CPI HOTELS

2020

Výroční zpráva, účetní závěrka a zpráva auditora za rok 2020

CPI Hotels, a.s.

Osoby odpovědné za výroční zprávu 2020

Čestné prohlášení

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává výroční zpráva 2020 podle našeho nejlepšího vědomí obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti CPI Hotels, a.s. za rok 2020 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 21. června 2021

.....

Ing. Marcela Tvarochová
členka představenstva
CPI Hotels, a.s.

Obsah

Základní údaje o společnosti 4

Zpráva o uplynulém a předpokládaném vývoji činnosti společnosti 4

Profil společnosti 4

Hotely společnosti 6

Výsledky hospodaření 16

Financování 19

Předpokládaný budoucí vývoj 19

Doplňující informace neuvedené v účetní závěrce 21

Události nastalé po rozvahovém dni 21

Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje 21

Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí 21

Aktivity v oblasti pracovněprávních vztahů 21

Aktivity v oblasti společenské odpovědnosti (CSR) 21

Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů 22

Informace o pobočkách nebo jiných částech závodu v zahraničí 22

Řízení finančních rizik 22

Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku v roce 2020 23

Zpráva o vztazích za rok 2020 24

Zpráva nezávislého auditora 25

Účetní závěrka 29

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

CPI Hotels je největší hotelovou skupinou v České republice (z pohledu pokojové kapacity). Naše hotely naleznete v 6 evropských zemích a 15 městech. V portfoliu máme stylově zařízené hotely značek Buddha-Bar Hotels & Resorts, Clarion Hotels, Comfort Hotels, Holiday Inn, Quality Hotels, Mamaison Hotels & Residences, Spa & Kur Hotels, Ubytovny.cz a pro nezařazené hotely společnosti, Private Label Hotels.

Ke konci roku 2020 provozovala a spravovala 31 ubytovacích zařízení o celkové kapacitě převyšující 10 tisíc lůžek a celkové konferenční prostory pro 13 tisíc účastníků (započítány také zahraniční dceřiné společnosti).

Hlavním předmětem podnikání společnosti je ubytování a poskytování hotelových služeb včetně pronájmu konferenčních prostor, dále paralelní služby jako stravování, 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 – Online Travel Agencies) a ubytovací portály.

buddha-bar hotel PRAGUE

Seznamte se s asijskými kulturami v designovém butikovém hotelu v centru Prahy. Prvním svého druhu na světě.

BuddhaBarHotelPrague.com ★★★★★

mamaison Hotels & Residences

Luxusní hotely s nádechem historie a plně vybavené rezidence v srdci Prahy, Budapešti, Varšavy, Bratislavy nebo Moskvy.

Mamaison.com ★★★★/★

Clarion Hotel

Moderně vybavené konferenční prostory v hotelech Clarion dostanou vaše setkání na úplně jinou úroveň. A k tomu se navíc skvěle vyspíte!

Clarion-Hotels.cz ★★★★

Holiday Inn AN IHG HOTEL

Projít se uličkami města provoněnými italskými specialitami. Odpočinout si na hotelové terase. Proto je tady Holiday Inn Rome – EurParco Dei Medici.

CPIHotels.com ★★★★

PRIVATE LABEL HOTELS

Hotely se svou vlastní identitou. Imperial Hotel Ostrava, Hotel Černigov v Hradci Králové a Hotel Vladimír v Ústí nad Labem. Známé značky s dlouhou historií.

CPIHotels.com ★★★/★

SPA & KUR HOTELS

Františkovy Lázně jsou místem, které dodalo síly a inspiraci velkým osobnostem. Proto jsme zde otevřeli hned dva hotely s lázeňskou péčí.

SpaKurHotels.com ★★★/★

QUALITY HOTEL

Konferenční prostory pro každou příležitost, moderní prostorné pokoje pro kvalitní odpočinek. Zkrátka pohodlí, které si zamilujete. Tyto naše hotely najdete v Brně a v Ostravě.

CPIHotels.com ★★★/★

Comfort HOTEL

Hotely Comfort nabízí útulné pokoje a příjemné prostory pro uspořádání firemních či rodinných akcí. To vše v Praze a v Olomouci.

C-Hotels.cz ★★★

Rozložení v ČR

Praha	Brno	Ostrava	Olomouc	Liberec
10x	1x	3x	2x	1x
Ústí n. Labem	**Hradec Králové**	**Františkovy Lázně**	**České Budějovice**	**Špindlerův Mlýn**
2x	1x	2x	1x	1x

Rozložení ve světě

Maďarsko	Polsko	Rusko	Slovensko	Itálie
Budapešť	Varšava	Moskva	Bratislava	Řím
2x	2x	1x	1x	1x

Hotely společnosti

Mamaison	Spa & Kur	Ubytovny	Buddha Bar	Holiday Inn
9x	2x	2x	1x	1x

Choice International			Hotely pod vlastní značkou
Clarion	Comfort	Quality	Private Label Hotels
9x	2x	2x	3x

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.

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 ★★★★

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.

Kategorie:	4 ★
Počet pokojů:	93
Počet lůžek:	176
Počet účastníků konference:	130

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.

Kategorie:	4 ★
Počet pokojů:	64
Počet lůžek:	128
Počet účastníků konference:	100

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.

Kategorie:	4 ★
Počet pokojů:	559
Počet lůžek:	1 114
Počet účastníků konference:	2 500

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.

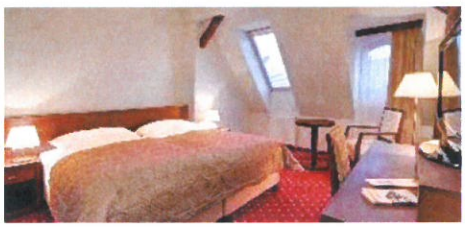
Kategorie:	4 ★
Počet pokojů:	169
Počet lůžek:	327
Počet účastníků konference:	1 620

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.

Kategorie:	4 ★
Počet pokojů:	117
Počet lůžek:	224
Počet účastníků konference:	600

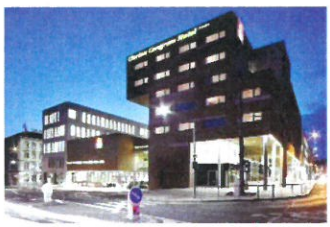


Clarion Congress Hotel Ústí nad Labem ★★★★

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.

Kategorie:	4 ★
Počet pokojů:	83
Počet lůžek:	166
Počet účastníků konference:	480



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.

Kategorie:	4 ★
Počet pokojů:	191
Počet lůžek:	394
Počet účastníků konference:	450

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.

Kategorie:	4 ★
Počet pokojů:	205
Počet lůžek:	407
Počet účastníků konference:	650

Clarion Congress Hotel Olomouc ★★★★
Jeremenkova 36, Olomouc, Česká republika

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

Kategorie:	4 ★
Počet pokojů:	125
Počet lůžek:	250
Počet účastníků konference:	1 400

Comfort Hotels

Představuje nekuřácké tříhvězdičkové hotely, se špičkovou úrovní služeb a kvalitním konferenčním zázemím.

Comfort Hotel Prague City East ★★★
Bečvářova 14, Praha, Česká republika

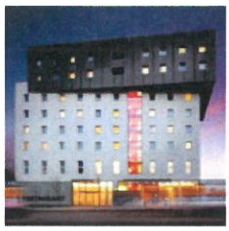
Nově zrekonstruovaný konferenční hotel s výbornou dostupností na městskou hromadnou dopravu je díky své kvalitě služeb a příznivé ceně ideálním místem pro soukromé a pracovní pobyty.

Kategorie:	3 ★
Počet pokojů:	243
Počet lůžek:	486
Počet účastníků konference:	510

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.

Kategorie:	3 ★
Počet pokojů:	90
Počet lůžek:	180
Počet účastníků konference:	250



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 ★★★★
Viale Castello della Magliana, 65, Řím, Itálie

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

Kategorie:	4 ★
Počet pokojů:	318
Počet lůžek:	636
Počet účastníků konference:	1 200

Buddha-Bar Hotel Collection

Exkluzivní, pětihvězdičkový designový hotelový koncept. Franšízorem značky je francouzská společnost George V Entertainment.

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.

Kategorie:	5 ★
Počet pokojů:	38
Počet lůžek:	76
Počet účastníků konference:	150

Quality Hotels

Značka zařazená pod mezinárodní řetězec Choice Hotels International, představuje hotely střední třídy.

Quality Hotel Exhibition Centre ★★★★

Křížkovského 20, Brno. Česká republika

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

Kategorie:	4 ★
Počet pokojů:	200
Počet lůžek:	400
Počet účastníků konference:	1 325

Quality Hotel Ostrava City ★★★★

Hornopolní 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.

Kategorie:	4 ★
Počet pokojů:	185
Počet lůžek:	370
Počet účastníků konference:	440

Mamaison Hotels & Residences

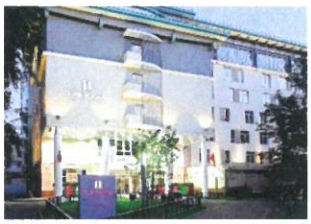
Unikátní kolekce hotelů v centrech nejprestižnějších evropských měst. Luxusní hotely s nádechem historie a plně vybavené rezidence ideální pro dlouhodobé ubytování. Díky diverzifikaci kolekce cílí hotely na rodiny s dětmi, klienty hledající romantické pobyty i korporátní klientelu v rámci služebních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

mm
mamaison
Hotels & Residences

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.

Kategorie:	5 ★
Počet pokojů:	84
Počet lůžek:	136
Počet účastníků konference:	200



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.

