

CPI Hotels, a.s.

**Výroční zpráva, účetní závěrka
a zpráva auditora za rok 2019**



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	19
Informace o pobočkách nebo jiných částech závodu v zahraničí	19
Řízení finančních rizik	19
Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a Stav majetku v roce 2019	19
Zpráva o vztazích za rok 2019	21
Zpráva nezávislého auditora	36
Účetní závěrka	40

OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU 2019

Čestné prohlášení

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává výroční zpráva 2019 podle našeho nejlepšího vědomí obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti CPI Hotels, a.s. za rok 2019 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 18. listopadu 2020



Ing. Marcela Tvarochová
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 2019 provozovala a spravovala 32 ubytovacích zařízení o celkové kapacitě přes 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 deseti značkami: BUDDHA-BAR HOTELS & RESORTS, CLARION HOTELS, COMFORT HOTELS, HOLIDAY INN, QUALITY HOTELS, MAMAISSON HOTELS & RESIDENCES, SPA & KUR HOTELS, FORTUNA HOTELS a UBYTOVNY.CZ a pro nezařazené hotely společnosti, PRIVATE LABEL HOTELS.





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

- Buddha-Bar Hotel Prague*****



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

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



COMFORT HOTELS - představuje nekuřácké tříhvězdičkové hotely, se špičkovou úrovní služeb a kvalitním konferenčním zázemím.

- 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****
- Holiday Inn Brno****



QUALITY HOTELS – značka zařazená pod mezinárodní řetězec Choice Hotels International, představuje hotely střední třídy

- Quality Hotel Ostrava City**** (ex Park Inn Ostrava)



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****



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 West***



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

- Hotel Černigov***
- Starlight Suiten Hotel Budapest****
- Imperial Hotel Ostrava****



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 Algotherm, interiér ve stylu Art Deco a špičková restaurace MEAT & MORE.



Mamaison Hotel Le Regina*****

Kościelna 12, Varšava, Polsko

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



Mamaison Residence Diana****

Chmielna 13A, Varšava, Polsko

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



Mamaison Hotel Andrassy****

Andrássy 111, Budapešť, Maďarsko

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

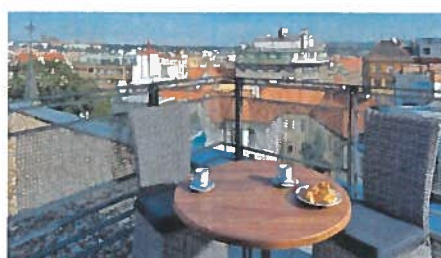
Rezidence upscale třídy, vybavena ve stylu Feng-šuej, se nachází v srdci pražské čtvrti Vinohrady v blízkosti restaurací, kaváren, běžeckých tras a tenisových kurtů. Díky své ideální poloze je tou pravou volbou pro prodloužené pracovní a rekreační pobyty.



Mamaison Residence Downtown Prague****

Na Rybníčku 1329/5, 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.



Holiday Inn Brno****

Křížkovského 20, Brno. Česká republika

Konferenční hotel ležící nedaleko od centra města Brna s dobrou dopravní dostupností v sousedství výstavních hal BVV.



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 dvoustetletou tradicí.



Quality Hotel Ostrava City****

Hornopolská 3313/42, Ostrava, Česká republika

Hotel se nachází v pěší vzdálenosti od centra Ostravy, v blízkosti Ostravského hradu, rušné ulice Stodolní, ZOO i nákupního centra Futurum.



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 Suien Hotel Budapest****

Mérleg utca 6, Budapešť, Maďarsko

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



Ubytovna Řepy

Mrkvičkova 2, Praha 6 – Řepy, Česká republika



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

Ubytovna Areál Hloubětín

Slévačská 1, Praha 14 - Hloubětín, Česká republika



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

Výsledky hospodaření

V účetním období 2019 dosáhla společnost zisku ve výši 8 802 tis. Kč, což oproti účetnímu období 2018 představuje nárůst o 10 550 tis. Kč (2018 – ztráta 1 748 tis. Kč).

Financování

V oblasti interního a externího financování nedošlo v roce 2019 k žádné významné změně.

Předpokládaný budoucí vývoj

Společnost je schopna plnit veškeré smluvní závazky.

Společnost CPI Hotels, a.s. během roku 2019 úspěšně expandovala a rozšířila svoji hotelovou síť o mezinárodní značku hotelů Quality Hotels. Značka Quality z mezinárodní sítě Choice Hotels International kompletuje trio evropských značek Clarion, Quality a Comfort Hotels a v roce 2019 se usídlila v moravské metropoli Ostravě a v roce 2020 Brně.

V důsledku ochladnutí ekonomické situace v souvislosti s celosvětovou pandemií COVID-19 se očekává dramatický pokles poptávky a tím obsazenosti i průměrné ceny. Nouzový stav i omezení pohybu osob jednak v rámci ČR i mezinárodního cestovního ruchu významně zasáhne do cestovního ruchu obecně. Společnost se plánuje soustředit na posílení domácího cestovního ruchu a konsolidovat všechny síly na posílení vztahu se zákazníky.

Některé hotely budou dočasně uzavřeny, náklady důrazně moderovány.

Mezi budoucí střednědobé plány patří expanze do Českého Krumlova. V Brně je ve fázi projektu výstavba Clarion Congress Hotelu Brno s 200 pokoji, konferenčními prostory pro více jak 800 delegátů.

Společnost plánuje pokračovat v započatých rekonstrukcích vybraných hotelů ve spolupráci s vlastníkem nemovitostí, i když v důsledku současné situace mohou být některé projekty dočasně pozastaveny. Z nejzásadnějších stojí za zmínku následující projekty:

Starlight Hotel Suiten – kompletní rekonstrukce a začlenění pod značku Mamaison Hotels & Residences – plánované dokončení v roce 2021.

Comfort Hotel Budapest – rekonstrukce administrativní budovy v centru Budapešti a její začlenění pod značku Comfort - plánované dokončení v roce 2021.

Residence Diana Warsaw – rekonstrukce pokojů a navýšení kapacity rozdělením velkých pokojů - plánované dokončení v roce 2021.

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 2021.

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 2019 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 2019

Společnost a její dceřiné společnosti v roce 2019 provozovaly a spravovaly 32 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 QUALITY HOTELS, 1 pod značkou BUDDHA-BAR COLLECTION, 2 pod značkou HOLIDAY INN HOTEL, 2 ubytovací zařízení pod značkou UBYTOVNY.CZ a 3 hotely pod značkou nezávislých PRIVATE LABEL HOTELS.

Společnost dále roste ve všech zásadních ukazatelích. S pozitivní ekonomickou situací se dařilo všem hotelům napříč spektrem portfolia.

Od 1. července 2019 byl do portfolia hotelů zařazen Park Inn Ostrava nově pod značkou Quality Hotel Ostrava City.

CPI Hotels se vedle expanze soustředila na zkvalitňování nabídky, úspěšně dokončila započaté rekonstrukce, především:

MamaiSSon Residence Downtown Prague – rozšíření residence o 120 nových pokojů a apartmánů, wellness, kompletní rekonstrukce recepce a zázemí - dokončeno v 4.Q 2019.

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

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

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

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

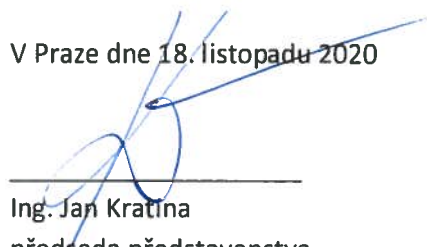
Comfort Hotel Prague City East – kompletní rekonstrukce hotelu – dokončeno ve 1.Q 2020.

Společnost v roce 2019 dokončila unifikaci hotelového operačního systému a softwaru tak, aby efektivněji vyhodnocovala a řídila strategická rozhodnutí. Hlavním cílem společnosti bylo i nadále poskytovat vysoce kvalitní ubytovací a konferenční služby ve všech jí provozovaných hotelech a zařízeních.

Pokračovalo se na procesu standardizace jednotlivých značek, v automatizaci reportování včetně napojení na účetní softwaru. Všechny tyto procesy mají za cíl zefektivnit plánování a forecasting a umožnit pružněji reagovat na kolísavé požadavky trhu a poptávky.

V roce 2019 byl realizován celkový redesign značky včetně loga a základních prezentačních materiálů. Současně započal velký projekt obnovy webových prezentací společnosti a jednotlivých hotelů. Společnost se rozhodla opustit webové prezentace formou šablon a investovat do technologie, která ji umožní centralizovanou správu. Důraz je kladen na uživatelskou přívětivost, design a moderní prvky.

