

Výroční zpráva, účetní závěrka a zpráva auditora za rok 2022

CPI
HOTELS



Osoby odpovědné za výroční zprávu 2022

Čestné prohlášení

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává výroční zpráva 2022 podle našeho nejlepšího vědomí obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti CPI Hotels, a.s. za rok 2022 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 29. 06. 2023



Ing. Marcela Tvarochová

členka správní rady
CPI Hotels, a.s.



Obsah

- 4** Základní údaje o společnosti
- 5** Zpráva o uplynulém a předpokládaném vývoji činnosti společnosti
 - 5** Profil společnosti
 - 6** Rozložení v ČR
 - 7** Rozložení v ČR (mimo Prahu)
 - 8** Rozložení v Prahu
 - 9** Rozložení ve světě
- 10** Hotely společnosti
 - 29** Výsledky hospodaření
 - 29** Financování
 - 29** Předpokládaný budoucí vývoj
- 33** Doplnující informace neuvedené v účetní závěrce
 - 33** Události nastalé po rozvahovém dni
 - 33** Aktivita v oblasti výzkumu a vývoje
 - 33** Aktivita v oblasti ochrany životního prostředí
 - 34** Aktivita v oblasti pracovněprávních vztahů
 - 34** Aktivita v oblasti společenské odpovědnosti (CSR)
 - 35** Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů
 - 35** Informace o pobočkách nebo jiných částech závodu v zahraničí
 - 35** Řízení finančních rizik
- 36** Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku v roce 2022
- 37** Zpráva o vztazích za rok 2022
- 38** Zpráva nezávislého auditora
- 39** Účetní závěrka

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; zprostředkování obchodu a služeb velkoobchod a maloobchod; skladování, balení zboží, manipulace s nákladem a technické činnosti v dopravě; ubytovací služby; pronájem a půjčování věcí movitých; poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků; reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení; mimoškolní výchova a vzdělávání, pořádání kurzů, školení, včetně lektorské činnosti; provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí; provozování tělovýchovných a sportovních zařízení a organizování sportovní činnosti; praní pro domácnost, žehlení, opravy a údržba oděvů, bytového textilu a osobního zboží; prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin; masérské, rekondiční a regenerační služby; provozování solárií; poskytování zdravotních služeb; 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 5 evropských zemích a 14 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 2022 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. Dalším segmentem jsou internetové distribuční systémy (OTAs – Online Travel Agencies) a ubytovací portály.