Kategorie:	5 ★
Počet pokojů:	61
Počet lůžek:	71
Počet účastníků konference:	170

Mamaison Residence Diana ★★★★
Chmielna 13A, Varšava, Polsko

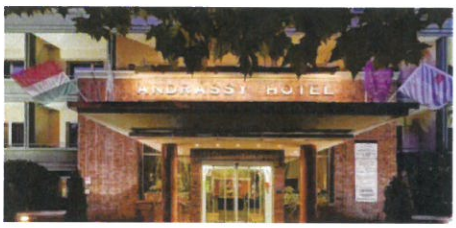
Rezidence upper midscale třídy nabízí příjemná, plně vybavená apartmá v srdci Varšavy a je ideálním místem pro krátkodobé i dlouhodobé pobyty. Samotná rezidence se nachází v překrásně zrestaurované budově z 19. století, která je typická pro tuto elegantní čtvrť.

Kategorie:	4 ★
Počet pokojů:	46
Počet lůžek:	53
Počet účastníků konference:	0

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.

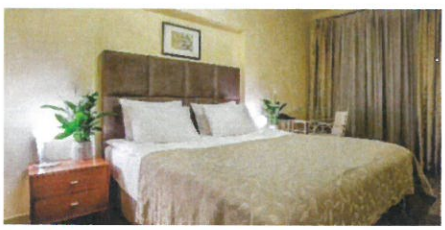
Kategorie:	4 ★
Počet pokojů:	68
Počet lůžek:	88
Počet účastníků konference:	80



Mamaison Residence Izabella ★★★★
Izabella 61, Budapešť, Maďarsko

Rezidence se nachází doslova pár kroků od slavné Andrássyho 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.

Kategorie:	4 ★
Počet pokojů:	38
Počet lůžek:	46
Počet účastníků konference:	0



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.

Kategorie:	4 ★
Počet pokojů:	47
Počet lůžek:	82
Počet účastníků konference:	30

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.

Kategorie:	4 ★
Počet pokojů:	80
Počet lůžek:	160
Počet účastníků konference:	90

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.

Kategorie:	4 ★
Počet pokojů:	24
Počet lůžek:	60
Počet účastníků konference:	0

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.

Kategorie:	4 ★
Počet pokojů:	173
Počet lůžek:	346
Počet účastníků konference:	0

Spa & Kur Hotels

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.

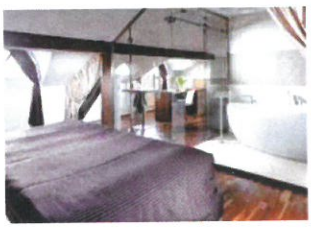
SPA & KUR HOTELS

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.

Kategorie:	4 ★
Počet pokojů:	107
Počet lůžek:	204
Počet účastníků konference:	50



Spa & Kur Hotel Praha ★★★

Ruská 27, Františkovy Lázně, Česká republika

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

Kategorie:	3 ★
Počet pokojů:	82
Počet lůžek:	134
Počet účastníků konference:	0

Private Label Hotels

Individuální služby i značky, takové jsou hotely mimo hlavní brandy společnosti CPI Hotels.

PRIVATE LABEL HOTELS

Hotel Vladimír ★★★

Masarykova 3128/36, 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.

Kategorie:	3 ★
Počet pokojů:	86
Počet lůžek:	180
Počet účastníků konference:	530

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.

Kategorie:	3 ★
Počet pokojů:	225
Počet lůžek:	448
Počet účastníků konference:	820

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.

Kategorie:	4 ★
Počet pokojů:	156
Počet lůžek:	260
Počet účastníků konference:	654

Ubytovny

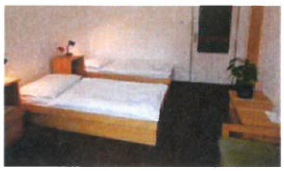
Dlouhodobé a střednědobé ubytování, ubytovny s garancí kvality služeb. V současnosti společnost provozuje dvě ubytovny.

Ubytovna Řepy

Mrkvičkova 2, Praha 6 – Řepy, Česká republika

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

Počet pokojů:	239
Počet lůžek:	542



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.

Počet pokojů:	880
Počet lůžek:	1 700

Výsledky hospodaření

V účetním období 2020 společnost vykázala ztrátu ve výši 285 219 tis. Kč, což oproti účetnímu období 2019 představuje pokles o 294 021 tis. Kč (2019 – zisk 8 802 tis. Kč).

Financování

V oblasti interního a externího financování nedošlo v roce 2020 k žádné významné změně.

Předpokládaný budoucí vývoj

Společnost CPI Hotels, a.s. během roku 2020 v důsledku celosvětové Covid-19 pandemie pozastavila plánovanou expanzi a rozšiřování hotelové sítě. Během prvního čtvrtletí roku 2020 ještě proběhl re-branding původního hotelu Holiday Inn Brno na mezinárodní značku Quality Hotels – nyní provozovaný pod jménem Quality Hotel Brno Exhibition Centre. Počátkem roku 2020 byla také dokončena kompletní rekonstrukce původního hotelu Fortuna City, který byl re-brandován a nově otevřen jako Comfort Hotel Prague City East. Obě značky (Quality a Comfort) z mezinárodní sítě Choice Hotels International kompletují trio mezinárodních značek Clarion, Quality a Comfort Hotels.

Pandemie Covid-19 se již zkraje roku 2020 přehoupla do celosvětové krize s rozsáhlými dopady do všech oblastí života a ekonomiky. Nejpostiženějším odvětvím jsou služby, zejména přeprava osob (aerolinky) a celkově cestovní ruch ve všech jeho segmentech cestování (firemní cesty, konference, turistické pobyty), a to pro skupiny i individuální klientelu. A tak návštěvnost České republiky po několika letech nepřetržitého růstu zaznamenala v roce 2020 citelný pokles. Obdobná situace nastala v celém CEE regionu, kde se nacházejí naše provozy. V důsledku ochladnutí ekonomické situace nastal očekávaný dramatický pokles poptávky a tím obsazenosti i mírnější pokles průměrné ceny.

Nouzový stav i omezení pohybu osob jednak v rámci ČR i v mezinárodním měřítku významně zasáhlo do cestovního ruchu obecně.

Krátké zlepšení znamenalo rozvolnění restrikcí v prázdninových měsících roku 2020, kde v ubytovacích zařízeních dominovala domácí klientela, a to zejména v turistických regionech v celé České republice. Typicky městské destinace trpěly nízkou poptávkou i v těchto letních měsících. Praha jako mezinárodní destinace s výrazně většinovým podílem zahraničních turistů (v roce 2019 to bylo 84 % zahraničních turistů) pocítila dopad pandemie nejvíce.

Následná druhá vlna pandemie již postihla všechny regiony bez rozdílů. Během první vlny došlo v rámci Evropy k uzavření dvou třetin hotelů. Naproti tomu druhá vlna zaznamenala uzavření už jen u přibližně 20 % ubytovacích zařízení. Vliv na tato uzavření měla jak výše poptávky a rozsah omezení, tak i míra státních dotací pro uzavřené provozy.

Zahraniční cestovní ruch z hlavních zdrojových zemí pro ČR byl během celého roku minimální vzhledem ke střídavým uzavírkám státních hranic, které pokračují i letos. Hlavní zdrojovou zemí bylo stále Německo s poklesem příjezdů o 60,6 %, následované Polskem (-57,3 %) a Slovenskem (-63,4 %). Vzdálené destinace zaznamenaly ještě větší pokles, například Čína (-93,6 %).

Společnost CPI Hotels, a.s. se v roce 2020 soustředila na posílení domácího cestovního ruchu a konsolidovala všechny síly na posílení vztahu se zákazníky. V tomto trendu budeme pokračovat i v roce 2021.

Některé hotely byly během roku 2020 dočasně uzavřeny, náklady důrazně redukovány. Další plány a akční kroky společnosti ohledně znovuotevírání uzavřených hotelů budou závislé na vývoji pandemie v průběhu roku 2021.

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

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

- Starlight Hotel Suiten

  Kompletní rekonstrukce a rebranding
  – začlenění pod značku Mamaison Hotels & Residences.
  Plánované dokončení v roce 2021/22 a otevření jako Mamaison Hotel Chain Bridge Budapest.

- Comfort Hotel Budapest

  Rekonstrukce administrativní budovy v centru
  Budapešti a její začlenění pod značku Comfort.
  Plánované dokončení a otevření v roce 2022.

- Mamaison Hotel Riverside Prague

  Rekonstrukce a redesign pokojů.
  Plánované dokončení v roce 2022.

- Clarion Congress Hotel Prague

  Rekonstrukce a redesign všech hotelových pokojů.
  Plánované dokončení do konce roku 2021.

- Clarion Congress Hotel České Budějovice

  Rozšíření o 75 nových pokojů a nové konferenční prostory o velikosti 2000 m^2. Plánované dokončení v roce 2022/2023.

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 2020 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

V otázce ekologie se společnost snaží minimalizovat dopad svého podnikání na životní prostředí. Minimalizuje množství odpadu a způsob jeho recyklace, podporuje třídění odpadů, znečištění a šetření energiemi. Minimalizuje také tiskové materiály a plastové obaly. Některé hotely zakládají komposty nebo chovají včely na střeše. Některé hotely patří mezi první v České republice, které dostaly ocenění za udržitelné podnikání.

Společnost v současnosti zavádí interní ekologický program celou sítí „Join Pure Stay", který přináší vyvážené propojení přírody a hotelového provozu. Cílem společnosti je snížit uhlíkovou stopu v celém řetězci a také solidarita k přírodě a transparentnost vůči našim hostům.