V Praze dne 18. listopadu 2020



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

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ROK 2019

CPI Hotels, a.s.

Zpráva o vztazích za rok 2019



ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ROK 2019

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

vypracovaná

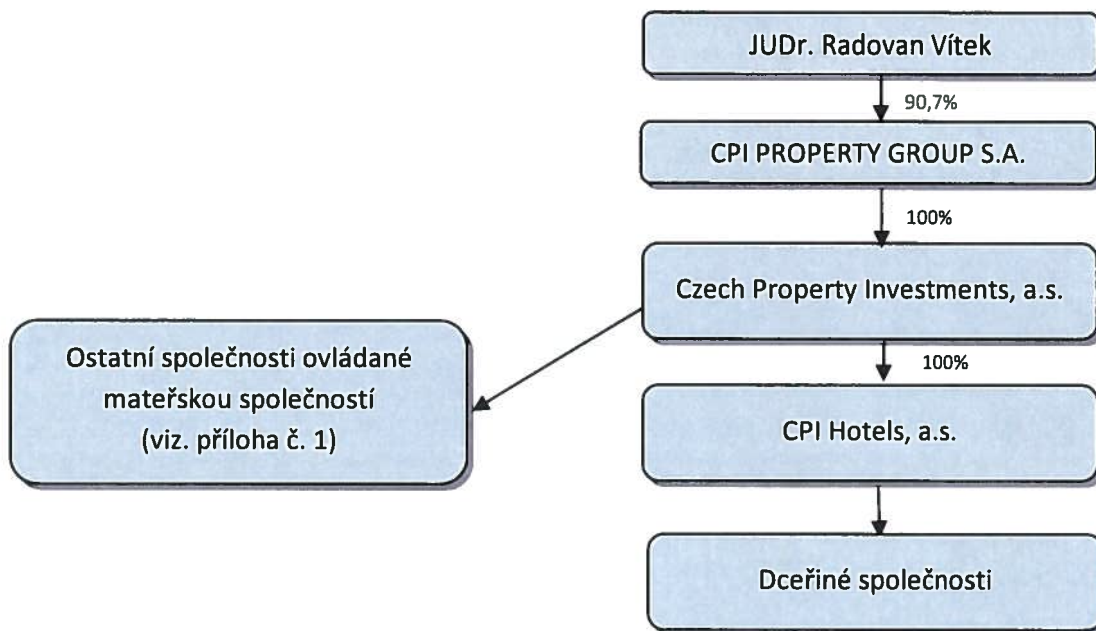
podle § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění
pozdějších předpisů

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 2019.

Struktura vztahů mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za období od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019



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 2019 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 společností

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
- Projektová činnost ve výstavbě
- Provádění staveb, jejich změn a odstraňování
- 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 společností:

CPI PROPERTY GROUP S.A.

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

Spisová značka: B 102254

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 Vitek
člen představenstva:	Omar Sattar

Základní kapitál: 901 386 865,80 EUR

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

K 31. prosinci 2019 je společnost CPI PROPERTY GROUP nepřímo vlastněna panem Radovanem Vítkem. K 31. prosinci 2019 je Radovan Vitek ovládající osobou společnosti CPI PROPERTY GROUP, ve které nepřímo drží 90,7 % akcií.

Dceřiné společnosti

K 31. prosinci 2019 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%
CPI Hotels Europeum Kft.	100,00%
BRNO INN, a.s.	100,00%

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 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.

Smlouva o zápůjčce ze dne 1. března 2019 se společností Statek Blatiny, s.r.o.

Smlouva o zápůjčce ze dne 16. prosince 2019 se společností CPI Hotels Catering, 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 Beet, 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 Building, 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 nemovitosti 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.

Hotel management agreement – Pokrovka 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 Marissa Théta, a.s. 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 PRAKU, s.r.o. ze dne 22. března 2018.

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

Smlouva o koupi obchodního závodu se společností Orchard Hotel a.s. ze dne 21. června 2019.

Pachtovní smlouva se společností Orchard Hotel a.s. ze dne 1. července 2019.

Pachtovní smlouva se společností Lockhart, a.s. ze dne 1. října 2019.

E. Ostatní právní úkony

V roce 2019 nebyly provedeny žádné další právní úkony mezi společností CPI Hotels, a.s. a ovládajícími osobami a mezi společností CPI Hotels, a.s. a společnostmi ovládanými Ovládajícími osobami.

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

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

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

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

G. Prohlášení o újmě

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

Ostatní společnosti ovládané mateřskou společností viz příloha č. 1.

Závěr

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

Statutární orgán společnosti prohlašuje, jednájíce 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 2020