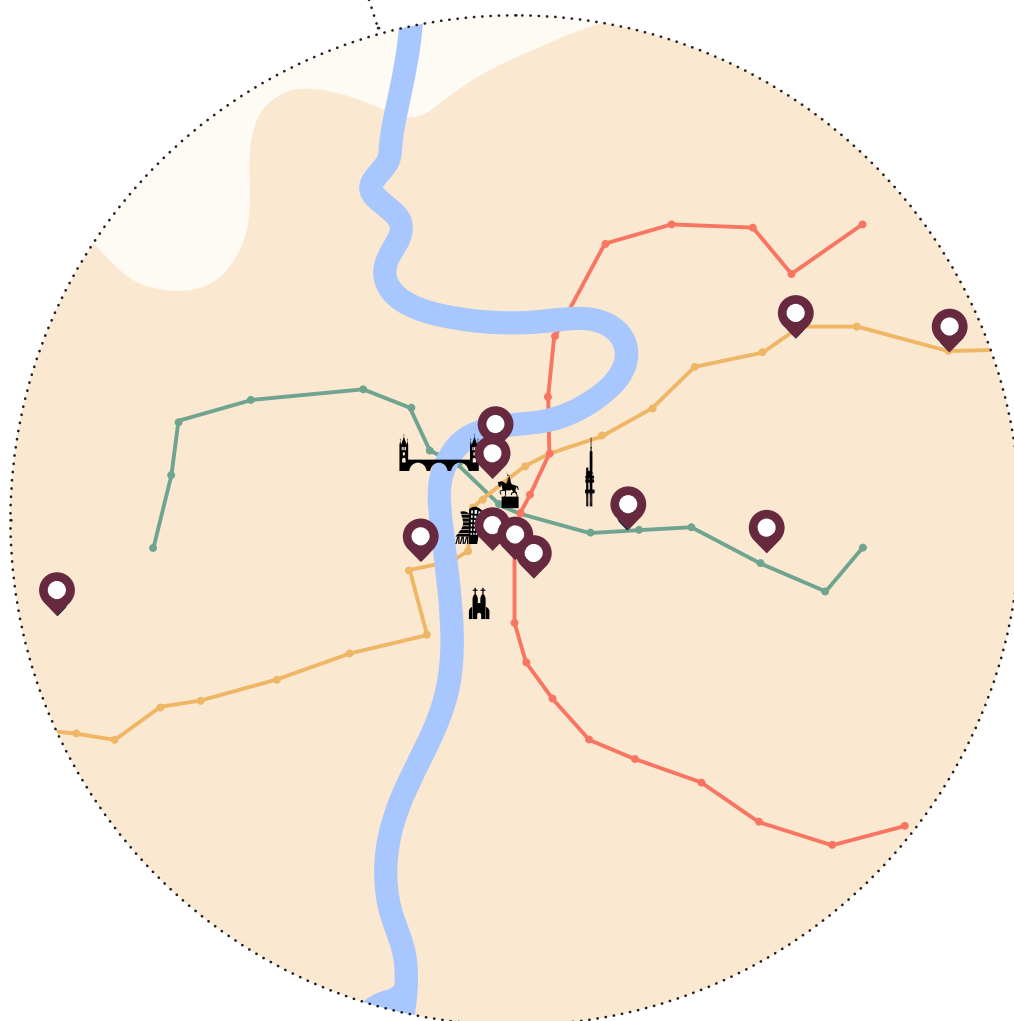
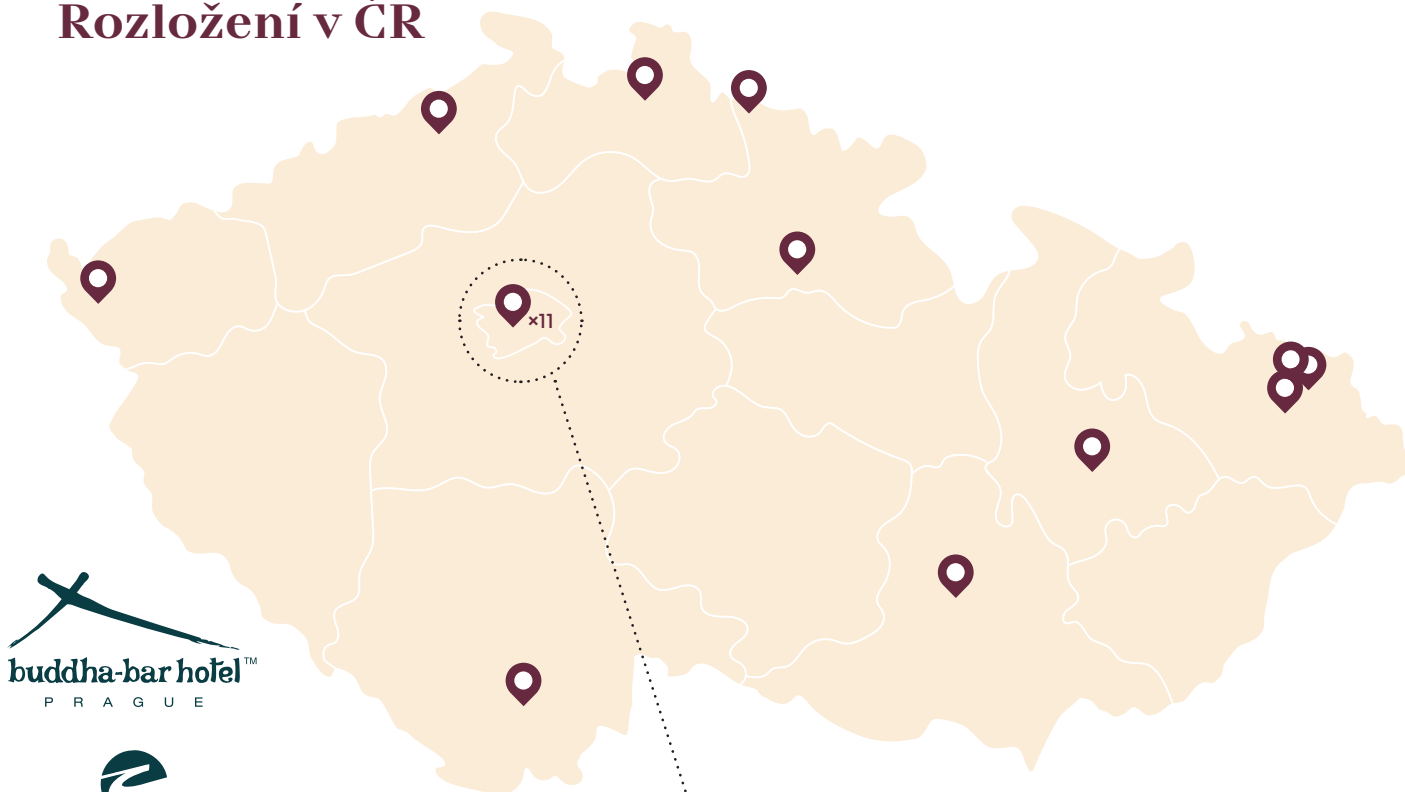
Spa & Kur Hotel Harvey