Společnost v rámci podpory životního prostředí darovala 100 stromů jako příspěvek pro zalesnění všech lesů. Projekt „Darujte stromečky" organizovala Nadace dřevo pro život.

Aktivity v oblasti pracovněprávních vztahů

V pracovně právních vztazích společnost postupuje v souladu s příslušnými zákony a předpisy v ČR. Společnost trvale dbá na osobní rozvoj svých zaměstnanců a jejich růst v pracovních pozicích. Zaměřuje se také zejména na zvyšování kvalifikace svých zaměstnanců, a to formou různých benefitů, školení a kurzů (např. jazykové kurzy, kurzy zaměřené na komunikační a jiné dovednosti, školení vnitrofiremních standardů, interní školení dle příslušného oddělení atd.).

Aktivity v oblasti společenské odpovědnosti (CSR)

Společnost se aktivně stará jak o vnitropodnikovou, tak o mimopodnikovou odpovědnost, kterou realizuje nad rámec zákonných povinností, a to ve vztahu ke svým zaměstnancům, společnosti a životnímu prostředí.

Ve vnitropodnikové oblasti dbá na zdraví, spokojenost a bezpečnost zaměstnanců, dodržuje pracovní standardy, lidská práva, pečuje a podporuje své zaměstnance, dodržuje zvýšené hygienické standardy a postupy, uznává a řídí se základními morálními pravidly.

V mimopodnikové odpovědnosti je společnost také aktivní.

Aktivně centrálně spolupracuje s nadacemi, jako je Chance 4 Children (projekt „Dr. Clown"), Nadání a dovednosti (projekt „Rozhled"), Kapka naděje (projekt „O kapku lepší check-out"), Nadace Terezy Maxové (projekt „To dáš!"), a s dalšími lokálními institucemi, se kterými spolupracují jednotlivé hotely.

Za rok 2020 se společnost podílela například na těchto aktivitách: V době pandemie darovala potraviny dětem z dětských domovů a do domova seniorů. Pravidelně poskytovala ubytování, zázemí nebo konferenční prostory pro výukové workshopy spolupracujícím organizacím. Nabídla své hotely vládě pro pomoc s chybějícími nemocničními lůžky v době pandemie.

Na začátku října 2020 se stala členem Asociace společenské odpovědnosti. Asociace společenské odpovědnosti je největší iniciativou společenské odpovědnosti (CSR – Corporate Social Responsibility) a Cílů udržitelného rozvoje (SDGs – Sustainable Development Goals) od OSN v Česku. Její vizí je, aby se společenská odpovědnost a udržitelnost stala přirozenou součástí podnikání i fungování každé organizace v Česku. Zapojila se v rámci Asociace do projektů jako byl „Světlo lékařům" na podporu všem zdravotníkům a lékařům v Česku, kdy poskytla ubytování pro dobrovolníky.

Společně se zaměstnanci uskutečnila Sbírku potravin do potravinové banky Praha, a užitečně tak pomohla potřebným skupinám v těžké životní situaci, rodičům samoživitelům, lidem v nouzi.

Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Společnost nevlastní vlastní akcie.

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 2020

Společnost a její dceřiné společnosti v roce 2020 provozovaly a spravovaly 31 ubytovacích zařízení, 9 pod značkou Clarion Hotels (franšíza Choice International), 9 hotelů pod značkou Mamaison Hotels & Residences, 2 hotely pod značkou Comfort Hotels (franšíza Choice International), 2 hotely pod značkou Quality Hotels (franšíza Choice International), 2 hotely pod vlastní značkou Spa & Kur Hotels, 1 hotel pod značkou Buddha-Bar Collection, 1 hotel pod značkou Holiday Inn, 2 ubytovací zařízení pod značkou Ubytovny.cz a 3 hotely pod značkou nezávislých Private Label Hotels.

CPI Hotels v roce 2020 vlivem nepříznivé ekonomické situace neexpandovala a pozastavila své plány na renovace a rekonstrukce. Zároveň se ale nepřestala soustředit na zkvalitňování nabídky, a i přes nepříznivou situaci na trhu úspěšně dokončila započatou rekonstrukcí, především:

- Comfort Hotel Prague City East

  Kompletní rekonstrukce hotelu.
  Dokončeno v 1.Q 2020.

Společnost navázala na dokončenou unifikaci hotelového provozního systému PMS/Protel z roku 2019. Hlavním cílem společnosti bylo pokračovat i nadále v poskytování vysoce kvalitních ubytovací a konferenční služeb ve všech provozovaných hotelech a zařízeních, a to v omezeném režimu i navzdory probíhající pandemii Covid-19.

Rovněž v tomto roce pokračoval 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 21. června 2021

. . . . . .

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

Zpráva o vztazích za rok 2020

CPI Hotels, a.s.

Zpráva o vztazích za rok 2020

CPI Property Group

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ROK 2020

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.

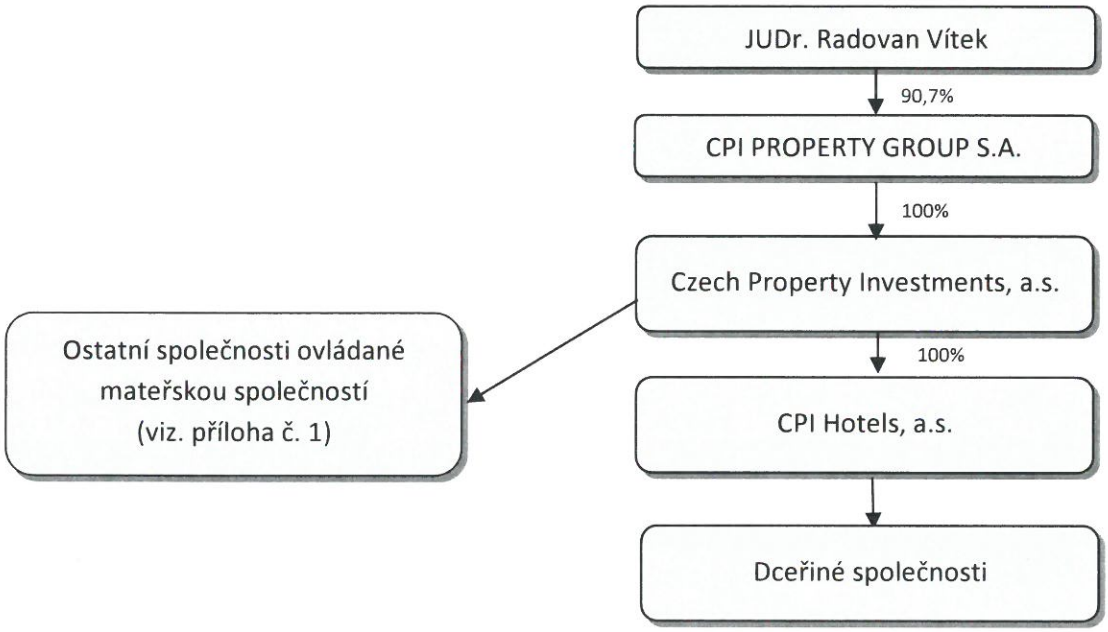
IČ: 471 16 757, se sídlem Bečvářova 2081/14, 100 00 Praha 10

zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze

oddíl B, vložka 1914

Tato zpráva o vztazích je vypracována za účetní období roku 2020.

Struktura vztahů mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020



Společnost ovládaná

CPI Hotels, a.s.

IČ 471 16 757

Bečvářova 2081/14, 100 00 Praha 10

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

Předmět činnosti:

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

Statutární orgán – představenstvo:

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

Základní kapitál:	2 432 700 Kč Splaceno: 100 %

(dále jako "Ovládaná osoba" nebo „Dceřiná společnost").
Úloha ovládané osoby je spravování nemovitostí, bytů a nebytových prostor v České republice.

Způsob a prostředky ovládání
K 31. prosinci 2019 byla společnost Czech Property Investments, a.s. jediným akcionářem vlastnícím 100 % akcií společnosti CPI Hotels, a.s.. Jediným akcionářem společnosti Czech Property Investments, a.s. je CPI PROPERTY GROUP S.A., která vlastní 100 % akcií.

Společnost ovládající Dceřinou společnost

Czech Property Investments, a.s.

IČO 427 16 161

Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1
zapsaná v obchodním rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 1115

Předmět činnosti:

- Činnost účetních poradců, vedení účetnictví
- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
- 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 společnost:
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:	Jonathan Schlink
člen představenstva:	Tomáš Salajka
člen představenstva:	Omar Sattar

Základní kapitál: 865 171 633,10 EUR

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

K 31. prosinci 2020 je společnost CPI PROPERTY GROUP nepřímo vlastněna panem Radovanem Vítkem. K 31. prosinci 2020 je Radovan Vítek ovládající osobou společnosti CPI PROPERTY GROUP, ve které nepřímo drží 90,7 % akcií.

Dceřiné společnosti

K 31. prosinci 2020 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%

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

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

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

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

Mezi osobou ovládanou a osobou ovládající neexistují žádné smluvní vztahy.

C. Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a dceřinými společnostmi

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

Smlouva o úvěru ze dne 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, ve znění pozdějších dodatků.

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 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.

Smlouva o úvěru ze dne 1. dubna 2020 se společností CPI Hotels Europeum Kft.

Smlouva o zápůjčce ze dne 1. června 2020 se společností Hotel Lucemburská, s.r.o.

D. Vztahy k ostatním společnostem ve skupině CPI PROPERTY GROUP

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

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

Nájemní smlouva se sopečností 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.

