

2021

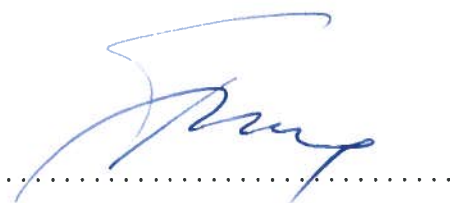
**Výroční zpráva,
účetní závěrka
a zpráva auditora
za rok 2021**

Osoby odpovědné za výroční zprávu 2021

Čestné prohlášení

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává výroční zpráva 2021 podle našeho nejlepšího vědomí obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti CPI Hotels, a.s. za rok 2021 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 13. 05. 2022



Ing. Marcela Tvaročková
členka správní rady
CPI Hotels, a.s.

Obsah

Základní údaje o společnosti	4
Zpráva o uplynulém a předpokládaném vývoji činnosti společnosti	4
Profil společnosti	4
Hotely společnosti	5
Výsledky hospodaření.	15
Financování	20
Předpokládaný budoucí vývoj	20
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.	22
Aktivity v oblasti společenské odpovědnosti (CSR)	22
Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů	22
Informace o pobočkách nebo jiných částech závodu v zahraničí.	23
Řízení finančních rizik	23
Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku v roce 2021.	24
Zpráva o vztazích za rok 2021	25
Zpráva nezávislého auditora	26
Účetní závěrka	27

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, Quality Hotels, Mamaison Hotels & Residences, Spa & Kur Hotels, Holiday Inn, Ubytovny.cz a pro nezařazené hotely společnosti Private Label Hotels.

Ke konci roku 2021 provozovala a spravovala 33 ubytovacích zařízení o celkové kapacitě převyšující 10 tisíc lůžek a celkové konferenční prostory pro více než 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.



Rozložení v ČR

Praha	Brno	Ostrava	Olomouc	Liberec
11x	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
3x	2x	1x	1x	1x

Hotely společnosti

Mamaison	Spa & Kur	Ubytovny	Buddha Bar	Holiday Inn	Courtyard by Marriott
9x	2x	2x	1x	1x	2x
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 7 100 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 rekonstrukcí 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 Fiumicino 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.

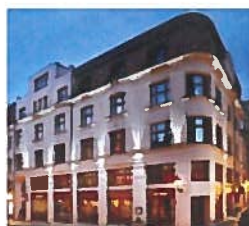


Buddha-Bar Hotel Prague ★★★★★

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 ★★★★★

Hornopolská 3313/42, Ostrava, Česká republika

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

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.



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 Algoterm, 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

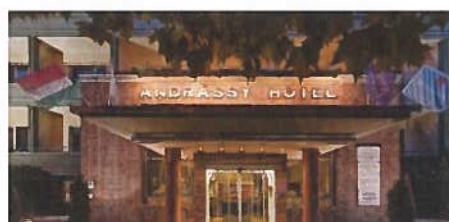


Mamaison Hotel Andrássy ★★★★★

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 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 dvoustoletou tradicí.

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



Courtyard by Marriott

Světově uznávaná síť ubytovacích zařízení cílí především na business klientelu za přijatelnou cenu.

COURTYARD
BY MARRIOTT

Courtyard by Marriott Prague City ★★★★★

Lucemburská 46, Praha 3, Česká republika

Moderní hotel s ideální polohou na pomezí Vinohrad a Žižkova, skvělá dostupnost metrem. Svým hostům nabízí prostorné pokoje, přístup do fitness, flexibilní konferenční prostory a oblíbenou restauraci The Farmers Market.

Kategorie:	4 ★
Počet pokojů:	161
Počet lůžek:	322
Počet účastníků konference:	364



Courtyard by Marriott Budapest City Center ★★★★★

József Krt 5, Budapešť, Maďarsko

Courtyard by Marriott Budapest City Center s citlivě zrekonstruovanou fasádou se nachází v budově, která je kombinací moderního a tradičního designu. Díky ideálnímu umístění zůstanete v pohodlné vzdálenosti od letiště a zároveň jen pár kroků od nejdůležitějších památek města.

Kategorie:	4 ★
Počet pokojů:	234
Počet lůžek:	620
Počet účastníků konference:	180



Private Label Hotels

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



PRIVATE LABEL
HOTELS

Hotel Vladimir ★★★

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 2021 společnost vykázala ztrátu ve výši 149 899 tis. Kč, což oproti účetnímu období 2020 představuje zlepšení o 135 320 tis. Kč (2020 – ztráta 285 219 tis. Kč).

Financování

V oblasti interního a externího financování nedošlo v roce 2021 k žádné významné změně.

Předpokládaný budoucí vývoj

Cestovní ruch obecně byl v roce 2021 stále silně zasažen pandemií Covid. I když došlo meziročně k mírnému zvýšení počtu turistů v ČR, tak počty turistů ze zahraničí poklesly (-8%), tuzemci naopak meziročně posílili (+10%). Hlavní zdrojovou zemí pro ČR bylo Německo s podílem 6%, ale s meziročním poklesem počtu hostů o 15%, následované Slovenskem (3% podíl, růst o 21%) a Polskem (2% podíl, pokles o 19%).

V roce 2021 stále platily trendy z předešlého roku o silnější poptávce tuzemské klientely oproti zahraniční, větším dopadu na velká města (v čele s Prahou) oproti rekreačním destinacím, silnějším výpadku skupinové klientely oproti individuální a nižších návštěvách ze zámožných států. Palčivým problémem odvětví se po mírném oživení stal nedostatek zaměstnanců, kteří odvětví opustili, nebo odcestovali do zemí svého původu. Pro zaměstnance se stalo odvětví cestovního ruchu a gastronomie značně nestabilní a kvůli nižším mzdovým možnostem i nekonkurenceschopné.

	Year to Date - December 2021 vs December 2020											
	Occ %		ADR		RevPAR		Percent Change from YTD 2020					
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	Occ	ADR	RevPAR	Room Rev	Room Avail	Room Sold
Prague Czech Republic	26,1	20,7	69,66	64,38	18,15	13,34	25,8	8,2	36,1	38,7	1,9	28,2
Vienna Austria	29,4	24,4	97,99	90,63	28,78	22,16	20,1	8,1	29,9	33,5	2,8	23,4
Budapest Hungary	31,5	21,8	93,40	80,92	29,44	17,68	44,3	15,4	66,5	74,8	5,0	51,4
Bratislava Slovakia	22,4	23,3	68,49	66,11	15,36	15,41	-3,8	3,6	-0,3	6,3	6,6	2,6
Berlin Germany	37,9	31,8	82,99	84,19	31,46	26,76	19,3	-1,4	17,6	19,0	1,2	20,7
Paris France	43,4	30,4	213,00	162,41	92,42	49,32	42,9	31,2	87,4	105,5	9,7	56,7
Munich Germany	33,5	29,0	91,31	91,76	30,56	26,57	15,6	-0,5	15,0	19,4	3,8	20,0
Warsaw Poland	36,7	27,4	57,73	59,94	21,18	16,40	34,1	-3,7	29,1	44,8	12,1	50,3

Z tabulky výše popisující data z evropských měst (zdroj: str.com) je patrné meziroční zlepšení tržeb na disponibilní pokoj (RevPAR) ve všech regionech s výjimkou stagnace v Bratislavě. Z destinací CPI Hotels si nejlépe vedla Budapešť, následuje Varšava, Praha a Bratislava.

Společnost CPI Hotels, a.s. v roce 2021 stejně jako v roce 2020 soustředila na posílení domácího cestovního ruchu a na konsolidaci všech sil na posílení vztahu se zákazníky.

Některé hotely byly stále během roku 2021 dočasně uzavřeny, náklady stále velmi redukovány. Další plány a akční kroky společnosti ohledně znovuotevírání uzavřených hotelů budou závislé na vývoji pandemie v průběhu roku 2022.

Již v posledních měsících roku 2021 probíhaly přípravy na převzetí hotelu v Bratislavě (176 pokojů) – k převzetí a zároveň ke změně značky došlo začátkem roku 2022 (Mercure Bratislava Centrum Hotel rebrandován na Clarion Congress Hotel Bratislava).

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. Předpokládané otevření je plánováno na 2024.