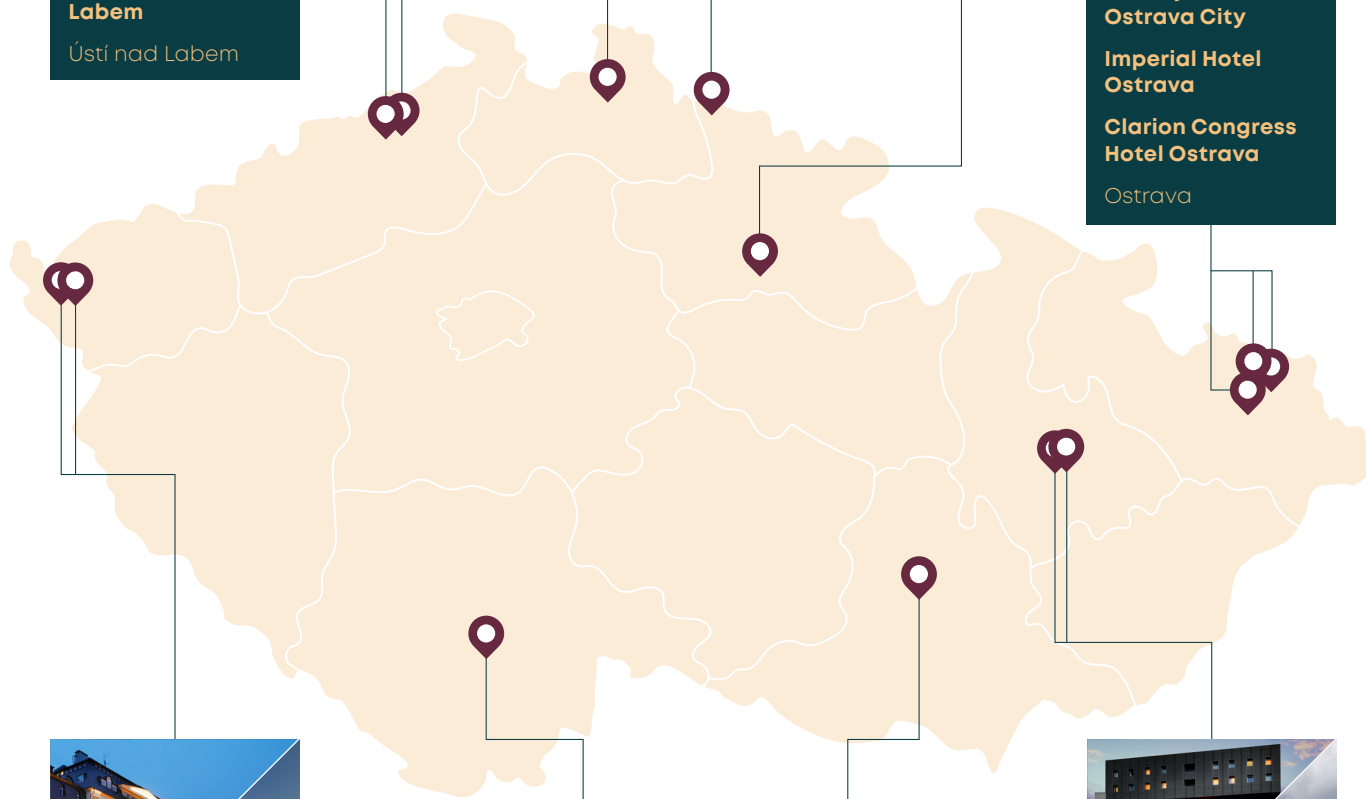
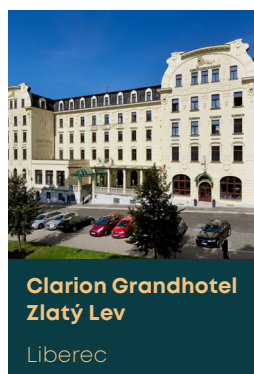
Spa & Kur Hotel Praha



Rozložení v ČR



Rozložení v ČR (mimo Prahu)