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 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 Energo, a.s. (dříve CPI - Facility, a.s.) ze dne 1. března 2012, ve znění pozdějších dodatků.

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

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

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

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

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

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

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

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání se společností 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 a Facility, s.r.o. ze dne 27. prosince 2017.

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

Pachtovní smlouva se společností Orchard Hotel a.s. ze dne 1. července 2019, ve znění pozdějších dodatků.

Pachtovní smlouva se společností Lockhart, a.s. ze dne 1. října 2019, ve znění pozdějších dodatků.

Pachtovní smlouva se společností CPI Hotels Properties, a.s. ze dne 1. ledna 2020, ve znění pozdějších dodatků.

Smlouva o koupi obchodního závodu se společností BRNO INN, a.s. ze dne 22. ledna 2020.

Pachtovní smlouva se společností BRNO INN, a.s. ze dne 1. února 2020, ve znění pozdějších dodatků.

Dohoda o ukončení smlouvy o nájmu se společností Best Properties South, a.s. ze dne 15. prosince 2020.

Dohoda o ukončení smlouvy o nájmu se společností Carpenter Invest, a.s. ze dne 15. prosince 2020.

Dohoda o ukončení smlouvy o nájmu se společností Conradian, a.s. ze dne 15. prosince 2020.

Dohoda o ukončení smlouvy o nájmu se společností CPI – Real Estate, a.s. ze dne 15. prosince 2020.

Dohoda o ukončení smlouvy o nájmu se společností HOTEL U PARKU, s.r.o. ze dne 15. prosince 2020.

Dohoda o ukončení smlouvy o nájmu se společností Balvinder, a.s. ze dne 15. prosince 2020.

Dohoda o ukončení smlouvy o nájmu se společností Hraničář, a.s. ze dne 15. prosince 2020.

Dohoda o ukončení smlouvy o nájmu se společností MUXUM, a.s. ze dne 15. prosince 2020.

Dohoda o ukončení pachtovní smlouvy se společností Janáčkovo nábřeží 15, s.r.o. ze dne 15. prosince 2020.

Dohoda o ukončení smlouvy o nájmu se společností Kerina, a.s. ze dne 15. prosince 2020.

Dohoda o ukončení smlouvy o nájmu se společností LD Praha, a.s. ze dne 15. prosince 2020.

Dohoda o ukončení smlouvy o nájmu se společností Marissa Théta, a.s. ze dne 15. prosince 2020.

Dohoda o ukončení smlouvy o nájmu se společností Olomouc Building, a.s. ze dne 15. prosince 2020.

Dohoda o ukončení pachtovní smlouvy se společností Residence Belgická, s.r.o. ze dne 15. prosince 2020.

Dohoda o ukončení pachtovní smlouvy se společností Tyršova 6, a.s. ze dne 15. prosince 2020.

Dohoda o ukončení smlouvy o nájmu se společností Vigano, a.s. ze dne 15. prosince 2020.

Dohoda o ukončení smlouvy o nájmu se společností Bayton Alfa, a.s. ze dne 15. prosince 2020.

E. Ostatní právní úkony

V roce 2020 nebyly provedeny žádné další právní úkony mezi společností CPI Hotels, a.s. a ovládajícími osobami a mezi společností CPI Hotels, a.s. a společnostmi ovládanými Ovládajícími osobami.

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

V průběhu účetního období nebyla v zájmu či na popud Ovládajících osob nebo osob ovládaných Ovládajícími osobami ze strany společnosti CPI Hotels, a.s. přijata či uskutečněna žádná opatření.
Během účetního období nebyla v zájmu či na popud Ovládajících osob nebo osob ovládaných Ovládajícími osobami ze strany společnosti CPI Hotels, a.s. přijata či uskutečněna žádná plnění a protiplnění.
Statutární orgán má za to, že pro Ovládanou osobu ze skutečnosti, že je součástí skupiny CPI PROPERTY GROUP, plynou výhody spočívající zejména v přístupu k administrativnímu, právnímu a finančnímu zázemí poskytovanému v rámci Skupiny, které by jinak Ovládaná osoba musela zajišťovat sama. Statutární orgán má dále za to, že Ovládané osobě neplynou z postavení ve Skupině žádné nevýhody ani rizika.

G. Prohlášení o újmě

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

Ostatní společnosti ovládané mateřskou společností viz příloha č. 1.

Závěr

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

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

V Praze dne 31. března 2021

Marcela Tvarochová
člen představenstva
CPI Hotels, a.s.

Příloha č. 1: Ostatní společnosti ovládané mateřskou společností:

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Česká republika	Vlastnický podíl %
Balvinder, a.s.	100,00
Baudry Beta, a.s.	100,00
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
BPT Development, a.s.	100,00
Brandýs Logistic, a.s.	100,00
Brno Development Services, s.r.o.	100,00
BRNO INN, a.s.	100,00
Brno Property Development, a.s.	91,17
Březiněves, a.s.	100,00
Byty Lehovec, s. r. o.	100,00
Carpenter Invest, a.s.	100,00
CB Property Development, a.s.	100,00
Conradian, a.s.	100,00
CPI - Bor, a.s.	100,00
CPI - Horoměřice, a.s.	91,17
CPI - Real Estate, a.s.	100,00
CPI - Zbraslav, a.s.	100,00
CPI Beet, a.s.	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 Flats, a.s.	100,00
CPI Green, a.s.	100,00
CPI Group, a.s.	100,00
CPI Hotels, a.s.	100,00
CPI Hotels Catering, s. r. o.	100,00
CPI Hotels Properties, a.s.	100,00
CPI Jihlava Shopping, a.s.	100,00
CPI Kappa, s.r.o.	100,00
CPI Kvarta, s.r.o.	100,00
CPI Kvinta, s.r.o.	100,00
CPI Management, s.r.o.	100,00
CPI Meteor Centre, s.r.o.	100,00
CPI Národní, s.r.o.	100,00
CPI Office Prague, s.r.o.	100,00
CPI Omikrón, a.s.	100,00
CPI - Orlová, a.s.	91,17
CPI Palmovka Office, s.r.o.	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.	100,00
CPI Services, a.s.	100,00
CPI Shopping MB, a.s.	100,00
CPI Shopping Teplice, a.s.	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Česká republika	Vlastnický podíl %
CPI South, s.r.o.	10,00
CPI Tercie, s.r.o.	100,00
CPI Théta, a.s.	100,00
CPI Vestec, s.r.o.	100,00
Čáslav Investments, a.s.	100,00
EMH South, s.r.o.	100,00
Farhan, a.s.	100,00
FL Property Development, a.s.	91,17
Futurum HK Shopping, s.r.o.	100,00
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
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
KOENIG Shopping, s.r.o.	100,00
Kosmonosy Investments, s.r.o.	100,00
Kosmonosy Property Development, s.r.o.	100,00
Labská Property, s.r.o.	100,00
LD Praha, a.s.	100,00
Lockhart, a.s.	100,00
Lucemburská 46, a.s.	100,00
Marissa Gama, a.s.	100,00
Marissa Omikrón, a.s.	100,00
Marissa Tau, a.s.	100,00
Marissa Théta, a.s.	100,00
Marissa West, a.s.	100,00
Marissa Yellow, a.s.	100,00
Marissa Ypsilon, a.s.	100,00
MB Property Development, a.s.	100,00
MUXUM, a.s.	100,00
Na Poříčí, a.s.	100,00
Nymburk Property Development, a.s.	100,00
OC Nová Zdaboř a.s.	100,00
OC Spektrum, s.r.o.	100,00
OFFICE CENTER HRADČANSKÁ, a.s.	100,00
Olomouc Building, a.s.	100,00
Orchard Hotel a.s.	100,00
Outlet Arena Moravia, s.r.o.	100,00
Pelhřimov Property Development, a.s.	100,00
Platnéřská 10 s.r.o.	100,00
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.	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
Statek Blatiny, s.r.o.	100,00
Statenice Property Development, a.s.	100,00
Svitavy Property Alfa, a.s.	100,00
Tachov Investments, s.r.o.	100,00
Telč Property Development, a.s.	91,17

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Česká republika	Vlastnický podíl %
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
V Team Prague, s.r.o. (do 09.01.2020 CPI Blatiny, s.r.o.)	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Francie	Vlastnický podíl %
CPI FRANCE SASU	100,00
CPI IMMO S.a.r.l.	100,00

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.	100,00
Andrassy Real Kft.	100,00
Arena Corner Kft.	100,00
CPI Hungary Investments Kft. (do 15.06.2020 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
CPI Hotels Europeum Kft.	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.	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 %
CPIPG Management S.a.r.l.	100,00
Endurance Hospitality Finance S.à r.l.	100,00
Endurance Hospitality Asset S.à r.l.	100,00
Hospitality Invest, S.à r.l.	100,00
MMR RUSSIA S.à r.l.	100,00

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

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Česká republika	Vlastnický podíl %
ZET.office, a.s. (do 30.09.2020 CPI Orange, a.s.)	100,00
Ždírec Property Development, a.s.	100,00