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. (do 1. 12. 2019) ¹	0,00
BAYTON Alfa, a.s.	100,00
BAYTON Gama, a.s.	91,17
Beroun Property Development, a.s.	100,00
Best Properties South, a.s.	100,00
Beta Development, s.r.o. (do 20. 12. 2019)	0,00
BPT Development, a.s.	100,00
Brandýs Logistic, a.s.	100,00
Brno Development Services, s.r.o. (od 9. 10. 2019)	100,00
BRNO INN, a.s. (od 28. 6. 2019)	100,00
Brno Property Development, a.s.	91,17
Březiněves, a.s.	100,00
Bubenská 1, a.s. (do 20. 12. 2019)	0,00
Bubny Development, s.r.o. (do 20. 12. 2019)	0,00
BYTY PODKOVA, a.s. (do 20. 12. 2019)	0,00
Byty Lehovce, s. r. o.	100,00
Camuzzi, a.s. (do 20. 12. 2019)	0,00
Carpenter Invest, a.s.	100,00
CB Property Development, a.s.	100,00
CD Property, s.r.o. (do 20. 12. 2019)	0,00
Conradian, a.s.	100,00
CPI - Bor, a.s.	100,00
CPI – Land Development, a.s. (do 20. 12. 2019)	0,00
CPI - Horoměřice, a.s.	91,17
CPI – Krásné Březno, a.s. (do 20. 12. 2019)	0,00
CPI - Real Estate, a.s.	100,00
CPI - Štupartská, a.s. (do 1. 8. 2019) ²	0,00
CPI - Zbraslav, a.s.	100,00
CPI Beet, a.s.	100,00
CPI Beta, a.s. (do 1. 12. 2019) ³	0,00
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.	100,00
CPI Epsilon, a.s. (do 1. 12. 2019) ⁴	0,00
CPI Flats, a.s.	100,00
CPI Green, a.s. (od 5. 11. 2019)	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.	100,00
CPI Kvarta, s.r.o. (od 4. 11. 2019)	100,00
CPI Kvinta, s.r.o. (od 5. 11. 2019)	100,00
CPI Lambda, a.s. (do 1. 12. 2019) ⁵	0,00
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
CPI Omikrón, a.s. (od 5. 11. 2019)	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Česká republika	Vlastnický podíl %
CPI Orange, a.s. (od 5. 11. 2019)	100,00
CPI - Orlová, a.s.	91,17
CPI Palmovka Office, s.r.o.	100,00
CPI Park Mlýnec, a.s. (do 8. 7. 2019) ⁶	0,00
CPI Park Žďárek, a.s. (do 20. 12. 2019)	0,00
CPI Prima, s.r.o. (od 5. 11. 2019)	100,00
CPI Property a Facility, s. r. o.	100,00
CPI Reality, 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 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 VIII s.r.o.	100,00
CPI Retails ONE, a. s.	100,00
CPI Retails TWO, a.s.	100,00
CPI Sekunda, s.r.o. (od 5. 11. 2019)	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.	10,00
CPI Tercie, s.r.o. (od 5. 11. 2019)	100,00
CPI Théta, a.s. (od 5. 11. 2019)	100,00
CPI Vestec, s. r. o.	100,00
CPI West, s.r.o. (do 1. 12. 2019) ⁷	0,00
CPI Yellow, a.s. (od 5. 11. 2019 do 11. 12. 2019)	0,00
Čáslav Investments, a.s.	100,00
Darilia, a.s. (do 20. 12. 2019)	0,00
Data Trade s. r. o. (do 20. 12. 2019)	0,00
Development Doupovská, s.r.o. (do 20. 12. 2019)	0,00
Dienzenhoferovy sady 5, s.r.o. (do 1. 7. 2019) ⁸	0,00
EMH South, s. r. o.	100,00
Estate Grand, s.r.o. (do 20. 12. 2019)	0,00
Farhan, a.s.	100,00
FL Property Development, a.s.	91,17
Futurum HK Shopping, s.r.o. (dříve BAYTON ONE, a.s.) (od 1. 3. 2019)	100,00
HAGIBOR OFFICE BUILDING, a.s. (do 20. 12. 2019)	0,00
HD Investment s.r.o.	100,00
Hotel Lucemburská, s.r.o.	100,00
HOTEL U PARKU, s.r.o.	91,17
Hraničář, a.s.	100,00
Industrial Park Stříbro, s.r.o. (do 20. 12. 2019)	0,00
IGY2 CB, a.s.	100,00
Janáčkovo nábřeží 15, s.r.o.	100,00
Jeseník Investments, a.s.	100,00
Jetřichovice Property, a.s.	91,17
Kerina, a.s.	100,00
JÍHOVÝCHODNÍ MĚSTO, a.s. (do 20. 12. 2019)	0,00
Karviná Property Development, a.s. (do 20. 12. 2019)	0,00
KOENIG Shopping, s. r. o.	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Česká republika	Vlastnický podíl %
Kosmonosy Investments, s.r.o. (od 14. 8. 2019)	100,00
Kosmonosy Property Development, s.r.o. (od 1. 11. 2019)	100,00
Labská Property, s.r.o.	100,00
Land Properties, a.s. (do 20. 12. 2019)	0,00
LD Praha, a.s.	100,00
Lockhart, a.s.	100,00
Lucemburská 46, a.s.	100,00
Malerba, a.s. (do 1. 12. 2019) ⁹	0,00
Marissa Gama, a.s.	100,00
Marissa Kappa, a.s. (do 1. 12. 2019) ¹⁰	0,00
Marissa Omikrón, a.s.	100,00
Marissa Tau, a.s.	100,00
Marissa Théta, a.s.	100,00
Marissa West, a.s.	100,00
Marissa Yellow, a.s.	100,00
Marissa Ypsilon, a.s.	100,00
Marissa, a.s. (do 1. 12. 2019) ¹¹	0,00
MB Futurum HK, s. r. o. (do 1. 3. 2019) ¹²	0,00
MB Property Development, a.s.	100,00
MQM Czech, a.s. (do 20. 12. 2019)	0,00
MUXUM, a.s.	100,00
Na Poříčí, a.s.	100,00
NOVÁ ZBROJOVKA, s.r.o. (do 20. 12. 2019)	0,00
Nupaky a.s. (do 20. 12. 2019)	0,00
Nymburk Property Development, a.s.	100,00
OC Nová Zdáboř a.s.	100,00
OC Spektrum, s.r.o.	100,00
OFFICE CENTER HRADČANSKÁ, a.s.	100,00
Olomouc Building, a.s. (od 1. 10. 2019)	100,00
Olomouc City Center, a.s. (do 1. 10. 2019) ¹³	0,00
Olomouc Office, a.s. (do 1. 10. 2019) ¹⁴	0,00
Orchard Hotel, a.s. (od 27. 2. 2019)	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	Vlastnický podíl %
CPI FRANCE aSASU	100,00
CPI IMMO, S.a.r.l.	100,00
LES MAS DU FIGUIER (do 20. 12. 2019)	0,00
Vinohrady s.a.r.l. (do 20. 12. 2019)	0,00
Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Guernsey	Vlastnický podíl %
ST Project Limited	100,00
Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Maďarsko	Vlastnický podíl %
Airport City Kft.	100,00
Airport City Phase B Kft. (do 31. 3. 2019)	0,00
Andrassy Real Kft.	100,00
Arena Corner Kft.	100,00
BC 30 Property Kft.	100,00
BC 99 Office Park Kft.	100,00
BC 91 Real Estate Kft.	100,00
Buy-Way Dunakeszi Kft.	100,00
Buy-Way Soroksár Kft.	100,00
CAMPONA Shopping Center Kft.	100,00
CPI Retail One Kft.	100,00
CPI Facility Management Kft.	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Česká republika	Vlastnický podíl %
Platněřská 10 s.r.o.	100,00
Polygon BC, a.s. (do 20. 12. 2019)	0,00
PROJECT FIRST a.s.	91,17
Projekt Nisa, s.r.o.	100,00
Projekt Zlatý Anděl, s.r.o.	100,00
Prostějov Investments, a.s. (od 1. 11. 2019)	100,00
Příbor Property Development, s. r. o.	100,00
Residence Belgická, s.r.o.	100,00
Rezidence Jančova, s.r.o.	100,00
Rezidence Malkovského, s.r.o.	100,00
Rezidence Pragovka, s.r.o. (do 20. 12. 2019)	0,00
Statek Blatiny, s.r.o.	100,00
Statenice Property Development, a.s.	100,00
Strakonice Property Development, a.s. (do 20. 12. 2019)	0,00
STRM Alfa, a.s. (do 20. 12. 2019)	0,00
STRM Beta, a.s. (do 20. 12. 2019)	0,00
STRM Gama, a.s. (do 20. 12. 2019)	0,00
Svitavy Property Alfa, a.s.	100,00
Svitavy Property Development, a.s. (do 20. 12. 2019)	0,00
Tachov Investments, s.r.o. (od 11. 7. 2019)	100,00
Telč Property Development, a.s.	91,17
Tepelné hospodářství Litvínov, s.r.o.	100,00
Třinec Investments, s.r.o.	100,00
Třinec Property Development, a.s.	100,00
Tyršova 6, a.s.	100,00
U svatého Michala, a.s.	100,00
Vigano, a.s.	100,00
Vyškov Property Development, a.s. (do 1. 8. 2019) ¹⁵	0,00
Ždírec Property Development, a.s.	100,00

CPI Hotels Europeum Kft. (dříve CPI Retail TWO Kft.) (od 25. 4. 2019)	100,00
CPI Hotels Hungary Kft.	100,00
CPI Hungary Kft.	100,00
Europeum Kft.	100,00
GATEWAY Office Park Kft.	100,00
Andrássy Hotel Zrt.	100,00
Hightech Park Kft.	100,00
IS Nyír Kft.	100,00
IS Zala Kft.	100,00
LERIEGOS Kft.	100,00
New Age Kft.	100,00
Ozrics Kft.	100,00
Polús Shopping Center Zrt.	100,00
Polus Társasház Üzemeltető Kft.	100,00
Real Estate Energy Kft. (dříve CPI Retail Store Kft.) (od 25. 4. 2019)	100,00
Residence Izabella Zrt.	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Irsko	Vlastnický podíl %
CPI Finance Ireland II Ltd.	100,00
Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Lucembursko	Vlastnický podíl %