Rozložení v Praze



**Buddha-Bar Hotel
Prague**



**Clarion Hotel
Prague Old Town**



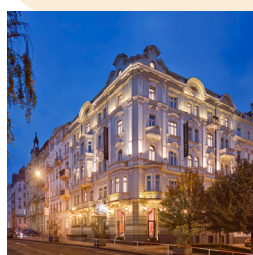
**Clarion Congress
Hotel Prague**



**Ubytovna Areál
Hloubětín**



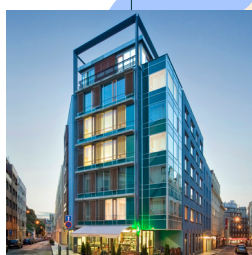
Ubytovna Řepy



**Mamaison Hotel
Riverside Prague**



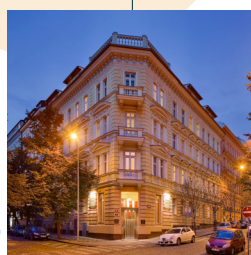
**Courtyard by
Marriott Prague
City**



**Mamaison
Residence
Downtown Prague**



**Clarion Hotel
Prague City**



**Mamaison
Residence Belgická**



**Comfort Hotel
Prague City East**

Rozložení ve světě



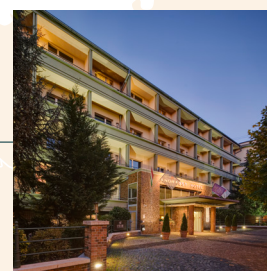
**Mamaison
Residence Diana**

Varšava, Polsko



**Mamaison Hotel
Le Regina**

Varšava, Polsko



**Mamaison Hotel
Andrassy**

Budapešť, Maďarsko



**Mamaison
Residence Izabella**

Budapešť, Maďarsko



**Courtyard by
Marriott Budapest
City Center**

Budapešť, Maďarsko

COURTYARD®
BY MARRIOTT



mamaison
Hotels & Residences



Holiday Inn
AN IHG HOTEL



**Holiday Inn Rome
Eur Parco dei Medici**

Řím, Itálie



**Clarion Congress
Hotel Bratislava**

Slovenská republika



**Mamaison
Residence Šulekova**

Slovenská republika

Hotely společnosti

 mamaison Hotels & Residences	8×
 SPA & KUR HOTELS	2×
 ubytovny.cz	2×
 buddha-bar hotel PRAGUE	1×
 Holiday Inn AN IHG HOTEL	1×
 COURTYARD BY MARRIOTT	2×

Choice International

 Clarion Hotel®	10×
 Comfort HOTEL	2×
 Quality	2×

Hotely pod vlastní značkou

 PRIVATE LABEL HOTELS	3×
--	----

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



Courtyard by Marriott Budapest City Center



Mamaison Hotel Riverside, Prague

Clarion Hotels

Čtyřhvězdičkové business a městské hotely, které CPI Hotels provozuje na základě franšizy 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 deset hotelů pod značkou Clarion.

www.Clarion-Hotels.cz



Clarion Hotel Prague Old Town ★★★★★

Hradební 9, Praha 1 – Staré Město, Česká republika

Clarion Hotel Prague Old Town se nachází jen deset minut od Staroměstského náměstí. Kromě standardních a superior pokojů nabízí ubytování v apartmánech s rozlehlou střešní terasou. Hotel nabízí možnost využití konferenčních prostor.

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



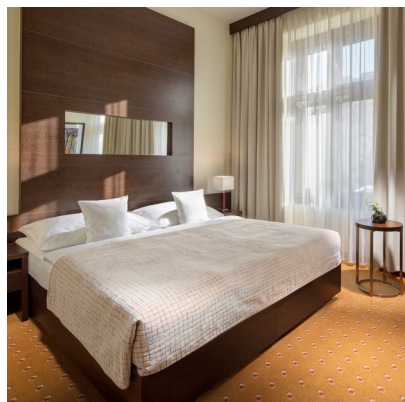
11

Clarion Hotel Prague City ★★★★★

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

Hotel se nachází v blízkosti stanice metra C (I. P. Pavlova). Kromě ubytování v jednolůžkových a dvoulůžkových pokojích superior je možné využít také služby Concierge.

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



Clarion Congress Hotel Prague ★★★★★

Freyova 33, Praha 9 – Vysočany, Česká republika

Hotel je ideálním zázemím pro poznávací i pracovní cesty. Nachází se přímo na trase metra B (stanice Vysočanská), má skvělou dostupnost do centra města i do nedaleké O2 Arény. Hotel nabízí nově zrekonstruované pokoje či apartmány, restauraci i lobby bar. Je také ideálním místem pro uspořádání vaší konference nebo společenské události.

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

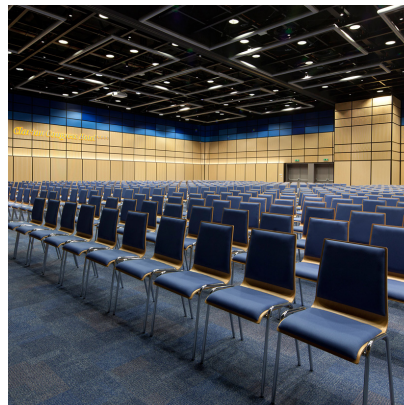


Clarion Congress Hotel Ostrava ★★★★★

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 středu zimních sportů Kristiánov, 6 km od areálu Ještěd. Hotel nabízí příjemné ubytování s atmosférou secese, restauraci, konferenční prostory, wellness a typickou staročeskou hospodu.

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



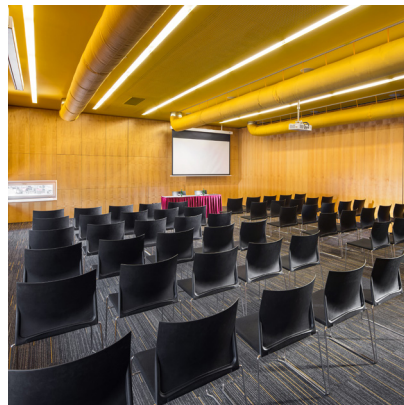
13

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 a má výborné dopravní spojení do Prahy i Drážďan. Hotel nabízí komfortní ubytování a je také ideálním místem pro uspořádání konference nebo společenské akce.