CPI Finance Netherlands II B.V.	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Polsko	Vlastnický podíl %
Atrium Complex sp. z o.o.	100,00
BWV Offices sp. z o.o. (od 12.03.2020)	100,00
BWGH Offices sp. z o.o. (od 31.03.2020)	100,00
BWK Offices sp. z o.o. (od 21.05.2020)	100,00
Centrum Ogrody Sp. z o.o.	100,00
City Gardens Sp. z o.o.	100,00
CPI HOTELS POLAND Sp. z o.o.	100,00
CPI Poland Sp. z o.o.	100,00
CPI Poland Offices sp. z o.o.	100,00
CPI Property Development sp. z o.o.	100,00
CPI Poland Property Management sp. z o.o.	100,00
CT Development sp. z o.o.	100,00
Diana Development sp. z o.o.	100,00
Equator II Development sp. z o.o.	100,00
Equator Real sp. z o.o. (od 5.3.2020)	100,00
Gadwall Sp. z o.o.	100,00
GARET INVESTMENT sp. z o.o.(do 25.6.2020)	0,00
GCA Property Development Sp. z o.o.	100,00
Moniuszki Office sp. z o.o.	100,00
Oxford Tower sp. z o.o.	100,00
Radom Property Development sp. z o.o.	100,00
Rembertów Property Development sp. z o.o.	100,00
Tarnów Property Development sp. z o.o.	100,00
Tower-Service sp. z o.o. (od 24.4.2020)	50,30
WFC Offices sp. z o.o.	100,00
Zamość Property Development sp. z o.o.	100,00
Zamość Sadowa Property Development sp. z o.o.	100,00
Zgorzelec Property Development sp. z o.o.	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Rumunsko	Vlastnický podíl %
PRO Tower Development S.R.L.	100,00
CPI Romania S.R.L.	100,00
ES Bucharest Development S.R.L.	100,00
ES Bucharest Properties S.R.L.	100,00
ES Hospitality S.R.L.	100,00
Felicia Shopping Center S.R.L.	99,90
LN EST Europe Development S.R.L. (do 19.10.2020)	0,00
MH Bucharest Properties S.R.L	88,00
RSL EST Europe Properties S.R.L. (do 19.10.2020)	0,00
RSL Real Estate Development S.R.L.	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Rusko	Vlastnický podíl %
Branch of MMR Russia, org. unit	100,00
Pokrovka Management o.o.o.	100,00

Společnosti kontrolované společností CPI FIM S.A. (LU)	Vlastnický podíl %
Beta Development, s. r. o.	35,00
Brillant 1419. Verwaltungs GmbH (do 30.6.2020)	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.	100,00
Castor Investments sp. z o.o. S.K.A.	100,00
CD Property, s.r.o.	100,00
CEREM S.A. (in liquidation) (do 03.01.2020)	0,00
Endurance Real Estate Management Company (do 28.12.2020)	0,00
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.	100,00
CPI REV Italy II S.r.l.	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.	100,00
Estate Grand, s.r.o.	100,00
Eurocentrum Offices sp. z o.o.	100,00
Famiaco	100,00
HAGIBOR OFFICE BUILDING, a.s.	100,00
Industrial Park Stříbro, s.r.o.	100,00
JIHOVÝCHODNÍ MĚSTO, a.s.	100,00
Karviná Property Development, a.s.	100,00
Land Properties, a.s.	100,00
LES MAS DU FIGUIER	100,00
Marki Real Estate Sp. z o.o. w likwidacji	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. w likwidacji	100,00
Pietroni, s.r.o.	100,00
Polygon BC, a.s.	20,00
SCP Reflets	100,00
Szczecin Project sp. z o.o. w likwidacji (do 2. 6.2020)	0,00
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
Vysočany Office, a.s.	20,00
WFC Investments sp. z o.o.	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Slovensko	Vlastnický podíl %
CPI Facility Slovakia, a.s.	100,00
CPI Hotels Slovakia, s.r.o.	100,00
CPI Retails ROSA s.r.o.	100,00
CPI Retails THREE, a.s.	100,00
Čadca Property Development, s.r.o.	100,00
Komárno Property Development, a.s.	100,00
Liptovský Mikuláš Property Development, a.s. (do 2.12.2020)	0,00
Michalovce Property Development, a.s.	100,00
Office Center Poštová, s.r.o. (do 06.11.2020)	0,00
Považská Bystrica Property Development, a.s.	100,00
Prievidza Property Development, a.s.	100,00
Trebišov Property Development, s.r.o.	100,00
Levice Property Development, a.s.	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Britské Panenské Ostrovy	Vlastnický podíl %
CPI Finance (BVI) Limited	99,90
Aspley Ventures Limited (do 22.04.2020)	0,00

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Kypr	Vlastnický podíl %
ALAMONDO LIMITED	100,00
BREGOVA LIMITED	100,00
CODIAZELLA LTD	99,90
CPI CYPRUS LIMITED	100,00
DORESTO LIMITED	100,00
Fetumar Development Limited	100,00
Jagapa Limited	100,00
LERIEGOS LIMITED	100,00
MESARGOSA LIMITED	100,00
NUKASSO HOLDINGS LIMITED	100,00
SASHKA LIMITED	100,00
SHAHEDA LIMITED	100,00
VOLANTI LIMITED	100,00
ZLATICO LIMITED	99,90

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a. s. - Švýcarsko	Vlastnický podíl %
CMA Immobilier SA	99,70
CMA Services S.á.r.l.	49,85
One Crans-Montana SA	99,70
Zerodix S.á.r.l. (od 16.12.2020)	99,70

Zpráva nezávislého auditora

Building a better working world

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 2020, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2020, 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 2020 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2020 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 4.17 přílohy účetní závěrky popisující skutečnost, že budoucí fungování Společnosti je závislé na podpoře mateřské společnosti. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

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.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či 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.

Building a better working world

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

Odpovědnost 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.

A member firm of Ernst & Young Global Limited
Ernst & Young Audit, s.r.o. with its registered office at Na Florenci 2116/15, 110 00 Prague 1 - Nove Mesto, has been incorporated in the Commercial Register administered by the Municipal Court in Prague, Section C, entry no. 88504, under Identification No. 26704153.

Building a better working world

- 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

21. června 2021
Praha, Česká republika

A member firm of Ernst & Young Global Limited
Ernst & Young Audit, s.r.o. with its registered office at Na Florenci 2116/15, 110 00 Prague 1 - Nove Mesto, has been incorporated in the Commercial Register administered by the Municipal Court in Prague, Section C, entry no. 88504, under Identification No. 26704153.

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
- Přehledu o peněžních tocích
- Přehledu o změnách vlastního kapitálu
- Přílohy účetní závěrky

Zobrazená účetní závěrka byla schválena statutárním orgánem.

ROZVAHA
v plném rozsahu
k 31. prosinci 2020
(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

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

Identifikační číslo

47116757

Označ.	AKTIVA	řád.	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	4
	AKTIVA CELKEM	**1**	**1 126 967**	**- 111 956**	**1 015 011**	**730 526**
B.	**Stálá aktiva**	**2**	**624 002**	**- 92 975**	**531 027**	**470 772**
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	3	31 469	- 20 827	10 642	12 658
B.I.2.	Ocenitelná práva	4	29 771	- 20 827	8 944	11 621
B.I.2.1.	Software	5	29 771	- 20 827	8 944	11 621
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	6	1 698		1 698	1 037
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	7	1 698		1 698	1 037
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	8	72 223	- 61 328	10 895	14 991
B.II.1.	Pozemky a stavby	9	16 089	- 13 630	2 459	3 724
B.II.1.2.	Stavby	10	16 089	- 13 630	2 459	3 724
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	11	56 157	- 47 846	8 311	11 233
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	12	- 616	148	- 468	- 673
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	266		266	380
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	16	266		266	380
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	17	520 310	- 10 820	509 490	443 123
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	18	428 140	- 10 820	417 320	428 140
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	19	92 170		92 170	14 983

CPI Hotels, a.s.

Rozvaha
k 31. prosinci 2020

Označ.	AKTIVA	řád.	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	4
C.	**Oběžná aktiva**	**20**	**497 735**	**- 18 981**	**478 754**	**253 926**
C.I.	Zásoby	21	15 679		15 679	21 713
C.I.1.	Materiál	22	15 679		15 679	21 713
C.II.	Pohledávky	23	375 640	- 18 981	356 659	176 062
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	24	375 640	- 18 981	356 659	176 062
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	25	299 688	- 18 981	280 707	89 481
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	26	10 375		10 375	3 713
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	27	65 577		65 577	82 868
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	28	31 261		31 261	11 763
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	29	28 195		28 195	30 374
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	30	4 790		4 790	39 505
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	31	1 331		1 331	1 226
C.IV.	Peněžní prostředky	32	106 416		106 416	56 151
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	33	3 068		3 068	6 165
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	34	103 348		103 348	49 986
D.	**Časové rozlišení aktiv**	**35**	**5 230**		**5 230**	**5 828**
D.1.	Náklady příštích období	36	5 230		5 230	5 828

CPI Hotels, a.s.

