota k 31.12.2017
Nakupované zásoby	19 055	--	19 055	19 500	--	19 500
Celkem	19 055	0	19 055	19 500	0	19 500

V roce 2018 (2017) nevytvořila Společnost žádné zásoby vlastní činností. Veškeré zásoby byly získány nákupem a souvisej 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 92 154 tis. Kč (2017 – 109 951 tis. Kč), ze kterých 41 213 tis. Kč (2017 – 55 838 tis. Kč) představují pohledávky po lhůtě splatnosti. Opravná položka k pochybným pohledávkám k 31. prosinci 2018 činila 18 922 tis. Kč (2017 – 25 792 tis. Kč).

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 180 257 tis. Kč (2017 – 199 297 tis. Kč), ze kterých 97 315 tis. Kč (2017 – 121 047 tis. Kč) představují závazky po lhůtě splatnosti. Závazky po splatnosti jsou tvořeny především závazky po splatnosti v rámci skupiny ve výši 71 833 tis. Kč (2017 – 118 086 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 2018 ani k 31. prosinci 2017 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 1.1.2018	--	--	-25 792	--	-25 792
Tvorba	--	--	-4 379	--	-4 379
Rozpuštění/použití	--	--	11 249	--	11 249
Zůstatek 31.12.2018	0	0	-18 922	0	-18 922

4.8 Vlastní kapitál

Základní kapitál Společnosti je k 31. prosinci 2018 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.

Společnost předpokládá, že ztráta, která vznikla v běžném účetní období, bude v následujícím období převedena do neuhrazené ztráty minulých let.

4.9 Rezervy

	Rezerva na opravy	Ostatní rezervy	Rezerva na daň z příjmů	Celkem
Zůstatek k 1.1.2018 (u rezervy na daň z příjmů snížený o zálohy na tuto daň)	--	--	5 022	5 022
Zůstatek rezerv k 1.1.2018 (u rezervy na daň nesnížený o zálohy na tuto daň)	--	--	5 500	5 500
Tvorba	--	--	--	0
Čerpání	--	--	-5 500	-5 500
Rozpuštění	--	--	--	0
Zůstatek rezerv k 31.12.2018	--	--	--	0
Zaplacené zálohy na daň z příjmů			--	--
Zůstatek rezerv snížený o zálohy na daň z příjmů k 31.12.2018	0	0	0	0

Vzhledem k tomu, že v roce 2018 převýšily zaplacené zálohy na daň z příjmů odhad daňové povinnosti, byl rozdíl mezi zaplacenými zálohami a rezervou na daň z příjmů ve výši 3 222 tis. Kč vykázán v rozvaze na řádku Stát – daňové pohledávky. V roce 2017 byla částka 5 022 tis. Kč vykázána na řádku 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.

	2018	2017
Kategorie ***	178 461	188 000
Kategorie ****	1 181 005	1 204 255
Kategorie *****	57 617	65 864
Dlouhodobé ubytování	78 910	70 459
Ostatní příjmy	53 079	34 759
Celkem	1 549 072	1 563 337

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	
	31.12.2018	31.12.2017
ORCO PROPERTY GROUP S.A.	461 382	461 382
Celkem	461 382	461 382



V rámci Krátkodobých pohledávek – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv Společnost vykazuje k 31. prosinci 2018 pohledávky za společností ORCO PROPERTY GROUP S.A. z titulu úplaty za postoupení pohledávek ve výši 461 382 tis. Kč (2017 – 461 382 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 této pohledávky v roce 2017 je vykázáno v Jiných provozních výnosech a nákladech. Pohledávka vůči společnosti ORCO PROPERTY GROUP S.A. není zajištěna a není úročena. V roce 2018 byla prodloužena splatnost této pohledávky do 30.6.2019. Tato pohledávka je nominována v Kč.

V roce 2018 byly společnosti GAMALA LIMITED (spřízněná osoba) postoupeny pohledávky ve výši 47 591 tis. Kč. Postoupení této pohledávky bylo vykázáno v Jiných provozních výnosech a nákladech.

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	
	31.12.2018	31.12.2017
BAYTON Alfa, a.s.	207	--
Best Properties South, a. s.	-229	-227
Conradian, a.s.	--	1 142
CPI BYTY, a.s.	13	--
CPI Energo, a.s.	4	238
CPI Group, a.s.	--	156
CPI Hotels Catering, s.r.o.	3 317	--
CPI Hotels Hungary Kft.	2 032	1 728
CPI Hotels Italy S.r.l.	5 370	--
CPI Hotels Poland sp. z o.o.	1 653	2 507
CPI Hotels Slovakia, s. r. o.	800	653
CPI Management, s.r.o.	7	201
CPI Property a Facility, s.r.o.	150	22
CPI Services, a.s.	1 477	164
Czech Property Investments, a.s.	--	34
Hraničář, a.s.	--	48
LD Praha, a.s.	85	10
LLC Pokrovka Management, o.o.o.	637	685
Marissa Théta, a.s.	47	--
Olomouc City Center, a.s.	246	1 547
Sunčani Hvar d.d.	1 259	--
Tyršova 6, a.s.	516	610
Vigano, a.s.	9	19
Ostatní	19	5
Celkem	17 619	9 542

Vůči spřízněným stranám Společnost dále vykázala krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 30 378 tis. Kč (2017 – 34 706 tis. Kč), dohadné položky aktivní ve výši 556 tis. Kč (2017 – 486 tis. Kč).