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



Clarion Hotel Špindlerův Mlýn ★★☆☆

Labská 111, Špindlerův Mlýn, Česká republika

Hotel je situován v oblíbeném českém lyžařském a také turistickém středisku – Špindlerově Mlýně. Nabízí komfortní ubytování, konferenční zázemí a wellness.

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, který se nachází v bezprostřední blízkosti centra Českých Budějovic, nabízí návštěvníkům komfortní ubytování v krásné lokalitě vyzývající k výletům po okolí. Hotel disponuje variabilními konferenčními prostory, které jsou největším konferenčním zázemím v Jihočeském kraji. Samozřejmostí jsou kvalitní hotelové služby a vynikající gastronomie.

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



Clarion Congress Hotel Olomouc ★★★★★

Jeremenkova 36, Olomouc, Česká republika

Hotel, který se nachází v blízkosti historického centra města přímo u vlakového nádraží, nabízí kromě komfortního ubytování také možnost odpočinku v pivních lázních. Hotel disponuje velkým konferenčním zázemím.

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



Clarion Congress Hotel Bratislava ★★★★★

Žabotova 2, Bratislava, Slovenská republika

Hotel se nachází v blízkosti historického centra města, přímo u vlakového nádraží. Skvělá poloha a moderní ubytování nabízí zázemí pro soukromé i služební cesty. Hotel disponuje širokou nabídkou služeb a velkým konferenčním zázemím.

Kategorie:	4 ★
Počet pokojů:	175
Počet lůžek:	350
Počet účastníků konference:	200



Comfort Hotels

Hotely značky Comfort jsou zařazeny do celosvětové sítě Choice Hotels, která provozuje 6 500 hotelů. Tím je garantováno, že jde o kvalitní hotely, na které se můžete spolehnout při svých pracovních i soukromých cestách. Jedná se o tříhvězdičkové hotely se špičkovou úrovní služeb a kvalitním konferenčním zázemím. Pro plánování firemních setkání či menších konferencí jsou tyto hotely Comfort v Praze a v Olomouci ideální volbou. Příjemné a pěkně zařízené pokoje nabízejí příjemné prostředí za dostupné ceny.

www.C-Hotels.cz



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. Hotel nabízí nový koncept, propojení moderních technologií a eko ubytování. Zajímavostí je designové vybavení pokojů ve stylu amerického pop-artu i lobby bar ve stylu newyorské ulice.

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



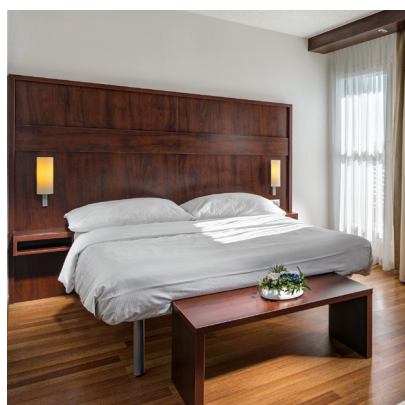
16

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

Hotely Holiday Inn, jedné z největších sítí ubytovacích zařízení na světě, jsou zárukou kvalitních služeb, pohodlného ubytování a přívětivého prostředí za přijatelnou cenu. V naší nabídce najdete pod touto značkou hotel Holiday Inn Rome – Eur Parco Dei Medici, který je tou správnou volbou při plánování rodinné dovolené nebo skupinových a služebních cest.

www.CPIHotels.com/holiday-inn

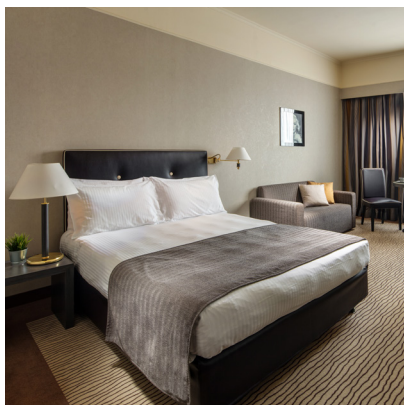


Holiday Inn Rome Eur Parco dei Medici ★★★★★

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. www.BuddhaBarHotelPrague.com

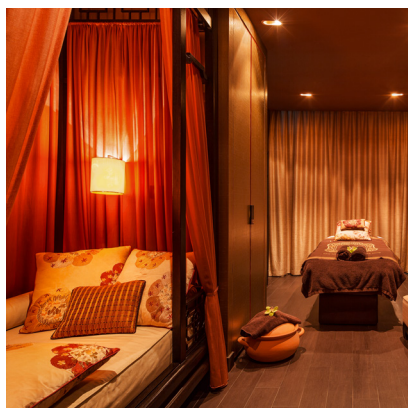


Buddha-Bar Hotel Prague ★★★★★

Jakubská 8, Praha 1 – Staré Město, Česká republika

Pětihvězdičkový butikový hotel nabízí 35 luxusních pokojů a 3 apartmá. Buddha-Bar Hotel Prague je prvním na světě z řetězce BuddhaBar Hotel Collection. Hotel je proslulý svým orientálním vzhledem s doteky asijských kultur. Nachází se v blízkosti stanice metra B (Náměstí Republiky).