Rozvaha
k 31. prosinci 2020

Označ. a	PASIVA b	řád. c	Běžné účetní období 5	Minulé účetní období 6
	PASIVA CELKEM	**37**	**1 015 011**	**730 526**
A.	**Vlastní kapitál**	**38**	**- 171 870**	**113 349**
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	70 149	61 347
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	49	70 149	61 347
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	50	- 285 219	8 802
B. + C.	**Cizí zdroje**	**51**	**1 185 255**	**616 583**
C.	**Závazky**	**52**	**1 185 255**	**616 583**
C.I.	Dlouhodobé závazky	53	930 285	287 835
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	54	930 285	287 835
C.II.	Krátkodobé závazky	55	254 970	328 748
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	56	24 490	59 365
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	57	82 270	124 839
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	58	13 884	21 777
C.II.8.	Závazky ostatní	59	134 326	122 767
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	60	13 788	24 233
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	61	7 701	13 815
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	62	41 211	9 500
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	63	47 758	49 890
C.II.8.7.	Jiné závazky	64	23 868	25 329
D.	**Časové rozlišení pasiv**	**65**	**1 626**	**594**
D.2.	Výnosy příštích období	66	1 626	594

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

druhové členění

za rok končící 31. prosincem 2020

(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	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY b	řád. c	Běžné účetní období 1	Minulé účetní období 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	616 532	1 654 107
II.	Tržby za prodej zboží	2	4 455	8 029
A.	Výkonová spotřeba	3	569 248	1 138 174
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4	3 265	6 059
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	5	164 176	289 941
A.3.	Služby	6	401 807	842 174
D.	Osobní náklady	7	342 398	460 479
D.1.	Mzdové náklady	8	258 756	345 885
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	9	83 642	114 594
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	10	80 521	108 782
D.2.2.	Ostatní náklady	11	3 121	5 812
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	12	14 270	10 935
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	13	13 567	11 574
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	14	13 567	11 574
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	15	703	- 639
III.	Ostatní provozní výnosy	16	85 239	16 223
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	17	2 563	223
III.3.	Jiné provozní výnosy	18	82 676	16 000
F.	Ostatní provozní náklady	19	4 647	15 890
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	20	35	
F.3.	Daně a poplatky	21	54	8 853
F.5.	Jiné provozní náklady	22	4 558	7 037
*	**Provozní výsledek hospodaření (+/-)**	**23**	**- 224 337**	**52 881**

CPI Hotels, a.s.

Výkaz zisku a ztráty - druhové členění

za rok končící 31. prosincem 2020

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	2 671	1 078
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	27	2 657	1 057
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	28	14	21
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	29	10 820	
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	30	38 802	23 184
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	31	38 802	23 184
VII.	Ostatní finanční výnosy	32	2 934	3 362
K.	Ostatní finanční náklady	33	16 865	42 870
*	**Finanční výsledek hospodaření**	**34**	**- 60 882**	**- 44 079**
**	**Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)**	**35**	**- 285 219**	**8 802**
**	**Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)**	**36**	**- 285 219**	**8 802**
***	**Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)**	**37**	**- 285 219**	**8 802**
*	**Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.**	**38**	**711 831**	**1 700 334**

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

k 31. prosinci 2020 a 2019

				Stav v běžném období	Stav v minulém období 2019
			Peněžní toky z provozní činnosti		
Z.			**Výsledek hospodaření za běžnou činnost bez zdanění (+/-)**	**-285 220**	**8 802**
A.	1.		Úpravy o nepeněžní operace	**60 030**	**33 488**
A.	1.	1.	Odpisy stálých aktiv a pohledávek	14 903	11 574
A.	1.	2.	Změna stavu opravných položek	11 523	-644
A.	1.	3.	Změna stavu rezerv		
A.	1.	4.	Kurzové rozdíly		675
A.	1.	5.	(Zisk) / ztráta z prodeje stálých aktiv	-2 528	-17 758
A.	1.	6.	Úrokové náklady a výnosy	36 132	22 106
A.	1.	7.	Ostatní nepeněžní operace (např. přecenění na reálnou hodnotu do HV, přijaté dividendy)		17 535
A	*		**Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu, placenými úroky a mimořádnými položkami**	**-225 189**	**42 290**
A.	2.		Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	**-235 674**	**416 038**
A.	2.	1.	Změna stavu zásob	6 034	-2 658
A.	2.	2.	Změna stavu obchodních pohledávek	-193 279	-16 280
A.	2.	3.	Změna stavu ostatních pohledávek a přechodných účtů aktiv	16 231	454 534
A.	2.	4.	Změna stavu obchodních závazků	-42 026	-55 418
A.	2.	5.	Změna stavu ostatních závazků a přechodných účtů pasiv	-22 633	35 860
A	**		**Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, placenými úroky a mimořádnými položkami**	**-460 863**	**458 328**
A.	3.	1.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku	-38 988	-22 175
A.	4.	1.	Zaplacená daň z příjmů	3 222	-2 745
A	***		**Čistý peněžní tok z provozní činnosti**	-496 629	433 408
			Peněžní toky z investiční činnosti		
					0
B.	1.	1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-84 677	-445 643
B.	2.	1.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	2 563	17 758
B.	3.	1.	Poskytnuté půjčky a úvěry	-6 662	-3 713
B.	4.	1.	Přijaté úroky	1 114	585
B.	5.	1.	Přijaté podíly na zisku		-17 535
B	***		**Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti**	-87 662	-448 548
			Peněžní toky z finanční činnosti		
C.	1.		Změna stavu dlouhodobých závazků a dlouhodobých, příp. krátkodobých úvěrů	634 557	10 653
C.	2.	1.	Dopady změn základního kapitálu na peněžní prostředky	-0	0
C.	2.	2.	Vyplacené podíly na zisku		
C.	2.	3.	Dopad ostatních změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky	-1	0
C	***		**Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti**	634 556	10 654
F.			**Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků**	50 265	-4 487
P.			**Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období**	**56 151**	**60 638**
R.			**Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období**	**106 416**	**56 151**

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za rok končící 31. prosincem 2020

(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 1.1.2020	2 433	46 511	-25 002	-5	19 263	61 347	8 802	113 349
Převod výsledku hospodaření	--	--	--	--	--	8 802	-8 802	--
Výsledek hospodaření za běžný rok	--	--	--	--	--	--	-285 219	-285 219
Zůstatek k 31.12.2020	2 433	46 511	-25 002	-5	19 263	70 149	-285 219	-171 870

	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

CPI Property Group

CPI Hotels, a.s.

Příloha v účetní závěrce za rok končící 31. prosincem 2020

OBSAH

1 STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI 3

2 ZÁSADNÍ ÚČETNÍ POSTUPY A METODY POUŽÍVANÉ SPOLEČNOSTÍ 4

2.1 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ A NEHMOTNÝ MAJETEK 4
2.2 DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK 4
2.3 KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK 5
2.4 ZÁSOBY 5
2.5 STANOVENÍ OPRAVNÝCH POLOŽEK A REZERV 5
2.6 PŘEPOČTY CIZÍCH MĚN 6
2.7 NAJATÝ MAJETEK 6
2.8 ÚČTOVÁNÍ VÝNOSŮ A NÁKLADŮ 6
2.9 DAŇ Z PŘÍJMŮ 6
2.10 KLASIFIKACE ZÁVAZKŮ 6
2.11 POUŽITÍ ODHADŮ 7
2.12 KONSOLIDACE 7
2.13 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 11
4.5 KRÁTKODOBÉ POHLEDÁVKY A KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY 12
4.6 OPRAVNÉ POLOŽKY 12
4.7 VLASTNÍ KAPITÁL 12
4.8 INFORMACE O TRŽBÁCH 13
4.9 INFORMACE O DOTACÍCH 13
4.10 INFORMACE O TRANSAKCÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI 13
4.11 ZAMĚSTNANCI A ČLENOVÉ ŘÍDÍCÍCH, KONTROLNÍCH A SPRÁVNÍCH ORGÁNŮ 17
4.12 ZÁVAZKY ZE SOCIÁLNÍHO ZABEZPEČENÍ A ZDRAVOTNÍHO POJIŠTĚNÍ 17
4.13 STÁT – DAŇOVÉ ZÁVAZKY A DOTACE 17
4.14 DAŇ Z PŘÍJMŮ 17
4.15 ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE 18
4.16 VÝZNAMNÉ NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI 18
4.17 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 COMFORT HOTELS, QUALITY HOTELS, BUDDHA-BAR HOTELS & RESORTS, SPA & KUR HOTELS, MAMAISON 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 2020 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 2020

Členové představenstva	Členové dozorčí rady
Jan Kratina - předseda	Zdeněk Havelka - předseda
Marcela Tvarochová - člen	Vratislav Puchinger - člen

Změny v obchodním rejstříku

V roce 2020 nebyly do obchodního rejstříku zapsány žádné změny.

Organizační struktura

Společnost k 31. prosinci 2020 provozuje 23 hotelů a 2 ubytovny na území České republiky.

2 Zásadní účetní postupy a metody používané Společností

Přiložená účetní závěrka byla připravena podle zákona o účetnictví a prováděcí vyhlášky k němu ve znění platném pro rok 2020 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	Odvislé 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 úplatu 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 Holiday Inn Brno (nyní Quality Hotel Exhibition Centre) v roce 2020, 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 v roce 2017.

2.2 Dlouhodobý finanční majetek

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

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

Cenné papíry, s výjimkou cenných papírů držených do splatnosti a cenných papírů představujících účast s rozhodujícím nebo podstatným vlivem, jsou k rozvahovému dni oceňovány reálnou hodnotou. Zisky/ztráty z tohoto přecenění neovlivňují výsledek hospodaření společnosti až do doby realizace a jsou k rozvahovému dni účtovány jako změna Oceňovacích rozdílů z přecenění majetku a závazků ve vlastním kapitálu společnosti.

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

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

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

2.3 Krátkodobý finanční majetek

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

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

2.4 Zásoby

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

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

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

2.5 Stanovení opravných položek a rezerv

Dlouhodobý hmotný majetek

Společnost tvoří opravné položky k dlouhodobému hmotnému majetku na základě porovnání zůstatkové hodnoty dlouhodobého majetku s jeho tržním oceněním. Při stanovení tržního ocenění vychází Společnost ze znaleckých posudků, z analýz připravených externími znalci i z interních ocenění. Opravná položka je přednostně alokována ke goodwillu či oceňovacímu rozdílu k nabytému majetku a poté k jednotlivým položkám dlouhodobého hmotného v poměru jejich zůstatkových cen.