Závazky

Dlouhodobé závazky – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv

2018	Splatnost	Splátkový kalendář	Úroková sazba	Zůstatek 31.12.2018	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v násled. letech
CPI Hotels Hungary Kft. (měna půjčky - EUR)	31.12.2022	ne	7,00%	14 845	--	14 845	--
CPI Hotels Slovakia, s.r.o. (měna půjčky - EUR)	31.12.2022	ne	7,00%	2 573	--	2 573	--
CPI PROPERTY GROUP S.A. (měna půjčky - EUR)	31.12.2020	ne	8,10%	*271 541	--	271 541	--
Celkem				288 959	0	288 959	0

*včetně neuhrazených úroků ve výši 6 375 tis. Kč.

2017	Splatnost	Splátkový kalendář	Úroková sazba	Zůstatek 31.12.2017	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v násled. letech
CPI Hotels Hungary Kft. (měna půjčky - EUR)	31.12.2022	ne	7,00%	4 241	--	4 241	--
CPI PROPERTY GROUP S.A. (měna půjčky - EUR)	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.

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 385 tis. Kč (2017 – 282 tis. Kč) jsou vykázány v krátkodobých pasivech na řádku Dohadné účty pasivní.

Krátkodobé závazky – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv

	Závazky k	
	31.12.2018	31.12.2017
Hotel Lucemburská, s.r.o.	10 000	--
Celkem	10 000	0

Krátkodobé závazky z obchodních vztahů a ostatní krátkodobé závazky

V krátkodobých závazcích 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.

	Závazky k	
	31.12.2018	31.12.2017
Balvinder, a.s.	4 320	6 500
BAYTON Alfa, a.s.	11 300	21 400
Best Properties South, a. s.	30 807	58 201
Biopark s.r.o.	35	14
Carpenter Invest, a.s.	--	-57
Conradian, a.s.	--	1 065
CPI - Real Estate, a.s.	14 931	13 224
CPI Beet, a.s.	2 851	--
CPI Energo, a.s.	941	1 244
CPI Hotels Properties, a.s.	5	1 794
CPI Meteor Centre, s.r.o.	39	37
CPI Property a Facility, s.r.o.	843	--
CPI PROPERTY GROUP S.A.	--	2 652
CPI Services, a.s.	11 719	11 658
HOTEL U PARKU, s.r.o.	3 775	--
Hraničář, a.s.	1 904	139
Kerina, a.s.	3 476	2 637
LD Praha, a.s.	1 453	9 061
Marissa Théta, a.s.	1 542	--
Marissa West, a.s.	223	166
MUXUM, a.s.	3 888	374
Olomouc City Center, a.s.	1 968	10 253
Tyršova 6, a.s.	17	--
Ostatní	6	--
Celkem	96 043	140 362

Vůči spřízněným stranám Společnost dále dohadné položky pasivní ve výši 25 257 tis. Kč (2017 – 35 111 tis. Kč).

Služby

Společnost v roce 2018 nakoupila ze skupiny služby v celkové výši 461 817 tis. Kč (2017 – 465 828 tis. Kč), z toho 413 761 tis. Kč představovalo nájemné (2017 – 421 247 tis. Kč).

4.12 Zaměstnanci a členové řídících, kontrolních a správních orgánů

	Průměrný přepočtený počet		Mzdové náklady	
	2018	2017	2018	2017
Zaměstnanci	882	748	309 172	290 109
Vedoucí zaměstnanci	5	5	3 890	4 002
Celkem	887	753	313 062	294 111

Při zohlednění počtu zaměstnanců na dohodu o pracovní činnosti a dohodu o provedení práce průměrný přepočtený počet zaměstnanců činí 1 755 za rok 2018 a 1 716 za rok 2017.

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

V roce 2018 a 2017 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 11 337 tis. Kč (2017 – 10 924 tis. Kč), ze kterých 7 904 tis. Kč (2017 – 7 612 tis. Kč) představují závazky ze sociálního zabezpečení a 3 433 tis. Kč (2017 – 3 312 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 8 088 tis. Kč (2017 – 7 947 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

Vzhledem k tomu, že odhadovaná daňová povinnost za rok 2018 je nulová, Společnost neúčtovala o splatné daně (2017 – 5 489 tis. Kč).

Odložená

2018	Účetní hodnota	Daňová hodnota	Přechodný rozdíl	Odložený daňový závazek(-) / pohledávka(+)
Dlouhodobý hmotný majetek	14 777	9 028	-5 749	-1 092
Pohledávky	-18 922	849	19 771	3 756
Celkem	-4 145	9 877	14 022	2 664

2017	Účetní hodnota	Daňová hodnota	Přechodný rozdíl	Odložený daňový závazek(-) / pohledávka(+)
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

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 % (2017 – 19 %).

Z důvodu nejistoty ohledně budoucího využití nebyla v roce 2018 vykázána odložená daňová pohledávka ve výši 2 664 tis. Kč (2017- 3 311 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:

	31.12.2018	31.12.2017
Peněžní prostředky	60 638	146 389
Celkem	60 638	146 389

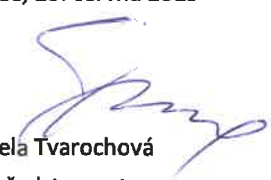
Peněžní toky z provozních, investičních nebo finančních činností se uvádějí v přehledu o peněžních tocích nekompenzované.



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 2018.

V Praze, 25. června 2019


Marcela Tvarochová
člen představenstva
CPI Hotels, a.s.