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:

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Starlight Hotel Suiten
Kompletní rekonstrukce a rebranding – začlenění pod značku Mamaison Hotels & Residences.
Plánované dokončení v roce 2022 a otevření jako Mamaison Hotel Chain Bridge Budapest. | <ul style="list-style-type: none">▪ Comfort.
Plánované dokončení a otevření v roce 2022. |
| <ul style="list-style-type: none">▪ Comfort Hotel Chain Bridge Budapest
Rekonstrukce administrativní budovy v centru
Budapešti a její začlenění pod značku | <ul style="list-style-type: none">▪ Mamaison Hotel Riverside Prague
Rekonstrukce a redesign pokojů.
Plánované dokončení v roce 2022.▪ Mamaison Residence Izabella
Rekonstrukce a redesign pokojů.
Plánované dokončení v roce 2022. |

Doplňující informace neuvedené v účetní závěrce

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

Události nastalé po rozvahovém dni

Kromě událostí uvedených v účetní závěrce k 31. prosinci 2021 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.

Dne 21.4.2022 jediný akcionář při výkonu působnosti valné hromady Společnosti rozhodl o odvolání členů představenstva – Jan Kratina, Marcela Tvaročková a odvolání členů dozorčí rady – Vratislav Puchinger, Zdeněk Havelka. Současně rozhodl o změně stanov společnosti s tím, že statutárním orgánem Společnosti je Správní rada. Členy správní rady byli zvoleni – Jan Kratina, Marcela Tvaročková.

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 kontinuálně snaží i nadále minimalizovat dopad svého podnikání na životní prostředí. Minimalizuje množství odpadu a způsob jeho recyklace, podporuje třídění odpadů, znečištění a šetření energiemi. Společnost provádí pravidelné analýzy spotřeb a odpadového hospodářství. Minimalizuje také tiskové materiály a jednorázové plastové obaly. Některé hotely kompostují nebo chovají včely na střeše. Quality Hotel Ostrava City obdržel mezinárodní ocenění za udržitelné podnikání Green Key a došlo také k obhájení tohoto ocenění i v tomto roce.

Společnost již v minulém roce zavedla vlastní interní ekologický program napříč celou sítí pod názvem „Join Pure Stay“, který přináší vyvážené propojení přírody a hotelového provozu. Cílem a cestou společnosti je snížit celkovou uhlíkovou stopu v celém řetězci, ale také solidarita k přírodě a transparentnost vůči našim hostům a postupné vytváření ekologičtějších hotelů.

Za ekologický hotel můžeme označit ubytovací zařízení, které ve svém provozu a výstavbě uskutečnilo podstatné environmentální kroky, aby tak snížilo negativní dopady na prostředí. Pod ekologický hotel patří například také snížení energetických nároků budovy, vybudování systému třídění odpadu, využívání obnovitelných zdrojů energií, používání ekologických čisticích prostředků či například i budování nových zelených ploch v okolí ubytovacího zařízení a osvěta. Kritérií je samozřejmě víc, ale pod osvětu patří i nové Eko značení JPS v hotelech společnosti. Toto značení se rozděluje na dvě podstatné části, a to je eko značení pro hosty a eko značení pro personál. Osvěta, vzdělávání, školení a postupy jako např. separační plány a nádoby na třídění odpadu jsou také malým a zároveň velkým krokem k čistějšímu životnímu prostředí.

O to vše se společnost zajímá a zajišťuje potřebné kroky.

Cílem společnosti je dosáhnout celkového snížení uhlíkové stopy o 30 % do roku 2030. V roce 2021 jsme již zaznamenali snížení o necelé 3 %.

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.). O volných pozicích pro případnou možnost zvýšení kvalifikace jsou interně informováni a také jsou všechny volné pozice v celé síti viditelné a veřejné na webových stránkách společnosti www.cpihotels.com. Díky tomu zaměstnanci dostávají transparentní možnost pracovního růstu v rámci celé společnosti.

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 i nadále 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. V roce 2021 zahájily také novou spolupráci s Nadačním fondem Kryštůfek, který pomáhá zraněným nebo nemocným dětem, které se ocitnou v sanitním voze či vrtulníku, tak i samotným zdravotnickým záchranářům.

Za rok 2021 se společnost podílela například na těchto aktivitách:

Pravidelně poskytovala ubytování, zázemí nebo konferenční prostory pro výukové workshopy spolupracujícím organizacím například pro dva velké workshopy pro děti z dětských domovů, jak pomoci nastartovat kariéru. Akce: „Papír pomáhá dětem“ Kup balík = daruješ! ;-.) Přestože se společnost snaží papír všemožně eliminovat a šetřit přírodu, děti ho ale potřebují stále nejen ke vzdělávání. Ve spolupráci se společností Igepa CZ se zapojila do sbírky "Papír pomáhá", a přispěli tak nákupem papíru MAESTRO pro děti z nadace Nadání a dovednosti. Společnost darovala také 950 prostěradel jako dlouholetý partner neziskové organizace Nadání a dovednosti, do dětských domovů. Radost dělají v těchto dětských domovech: Centrum služeb pro rodinu a dítě a dětský domov Charlott Masarykové, Dětský domov Unhošť, Dětský domov Nymburk, DDŠ, ZŠ a ŠJ Veselíčko 1, Dětský domov "Země dětí" a Školní jídelna, Dětský domov se školou, středisko výchovné péče a základní škola, Dětský domov Žichovec, Dětský domov, Základní škola a Praktická škola Valašské Klobouky.

Také pro rok 2021 má společnost prodloužené členství v Asociaci společenské odpovědnosti, se kterou spolupracují na podporujících projektech. 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.

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 statutární orgán.

Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku v roce 2021

Společnost a její dceřiné společnosti v roce 2021 provozovaly a spravovaly 33 ubytovacích zařízení, z toho 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 hotely pod značkou Courtyard by Marriott, 2 ubytovací zařízení pod značkou Ubytovny.cz a 3 hotely pod značkou nezávislých Private Label Hotels.

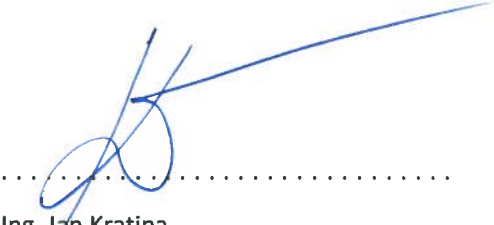
Hlavním cílem společnosti bylo i nadále poskytovat vysoce kvalitní ubytovací a konferenční služby ve všech jí provozovaných hotelech a zařízeních.

Fungování Společnosti bylo i v roce 2021 stále značně ovlivněno celosvětovou pandemií COVID-19. Některé hotely byly zcela uzavřeny, a v těch otevřených byl provoz omezen dle právě platných vládních opatření.

Navzdory krizi společnost od druhého čtvrtletí roku 2021 převzala provoz dvou hotelů s mezinárodní značkou Courtyard by Marriott, a to v Praze (161 pokojů) a v Budapešti (176 pokojů).

Stejně jako v roce 2020 byly i v roce 2021 pozastaveny plány na renovace a rekonstrukce. Nicméně se podařilo dokončit rekonstrukci a redesign hotelových pokojů v Clarion Congress Hotel Prague.

V Praze dne 13. 05. 2022



Ing. Jan Kratina
člen správní rady
CPI Hotels, a.s.

Zpráva o vztazích za rok 2021

CPI Hotels, a.s.

Zpráva o vztazích za rok 2021



ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ROK 2021

**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.

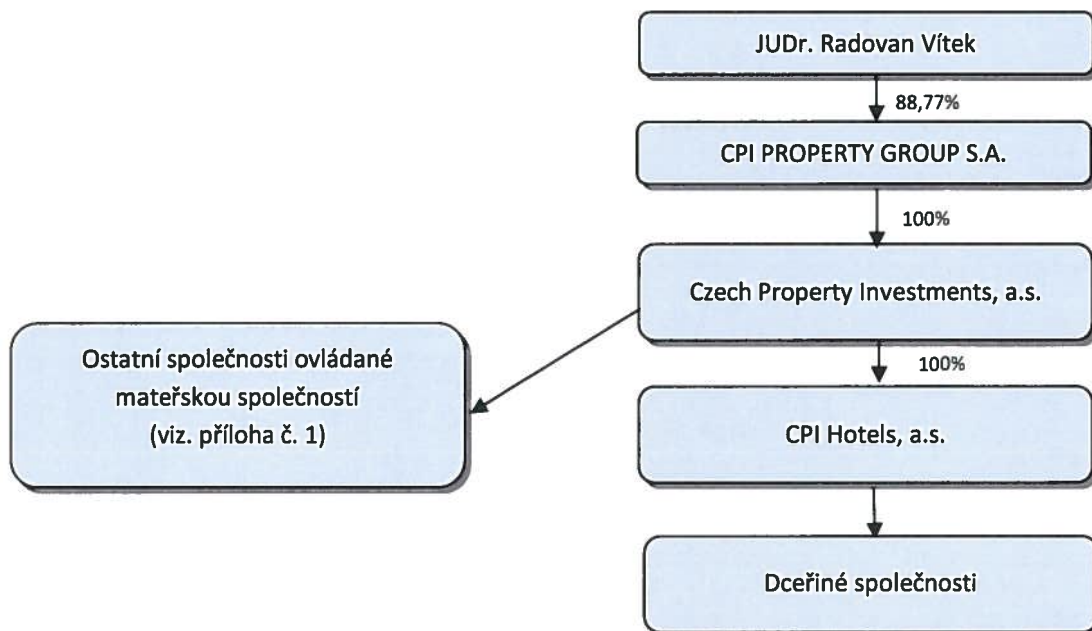
IČ: 471 16 757, se sídlem Bečvářova 2081/14, 100 00 Praha 10

zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze

oddíl B, vložka 1914

Tato zpráva o vztazích je vypracována za účetní období roku 2021.