CEREM S.A. (do 20. 12. 2019)	0,00	Pokrovka Management o.o.o.	100,00
CPI Property Group S. A. (do 20. 12. 2019)	0,00	Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Slovensko	Vlastnický podíl %
CPIPG Management S.a.r.l.	100,00	CPI Facility Slovakia, a.s.	100,00
Endurance Hospitality Finance S.à r.l.	100,00	CPI Hotels Slovakia, s.r.o.	100,00
Endurance Hospitality Asset S.à r.l.	100,00	CPI Retails ROSA s.r.o.	100,00
Endurance Real Estate Management Company (do 20. 12. 2019)	0,00	CPI Retails THREE, a.s.	100,00
Hospitality Invest, S.à r.l.	100,00	Čadca Property Development, s.r.o.	100,00
MMR RUSSIA S.à r.l.	100,00	Komárno Property Development, a.s.	100,00
Orco Property Group S.A. (do 20. 12. 2019)	0,00	Liptovský Mikuláš Property Development, a.s.	100,00
Uniborc S.A. (do 20. 12. 2019)	0,00	Michalovce Property Development, a.s.	100,00
Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Nizozemsko	Vlastnický podíl %	Office Center Poštová, s.r.o.	100,00
CPI Finance Netherlands II B.V.	100,00	Považská Bystrica Property Development, a.s.	100,00
Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Polsko	Vlastnický podíl %	Prievidza Property Development, a.s.	100,00
Atrium Complex sp. z o.o.	100,00	Spišská Nová Ves Property Development, a.s. (do 20. 11. 2019)	0,00
Centrum Ogrody Sp. z o.o.	100,00	Trebišov Property Development, s.r.o.	100,00
City Gardens Sp. z o.o.	100,00	Levice Property Development, a.s.	100,00
CPI HOTELS POLAND Sp. z o.o.	100,00	Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Britské Panenské Ostrovy	Vlastnický podíl %
CPI Poland Sp. z o.o.	100,00	CPI Finance (BVI) Limited	99,90
CPI Poland Offices sp. z o.o. (od 18. 12. 2019)	100,00	Aspley Ventures Limited	100,00
CPI Property Development Sp. z o.o.	100,00	Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Kypr	Vlastnický podíl %
CPI Poland Property Management sp. z o.o. (od 2. 12. 2019)	100,00	ALAMONDO LIMITED	100,00
CT Development sp. z o.o. (od 14. 11. 2019)	100,00	BREGOVA LIMITED	100,00
Diana Property Sp. z o.o. (do 20. 12. 2019)	0,00	CODIAZELLA LTD	99,90
Gadwall Sp. z o.o.	100,00	CPI CYPRUS LIMITED	100,00
GARET INVESTMENT sp. z o.o.	100,00	DERISA LIMITED (do 8. 5. 2019)	0,00
GCA Property Development Sp. z o.o. (od 18. 12. 2019)	100,00	DORESTO LIMITED	100,00
"Diana Development" Sp. z o.o.	100,00	FAMIACO (do 20. 12. 2019)	0,00
Equator II Development Sp. z o.o. (od 2. 12. 2019)	100,00	Fetumar Development Limited	100,00
Prosta 69 Sp. z o.o.	100,00	Jagapa Limited	100,00
Central Tower 81, Sp. z o.o.	100,00	GOMENDO LIMITED (do 8. 5. 2019)	0,00
LE REGINA WARSAW Sp. z o.o.	100,00	GORANDA LIMITED (do 8. 5. 2019)	0,00
Marki Real Estate Sp. z o.o. (do 20. 12. 2019)	0,00	ISTAFIA LIMITED (do 8. 5. 2019)	0,00
Moniuszki Office sp. z o.o. (od 14. 11. 2019)	100,00	JONVERO LIMITED (do 8. 5. 2019)	0,00
Orco Project sp. z o.o. (do 20. 12. 2019)	0,00	LERIEGOS LIMITED	100,00
Oxford Tower sp. z o.o. (od 19. 11. 2019)	100,00	MESARGOSA LIMITED	100,00
Radom Property Development Sp. z o.o.	100,00	OSMANIA LIMITED (do 8. 5. 2019)	0,00
Rembertów Property Development Sp. z o.o.	100,00	NUKASSO HOLDINGS LIMITED	100,00
Szczecin Project sp. z o.o. (do 20. 12. 2019)	0,00	PRINGIPO LIMITED (do 8. 5. 2019)	0,00
Tarnów Property Development sp. z o.o.	100,00	SASHKA LIMITED	100,00
WFC Office sp. z o.o. (od 18. 12. 2019)	100,00	SHAHEDA LIMITED	100,00
Zamość Property Development Sp. z o.o.	100,00	TUNELIA LIMITED (do 8. 5. 2019)	0,00
Zamość Sadowa Property Development Sp. z o.o.	100,00	VOLANTI LIMITED	100,00
Zgorzelec Property Development sp. z o.o.	100,00	ZLATICO LIMITED	99,90
Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Německo	Vlastnický podíl %	Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Švýcarsko	Vlastnický podíl %
Brillant 1419. Verwaltungs GmbH (do 20. 12. 2019)	0,00	CMA Immobilier SA	99,70
Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Rumunsko	Vlastnický podíl %	CMA Services S.à r.l.	49,85
Pro Tower Development S.R.L.	100,00	Cordonier & Valério Sàrl (do 18. 7. 2019)	0,00
CPI Romania S.R.L.	100,00	One Crane-Montana SA (od 18. 7. 2019)	99,70
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		

Společnosti kontrolované společností CPI FIM S.A. (LU)	Vlastnický podíl %
Beta Development, s. r. o.	35,00
Brillant 1419. Verwaltungs GmbH	49,00
Brillant 1419. GmbH & Co. Verwaltungs KG (do 13. 10. 2019)	0,00
Bubenská 1, a.s.	100,00
Bubny Development, s.r.o.	20,00
BYTY PODKOVA, a.s.	100,00
Camuzzi, a.s.	100,00
Castor Investments sp. z o.o. (od 5. 12. 2019)	100,00
Castor Investments sp. z o.o. S.K.A. (od 5. 12. 2019)	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 Pigna S.r.l. (od 18. 10. 2019)	100,00
CPI Property Group S.A.	2,80
CPI REV Italy II S.r.l. (od 18. 10. 2019)	100,00
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
Equator IV Offices sp. z o.o. (od 18. 12. 2019)	100,00
Estate Grand, s.r.o.	100,00
Eurocentrum Offices sp. z o.o. (od 18. 12. 2019)	100,00
Famiaco	100,00
HAGIBOR OFFICE BUILDING, a.s.	100,00
Industrial Park Stříbro, s.r.o.	100,00
JÍHOVÝCHODNÍ MĚSTO, a.s.	100,00
Karviná Property Development, a.s.	100,00
Land Properties, a.s.	100,00
LES MAS DU FIGUIER (od 29. 11. 2019)	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
Pietroni, s.r.o. (od 29. 11. 2019)	100,00
Polygon BC, a.s.	20,00
SCP Reflets (od 29. 11. 2019)	100,00
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
Vínohrady s a.r.l. (FR) (do 14. 11. 2019)	0,00
Vysočany Office, a.s. (od 23. 4. 2019)	20,00
WFC Investments sp. z o.o. (od 5. 12. 2019)	100,00

- (1) Společnost Baudry, a.s. se sloučila fúzí se společností Czech Property Investments, a.s. („nástupnická společnost“). K rozhodnému dni fúze (1. 1. 2019) došlo k přechodu jmění společnosti Baudry, a.s. na nástupnickou společnost. Zapsáno v Obchodním rejstříku bylo dne 1. 12. 2019.
- (2) Společnost CPI – Štupartská, a.s. se sloučila fúzí se společností CPI Reality, a.s. („nástupnická společnost“). K rozhodnému dni fúze (1. 10. 2018) došlo k přechodu jmění společnosti CPI – Štupartská, a.s. na nástupnickou společnost. Zapsáno v Obchodním rejstříku bylo dne 1. 8. 2019.
- (3) Společnosti CPI Beta, a.s. se sloučila fúzí se společností Czech Property Investments, a.s. („nástupnická společnost“). K rozhodnému dni fúze (1. 1. 2019) došlo k přechodu jmění společnosti CPI Beta, a.s. na nástupnickou společnost. Zapsáno v Obchodním rejstříku bylo dne 1. 12. 2019.
- (4) Společnosti CPI Epsilon, a.s. se sloučila fúzí se společností Czech Property Investments, a.s. („nástupnická společnost“). K rozhodnému dni fúze (1. 1. 2019) došlo k přechodu jmění společnosti CPI Epsilon, a.s. na nástupnickou společnost. Zapsáno v Obchodním rejstříku bylo dne 1. 12. 2019.
- (5) Společnosti CPI Lambda, a.s. se sloučila fúzí se společností Czech Property Investments, a.s. („nástupnická společnost“). K rozhodnému dni fúze (1. 1. 2019) došlo k přechodu jmění společnosti CPI Lambda, a.s. na nástupnickou společnost. Zapsáno v Obchodním rejstříku bylo dne 1. 12. 2019.
- (6) Společnost CPI Park Mlýnec, a.s. se sloučila fúzí se společností CPI – Bor, a.s. („nástupnická společnost“). K rozhodnému dni fúze (1. 1. 2019) došlo k přechodu jmění společnosti CPI Park Mlýnec, a.s. na nástupnickou společnost. Zapsáno v obchodním rejstříku bylo dne 8. 7. 2019.
- (7) Společnosti CPI West, s.r.o. se sloučila fúzí se společností Czech Property Investments, a.s. („nástupnická společnost“). K rozhodnému dni fúze (1. 1. 2019) došlo k přechodu jmění společnosti CPI West, s.r.o. na nástupnickou společnost. Zapsáno v Obchodním rejstříku bylo dne 1. 12. 2019.
- (8) Společnost Dienzenhoferovy sady 5, s.r.o. se sloučila fúzí se společností Janáčkovo nábřeží 15, s.r.o. („nástupnická společnost“). K rozhodnému dni fúze (1. 1. 2019) došlo k přechodu jmění společnosti Dienzenhoferovy sady 5, s.r.o. na nástupnickou společnost. Zapsáno v obchodním rejstříku bylo dne 1. 7. 2019.
- (9) Společnosti Malerba, a.s. se sloučila fúzí se společností Czech Property Investments, a.s. („nástupnická společnost“). K rozhodnému dni fúze (1. 1. 2019) došlo k přechodu jmění společnosti Malerba, a.s. na nástupnickou společnost. Zapsáno v Obchodním rejstříku bylo dne 1. 12. 2019.
- (10) Společnosti Marissa Kappa, a.s. se sloučila fúzí se společností Czech Property Investments, a.s. („nástupnická společnost“). K rozhodnému dni fúze (1. 1. 2019) došlo k přechodu jmění společnosti Marissa Kappa, a.s. na nástupnickou společnost. Zapsáno v Obchodním rejstříku bylo dne 1. 12. 2019.
- (11) Společnosti Marissa, a.s. se sloučila fúzí se společností Czech Property Investments, a.s. („nástupnická společnost“). K rozhodnému dni fúze (1. 1. 2019) došlo k přechodu jmění společnosti Marissa, a.s. na nástupnickou společnost. Zapsáno v Obchodním rejstříku bylo dne 1. 12. 2019.
- (12) Společnost MB Futurum HK, s.r.o. se sloučila fúzí se společností BAYTON ONE, s.r.o. („nástupnická společnost“). K rozhodnému dni fúze (7. 4. 2018) došlo k přechodu jmění společnosti MB Futurum HK, s.r.o. na nástupnickou společnost. Zapsáno v Obchodním rejstříku bylo dne 1. 3. 2019. Společnost BAYTON ONE, s.r.o. byla přejmenována na Futurum HK Shopping, s. r. o. dne 1. 3. 2019.
- (13) Společnost Olomouc City Center, a.s. se sloučila fúzí se společností Olomouc Building, a. s. („nástupnická společnost“). K rozhodnému dni fúze (1. 1. 2019) došlo k přechodu jmění společnosti Olomouc City Center, a.s. na nástupnickou společnost. Zapsáno v Obchodním rejstříku bylo dne 1. 10. 2019.
- (14) Společnost Olomouc Office, a.s. se sloučila fúzí se společností Olomouc Building, a. s. („nástupnická společnost“). K rozhodnému dni fúze (1. 1. 2019) došlo k přechodu jmění společnosti Olomouc Office, a.s. na nástupnickou společnost. Zapsáno v Obchodním rejstříku bylo dne 1. 10. 2019.
- (15) Společnost Vyškov Property Development, a.s. se sloučila fúzí se společností CPI Reality, a.s. („nástupnická společnost“). K rozhodnému dni fúze (1. 10. 2018) došlo k přechodu jmění společnosti Vyškov Property Development, a.s. na nástupnickou společnost. Zapsáno v Obchodním rejstříku bylo dne 1. 8. 2019.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionářům společnosti CPI Hotels, a.s.:

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti CPI Hotels, a.s. („Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2019, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2019, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. prosinci 2019 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2019 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.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na bod 4.16 přílohy účetní závěrky popisující skutečnost, že budoucí fungování Společnosti v důsledku Covid-19 je závislé na podpoře mateřské společnosti. Naš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Jiné skutečnosti

Účetní závěrka Společnosti za rok 2018 byla ověřena jiným auditorem, který k ní dne 25. června 2019 vydal výrok bez výhrad.

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 představenstvo Společnosti.

Naš 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 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 obdržенých ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo 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 představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo 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.

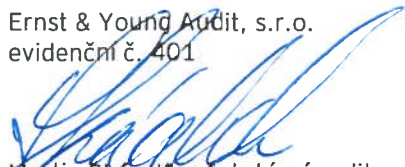
Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- 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, 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 představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem, a 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 účetní závěrky, 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 představenstvo a dozorčí radu 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.

Ernst & Young Audit, s.r.o.
evidenční č. 401



Martin Skácelík, statutární auditor
evidenční č. 2119

18. listopadu 2020
Praha, Česká republika

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 2019
(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

CPI Hotels a.s.

Bečvářova 2081/14

100 00 Praha 10

Česká republika

Identifikační číslo

47116757

Označ. a	AKTIVA b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	1	825 968	- 95 442	730 526	729 620
B.	Stálá aktiva	2	547 936	- 77 164	470 772	38 703
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	3	29 884	- 17 206	12 658	6 501
B.I.2.	Ocenitelná práva	4	28 827	- 17 206	11 621	6 461
B.I.2.1.	Software	5	28 827	- 17 206	11 621	6 461
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	6	1 037		1 037	40
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	7	1 037		1 037	40
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	8	74 949	- 59 958	14 991	14 263
B.II.1.	Pozemky a stavby	9	16 089	- 12 365	3 724	4 989
B.II.1.2.	Stavby	10	16 089	- 12 365	3 724	4 989
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	11	58 931	- 47 698	11 233	9 812
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	12	- 778	105	- 673	- 1 131
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	13	327		327	327
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	14	327		327	327
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	15	380		380	266
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	16	380		380	266
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	17	443 123		443 123	15 939
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	18	428 140		428 140	1 326
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	19	14 983		14 983	14 613

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

k 31. prosinci 2019

Označ.	AKTIVA	řád.	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	4
C.	Oběžná aktiva	20	272 204	- 18 278	253 926	681 890
C.I.	Zásoby	21	21 713		21 713	19 055
C.I.1.	Materiál	22	21 713		21 713	19 055
C.II.	Pohledávky	23	194 340	- 18 278	176 062	602 197
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	24	194 340	- 18 278	176 062	602 197
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	25	107 759	- 18 278	89 481	73 232
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	26	3 713		3 713	
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	27	82 868		82 868	528 965
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	28	11 763		11 763	8 301
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	29	30 374		30 374	31 379
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	30	39 505		39 505	26 911
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	31	1 226		1 226	462 374
C.IV.	Peněžní prostředky	32	56 151		56 151	60 638
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	33	6 165		6 165	5 220
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	34	49 986		49 986	55 418
D.	Časové rozlišení aktiv	35	5 828		5 828	11 027
D.1.	Náklady příštích období	36	5 828		5 828	11 027

CPI Hotels, a.s.
Rozvaha

k 31. prosinci 2019

Označ.	P A S I V A	řad.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	37	730 526	729 620
A.	Vlastní kapitál	38	113 349	104 547
A.I.	Základní kapitál	39	2 433	2 433
A.I.1.	Základní kapitál	40	2 433	2 433
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	41	21 504	21 504
A.II.1.	Ážio	42	46 511	46 511
A.II.2.	Kapitálové fondy	43	- 25 007	- 25 007
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	44	- 25 002	- 25 002
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	45	- 5	- 5
A.III.	Fondy ze zisku	46	19 263	19 263
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	47	19 263	19 263
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	48	61 347	63 095
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	49	61 347	63 095
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	50	8 802	- 1 748
B. + C.	Cizí zdroje	51	616 583	624 524
C.	Závazky	52	616 583	624 524
C.I.	Dlouhodobé závazky	53	287 835	288 959
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	54	287 835	288 959
C.II.	Krátkodobé závazky	55	328 748	335 565
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	56	59 365	38 672
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	57	124 839	180 257
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	58	21 777	10 000
C.II.8.	Závazky ostatní	59	122 767	106 636
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	60	24 233	20 491
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	61	13 815	11 337
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	62	9 500	8 088
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	63	49 890	42 612
C.II.8.7.	Jiné závazky	64	25 329	24 108
D.	Časové rozlišení pasív	65	594	549
D.2.	Výnosy příštích období	66	594	549

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

druhové členění

za rok končící 31. prosincem 2019

(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

CPI Hotels, a.s.

Bečvářova 2081/14

100 00 Praha 10

Česká republika

Identifikační číslo

47116757

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	řad.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	1 654 107	1 541 902
II.	Tržby za prodej zboží	2	8 029	7 170
A.	Výkonová spotřeba	3	1 138 174	1 073 667
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4	6 059	5 352
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	5	289 941	268 716
A.3.	Služby	6	842 174	799 599
D.	Osobní náklady	7	460 479	417 859
D.1.	Mzdové náklady	8	345 885	313 062
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	9	114 594	104 797
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	10	108 782	99 400
D.2.2.	Ostatní náklady	11	5 812	5 397
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	12	10 935	548
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	13	11 574	7 418
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	14	11 574	7 418
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	15	- 639	- 6 870
III.	Ostatní provozní výnosy	16	16 223	66 983
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	17	223	670
III.3.	Jiné provozní výnosy	18	16 000	66 313
F.	Ostatní provozní náklady	19	15 890	66 799
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	20		400
F.3.	Daně a poplatky	21	8 853	8 748
F.5.	Jiné provozní náklady	22	7 037	57 651
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	23	52 881	57 182

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

za rok končící 31. prosincem 2019

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	1	2
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	24	17 535	
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	25	17 535	
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	26	1 078	566
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	27	1 057	556
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	28	21	10
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	29	23 184	26 905
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	30	23 184	26 905
VII.	Ostatní finanční výnosy	31	3 362	5 605
K.	Ostatní finanční náklady	32	42 870	38 207
*	Finanční výsledek hospodaření	33	- 44 079	- 58 941
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	34	8 802	- 1 759
L.	Daň z příjmů	35		- 11
L.1.	Daň z příjmů splatná	36		- 11
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	37	8 802	- 1 748
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	38	8 802	- 1 748
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	39	1 700 334	1 622 226