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



Quality Hotels



Značka zařazená pod mezinárodní řetězec Choice Hotels International. Skvělé hotely pro organizaci konferencí, večírků a dalších kulturních či firemních událostí. Quality Hotels nabízí příjemně zařízené pokoje s pohodlnými postelemi, kvalitní restaurace a relaxační zóny s wellness vybavením. Hotely jsou dopravně velmi dobře dostupné. Jeden se nachází v těsné blízkosti brněnského výstaviště a druhý nedaleko centra Ostravy. Oba hotely disponují velkou kapacitou a prostornými konferenčními sály.

www.Q-Hotels.cz

Quality Hotel Exhibition Centre ★★★★★

Křížkovského 20, Brno, Česká republika

Quality Hotel Brno Exhibition Centre se nachází nedaleko centra města v sousedství výstavních hal BVV. Je skvělou volbou při cestách do moravské metropole, nebo pro organizaci konferencí či společenských akcí. Nabízí příjemné prostředí, pohodlné pokoje i odpočinek ve wellness, či sportovní vyžití ve fitness.

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



19

Quality Hotel Ostrava City ★★★★★

Hornopolská 3313/42, Ostrava, Česká republika

Quality Hotel Ostrava City se nachází v pěší vzdálenosti od centra Ostravy, v blízkosti Ostravského hradu, rušné ulice Stodolní, ZOO i nákupního centra Futurum. Nabízí moderní a prostorné pokoje a konferenční zázemí až pro 440 osob.

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.

www.Mamaison.com



Mamaison Hotel Le Regina ★★★★★

Kościełna 12, Varšava, Polsko

Hotel Le Regina 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. V hotelu je k dispozici wellness s bazénem a možnost zorganizovat konferenci nebo společenskou akci.

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



Mamaison Residence Diana ★★★★★

Chmielna 13A, Varšava, Polsko

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

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



Mamaison Hotel Andrassy ★★☆☆

Andrássy 111, Budapešť, Maďarsko

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

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



Mamaison Residence Izabella ★★☆☆

Izabella 61, Budapešť, Maďarsko

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

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



Mamaison Residence Šulekova ★★★★★

Šulekova 20, Bratislava, Slovenská republika

Rezidence, která se nachází v blízkosti hlavních bratislavských business a turistických center poskytuje špičkové ubytování v samém srdci města. Šulekova byla exkluzivně navržena londýnsko pražskou společností Jestico + Whiles. Hotel nabízí možnost využití baru, sauny a fitness centra.

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

Residence je vybavena ve stylu Feng-šuej, se nachází v srdci pražské čtvrti Vinohrady v blízkosti restaurací, kaváren. Díky své ideální poloze je tou pravou volbou pro prodloužené pracovní a rekreační pobyty. Kromě komfortního ubytování v apartmánech s plně vybavenou kuchyní mohou hosté využít také posilovnu, saunu i hernu.

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

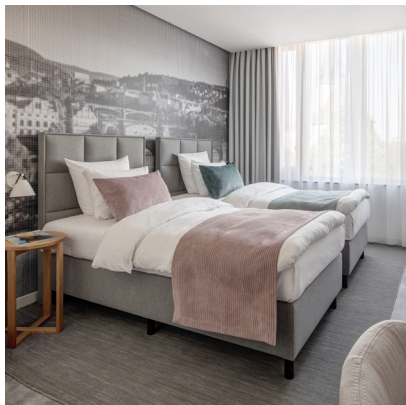


Mamaison Residence Downtown Prague ★★★★★

Na Rybníčku 1329/5, Praha 2, Česká republika

Residence 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. Nabízí klidné ubytování jak v pokojích, tak plně vybavených apartmánech. Samozřejmostí je fitness, wellness, herna i garážové parkování.

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 roce 2012. Pod značkou funguje tříhvězdičkový Spa & Kur Hotel Praha a čtyřhvězdičkový hotel Spa & Kur Hotel Harvey. Hotely nabízí rozmanité wellness procedury a lázeňskou péči včetně lékařského dohledu.

www.SpaKurHotels.com



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. Hotel nabízí komfortní ubytování a komplexní lázeňskou péči.

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



24

Spa & Kur Hotel Praha ★★★★★

Ruská 27, Františkovy Lázně, Česká republika

Lázeňský hotel s vlastním minerálním pramenem je situován přímo v historickém centru Františkových Lázní, světově uznávaného lázeňského města s více než dvousetletou tradicí. Hotel nabízí komfortní ubytování a komplexní lázeňskou péči.