Struktura vztahů mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021



Společnost ovládaná

CPI Hotels, a.s.

IČ 471 16 757

Bečvářova 2081/14, 100 00 Praha 10

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

Předmět činnosti:

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

Statutární orgán – představenstvo:

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

Základní kapitál: 2 432 700 Kč
Splaceno: 100 %

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

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

Způsob a prostředky ovládání

K 31. prosinci 2021 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 Lewis
člen představenstva:	Tomáš Salajka
člen představenstva:	Omar Sattar
člen představenstva:	Tim Scoble

Základní kapitál: 890 291 529,80 EUR

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

K 31. prosinci 2021 je společnost CPI PROPERTY GROUP nepřímo vlastněna panem Radovanem Vítkem. K 31. prosinci 2021 je Radovan Vítek ovládající osobou společnosti CPI PROPERTY GROUP, ve které nepřímo drží 88,77 % akcií.

Dceřiné společnosti

K 31. prosinci 2021 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%

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.

Smlouva o poskytování služeb ze dne 2. srpna 2021 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 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.

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.

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

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.

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

Smlouva o úvěru se společností CPI FIM S.A. ze dne 1. července 2020, ve znění pozdějších dodatků.

Pachtovní smlouva se společností Best Properties South, a.s. ze dne 1. ledna 2021.

Pachtovní smlouva se společností Carpenter Invest, a.s. ze dne 1. ledna 2021.

Pachtovní smlouva se společností Conradian, a.s. ze dne 1. ledna 2021.

Pachtovní smlouva se společností CPI – Real Estate, a.s. ze dne 1. ledna 2021.

Pachtovní smlouva se společností HOTEL U PARKU, s.r.o. ze dne 1. ledna 2021.

Pachtovní smlouva se společností Balvinder, a.s. ze dne 1. ledna 2021.

Pachtovní smlouva se společností Hraničář, a.s. ze dne 1. ledna 2021.

Pachtovní smlouva se společností MUXUM, a.s. ze dne 1. ledna 2021.

Pachtovní smlouva se společností Janáčkovo nábřeží 15, s.r.o. ze dne 1. ledna 2021.

Pachtovní smlouva se společností Kerina, a.s. ze dne 1. ledna 2021.

Pachtovní smlouva se společností LD Praha, a.s. ze dne 1. ledna 2021.

Pachtovní smlouva se společností Marissa Théta, a.s. ze dne 1. ledna 2021.

Pachtovní smlouva se společností Olomouc Building, a.s. ze dne 1. ledna 2021.

Pachtovní smlouva se společností Residence Belgická, s.r.o. ze dne 1. ledna 2021.

Pachtovní smlouva se společností Tyršova 6, a.s. ze dne 1. ledna 2021.

Pachtovní smlouva se společností Vigano, a.s. ze dne 1. ledna 2021.

Pachtovní smlouva se společností Bayton Alfa, a.s. ze dne 1. ledna 2021.

E. Ostatní právní úkony

V roce 2021 nebyly provedeny žádné další právní úkony mezi společností CPI Hotels, a.s. a ovládajícími osobami a mezi společností CPI Hotels, a.s. a společnostmi ovládanými Ovládajícími osobami.

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

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

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

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

G. Prohlášení o újmě

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

Ostatní společnosti ovládané mateřskou společností viz příloha č. 1.

Závěr

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

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

V Praze dne 31. března-2022



Marcela Tvarochová
člen představenstva
CPI Hotels, a.s.

Příloha č. 1: Ostatní společnosti ovládané mateřskou společností:

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Česká republika	Vlastnický podíl [%]	Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Česká republika	Vlastnický podíl [%]
Balvinder, a.s.	100,00	CPI Théta, a.s.	100,00
Baudry Beta, a.s.	100,00	CPI Vestec, s.r.o.	100,00
BAYTON Alfa, a.s.	100,00	Čáslav Investments, a.s.	100,00
BAYTON Gama, a.s.	91,17	EMH South, s.r.o.	100,00
Beroun Property Development, a.s.	100,00	Farhan, a.s.	100,00
Best Properties South, a.s.	100,00	FL Property Development, a.s.	91,17
BPT Development, a.s.	100,00	Futurum HK Shopping, s.r.o.	100,00
Brandýs Logistic, a.s.	100,00	HD Investment, s.r.o.	100,00
Brno Development Services, s.r.o.	100,00	Hotel Lucemburská, s.r.o.	100,00
BRNO INN, a.s.	100,00	HOTEL U PARKU, s.r.o.	91,17
Brno Property Development, a.s.	91,17	Hraničář, a.s.	100,00
Březiněves, a.s.	100,00	IGY2 CB, a.s.	100,00
Byty Lehovec, s.r.o.	100,00	Janáčkovo nábřeží 15, s.r.o.	100,00
Carpenter Invest, a.s.	100,00	Jeseník Investments, a.s.	100,00
CB Property Development	100,00	Jetřichovice Property, a.s.	91,17
Conradian, a.s.	100,00	Kerina, a.s.	100,00
CPI – Bor, a.s.	100,00	KOENIG Shopping, s.r.o.	100,00
CPI – Horoměřice, a.s.	91,17	Kosmonosy Investments, s.r.o.	100,00
CPI – Real Estate, a.s.	100,00	Kosmonosy Property Development, s.r.o.	00,00
CPI – Zbraslav, a.s.	100,00	(1.8.2021 fúze do Nymburk Property Development, a.s. *)	
CPI Beet, a.s.	100,00	Labská Property, s.r.o.	100,00
CPI BYTY, a.s.	100,00	LD Praha, a.s.	100,00
CPI Delta, a.s.	100,00	Lockhart, a.s.	100,00
CPI East, s.r.o.	100,00	Lucemburská 46, a.s.	100,00
CPI Energo, a.s.	100,00	Marissa Gama, a.s. (do 6.12.2021)	00,00
CPI Flats, a.s.	100,00	Marissa Omikrón, a.s.	100,00
CPI Green, a.s.	100,00	Marissa Tau, a.s.	100,00
CPI Group, a.s.	100,00	Marissa Théta, a.s.	100,00
CPI Hotels, a.s.	100,00	Marissa West, a.s.	100,00
CPI Hotels Catering, s.r.o.	100,00	Marissa Yellow, a.s. (do 16.12.2021)	0,00
CPI Hotels Properties, a.s.	100,00	Marissa Ypsilon, a.s.	100,00
CPI Jihlava Shopping, a.s. (do 29. 12. 2021)	00,00	Mark2 Corporation, M2C FM, s.r.o. (od 31.12.2020)	20,00
CPI Kappa, s.r.o.	100,00	MB Property Development, a.s. *) (fúze 1.8. 2021 do Nymburk Property Development, a.s.)	0,00
CPI Kvarta, s.r.o.	100,00	MARRETIM s.r.o. (od 30.4.2021)	100,00
CPI Kvinta, s.r.o.	100,00	MUXUM, a.s.	100,00
CPI Management, s.r.o.	100,00	Na Poříčí, a.s.	100,00
CPI Meteor Centre, s.r.o. (1.10.2021 fúze do CPI Office Business Center, s.r.o. **)	00,00	Nymburk Property Development, a.s. (fúze 1.8.2021 MB Property Development, a.s., CPI Retail MB s.r.o., Kosmonosy Property Development, s.r.o. *)	100,00
CPI Národní, s.r.o.	100,00	OC Nová Zdobov, a.s.	100,00
CPI Office Business Center, s.r.o (od 1.10. 2021 fúze společností Bubenská 1, a.s., OFFICE CENTER HRADČANSKÁ, a.s., CPI Palmovka Office, s.r.o. a CPI Meteor Centre, s.r.o. **)	100,00	OC Spektrum, s.r.o.	100,00
CPI Office Prague, s.r.o.	100,00	OFFICE CENTER HRADČANSKÁ, a.s. (1.10.2021 fúze do CPI Office Business Center, s.r.o. **)	00,00
CPI Omikrón, a.s. (do 6.12.2021)	00,00	Olomouc Building, a.s.	100,00
CPI – Orlová, a.s.	91,17	Orchard Hotel a.s.	100,00
CPI Palmovka Office, s.r.o. (1.10.2021 fúze do CPI Office Business Center, s.r.o. **)	00,00	Outlet Arena Moravia, s.r.o.	100,00
CPI Property a Facility, s.r.o. (1.9.2021 fúze do CPI Services***)	00,00	Pelhřimov Property Development, a.s.	100,00
CPI Reality, a.s.	100,00	Platnéřská 10, s.r.o.	100,00
CPI Retail MB s.r.o. (1.8.2021 fúze do Nymburk Property Development, a.s. *)	00,00	PROJECT FIRST, a.s.	91,17
CPI Retail Portfolio I, a.s.	100,00	Project Nisa, s.r.o.	100,00
CPI Retail Portfolio II, a.s.	100,00	Projekt Zlatý Anděl, s.r.o.	100,00
CPI Retail Portfolio IV, s.r.o.	100,00	Prostějov Investments, a.s.	100,00
CPI Retail Portfolio V, s.r.o.	100,00	Příbor Property Development, s.r.o.	100,00
CPI Retail Portfolio VI, s.r.o.	100,00	Residence Belgická, s.r.o.	100,00
CPI Retail Portfolio VIII s.r.o.	100,00	Rezidence Jančova, s.r.o.	100,00
CPI Retails ONE, a.s.	100,00	Rezidence Malkovského, s.r.o.	100,00
CPI Retails TWO, a.s.	100,00	Statek Blatiny, s.r.o.	100,00
CPI Sekunda, s.r.o.	100,00	Statenice Property Development, a.s.	100,00
CPI Services, a.s.	100,00	Svitavy Property Alfa, a.s.	100,00
CPI Shopping MB, a.s.	100,00	Tachov Investments, s.r.o.	100,00
CPI Shopping Teplice, a.s.	100,00	Telč Property Development, a.s.	91,17
CPI Tercie, s.r.o.	100,00	Tepelné hospodářství Litvínov, s.r.o.	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Česká republika	Vlastnický podíl [%]
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