Dlouhodobý finanční majetek

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

Pohledávky

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

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

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

Zásoby

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

Rezervy

Společnost vytváří rezervy na: daň z příjmů.

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

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

2.6 Přepočty cizích měn

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

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

2.7 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.

2.8 Účtování výnosů a nákladů

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

2.9 Daň z příjmů

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

Splatná daň zahrnuje odhad daně vypočtený z daňového základu s použitím daňové sazby platné k prvnímu dni účetního období a veškeré doměrky a vratky za minulá období. 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.

2.10 Klasifikace závazků

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

2.11 Použití odhadů

Při přípravě účetní závěrky používá vedení Společnosti odhady a stanovuje předpoklady, které mají vliv na uplatnění účetních postupů a na výši majetku, závazků, výnosů a nákladů vykázaných v účetní závěrce. Tyto odhady a předpoklady vycházejí z historických zkušeností a různých dalších faktorů, které jsou považovány za přiměřené k datu sestavení účetní závěrky, a používají se v situaci, kdy účetní hodnoty majetku a závazků nejsou zcela evidentní z jiných zdrojů nebo kdy existuje nejistota při uplatnění jednotlivých účetních politik. Skutečné výsledky se mohou od odhadů lišit.

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

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

2.12 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.

2.13 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 zaúčtovány v účetních výkazech.

3 Účetní období

Účetní závěrka Společnosti je sestavena za účetní období začínající 1. lednem 2020 a končící 31. prosincem 2020.

4 Doplňující informace k Rozvaze a Výkazu zisku a ztráty

4.1 Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek

	Software	Nedokončený DNM	Celkem 2020	Celkem 2019
Pořizovací cena				
Zůstatek k 1.1.	28 827	1 037	**29 864**	**19 642**
Přírůstky	2 481	1 274	**3 755**	**10 261**
Úbytky	-2 150	--	**-2 150**	**-39**
Přeúčtování	613	-613	**0**	**0**
Zůstatek k 31.12.	29 771	1 698	**31 469**	**29 864**
Oprávky				
Zůstatek k 1.1.	-17 206	--	**-17 206**	**-13 141**
Odpisy	-5 771	--	**-5 771**	**-4 104**
Oprávky k úbytkům	2 150	--	**2 150**	**39**
Přeúčtování	--	--	**0**	**0**
Zůstatek k 31.12.	-20 821	--	**-20 827**	**-17 206**
Zůstatková hodnota 1.1.	**11 621**	**1 037**	**12 658**	**6 501**
Zůstatková hodnota 31.12.	**8 944**	**1 698**	**10 642**	**12 658**

Dlouhodobý hmotný majetek

	Stavby	Hmotné movité věci	Jiný DHM	Oceňovací rozdíl k nab.maj.	Nedokončený DHM + zálohy	Celkem 2020	Celkem 2019
Pořizovací cena							
Zůstatek k 1.1.	16 089	58 931	327	-778	380	**74 949**	**70 993**
Přírůstky	--	3 585	--	162	--	**3 747**	**8 107**
Úbytky	--	-6 473	--	--	--	**-6 473**	**-4 151**
Přeúčtování	--	114	--	--	-114	**0**	**0**
Zůstatek k 31.12.	16 089	56 157	327	-616	266	**72 223**	**74 949**
Oprávky							
Zůstatek k 1.1.	-12 365	-47 698	--	105	--	**-59 958**	**-56 730**
Odpisy	-1 265	-6 482	--	-49	--	**-7 796**	**-7 379**
Oprávky k úbytkům	--	6 334	--	92	--	**6 426**	**4 151**
Přeúčtování	--	--	--	--	--	**0**	**0**
Zůstatek k 31.12.	-13 630	-47 846	--	148	--	**-61 328**	**-59 958**
Zůstatková hodnota 1.1.	**3 724**	**11 233**	**327**	**-673**	**380**	**14 991**	**14 263**
Zůstatková hodnota 31.12.	**2 459**	**8 311**	**327**	**-468**	**266**	**10 895**	**14 991**

Mezi nejvýznamnější přírůstky dlouhodobého majetku v roce 2020 patří výpočetní technika a gastrozařízení. Společnost nemá k 31. prosinci 2020 zatížen žádný majetek zástavním právem.

4.2 Najatý majetek

Finanční leasing

Společnost nemá k 31. prosinci 2020 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 2020 činily 204 381 tis. Kč (2019 – 467 222 tis. Kč). S ohledem na situaci kolem pandemie koronaviru byly Společnosti v roce 2020 poskytnuty slevy z nájemného ve výši 307 421 tis. Kč.

4.3 Dlouhodobý finanční majetek

Majetkové účasti

Přehled o pohybu dlouhodobého finančního majetku

	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba a podíly podstatný vliv	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	Celkem 2020	Celkem 2019
Zůstatek k 1.1.	428 140	--	428 140	1 326
Přírůstky	--	--	0	426 814
Úbytky	--	--	0	0
Přecenění	-10 820	--	-10 820	0
Zůstatek k 31.12.	**417 320**	**0**	**417 320**	**428 140**

Nejvýznamnějším přírůstkem dlouhodobého finančního majetku v roce 2019 bylo pořízení 100% podílu ve společnosti BRNO INN, a.s.

Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba a podíly podstatný vliv

2020	Vlastnický podíl	Počet akcií	Nomin. hodnota akcie v Kč	Celkový zisk (+) ztráta (-) za rok 2020	Vlastní kapitál k 31.12.2020	Pořizovací cena	Opravná položka k DHM	Účetní hodnota
Hotel Lucemburská, s.r.o.	100,00%	--	--	-24 570	-12 257	200	--	200
CPI Hotels Hungary Kft.	100,00%	--	--	-1 195	26 017	269	--	269
CPI HOTELS POLAND Sp.z o.o.	100,00%	--	--	-19 222	-43 255	319	--	319
CPI Hotels Slovakia, s. r. o.	100,00%	--	--	-53	2 312	137	--	137
Labská Property, s.r.o.	100,00%	--	--	-8	84	100	--	100
CPI Hotels Catering, s.r.o.	100,00%	--	--	-27	-1 397	200	--	200
Statek Blatiny, s.r.o.	100,00%	--	--	-6 122	-7 687	100	--	100
CPI Hotels Europeum Kft.	100,00%	--	--	-22 554	-22 365	239	--	239
BRNO INN, a.s.	100,00%	24 000	10 000	-5 068	257 329	426 576	-10 820	415 756
Celkem						**428 140**		**417 320**

2019	Vlastnický podíl	Počet akcií	Nomin. hodnota akcie v Kč	Celkový zisk (+) ztráta (-) za rok 2019	k	Vlastní kapitál 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**

Informace v tabulkách za rok 2020 a 2019 jsou převzaty z účetních závěrek sestavených dle účetních standardů daných států a následně přepočtených do Kč kurzem k 31. prosinci. Pouze účetní závěrka společnosti CPI Hotels Hungary Kft a CPI Hotels Europeum Kft byla z důvodu požadavků legislativy daného státu auditovaná.

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 2020	Celkem 2019
Zůstatek k 1.1.	14 983	14 983	14 613
Přírůstky	77 752	77 752	556
Úbytky	--	0	0
Přecenění	-565	-565	-186
Zůstatek k 31.12.	**92 170**	**92 170**	**14 983**

Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv

2020	Splatnost	Úroková sazba k	Jistina 31.12.2020	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno nad 5 let	Neuhrazené úroky k 31.12.2020
CPI HOTELS POLAND Sp.z o.o.	31.10.2022	7,00%	38 721	--	38 721	--	1 993
CPI Hotels Europeum Kft.	31.10.2022	7,00%	18 739	--	18 739	--	612
Hotel Lucemburská, s.r.o.	31.12.2025		34 710	--	34 710	--	--
Celkem			**92 170**	**0**	**92 170**	**0**	**2 605**

2019	Splatnost	Úroková sazba k	Jistina 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**	**0**	**14 983**	**0**	**1 049**

Nefakturované úroky z poskytnutých zápůjček ve výši 2 605 tis. Kč (2019 – 1 049 tis. Kč) jsou vykázány v oběžných aktivech na řádku Dohadné účty aktivní.

Zápůjčky a úvěry - ostatní

Společnost neeviduje k 31. prosinci 2020 ani k 31. prosinci 2019 žádné zápůjčky a úvěry - ostatní.

4.4 Zásoby

	Pořizovací cena k 31.12.2020	Snížení hodnoty zásob k 31.12.2020	Účetní hodnota k 31.12.2020	Pořizovací cena k 31.12.2019	Snížení hodnoty zásob k 31.12.2019	Účetní hodnota k 31.12.2019
Nakupované zásoby	15 679	--	15 679	21 713	--	21 713
Celkem	**15 679**	**--**	**15 679**	**21 713**	**--**	**21 713**

V roce 2020 (2019) 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 299 688 tis. Kč (2019 – 107 759 tis. Kč), ze kterých 53 819 tis. Kč (2019 – 50 461 tis. Kč) představují pohledávky po lhůtě splatnosti. Opravná položka k pochybným pohledávkám k 31. prosinci 2020 činila 18 981 tis. Kč (2019 – 18 278 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 82 270 tis. Kč (2019 – 124 839 tis. Kč), ze kterých 50 687 tis. Kč (2019 – 43 660 tis. Kč) představují závazky po lhůtě splatnosti. Závazky po splatnosti jsou tvořeny především závazky po splatnosti v rámci skupiny ve výši 27 876 tis. Kč (2019 – 38 681 tis. Kč).
Krátkodobé závazky jsou tvořeny především závazky z titulu IT služeb, energií a nájmů.