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



Courtyard by Marriott

COURTYARD®
BY MARRIOTT

Celosvětově známá značka Courtyard by Marriott je garancí kvalitních služeb a individuálního přístupu ke všem hostům. Tato značka byla speciálně navržena tak, aby splňovala potřeby nejen obchodních cestujících, ale i pro volnočasovou turistiku. Komfortní lobby s business centrem, prostorné pokoje, profesionální servis nebo také moderní konferenční místnosti jsou jen některými z věcí, na které se hosté hotelů Courtyard by Marriott mohou těšit. Naše čtyřhvězdičkové hotely Courtyard by Marriott naleznete v Praze a Budapešti.

www.CPIHotels.com/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

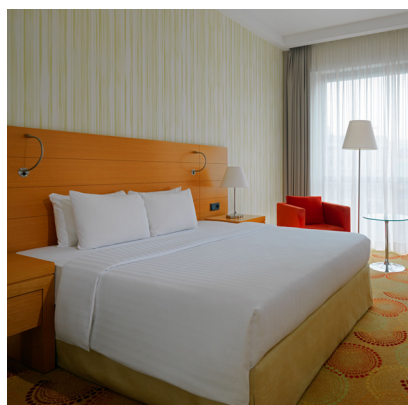


Courtyard by Marriott Budapest City Center ★★★★★

József Krt 5, Budapešť, Maďarsko

Courtyard by Marriott Budapest City Center se nachází v centru Budapeště, a to v blízkosti Metra, autobusové a tramvajové zastávky (Blaha Lujza tér). Kromě komfortních pokojů je k dispozici i fitness centrum.

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.

www.CPIHotels.com/private-label-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



26

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. Hotel disponuje také velkou konferenční kapacitou.

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



Imperial Hotel Ostrava ★★☆☆

Masarykova 3128/36, Ústí nad Labem, 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

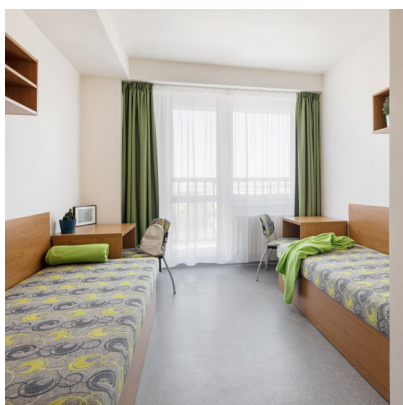


Ubytovna Areál Hloubětín

Slávačská 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:	1632



Výsledky hospodaření

V účetním období 2022 dosáhla společnost zisku ve výši 13 257 tis. Kč, což oproti účetnímu období 2021 představuje zlepšení o 163 156 tis. Kč (2021 – ztráta 149 899 tis. Kč).

Financování

V oblasti interního a externího financování nedošlo v roce 2022 k žádné významné změně.

Předpokládaný budoucí vývoj

Během roku 2022 v důsledku dozvuku celosvětové Covid-19 pandemie (zejména 1.čtvrtletí 2022) a dopadům probíhající války na Ukrajině bylo několik hotelů společnosti uzavřených nebo fungovalo s omezeným provozem ubytovacích či stravovacích služeb. Tyto hotely se postupně během roku 2022 otevřely. I přes tyto negativní vlivy jsme v lednu 2022 převzali provoz hotelu v Bratislavě (175 pokojů), kdy došlo ke změně značky - Mercure Bratislava Centrum Hotel byl re-brandován na Clarion Congress Hotel Bratislava.

Cestovní ruch obecně byl v roce 2022 v ČR vzrůstající, i když částečně stále zasažen pandemií Covid a válkou na Ukrajině. V ČR došlo meziročně k mírnému zvýšení počtu turistů jak ze zahraničí, tak i z tuzemska. I když se návštěvnost v hromadných ubytovacích zařízeních meziročně zvyšovala, stále byl patrný vliv nízké datové základny z předchozích roků, které byly negativně ovlivněny koronavirem. V porovnání s rokem 2019 byl objem celkové návštěvnosti v roce 2022 na 89%. Sice návštěvnost domácích hostů byla mírně vyšší (+9%), chyběla ubytovatelům oproti roku 2019 přibližně třetina zahraniční klientely.