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
Andrássy Real Kft.	100,00
Arena Corner Kft.	100,00
CPI Hungary Investments 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 Retail Portfolio Holding 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
Polus 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. – Itálie (ok)	Vlastnický podíl [%]
CPI Hotels Italy Sarl	100,00
CPI Real Estate Italy S.r.l.	100,00
CPI Tor di Valle S.r.l.	100,00
Eurocraft Cantieri Navali S.r.l.	49,00
Capital Dev S.p.A.	100,00
Parsec 6 S.p.A.	100,00
Parco delle Acacie Due S.p.A	100,00
Vicovaro R.E. S.r.l.	100,00
Samar - S.P.A.	100,00
Istituto Immobiliare Di Catania S.P.A.	93,00

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Česká republika	Vlastnický podíl [%]
V Team Prague, s.r.o.	100,00
ZET.office, a.s.	100,00
Ždírec Property Development, a.s.	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. – Itálie (ok)	Vlastnický podíl [%]
C.E.CO.S. COMPLETAMENTO EDILIZIO CORSO	100,00
SICILIA - SOCIETA' PER AZIONI	
Istituto per l'Edilizia Popolare di San Berillo S.r.l.	92,99
S. Maria Della Guardia S.R.L.	51,00
Le Fornaci S.c.r.l.	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. – Polsko	Vlastnický podíl [%]
Atrium Complex sp. z o.o.	100,00
BWV Offices sp. z o.o.	100,00
BWGH Offices sp. z o.o.	100,00
BWK Offices sp. z o.o.	100,00
Centrum Ogrody Sp. z o.o.	100,00
CENTRAL TOWER 81 Sp. zo. 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.	100,00
Gadwall Sp. z o.o.	100,00
GCA Property Development Sp. z o.o.	100,00
Le Regina Warsaw Sp. z.o.o.	100,00
Moniuszki Office sp. z o.o.	100,00
Oxford Tower sp. z o.o.	100,00
Prosta 69 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.	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
Felicia Shopping Center S.R.L.	100,00
MH Bucharest Properties S.R.L.	88,00
RSL Real Estate Development S.R.L.	100,00
ES Hospitality Srl.	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. – Rusko	Vlastnický podíl [%]
Hotel Pokrovka, org. unit	100,00
Orco Pokrovka Management o.o.o.	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. – Slovensko	Vlastnický podíl [%]
ALIZÉ PROPERTY a.s. (od 2.7.2021)	100,00
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
CPI Žabotova, a.s. (od 11.11.2021)	100,00
Čadca Property Development, s.r.o.	100,00
Komárno Property Development, a.s.	100,00
Michalovce Property Development, a.s.	100,00
Povážská 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

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. – Kypr	Vlastnický podíl [%]
ALAMONDO LIMITED	100,00
BREGOVA LIMITED	100,00
CODIAZELLA LTD	100,00
CPI CYPRUS LIMITED	100,00
DORESTO 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	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. – Švýcarsko	Vlastnický podíl [%]
CMA Immobilier SA	99,70
One Crans-Montana SA	99,70
Zerodix S.á.r.l.	99,70
Rannchmatti SA	100,00

Společnosti kontrolované společností CPI FIM S.A. (LU)	Vlastnický podíl [%]
Beta Development, s.r.o.	35,00
Brno Property Invest XV, s.r.o.	100,00
Bubenská 1, a.s. (1.10.2021 fúze do CPI Office Business Center, s.r.o. **))	00,00
Bubny Development, s.r.o.	99,26
BYTY PODKOVA, a.s.	97,31
Camuzzi, a.s.	97,31
Castor Investments sp. z o.o.	97,31
Castor Investments sp. z o.o. S.K.A.	97,31
CD Property, s.r.o.	97,31
CPI – Krásné Březno, a.s.	97,31
CPI – Land Development, a.s.	97,31
CPI ACAYA S.r.l. (od 21.5. 2021)	100,00
CPI Italy 130 SPV S.r.l.	100,00
CPI Park Žďárek, a.s.	97,25
CPI Pigna S.r.l.	97,31
CPI REV Italy II S.r.l.	97,31
CPI South, s.r.o.	97,58
Darilia, a.s.	99,26
Data Trade, s.r.o.	100,00
Development Doupovská, s.r.o.	72,98
Diana Property Sp. z o.o.	97,31
Equator IV Offices sp. z o.o.	97,31
Estate Grand, s.r.o.	97,31
Eurocentrum Offices sp. z o.o.	97,31
Famiaco	100,00
HAGIBOR OFFICE BUILDING, a.s. (do 28.4.2021)	00,00
Industrial Park Stříbro, s.r.o.	97,31
JIHOVÝCHODNÍ MĚSTO, a.s.	97,31
Karviná Property Development,a.s.(do 27.12. 2021)	00,00
Land Properties, a.s.	97,31
LES MAS DU FIGUIER	97,31
Marki Real Estate Sp. z o.o. w likwidacji	97,31
MQM Czech, a.s.	99,26
NOVÁ ZBROJOVKA	97,31
Nupaky, a.s.	97,31
PAC Italy 130 SPV S.r.l.	100,00
Pietroni, s.r.o.	97,31
Polygon BC, a.s.	99,26
Rezidence Pragovka, s.r.o.	97,31
SCP Reflets	97,31
Strakonice Property Development, a.s.	97,31
STRM Alfa, a.s.	99,26
STRM Beta, a.s.	97,31
STRM Gama, a.s.	97,31
Svitavy Property Development, a.s.	97,31
Uniborc S.A.	35,00
Vysočany Office, a.s.	99,26
WFC Investments sp. z o.o.	97,31

*) Nymburk Property Development, a.s. - 1.srpna 2021 Dle projektu fúze sloučením vyhotoveného dne 23. června 2021 zúčastněnými společnostmi - MB Property Development, a.s., CPI Retail MB s.r.o., Kosmonosy Property Development, s.r.o., na straně jedné jako zanikajícími společnostmi, a společností Nymburk Property Development, a.s., na straně druhé jako nástupnickou společností, došlo k zániku zanikajících společností MB Property Development, a.s., CPI Retail MB s.r.o. a Kosmonosy Property Development, s.r.o. bez likvidace a k přechodu jejich jmění na nástupnickou společnost Nymburk Property Development, a.s., která vstoupila do právního postavení zanikajících společností.