CPI Hotels, a.s. k 31.12.2019
Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

k 31. prosinci 2019 a 2018

		Stav v běžném období	Stav v minulém období 2018
Peněžní toky z provozní činnosti			
Z.	Výsledek hospodaření za běžnou činnost bez zdanění (+/-)	8 802	-1 759
A 1	Úpravy o nepeněžní operace	33 488	30 759
A 1. 1.	Odpisy stálých aktiv a pohledávek	11 574	7 395
A 1. 2.	Změna stavu opravných položek	-644	-6 908
A 1. 3.	Změna stavu rezerv		
A 1. 4.	Kurzové rozdíly	675	
A 1. 5.	(Zisk) / ztráta z prodeje stálých aktiv	-17 758	-270
A 1. 6.	Úrokové náklady a výnosy	22 106	26 339
A 1. 7.	Ostatní nepeněžní operace (např. přecenění na reálnou hodnotu do HV, přijaté dividendy)	17 535	4 203
A *	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu, placenými úroky a mimořádnými položkami	42 290	29 000
A 2	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	416 038	19 192
A 2. 1.	Změna stavu zásob	-2 658	445
A 2. 2.	Změna stavu obchodních pohledávek	-16 280	55 082
A 2. 3.	Změna stavu ostatních pohledávek a přechodných účtů aktiv	454 534	-36 335
A 2. 4.	Změna stavu obchodních závazků	-55 418	
A 2. 5.	Změna stavu ostatních závazků a přechodných účtů pasiv	35 860	
A **	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, placenými úroky a mimořádnými položkami	458 328	48 192
A 3 1.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku	-22 175	-48 734
A 4 1.	Zaplacená daň z příjmů	-2 745	-8 233
A ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	433 408	-8 775
Peněžní toky z investiční činnosti			
B 1 1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-445 643	-14 157
B 2 1.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	17 758	670
B 3 1.	Poskytnuté půjčky a úvěry	-3 713	-7 097
B 4 1.	Přijaté úroky	585	
B 5 1.	Přijaté podíly na zisku	-17 535	
B ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-448 548	-20 584
Peněžní toky z finanční činnosti			
C 1.	Změna stavu dlouhodobých závazků a dlouhodobých, příp. krátkodobých úvěrů	10 653	-56 392
C 2. 1.	Dopady změn základního kapitálu na peněžní prostředky	0	
C 2. 2.	Vyplacené podíly na zisku		
C 2. 3.	Dopad ostatních změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky	0	
C ***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	10 654	-56 392
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	-4 487	-85 751
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	60 638	148 389
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	56 151	62 638

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za rok končící 31. prosincem 2019

(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

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

Identifikační číslo

47116757

	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 1.1.2019	2 433	46 511	-25 002	-5	19 263	63 095	-1 748	104 547
Převod výsledku hospodaření	-	-	-	-	-	-1 748	1 748	-
Výsledek hospodaření za běžný rok	-	-	-	-	-	-	8 802	8 802
Zůstatek k 31.12.2019	2 433	46 511	-25 002	-5	19 263	61 347	8 802	113 349

	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



CPI Hotels, a.s.

**Příloha účetní závěrky za rok
končící 31. prosincem 2019**



OBSAH

1	STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI	3
2	ZÁSADNÍ ÚČETNÍ POSTUPY A METODY POUŽÍVANÉ SPOLEČNOSTÍ	4
2.1	DLOUHODOBÝ HMOTNÝ A NEHMOTNÝ MAJETEK	4
2.2	DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	4
2.3	ZÁSOBY	5
2.4	STANOVENÍ OPRAVNÝCH POLOŽEK A REZERV	5
2.5	PŘEPOČTY CIZÍCH MĚN	6
2.6	NAJATÝ MAJETEK	6
2.7	ÚČTOVÁNÍ VÝNOSŮ A NÁKLADŮ	6
2.8	DAŇ Z PŘÍJMŮ	6
2.9	KLASIFIKACE ZÁVAZKŮ	6
2.10	POUŽITÍ ODHADŮ	7
2.11	KONSOLIDACE	7
2.12	NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI	7
3	ÚČETNÍ OBDOBÍ	7
4	DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	8
4.1	DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ A HMOTNÝ MAJETEK	8
4.2	NAJATÝ MAJETEK	9
4.3	DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	9
4.4	ZÁSOBY	12
4.5	KRÁTKODOBÉ POHLEDÁVKY A KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	12
4.6	OPRAVNÉ POLOŽKY	12
4.7	VLASTNÍ KAPITÁL	13
4.8	INFORMACE O TRŽBÁCH	13
4.9	INFORMACE O TRANSAKCÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI	13
4.10	ZAMĚSTNANCI A ČLENOVÉ ŘÍDÍCÍCH, KONTROLNÍCH A SPRÁVNÍCH ORGÁNŮ	17
4.11	ZÁVAZKY ZE SOCIÁLNÍHO ZABEZPEČENÍ A ZDRAVOTNÍHO POJIŠTĚNÍ	17
4.12	STÁT – DAŇOVÉ ZÁVAZKY A DOTACE	17
4.13	DAŇ Z PŘÍJMŮ	17
4.14	ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	18
4.15	VÝZNAMNÉ NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI	19
4.16	NEPŘETRŽITÉ TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI	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 2019 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 2019

Členové představenstva

Jan Kratina - předseda

Marcela Tvaročková - člen

Členové dozorčí rady

Zdeněk Havelka - předseda

Vratislav Puchinger - člen

Změny v obchodním rejstříku

V roce 2019 nebyly do obchodního rejstříku zapsány žádné změny.

Organizační struktura

Společnost k 31. prosinci 2019 provozuje 21 hotelů a 2 ubytovny na území České republiky.

2 Zásadní účetní postupy a metody používané Společností

Příložená účetní závěrka byla připravena podle zákona o účetnictví a prováděcí vyhlášky k němu ve znění platném pro rok 2018 a 2019,

Účetní závěrka byla zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání.

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 Park Inn Ostrava (nyní Quality Hotel Ostrava) v roce 2019, 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. 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.

2.3 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“.

2.4 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.

2.5 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.

Majetek a závazky zahraniční měně jsou k rozvahovému dni přepočítávány podle kurzu devizového trhu vyhlášeného ČNB. Nerealizované kurzové zisky a ztráty jsou zachyceny ve výsledku hospodaření.

2.6 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.

2.7 Účtování výnosů a nákladů

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

2.8 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. Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

Odložená daňová povinnost odráží daňový dopad přechodných rozdílů mezi zůstatkovými hodnotami aktiv a pasiv z hlediska účetnictví a stanovení základu daně z příjmu s přihlédnutím k období realizace.

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

2.9 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.



2.10 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.

2.11 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.

2.12 Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou záúčtovány v účetních výkazech.

3 Účetní období

Účetní závěrka Společnosti je sestavena za účetní období začínající 1. lednem 2019 a končící 31. prosincem 2019.

4 Doplnující informace k Rozvaze a Výkazu zisku a ztráty

4.1 Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek

	Software	Nedokončený DNM	Celkem 2019	Celkem 2018
Pořizovací cena				
Zůstatek k 1.1.	19 602	40	19 642	12 904
Přírůstky	9 224	1 037	10 261	6 738
Úbytky	-39	-	-39	-
Přeúčtování	40	-40	-	-
Zůstatek k 31.12.	28 827	1 037	29 864	19 642
Oprávký				
Zůstatek k 1.1.	-13 141	-	-13 141	-11 617
Odpisy	-4 104	-	-4 104	-1 524
Oprávký k úbytkům	39	-	39	-
Přeúčtování	-	-	-	-
Zůstatek k 31.12.	-17 206	-	-17 206	-13 141
Zůstatková hodnota 1.1.	6 461	40	6 501	1 287
Zůstatková hodnota 31.12.	11 621	1 037	12 658	6 501

Dlouhodobý hmotný majetek

	Stavby	Hmotné movité věci	Jiný DHM	Oceňovací rozdíl k nab. maj.	Nedokončený DHM + zálohy	Celkem 2019	Celkem 2018
Pořizovací cena							
Zůstatek k 1.1.	16 089	55 480	327	-1 169	266	70 993	69 138
Přírůstky	-	7 602	-	391	114	8 107	7 104
Úbytky	-	-4 151	-	-	-	-4 151	-5 249
Přeúčtování	-	-	-	-	-	-	-
Zůstatek k 31.12.	16 089	58 931	327	-778	380	74 949	70 993
Oprávký							
Zůstatek k 1.1.	-11 100	-45 668	-	38	-	-56 730	-55 746
Odpisy	-1 265	-6 181	-	67	-	-7 379	-5 833
Oprávký k úbytkům	-	4 151	-	-	-	4 151	4 849
Přeúčtování	-	-	-	-	-	-	-
Zůstatek k 31.12.	-12 365	-47 698	-	105	-	-59 958	-56 730
Zůstatková hodnota 1.1.	4 989	9 812	327	-1 131	266	14 263	13 392
Zůstatková hodnota 31.12.	3 724	11 233	327	-673	380	14 991	14 263

Mezi nejvýznamnější přírůstky dlouhodobého majetku v roce 2019 patří výpočetní technika a gastrozařízení. Společnost nemá k 31. prosinci 2019 zatížen žádný majetek zástavním právem.