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

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

Přehled krátkodobých pohledávek a krátkodobých závazků vůči spřízněným osobám je uveden v kapitole 4.10.

4.6 Opravné položky

	Opravná položka k pohledávkám	Celkem
Zůstatek k 1.1.2020	-18 278	**-18 278**
Tvorba	-2 093	**-2 093**
Rozpuštění/použití	1 390	**1 390**
Zůstatek 31.12.2020	**-18 981**	**-18 981**

4.7 Vlastní kapitál

Základní kapitál Společnosti je k 31. prosinci 2020 tvořen 400 000 kusy akcií na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 2,65 Kč na jednu akcii a 5 180 kusy akcií na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 265 Kč na jednu akcii.

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

4.8 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.

	2020	2019
Kategorie ***	53 700	188 129
Kategorie ****	454 883	1 280 799
Kategorie *****	13 029	55 206
Dlouhodobé ubytování	81 560	79 518
Ostatní příjmy	17 815	58 483
Celkem	**620 987**	**1 662 135**

4.9 Informace o dotacích

Společnost v souvislosti s pandemií COVID-19 v roce 2020 eviduje v rámci ostatních provozních výnosů dotace z různých podpůrných programů.

	2020
ANTIVIRUS	46 465
COVID-Nájemné	1 894
COVID-Ubytování	18 988
Podpora cestovního ruchu v Jihočeském kraji	127
Celkem	**67 474**

4.10 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	
	31.12.2020	31.12.2019
CPI Hotels Catering, s.r.o.	2 000	2 000
Statek Blatiny, s.r.o.	8 375	1 713
Celkem	**10 375**	**3 713**

V rámci Krátkodobých pohledávek – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv Společnost vykazuje k 31. prosinci 2020 pohledávky z krátkodobých zápůjček.

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	
	31.12.2020	**31.12.2019**
Balvinder, a.s.	14 060	--
BAYTON Alfa, a.s.	24 178	--
Best Properties South, a. s.	62 089	--
BRNO INN, a.s.	6 373	2 415
CPI - Real Estate, a.s.	13 683	--
CPI Hotels Europeum Kft.	1 732	--
CPI Hotels Hungary Kft.	2 851	3 952
CPI Hotels Italy S.r.l.	9 330	6 367
CPI Hotels Poland sp. z o.o.	7 780	6 865
CPI Hotels Properties, a.s.	7 321	202
CPI Hotels Slovakia, s. r. o.	278	828
CPI Property a Facility, s.r.o.	--	115
CPI Property Group S.A.	--	11
CPI Services, a.s.	18	372
Hotel Lucemburská, s.r.o.	47	--
HOTEL U PARKU, s.r.o.	3 784	--
Hraničář, a.s.	5 663	--
Janáčkovo nábřeží 15, s.r.o.	17 530	--
Kerina, a.s.	16 444	--
LD Praha, a.s.	8 613	--
LLC Pokrovka Management, o.o.o.	309	700
Lockhart, a.s.	13 166	--
Marissa Théta, a.s.	2 967	33
MUXUM, a.s.	13 887	74
Olomouc City Center, a.s.	6 720	--
Orchard Hotel a.s.	5 520	--
Residence Belgická, s.r.o.	4 019	--
Statek Blatiny, s.r.o.	9	273
Sunčani Hvar d.d.	3	3 820
Tyršova 6, a.s.	10 273	669
Vigano, a.s.	10	--
Ostatní	--	2
Celkem	**258 657**	**26 698**

Vůči spřízněným stranám Společnost dále vykázala krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 28 997 tis. Kč (2019 – 30 063 tis. Kč), dohadné položky aktivní ve výši 2 605 tis. Kč (2019 – 1 049 tis. Kč). Nárůst oproti roku roku 2019 je způsoben především poskytnutými dobropisy týkající se slev z nájemného.

Závazky

Dlouhodobé závazky – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv

2020	Splatnost	Splátkový kalendář	Úroková sazba	Zůstatek 31.12.2020	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v násl. letech
CPI Hotels Hungary Kft.	31.12.2022	ne	7,00%	6 835	6 835	--
CPI Hotels Slovakia, s.r.o.	31.12.2022	ne	7,00%	545	545	--
CPI FIM SA	01.07.2027	ne	5,17%	922 905	--	922 905
Celkem				**930 285**	**7 380**	**922 905**

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**

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 1 210 tis. Kč (2019 – 1 396 tis. Kč) jsou vykázány v krátkodobých pasivech na řádku Dohadné účty pasivní.

Krátkodobé závazky – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv

	Závazky k 31.12.2020	31.12.2019
CPI PROPERTY GROUP S.A.	--	21 777
CPI FIM SA	13 884	--
Celkem	**13 884**	**21 777**

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	
	31.12.2020	**31.12.2019**
Balvinder, a.s.	--	7 260
BAYTON Alfa, a.s.	--	4 033
Best Properties South, a. s.	--	12 766
Biopark s.r.o.	--	29
CPI - Real Estate, a.s.	--	4 555
CPI Beet, a.s.	--	4 404
CPI Energo, a.s.	7 817	996
CPI Meteor Centre, s.r.o.	132	--
CPI Property a Facility, s.r.o.	5 205	34
CPI Services, a.s.	22 241	11 428
Hraničář, a.s.	--	1 128
Janáčkovo nábřeží 15, s.r.o.	--	2 918
Kerina, a.s.	--	2 733
LD Praha, a.s.	--	1 435
Marissa West, a.s.	3 708	299
MUXUM, a.s.	--	2 625
Olomouc Building, a.s.	--	1 425
Tyršova 6, a.s.	--	308
Ostatní	--	17
Celkem	**39 103**	**58 393**

Vůči spřízněným stranám Společnost dále dohadné položky pasivní ve výši 29 374 tis. Kč (2019 – 26 597 tis. Kč).

Služby

Společnost v roce 2020 nakoupila ze skupiny služby v celkové výši 216 734 tis. Kč (2019 – 483 649 tis. Kč), z toho 164 853 tis. Kč představovalo nájemné (2019 – 426 723 tis. Kč).

4.11 Zaměstnanci a členové řídících, kontrolních a správních orgánů

	2020		2019	
	Celkový počet zaměstnanců	Vedoucí zaměstnanci	Celkový počet zaměstnanců	Vedoucí zaměstnanci
Průměrný počet zaměstnanců	839	5	999	5
Mzdy	258 756	4 242	345 885	7 650
Odměny členům statutárních orgánů			--	--
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	80 521	1 385	108 782	1 551
Sociální náklady	3 121	109	5 812	109
Celkem osobní náklady	342 398	5 736	460 479	9 310

Při zohlednění počtu zaměstnanců na dohodu o pracovní činnosti a dohodu o provedení práce průměrný přepočtený počet zaměstnanců činí 1 522 za rok 2020 a 1 783 za rok 2019.

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

V roce 2020 a 2019 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.

4.12 Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění

Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění činí 7 701 tis. Kč (2019 – 13 815 tis. Kč), ze kterých 5 380 tis. Kč (2019 – 9 327 tis. Kč) představují závazky ze sociálního zabezpečení a 2 321 tis. Kč (2019 – 4 488 tis. Kč) představují závazky ze zdravotního pojištění. Žádné z těchto závazků nejsou po lhůtě splatnosti.

4.13 Stát – daňové závazky a dotace

Daňové závazky činí 41 211 tis. Kč (2019 – 9 500 tis. Kč), ze kterých 37 686 představují závazky z daně z přidané hodnoty. Žádné z těchto závazků nejsou po lhůtě splatnosti.

4.14 Daň z příjmů

Splatná

Vzhledem k tomu, že odhadovaná daňová povinnost za rok 2020 je nulová, Společnost neúčtovala o splatné dani (2019 – 0 tis.Kč).

Odložená

2020	Účetní hodnota	Daňová hodnota	Přechodný rozdíl	Odložený daňový závazek(-) / pohledáv-ka(+)
Dlouhodobý hmotný majetek	10 770	7 547	-3 223	-612
Pohledávky	-18 981	-1 018	17 963	3 413
Daňové ztráty	--	260 289	260 289	49 455
Celkem	**-8 211**	**266 818**	**275 029**	**52 256**

2019	Účetní hodnota	Daňová hodnota	Přechodný rozdíl	Odložený daňový závazek(-) / pohledáv-ka(+)
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**

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 % (2019 – 19 %).

Z důvodu nejistoty ohledně budoucího využití nebyla v roce 2020 vykázána odložená daňová pohledávka ve výši 52 256 tis. Kč (2019- 2.381 tis. Kč), která souvisela s následujícími přechodnými rozdíly: dlouhodobý majetek, pohledávky, daňové ztráty.

4.15 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.

4.16 Významné následné události

Společnost neustále monitoruje současnou situaci v souvislosti s pandemií COVID-19 (koronavirus), která významně ovlivňuje hospodaření společnosti.

4.17 Nepřetržité trvání společnosti

Společnost k 31.prosinci 2020 vykazuje záporný vlastní kapitál ve výši -171 870tis. Kč, důsledku vykázané ztráty za rok 2020. Společnost je tak závislá na podpoře mateřské společnosti, aby byla schopna přečkat nepříznivou situaci způsobenou pandemií.

Mateřská společnost CPI PROPERTY GROUP S.A. dne 3. června písemně potvrdila, že má v úmyslu poskytovat nutnou finanční podporu, proto byla účetní závěrka sestavena za předpokladu časově neomezeného trvání společnosti.

V Praze, 21. června 2021

Marcela Tvarochová
člen představenstva
CPI Hotels, a.s.