**) CPI Office Business Center, s.r.o. - dle projektu fúze sloučením vyhotoveného dne 29. června 2021 zúčastněnými společnostmi - společností CPI Palmovka Office, s.r.o., Bubenská 1, a.s., OFFICE CENTER HRADČANSKÁ, a.s., na straně jedné jako zanikajícími společnostmi, a společností CPI Meteor Centre, s.r.o., na straně druhé jako nástupnickou společností, došlo k zániku zanikajících společností - společnosti CPI Palmovka Office, s.r.o., Bubenská 1, a.s. a OFFICE CENTER HRADČANSKÁ, a.s. bez likvidace a k přechodu jejich jmění na nástupnickou společnost CPI Meteor Centre, s.r.o., která vstoupila do právního postavení zanikajících společností.

***) CPI Services, a.s. - 1.zář 201 - dle projektu fúze sloučením vyhotoveného dne 29. června 2021 zúčastněnými společnostmi CPI Property a Facility, s.r.o. na straně jedné jako zanikající společností, a CPI Services, a.s., na straně druhé jako nástupnickou společností, došlo k zániku zanikající společnosti CPI Property a Facility, s.r.o. bez likvidace a k přechodu jejího jmění na nástupnickou společnost CPI Services, a.s., která vstoupila do právního postavení zanikající společnosti.

Zpráva nezávislého auditora

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionářům společnosti CPI Hotels, a.s.:

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti CPI Hotels, a.s. („Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2021, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2021, 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 2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2021 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 správní rada 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.

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 obdržení ostatních informací žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost správní rady Společnosti za účetní závěrku

Správní rada Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, 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 správní rada Společnosti povinna posoudit, zda je Společnost schopna pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se trvání podniku a použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy správní rada plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

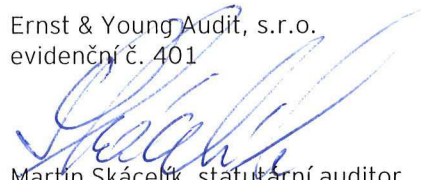
Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti správní rada Společnosti uvedla v příloze účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky správní radou, 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 správní 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

13. května 2022
Praha, Česká republika

Účetní závěrka

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

Obsah této kapitoly má následující strukturu.

Účetní závěrka společnosti skládající se z:

- Rozvahy
- Výkazu zisku a ztráty
- 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 2021
(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	712 770	- 107 896	604 874	1 015 011
B.	Stálá aktiva	2	356 454	- 89 183	267 271	531 027
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	3	32 136	- 26 302	5 834	10 642
B.I.2.	Ocenitelná práva	4	29 954	- 26 302	3 652	8 944
B.I.2.1.	Software	5	29 954	- 26 302	3 652	8 944
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	6	2 182		2 182	1 698
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	7	2 182		2 182	1 698
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	8	71 645	- 62 881	8 764	10 895
B.II.1.	Pozemky a stavby	9	16 089	- 14 859	1 230	2 459
B.II.1.2.	Stavby	10	16 089	- 14 859	1 230	2 459
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	11	55 579	- 48 211	7 368	8 311
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	12	- 616	189	- 427	- 468
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	266
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	16	266		266	266
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	17	252 673		252 673	509 490
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	18	24 483		24 483	417 320
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	19	228 190		228 190	92 170

CPI Hotels, a.s.

Rozvaha
k 31. prosinci 2021

Označ.	AKTIVA	řád.	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	4
C.	Oběžná aktiva	20	350 224	- 18 713	331 511	478 754
C.I.	Zásoby	21	14 091		14 091	15 679
C.I.1.	Materiál	22	14 091		14 091	15 679
C.II.	Pohledávky	23	163 358	- 18 713	144 645	356 659
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	24	163 358	- 18 713	144 645	356 659
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	25	63 442	- 18 713	44 729	280 707
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	26	15 725		15 725	10 375
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	27	84 191		84 191	65 577
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	28	21 432		21 432	31 261
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	29	37 939		37 939	28 195
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	30	23 134		23 134	4 790
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	31	1 686		1 686	1 331
C.IV.	Peněžní prostředky	32	172 775		172 775	106 416
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	33	4 479		4 479	3 068
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	34	168 296		168 296	103 348
D.	Časové rozlišení aktiv	35	6 092		6 092	5 230
D.1.	Náklady příštích období	36	6 092		6 092	5 230

CPI Hotels, a.s.
Rozvaha

k 31. prosinci 2021

Označ.	P A S I V A	řad.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	37	604 874	1 015 011
A.	Vlastní kapitál	38	- 321 769	- 171 870
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	- 215 070	70 149
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	49	- 215 070	70 149
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	50	- 149 899	- 285 219
B. + C.	Cizí zdroje	51	925 584	1 185 255
C.	Závazky	52	925 584	1 185 255
C.I.	Dlouhodobé závazky	53	620 500	930 285
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	54	620 500	930 285
C.II.	Krátkodobé závazky	55	305 084	254 970
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	56	20 325	24 490
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	57	118 667	82 270
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	58	61 510	13 884
C.II.8.	Závazky ostatní	59	104 582	134 326
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	60	17 677	13 788
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	61	8 801	7 701
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	62	3 845	41 211
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	63	50 390	47 758
C.II.8.7.	Jiné závazky	64	23 869	23 868
D.	Časové rozlišení pasiv	65	1 059	1 626
D.2.	Výnosy příštích období	66	1 059	1 626

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

druhové členění

za rok končící 31. prosincem 2021

(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

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

Identifikační číslo

47116757

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	703 191	616 532
II.	Tržby za prodej zboží	2	3 683	4 455
A.	Výkonová spotřeba	3	606 134	569 248
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4	2 793	3 265
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	5	175 107	164 176
A.3.	Služby	6	428 234	401 807
D.	Osobní náklady	7	318 877	342 398
D.1.	Mzdové náklady	8	239 492	258 756
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	9	79 385	83 642
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	10	76 239	80 521
D.2.2.	Ostatní náklady	11	3 146	3 121
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	12	11 647	14 270
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	13	11 854	13 567
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	14	11 854	13 567
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	15	- 207	703
III.	Ostatní provozní výnosy	16	159 451	85 239
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	17	652	2 563
III.3.	Jiné provozní výnosy	18	158 799	82 676
F.	Ostatní provozní náklady	19	4 902	4 647
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	20	7	35
F.3.	Daně a poplatky	21	28	54
F.5.	Jiné provozní náklady	22	4 867	4 558
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	23	- 75 235	- 224 337

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

za rok končící 31. prosincem 2021

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	1	2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	24	390 700	
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	25	390 700	
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	26	426 576	
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	27	14 861	2 671
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	28	14 828	2 657
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	29	33	14
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	30	- 10 820	10 820
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	31	48 035	38 802
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	32	48 035	38 802
VII.	Ostatní finanční výnosy	33	2 642	2 934
K.	Ostatní finanční náklady	34	19 076	16 865
*	Finanční výsledek hospodaření	35	- 74 664	- 60 882
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	36	- 149 899	- 285 219
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	37	- 149 899	- 285 219
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	38	- 149 899	- 285 219
•	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	39	1 274 528	711 831