4.2 Najatý majetek

Finanční leasing

Společnost nemá k 31. prosinci 2019 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 2019 činily 467 222 tis. Kč (2018 – 453 484 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
2019	483 765	1 902 427	2 132 836
2018	450 407	1 796 143	2 369 117

4.3 Dlouhodobý finanční majetek

Majetkové účasti

Přehled o pohybu dlouhodobého finančního majetku

	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba a podíly podstatný vliv	Celkem 2019	Celkem 2018
Zůstatek k 1.1.	1 326	1 326	1 026
Přírůstky	426 814	426 814	300
Zůstatek k 31.12.	428 140	428 140	1 326

Nejvýznamnějším přírůstkem dlouhodobého finančního majetku v roce 2019 je pořízení 100% podílu ve společnosti BRNO INN, a.s. Společnost vyhodnotila případné znehodnocení majetku a nebyla identifikována nutnost tvorby opravné položky.



Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba a podíly podstatný vliv

2019	Vlastnický podíl	Počet akcií	Nomin. hodnota akcie v Kč	Celkový zisk (+) ztráta (-) za rok 2019	Vlastní kapitál k 31. 12. 2019	Pořizovací cena	Účetní hodnota
Hotel Lucemburská, s.r.o.	100,00%	-	-	12 112	12 312	200	200
CPI Hotels Hungary Kft.	100,00%	-	-	3 776	28 936	269	269
CPI HOTELS POLAND Sp.z o.o.	100,00%	-	-	-14 414	-24 932	319	319
CPI Hotels Slovakia, s. r. o.	100,00%	-	-	1 210	2 200	137	137
Labská Property, s.r.o.	100,00%	-	-	-3	92	100	100
CPI Hotels Catering, s.r.o.	100,00%	-	-	-142	-1 370	200	200
Statek Blatiny, s.r.o.	100,00%	-	-	-1 607	-1 565	100	100
CPI Hotels Europeum Kft.	100,00%	-	-	-29	201	239	239
BRNO INN, a.s.	100,00%	24 000	10 000	6 046	262 428	426 576	426 576
Celkem						428 140	428 140

2018	Vlastnický podíl	Celkový zisk (+) ztráta (-) za rok 2018	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

Informace v tabulkách za rok 2019 a 2018 jsou převzaty z účetních závěrek sestavených dle účetních standardů daných států a následně přepočtených do Kč kurzem k 31. prosinci. Pouze účetní závěrka společností Brno Inn, a.s. a CPI Hotels Hungary Kft byla z důvodu požadavků legislativy daného státu auditovaná.

Dceřiná společnost Hotel Lucemburská, s.r.o. vyplatila v roce 2019 podíl na zisku v celkové výši 17 535 tis.Kč (2018-0tis.Kč).



Sídla společností pod podstatným a rozhodujícím vlivem:

Název společnosti	Sídlo společnosti
Hotel Lucemburská, s.r.o.	Bečvářova 2081/14, 100 00 Praha 10
CPI Hotels Hungary Kft.	Munkácsy Mihály str. 5-7, 1063 Budapest
CPI HOTELS POLAND Sp.z o.o.	Koscielna 12, 00-218 Warszawa
CPI Hotels Slovakia, s. r. o.	Šulekova20, 81106 Bratislava
Labská Property, s.r.o.	Vladislavova 1390/17, Praha 1
CPI Hotels Catering, s.r.o.	Vladislavova 1390/17, Praha 1
Statek Blatiny, s.r.o.	Vladislavova 1390/17, Praha 1
CPI Hotels Europeum Kft.	Munkácsy Mihály str. 5-7, 1063 Budapest
BRNO INN, a.s.	Vladislavova 1390/17, Praha 1

Zápůjčky a úvěry

Přehled o pohybu zápůjček a úvěrů

	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	Celkem 2019	Celkem 2018
Zůstatek k 1.1.	14 613	14 613	6 946
Přírůstky	556	556	7 653
Úbytky	-	-	-
Přecenění	-186	-186	14
Zůstatek k 31.12.	14 983	14 983	14 613

Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv

2019	Splatnost	Úroková sazba	Jistina k 31.12.2019	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno nad 5 let	Neuhrazené úroky k 31.12.2019
CPI HOTELS POLAND Sp.z o.o.	31. 10. 2022	7,00 %	14 983	-	14 983	-	1 049
Celkem			14 983	-	14 983	-	1 049

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.	31. 10. 2022	7,00 %	14 613	-	14 613	-	556
Celkem			14 613	-	14 613	-	556

Nefakturované úroky z poskytnutých zápůjček ve výši 1 049 tis. Kč (2018 – 556 tis. Kč) jsou vykázány v oběžných aktivech na řádku Dohadné účty aktivní.



4.4 Zásoby

V roce 2019 (2018) nevytvořila Společnost žádné zásoby vlastní činností. Veškeré zásoby byly získány nákupem a souvisejí s provozem hotelů (jedná se především o nakoupené potraviny apod.).

4.5 Krátkodobé pohledávky a krátkodobé závazky

Krátkodobé pohledávky

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů činí 107 759 tis. Kč (2018 – 92 154 tis. Kč), ze kterých 50 461 tis. Kč (2018 – 41 213 tis. Kč) představují pohledávky po lhůtě splatnosti. Opravná položka k pochybným pohledávkám k 31. prosinci 2019 činila 18 278 tis. Kč (2018 – 18 922 tis. Kč).

Krátkodobé poskytnuté zálohy činí 30 374 tis. Kč (2018 – 31 379 tis. Kč), jedná se zejména o zálohy na energie a služeb spojených se správou hotelových budov.

Dohadné účty aktivní činí 39 505 tis. Kč (2018 – 26 911 tis. Kč). V rámci dohadných účtů aktivních Společnost vykazuje zejména dohad tržeb z konce účetního období.

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

Krátkodobé závazky

Krátkodobé závazky z obchodních vztahů činí 124 839 tis. Kč (2018 – 180 257 tis. Kč), ze kterých 43 660 tis. Kč (2018 – 97 315 tis. Kč) představují závazky po lhůtě splatnosti. Závazky po splatnosti jsou tvořeny především závazky po splatnosti v rámci skupiny ve výši 38 681 tis. Kč (2018 – 71 833 tis. Kč).

Krátkodobé přijaté zálohy činí 59 365 tis. Kč (2018 – 38 672 tis. Kč), jedná se o zálohy na hotelové pobyty a kongresové akce konané v roce 2020.

Dohadné účty pasivní činí 49 890 tis. Kč (2018 – 42 612 tis. Kč). V rámci dohadných účtů pasivních Společnost vykazuje zejména dohad nevyfakturovaných dodávek energií a služeb spojených s provozem hotelů.

V rámci jiných krátkodobých závazků Společnost vykazuje k 31. prosinci 2019 zejména závazky z titulu nevyplacených náhrad za akcie ve výši 21 869 tis. Kč (2018 – 21 869 tis. Kč).

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 4.10.

4.6 Opravné položky

	Opravná položka k pohledávkám	Celkem
Zůstatek k 1.1.2019	-18 922	-18 922
Tvorba	-1 398	-1 398
Rozpuštění/použití	2 042	2 042
Zůstatek 31.12.2019	-18 278	-18 278



4.7 Vlastní kapitál

Základní kapitál Společnosti je k 31. prosinci 2019 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 zisk vytvořený v běžném účetní období bude v následujícím období převeden do nerozděleného zisku minulých let.

4.8 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.

	2019	2018
Kategorie ***	188 129	178 461
Kategorie ****	1 280 799	1 181 005
Kategorie *****	55 206	57 617
Dlouhodobé ubytování	79 518	78 910
Ostatní příjmy	58 483	53 079
Celkem	1 662 135	1 549 072

4.9 Informace o transakcích se spřízněnými stranami

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. 2019	31. 12. 2018
ORCO PROPERTY GROUP S.A.	-	461 382
CPI Hotels Catering, s.r.o.	2 000	-
Statek Blatiny, s.r.o.	1 713	-
Celkem	3 713	461 382

V rámci Krátkodobých pohledávek – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv Společnost vykazuje k 31. prosinci 2019 pohledávky z krátkodobých zápůjček (2018 – 0 Kč). Pohledávka za společností ORCO PROPERTY GROUP S.A. (v současnosti CPI FIM SA) z titulu úplaty za postoupení pohledávek ve výši 461 382 tis. Kč byla v roce 2019 plně splacena.



Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní krátkodobé pohledávky

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

	Pohledávky k	
	31. 12. 2019	31. 12. 2018
BAYTON Alfa, a.s.	-	207
Best Properties South, a. s.	-	-229
BRNO INN, a.s.	2 415	-
CPI BYTY, a.s.	-	13
CPI Hotels Catering, s.r.o.	-	3 317
CPI Hotels Hungary Kft.	3 952	2 032
CPI Hotels Italy S.r.l.	6 367	5 370
CPI Hotels Poland sp. z o.o.	6 865	1 653
CPI Hotels Properties, a.s.	202	-
CPI Hotels Slovakia, s. r. o.	828	800
CPI Property a Facility, s.r.o.	115	150
CPI Property Group S.A.	11	-
CPI Services, a.s.	372	1 477
LD Praha, a.s.	-	85
LLC Pokrovka Management, o.o.o.	700	637
Marissa Théta, a.s.	33	47
MUXUM, a.s.	74	-
Olomouc City Center, a.s.	-	246
Statek Blatiny, s.r.o.	273	-
Sunčani Hvar d.d.	3 820	1 259
Tyršova 6, a.s.	669	516
Ostatní	2	39
Celkem	26 698	17 619

Vůči spřízněným stranám Společnost dále vykázala krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 30 063 tis. Kč (2018 – 30 378 tis. Kč), dohadné položky aktivní ve výši 1 049 tis. Kč (2018 – 556 tis. Kč).

Závazky

Dlouhodobé závazky – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv

2019	Splatnost	Splátkový kalendář	Úroková sazba	Zůstatek 31. 12. 2019	Splatno od 1 do 5 let
CPI Hotels Hungary Kft.	31. 12. 2022	ne	7,00 %	20 115	20 115
CPI Hotels Slovakia, s.r.o.	31. 12. 2022	ne	7,00 %	2 554	2 554
CPI PROPERTY GROUP S.A.	31. 12. 2022	ne	8,10 %	265 166	265 166
Celkem				287 835	287 835



2018	Splatnost	Splátkový kalendář	Úroková sazba	Zůstatek 31. 12. 2018	Splatno od 1 do 5 let
CPI Hotels Hungary Kft.	31. 12. 2022	ne	7,00 %	14 845	14 845
CPI Hotels Slovakia, s.r.o.	31. 12. 2022	ne	7,00 %	2 573	2 573
CPI PROPERTY GROUP S.A.	31. 12. 2020	ne	8,10 %	*271 541	271 541
Celkem				288 959	288 959

*včetně neuhrazených úroků ve výši 6 375 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 1 396 tis. Kč (2018 – 385 tis. Kč) jsou vykázány v krátkodobých pasivech na řádku Dohadné účty pasivní.

Krátkodobé závazky – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv

	Závazky k	
	31. 12. 2019	31. 12. 2018
CPI PROPERTY GROUP S.A.	21 777	-
Hotel Lucemburská, s.r.o.	-	10 000
Celkem	21 777	10 000

Krátkodobé závazky z obchodních vztahů a ostatní krátkodobé závazky

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

	Závazky k	
	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Balvinder, a.s.	7 260	4 320
BAYTON Alfa, a.s.	4 033	11 300
Best Properties South, a. s.	12 766	30 807
Biopark s.r.o.	29	35
CPI - Real Estate, a.s.	4 555	14 931
CPI Beet, a.s.	4 404	2 851
CPI Energo, a.s.	996	941
CPI Meteor Centre, s.r.o.	-	39
CPI Property a Facility, s.r.o.	34	843
CPI Services, a.s.	11 428	11 719
HOTEL U PARKU, s.r.o.	-	3 775
Hraničář, a.s.	1 128	1 904
Janáčkovo nábřeží 15, s.r.o.	2 918	-
Kerina, a.s.	2 733	3 476
LD Praha, a.s.	1 435	1 453
Marissa Théta, a.s.	-	1 542
Marissa West, a.s.	299	223
MUXUM, a.s.	2 625	3 888
Olomouc Building, a.s.	1 425	1 968
Tyršova 6, a.s.	308	17
Ostatní	17	11
Celkem	58 393	96 043

Vůči spřízněným stranám Společnost dále dohadné položky pasivní ve výši 26 597 tis. Kč (2017 – 25 257 tis. Kč).

Služby

Společnost v roce 2019 nakoupila ze skupiny služby v celkové výši 483 649 tis. Kč (2018 – 461 817 tis. Kč), z toho 426 723 tis. Kč představovalo nájemné (2018 – 413 761 tis. Kč).

4.10 Zaměstnanci a členové řídících, kontrolních a správních orgánů

	2019		2018	
	Celkový počet zaměstnanců	Vedoucí zaměstnanci	2019	2018
Průměrný počet zaměstnanců	999	5	887	5
Mzdy	345 885	7 650	313 062	3 890
Odměny členům statutárních orgánů	-	-	-	-
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	108 782	1 551	99 400	1 266
Sociální náklady	5 812	109	5 397	109
Celkem osobní náklady	460 479	9 310	417 859	5 265

Při zohlednění počtu zaměstnanců na dohodu o pracovní činnosti a dohodu o provedení práce průměrný přepočtený počet zaměstnanců činí 1 783 za rok 2019 a 1 755 za rok 2018.

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

V roce 2019 a 2018 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.

4.11 Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění

Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění činí 13 815 tis. Kč (2018 – 11 337 tis. Kč), ze kterých 9 327 tis. Kč (2018 – 7 904 tis. Kč) představují závazky ze sociálního zabezpečení a 4 488 tis. Kč (2018 – 3 433 tis. Kč) představují závazky ze zdravotního pojištění. Žádné z těchto závazků nejsou po lhůtě splatnosti.

4.12 Stát – daňové závazky a dotace

Daňové závazky činí 9 500 tis. Kč (2018 – 8 088 tis. Kč) a jsou tvořeny zejména poplatky z ubytovací kapacity a daní ze závislé činnosti. Žádné z těchto závazků nejsou po lhůtě splatnosti.

4.13 Daň z příjmů

Splatná

Vzhledem k tomu, že odhadovaná daňová povinnost za rok 2019 je nulová, Společnost neúčtovala o splatné dani (2018 – 0 tis.Kč). Nulová daňová povinnost společnosti je dána především daňovými odpočty v souvislosti s praktickým vyučováním a odbornou praxí žáků středních škol.

Odložená

2019	Účetní hodnota	Daňová hodnota	Přechodný rozdíl	Odložený daňový závazek(-) / pohledávka(+)
Dlouhodobý hmotný majetek	14 956	10 603	-4 353	-827
Pohledávky	-18 278	-1 395	16 883	3 208
Celkem	-3 322	9 208	12 530	2 381

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

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 2019 vykázána odložená daňová pohledávka ve výši 2 381 tis. Kč (2018- 2 664 tis. Kč), která souvisela s následujícími přechodnými rozdíly: dlouhodobý majetek, pohledávky.

4.14 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.



4.15 Významné následné události

Na konci roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil mnoho zemí. Představenstvo / Dozorčí rada Společnosti pečlivě monitoruje situaci a hledá způsoby, jak minimalizovat dopad této pandemie na činnost Společnosti.

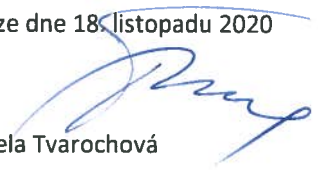
V souvislosti s celosvětovou pandemií COVID-19 se očekává dramatický pokles poptávky v oblasti cestovního ruchu a tím i po ubytovacích službách. Vedení Společnosti zvážilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a na základě predikce vývoje sestavilo nový obchodní plán, dle kterého bude Společnost i nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

4.16 Nepřetržité trvání společnosti

S ohledem na vývoj situace kolem pandemie COVID-19 očekává společnost významnou ztrátu, která může mít za následek to, že kapitál společnosti k 31. 12. 2020 bude mít negativní hodnotu. Společnost je tak závislá na podpoře mateřské společnosti, aby byla schopna přežít tuto nepříznivou finanční situaci.

Mateřská společnost CPI PROPERTY GROUP S.A. dne 20. srpna 2020 písemně potvrdila, že má v úmyslu poskytovat nutnou finanční podporu, proto byla účetní závěrka Společnosti sestavena za předpokladu časově neomezeného trvání společnosti.

V Praze dne 18. listopadu 2020



Marcela Tvarochová
člen představenstva
CPI Hotels, a.s.