CPI Hotels, a.s. k 31. prosinci 2021
Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

k 31. prosinci 2021 a 2020

		Stav v běžném období	Stav v minulém období 2020 Přepočítáno
Peněžní toky z provozní činnosti			
Z.	Výsledek hospodaření za běžnou činnost bez zdanění (+/-)	-149 899	-285 220
A. 1.	Úpravy o nepeněžní operace	89 150	60 030
A. 1. 1.	Odpisy stálých aktiv a pohledávek	11 854	14 903
A. 1. 2.	Změna stavu opravných položek	-269	11 523
A. 1. 3.	Změna stavu rezerv	0	0
A. 1. 4.	Kurzové rozdíly	9 159	0
A. 1. 5.	(Zisk) / ztráta z prodeje stálých aktiv	35 231	-2 528
A. 1. 6.	Úrokové náklady a výnosy	33 174	36 132
A. 1. 7.	Ostatní nepeněžní operace (např. přecenění na reálnou hodnotu do HV, přijaté dividendy)	0	0
A *	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu, placenými úroky a mimořádnými položkami	-60 749	-225 189
A. 2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	185 455	-235 674
A. 2. 1.	Změna stavu zásob	1 588	6 034
A. 2. 2.	Změna stavu obchodních pohledávek	236 247	-193 279
A. 2. 3.	Změna stavu ostatních pohledávek a přechodných účtů aktiv	-7 500	16 231
A. 2. 4.	Změna stavu obchodních závazků	36 397	-42 026
A. 2. 5.	Změna stavu ostatních závazků a přechodných účtů pasiv	-81 278	-22 633
A **	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, placenými úroky a mimořádnými položkami	124 705	-480 863
A. 3. 1.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku	-1 234	-38 988
A. 4. 1.	Zaplacená daň z příjmů	0	3 222
A ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	123 471	-498 629
Peněžní toky z investiční činnosti			
		0	0
B. 1. 1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-38 661	-7 490
B. 2. 1.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	391 352	2 563
B. 3. 1.	Poskytnuté půjčky a úvěry	-141 370	-83 849
B. 4. 1.	Přijaté úroky	2 886	1 114
B. 5. 1.	Přijaté podíly na zisku	0	0
B ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	214 207	-87 662
Peněžní toky z finanční činnosti			
C. 1.	Změna stavu dlouhodobých závazků a dlouhodobých, příp. krátkodobých úvěrů	-271 319	634 557
C. 2. 1.	Dopady změn základního kapitálu na peněžní prostředky	0	0
C. 2. 2.	Vyplacené podíly na zisku	0	0
C. 2. 3.	Dopad ostatních změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky	-1	-1
C ***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-271 320	634 556
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	66 359	50 265
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	106 416	56 151
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	172 775	106 416

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za rok končící 31. prosincem 2021
(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

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

Identifikační číslo

47116757

	Nerozúčtený zisk					
	Základní kapitál	Ážio	Ostatní kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly z přec. majetku a závazků	Ostatní rezervní fondy	nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)
						Výsledek hospodaření běžného účetního období
						Celkem
Zůstatek k 1.1.2021	2 433	46 511	-25 002	-5	19 283	70 149
Převod výsledku hospodaření	--	--	--	--	--	-285 219
Výsledek hospodaření za běžný rok	--	--	--	--	--	-149 899
Zůstatek k 31.12.2021	2 433	46 511	-25 002	-5	19 283	-215 070
						-149 899
						-321 769

	Nerozúčtený zisk					
	Základní kapitál	Ážio	Ostatní kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly z přec. majetku a závazků	Ostatní rezervní fondy	nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)
						Výsledek hospodaření běžného účetního období
						Celkem
Zůstatek k 1.1.2020	2 433	46 511	-25 002	-5	19 283	61 347
Převod výsledku hospodaření	--	--	--	--	--	8 802
Výsledek hospodaření za běžný rok	--	--	--	--	--	-285 219
Zůstatek k 31.12.2020	2 433	46 511	-25 002	-5	19 283	70 149
						-285 219
						-171 870



CPI Hotels, a.s.

**Příloha účetní závěrky za rok
končící 31. prosincem 2021**

OBSAH

1	STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI	3
2	ZÁŠADNÍ ÚČETNÍ POSTUPY A METODY POUŽÍVANÉ SPOLEČNOSTÍ	4
2.1	DLOUHODOBÝ HMOTNÝ A NEHMOTNÝ MAJETEK	4
2.2	DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	4
2.3	ZÁSoby	5
2.4	STANOVENÍ OPRAVNÝCH POLOŽEK A REZERV	5
2.5	PŘEPOČTY CIZÍCH MĚN	6
2.6	NAJATÝ MAJETEK	6
2.7	ÚČTOVÁNÍ VÝNOSŮ A NÁKLADŮ	6
2.8	DAŇ Z PŘÍJMŮ	6
2.9	KLASIFIKACE ZÁVAZKŮ	6
2.10	POUŽITÍ ODHADŮ	7
2.11	NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI	7
2.12	OPRAVA CHYB MINULÝCH LET	7
3	ÚČETNÍ OBDOBÍ	7
4	DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	8
4.1	DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ A HMOTNÝ MAJETEK	8
4.2	NAJATÝ MAJETEK	9
4.3	DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	9
4.4	ZÁSoby	12
4.5	KRÁTKODOBÉ POHLEDÁVKY A KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	12
4.6	OPRAVNÉ POLOŽKY	12
4.7	VLASTNÍ KAPITÁL	13
4.8	INFORMACE O TRŽBÁCH	13
4.9	INFORMACE O DOTACÍCH	13
4.10	INFORMACE O TRANSAKCÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI	14
4.11	ZAMĚŠTNANCI A ČLENOVÉ ŘÍDÍCÍCH, KONTROLNÍCH A SPRÁVNÍCH ORGÁNŮ	18
4.12	ZÁVAZKY ZE SOCIÁLNÍHO ZABEZPEČENÍ A ZDRAVOTNÍHO POJIŠTĚNÍ	18
4.13	STÁT – DAŇOVÉ ZÁVAZKY, POHLEDÁVKY A DOTACE	18
4.14	DAŇ Z PŘÍJMŮ	19
4.15	ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	19
4.16	VÝZNAMNÉ NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI	20
4.17	NEPŘETRŽITÉ TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI	20

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, MAMAISSON HOTELS&RESIDENCES, PRIVATE LABEL HOTELS a UBYTOVNY.CZ.

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

Vlastníci Společnosti

Akcionáři Společnosti k 31. prosinci 2021 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 2021

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

Změny v obchodním rejstříku

V roce 2021 nebyly do obchodního rejstříku zapsány žádné změny.

Organizační struktura

Společnost k 31. prosinci 2021 provozuje 22 hotelů a 2 ubytovny na území České republiky.

2 Zásadní účetní postupy a metody používané Společností

Příložená účetní závěrka byla připravena podle zákona o účetnictví a prováděcí vyhlášky k němu ve znění platném pro rok 2021 a 2020.

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 80 tis. Kč a dlouhodobý nehmotný majetek v pořizovací ceně do 80 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 80 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.

2.3 Zásoby

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

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

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

2.4 Stanovení opravných položek a rezerv

Dlouhodobý hmotný majetek

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

Dlouhodobý finanční majetek

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

Pohledávky

Společnost stanoví opravné položky k pochybným pohledávkám na základě vlastní analýzy platební schopnosti svých zákazníků a věkové struktury pohledávek. Společnost rovněž tvoří opravnou položku na všeobecná podnikatelská rizika u pohledávek, na které není tvořena individuální opravná položka ve výši 50 % z hodnoty pohledávek u pohledávek 181 až 360 dní po splatnosti a ve výši 100 % hodnoty pohledávek u pohledávek nad 360 dní po splatnosti.

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

Zásoby

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

Rezervy

Společnost vytváří rezervy na: daň z příjmů.

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

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

2.5 Přepočty cizích měn

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

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

2.6 Najatý majetek

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

2.7 Účtování výnosů a nákladů

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

2.8 Daň z příjmů

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

Splatná daň zahrnuje odhad daně vypočtený z daňového základu s použitím daňové sazby platné k prvnímu dni účetního období a veškeré doměrky a vratky za minulá období. Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

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

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

2.9 Klasifikace závazků

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

2.10 Použití odhadů

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

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

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

2.11 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.

2.12 Oprava chyb minulých let

V roce 2021 došlo k opravě ve vykazování peněžních toků z poskytnutých zápůjček ovládaným osobám k 31.12.2020 z řádku výkazu o peněžních tocích „B.1.1. – Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv“ na řádek „B.3.1. – Poskytnuté půjčky a úvěry“.

		Stav v minulém období 2020 Přepočteno	Stav v minulém období 2020 Původní
	Peněžní toky z investiční činnosti		
B. 1. 1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-7 490	-84 677
B. 2. 1.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	2 563	2 563
B. 3. 1.	Poskytnuté půjčky a úvěry	-83 849	-6 662
B. 4. 1.	Přijaté úroky	1 114	1 114
B. 5. 1.	Přijaté podíly na zisku	0	0
B ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-87 662	-87 662

3 Účetní období

Účetní závěrka Společnosti je sestavena za účetní období začínající 1. lednem 2021 a končící 31. prosincem 2021.

4 Doplnující informace k Rozvaze a Výkazu zisku a ztráty

4.1 Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek

	Software	Nedokončený DNM	Celkem 2021	Celkem 2020
Pořizovací cena				
Zůstatek k 1.1.	29 771	1 698	31 469	29 864
Přírůstky	429	484	913	3 755
Úbytky	-246	--	-246	-2 150
Přeúčtování	--	--	0	0
Zůstatek k 31.12.	29 954	2 182	32 136	31 469
Oprávký				
Zůstatek k 1.1.	-20 827	--	-20 827	-17 206
Odpisy	-5 721	--	-5 721	-5 771
Oprávký k úbytkům	246	--	246	2 150
Přeúčtování	--	--	0	0
Zůstatek k 31.12.	-26 302	--	-26 302	-20 827
Zůstatková hodnota 1.1.	8 944	1 698	10 642	12 658
Zůstatková hodnota 31.12.	3 652	2 182	5 834	10 642

Dlouhodobý hmotný majetek

	Stavby	Hmotné movité věci	Jiný DHM	Oceňovací rozdíl k nab.maj.	Nedokončený DHM + zálohy	Celkem 2021	Celkem 2020
Pořizovací cena							
Zůstatek k 1.1.	16 089	56 157	327	-616	266	72 223	74 949
Přírůstky	--	3 917	--	--	--	3 917	3 747
Úbytky	--	-4 495	--	--	--	-4 495	-6 473
Přeúčtování	--	--	--	--	--	0	0
Zůstatek k 31.12.	16 089	55 579	327	-616	266	71 645	72 223
Oprávký							
Zůstatek k 1.1.	-13 630	-47 846	--	148	--	-61 328	-59 958
Odpisy	-1 229	-4 853	--	-50	--	-6 132	-7 796
Oprávký k úbytkům	--	4 488	--	91	--	4 579	6 426
Přeúčtování	--	--	--	--	--	0	0
Zůstatek k 31.12.	-14 859	-48 211	--	189	--	-62 881	-61 328
Zůstatková hodnota 1.1.	2 459	8 311	327	-468	266	10 895	14 991
Zůstatková hodnota 31.12.	1 230	7 368	327	-427	266	8 764	10 895

Společnost nemá k 31. prosinci 2021 zatížen žádný majetek zástavním právem.

4.2 Najatý majetek

Finanční leasing

Společnost nemá k 31. prosinci 2021 žádná aktiva pronajatá formou finančního leasingu.

Operativní leasing

Společnost má najaté budovy hotelů, které provozuje. Nájemní smlouvy jsou uzavřeny na období dalších 5 až 10 let. Celkové roční náklady týkající se tohoto nájmu v roce 2021 činily 231 912 tis. Kč (2020 – 204 381 tis. Kč).

4.3 Dlouhodobý finanční majetek

Majetkové účasti

Přehled o pohybu dlouhodobého finančního majetku

	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba a podíly podstatný vliv	Celkem 2021	Celkem 2020
Zůstatek k 1.1.	417 320	417 320	428 140
Přírůstky	22 919	22 919	0
Úbytky	-426 576	-426 576	0
Přecenění	10 820	10 820	-10 820
Zůstatek k 31.12.	24 483	24 483	417 320

Přírůstkem dlouhodobého finančního majetku v roce 2021 je navýšení kapitálu ve společnosti CPI Hotels Europeum Kft.

Úbytkem dlouhodobého finančního majetku v roce 2021 je prodej 100% podílu ve společnosti BRNO INN, a.s.

Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba a podíly podstatný vliv

2021	Vlastnický podíl	Celkový zisk (+) ztráta (-) za rok 2021	Vlastní kapitál k 31.12.2021	Požizovací cena	Opravná položka k DFM	Účetní hodnota
Hotel Lucemburská, s.r.o.	100,00%	-12 558	-24 815	200	--	200
CPI Hotels Hungary Kft.	100,00%	-3 634	20 662	269	--	269
CPI HOTELS POLAND Sp.z o.o.	100,00%	-2 715	-43 361	319	--	319
CPI Hotels Slovakia, s. r. o.	100,00%	-924	1 218	137	--	137
Labská Property, s.r.o.	100,00%	-9	75	100	--	100
CPI Hotels Catering, s.r.o.	100,00%	-17	-1 414	200	--	200
Statek Blatiny, s.r.o.	100,00%	-5 972	-13 659	100	--	100
CPI Hotels Europeum Kft.	100,00%	-15 410	-14 216	23 158	--	23 158
Celkem				24 483	0	24 483

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 DFM	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	-10 820	417 320

Informace v tabulkách za rok 2021 a 2021 jsou převzaty z účetních závěrek sestavených dle účetních standardů daných států a následně přepočtených do Kč kurzem k 31. prosinci.

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 2021	Celkem 2020
Zůstatek k 1.1.	92 170	92 170	14 983
Přírůstky	171 191	171 191	77 752
Úbytky	-27 785	-27 785	0
Přecenění	-7 386	-7 386	-565
Zůstatek k 31.12.	228 190	228 190	92 170

Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv

2021	Splatnost	Úroková sazba	Jistina k 31.12.2021	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno nad 5 let	Neuhrazené úroky k 31.12.2021
CPI HOTELS POLAND Sp.z o.o.	30.6.2027	7,00%	41 548	--	41 548	--	2 900
CPI Hotels Europeum Kft.	30.6.2027	7,00%	102 879	--	102 879	--	7 489
Hotel Lucemburská, s.r.o.	31.12.2025	5,17%	76 305	--	76 305	--	4 124
CPI Hotels Slovakia, s. r. o.	30.6.2027	7,00%	7 458	--	7 458	--	67
Celkem			228 190	0	228 190	0	14 580

2020	Splatnost	Úroková sazba	Jistina k 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

Nefakturované úroky z poskytnutých zápůjček ve výši 14 580 tis. Kč (2020 – 2 605 tis. Kč) jsou vykázány v oběžných aktivech na řádku Dohadné účty aktivní.

4.4 Zásoby

celkem	Pořizovací cena k 31.12.2021	Snížení hodnoty zásob k 31.12.2021	Účetní hodnota k 31.12.2021	Pořizovací cena k 31.12.2020	Snížení hodnoty zásob k 31.12.2020	Účetní hodnota k 31.12.2020
Nakupované zásoby	14 091	--	14 091	15 679	--	15 679
Celkem	14 091	--	14 091	15 679	--	15 679

V roce 2021 (2020) 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 63 442 tis. Kč (2020 – 299 688 tis. Kč), ze kterých 37 082 tis. Kč (2020 – 53 819 tis. Kč) představují pohledávky po lhůtě splatnosti. Opravná položka k pochybným pohledávkám k 31. prosinci 2021 činila 18 713 tis. Kč (2019 – 18 981 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 118 667 tis. Kč (2020 – 82 270 tis. Kč), ze kterých 17 986 tis. Kč (2020 – 50 687 tis. Kč) představují závazky po lhůtě splatnosti. Závazky po splatnosti jsou tvořeny především závazky po splatnosti v rámci skupiny ve výši 11 596 tis. Kč (2020 – 27 876 tis. Kč).

Krátkodobé přijaté zálohy činí 20 325 tis. Kč (2020 – 24 490 tis. Kč), jedná se o zálohy na hotelové pobyty a kongresové akce konané v roce 2022.

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

V rámci jiných krátkodobých závazků Společnost vykazuje závazky zejména závazky z titulu nevyplacených náhrad za akcie ve výši 21 869 tis. Kč (2020 – 21 868 tis. Kč).

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

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

4.6 Opravné položky

	Opravná položka k pohledávkám	Celkem
Zůstatek k 1.1.2021	-18 981	-18 981
Tvorba	-889	-889
Rozpuštění/použití	1 157	1 157
Zůstatek 31.12.2021	-18 713	-18 713

4.7 Vlastní kapitál

Základní kapitál Společnosti je k 31. prosinci 2021 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.

	2021	2020
Kategorie ***	64 503	53 700
Kategorie ****	530 018	454 883
Kategorie *****	19 979	13 029
Dlouhodobé ubytování	70 392	81 560
Ostatní příjmy	21 982	17 815
Celkem	706 874	620 987

4.9 Informace o dotacích

Společnost v souvislosti s pandemií COVID-19 v roce 2021 eviduje v rámci ostatních provozních výnosů dotace z různých podpůrných programů.

	2021
ANTIVIRUS	56 067
COVID-Ubytování II	25 873
COVID-Nepokryté náklady 1	40 000
COVID-Nepokryté náklady 2	25 000
Celkem	146 940

	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	
	31.12.2021	31.12.2020
CPI Hotels Catering, s.r.o.	2 000	2 000
Statek Blatiny, s.r.o.	13 725	8 375
Celkem	15 725	10 375

V rámci Krátkodobých pohledávek – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv Společnost vykazuje k 31. prosinci 2021 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	
	31.12.2021	31.12.2020
Balvinder, a.s.	--	14 060
BAYTON Alfa, a.s.	--	24 178
Best Properties South, a. s.	--	62 089
BRNO INN, a.s.	59	6 373
CPI - Real Estate, a.s.	--	13 683
CPI Hotels Europeum Kft.	1 094	1 732
CPI Hotels Hungary Kft.	1 130	2 851
CPI Hotels Italy S.r.l.	315	9 330
CPI Hotels Poland sp. z o.o.	4 940	7 780
CPI Hotels Properties, a.s.	--	7 321
CPI Hotels Slovakia, s. r. o.	497	278
CPI Services, a.s.	226	18
Hotel Lucemburská, s.r.o.	158	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.	561	309
Lockhart, a.s.	--	13 166
Marissa Théta, a.s.	--	2 967
MUXUM, a.s.	--	13 887
Olomouc City Center, a.s.	--	6 720
Orchard Hotel a.s.	--	5 520
Residence Belgická, s.r.o.	--	4 019
Tyršova 6, a.s.	505	10 273
Ostatní	16	22
Celkem	9 501	258 657

Vůči spřízněným stranám Společnost dále vykázala krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 31 751 tis. Kč (2020 – 28 997 tis. Kč), dohadné položky aktivní ve výši 14 580 tis. Kč (2020 – 2 605 tis. Kč).

Závazky

Dlouhodobé závazky – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv

2021	Splatnost	Splátkový kalendář	Úroková sazba	Zůstatek 31.12.2021	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v násled. letech
CPI Hotels Hungary Kft.	30.6.2027	ne	7,00%	5 417	--	5 417	--
CPI FIM SA	01.07.2027	ne	5,17%	615 083	--	--	615 083
Celkem				620 500	0	5 417	615 083

2020	Splatnost	Splátkový kalendář	Úroková sazba	Zůstatek 31.12.2020	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v násled. 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

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 pasívech na řádku Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba.

Nevyfakturované úroky z poskytnuté zápůjčky ve výši 385 tis. Kč (2020 – 1 210 tis. Kč) jsou vykázány v krátkodobých pasívech na řádku Dohadné účty pasivní.

Krátkodobé závazky – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv

	Závazky k	
	31.12.2021	31.12.2020
CPI FIM SA	61 510	13 884
Celkem	61 510	13 884

V rámci Krátkodobých závazků – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv Společnost vykazuje k 31. prosinci 2021 závazky z titulu nevyplacených úroků z poskytnutého úvěru.

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	
	31.12.2021	31.12.2020
Balvinder, a.s.	1 123	--
BAYTON Alfa, a.s.	5 774	--
Best Properties South, a. s.	14 648	--
BRNO INN, a.s.	3 918	--
CPI - Real Estate, a.s.	720	--
CPI Beet, a.s.	733	--
CPI Energo, a.s.	724	7 817
CPI Hotels Properties, a.s.	3 128	--
CPI Meteor Centre, s.r.o.	--	132
CPI Property a Facility, s.r.o.	--	5 205
CPI Services, a.s.	12 607	22 241
Hotel Lucemburská, s.r.o.	14	--
HOTEL U PARKU, s.r.o.	714	--
Hraničář, a.s.	896	--
Kerina, a.s.	4 485	--
LD Praha, a.s.	3 272	--
Lockhart, a.s.	5 495	--
Marissa West, a.s.	241	3 708
MUXUM, a.s.	2 766	--
Olomouc Building, a.s.	4 178	--
Orchard Hotel a.s.	2 976	--
Residence Belgická, s.r.o.	184	--
Tyršova 6, a.s.	4 049	--
Ostatní	7	--
Celkem	72 652	39 103

Vůči spřízněným stranám Společnost dále vykazala dohadné položky pasivní ve výši 34 614 tis. Kč (2020 – 29 374 tis. Kč).

Služby

Společnost v roce 2021 nakoupila ze skupiny služby v celkové výši 251 280 tis. Kč (2020 – 216 734 tis. Kč), z toho 198 128 tis. Kč představovalo nájemné (2020 – 164 853 tis. Kč).

Společnost v roce 2021 v rámci skupiny poskytla služby v celkové výši 21 225 tis. Kč (2020 – 15 354 tis. Kč).

4.11 Zaměstnanci a členové řídících, kontrolních a správních orgánů

	2021		2020	
	Celkový počet zaměstnanců	Vedoucí zaměstnanci	Celkový počet zaměstnanců	Vedoucí zaměstnanci
Průměrný počet zaměstnanců	658	5	839	5
Mzdy	239 492	6 848	258 756	4 242
Odměny členům statutárních orgánů				
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	76 239	1 825	80 521	1 385
Sociální náklady	3 146	141	3 121	109
Celkem osobní náklady	318 877	8 814	342 398	5 736

Při zohlednění počtu zaměstnanců na dohodu o pracovní činnosti a dohodu o provedení práce průměrný přepočtený počet zaměstnanců činí 1 025 za rok 2021 a 1 522 za rok 2020.

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

V roce 2021 a 2020 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 8 801 tis. Kč (2020 – 7 701 tis. Kč), ze kterých 6 301 tis. Kč (2020 – 5 380 tis. Kč) představují závazky ze sociálního zabezpečení a 2 500 tis. Kč (2020 – 2 321 tis. Kč) představují závazky ze zdravotního pojištění. Žádné z těchto závazků nejsou po lhůtě splatnosti.

4.13 Stát – daňové závazky, pohledávky a dotace

Daňové závazky činí 3 845 tis. Kč (2020 – 41 211 tis. Kč). Žádné z těchto závazků nejsou po lhůtě splatnosti.

Daňové pohledávky činí 21 432 tis. Kč (2020 – 31 261 tis. Kč) zejména z titulu daně z přidané hodnoty.

4.14 Daň z příjmů

Splatná

Vzhledem k tomu, že odhadovaná daňová povinnost za rok 2021 a 2020 je nulová, Společnost neúčtovala o splatné.

Odložená

2021	Účetní hodnota	Daňová hodnota	Přechodný rozdíl	Odložený daňový záva- zek(-) / pohledáv-ka(+)
Dlouhodobý hmotný majetek	8 598	6 572	-2 026	-385
Pohledávky	-18 713	-531	18 182	3 455
Daňové ztráty	--	369 175	369 175	70 143
Celkem	-10 115	375 216	385 331	73 213

2020	Účetní hodnota	Daňová hodnota	Přechodný rozdíl	Odložený daňový záva- zek(-) / 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

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 % (2020 – 19 %).

Z důvodu nejistoty ohledně budoucího využití nebyla v roce 2021 vykázána odložená daňová pohledávka ve výši 73 213 tis. Kč (2020-52 256 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

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení Společnosti známy žádné významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2021.

Dne 21.4.2022 jediný akcionář při výkonu působnosti valné hromady Společnosti rozhodl o odvolání členů představenstva – Jan Kratina, Marcela Tvarochová a odvolání členů dozorčí rady – Vratislav Puchinger, Zdeněk Havelka. Současně rozhodl o změně stanov společnosti s tím, že statutárním orgánem Společnosti je Správní rada. Členy správní rady byli zvoleni – Jan Kratina, Marcela Tvarochová.

4.17 Nepřetržité trvání společnosti

Společnost k 31.prosinci 2021 vykazuje záporný vlastní kapitál ve výši -321 769 tis. Kč, zejména v důsledku vykázaných ztrát za roky 2020 a 2021. Společnost je tak závislá na podpoře mateřské společnosti, aby byla schopna přežít nepříznivou situaci způsobenou pandemií.

Mateřská společnost CPI PROPERTY GROUP S.A. dne 21. dubna 2022 písemně potvrdila, že má v úmyslu poskytovat nutnou finanční podporu, proto byla účetní závěrka sestavena za předpokladu časově neomezeného trvání společnosti.

V Praze, 13. května 2022

Marcela Tvarochová
člen správní rady
CPI Hotels, a.s.