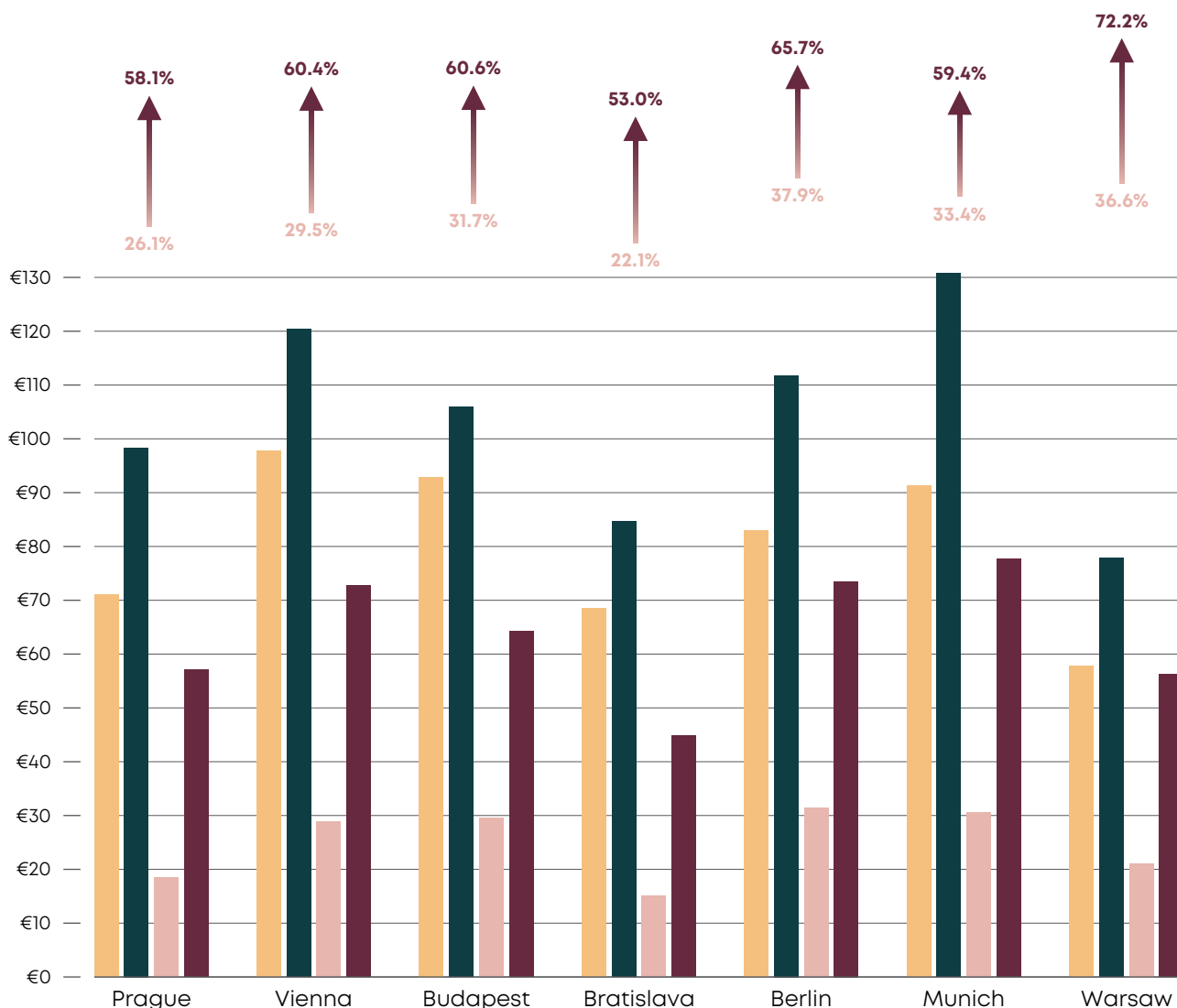
Hlavní zdrojovou zemí pro ČR bylo Německo, následované Slovenskem a Polskem. Z mimoevropských zemí byli nejvíce zastoupení obyvatelé Spojených států amerických a v počtech přenocování také turisté z Izraele. Vlivem války na Ukrajině a chybějícímu dopravnímu leteckému spojení v roce 2022 chyběla ruská klientela. Zároveň díky koronavirovým opatřením a absenci přímého leteckého spojení chyběli turisté z jihovýchodní Asie, kde se covidová opatření zrušila až na přelomu září/října 2022.

Clarion Congress Hotel Bratislava



Evropská města – meziroční zlepšení obsazenosti, RevPAR a ADR

ADR 2021 ADR 2022 RevPar 2021 RevPar 2022 X% Occupancy 2021 X% Occupancy 2022



Percentage change from YTD 2021

	Occ	ADR	RevPAR	Room Rev	Room Avail	Room Sold
Prague, CZ	122,9%	38,4%	208,4%	242,8%	11,1%	147,8%
Vienna, AT	104,9%	23,2%	152,3%	195,7%	17,2%	140,1%
Budapest, HU	90,9%	14,0%	117,7%	153,2%	16,3%	122,1%
Bratislava, SK	140,2%	23,7%	197,1%	223,3%	8,8%	161,3%
Berlin, DE	73,4%	34,7%	133,5%	148,9%	6,6%	84,9%
Paris, FR	70,4%	41,9%	141,8%	176,3%	14,3%	94,7%
Munich, DE	77,8%	43,3%	154,7%	183,7%	11,4%	98,0%
Warsaw, PL	97,4%	35,0%	166,5%	185,4%	7,1%	111,4%

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

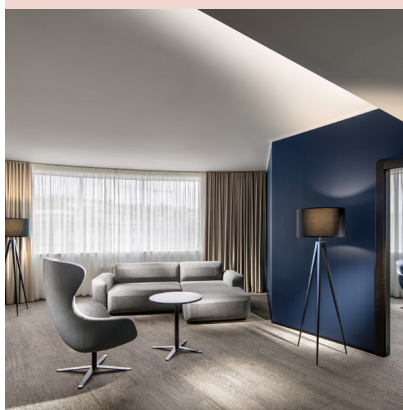
Společnost CPI Hotels, a.s. v roce 2022 soustředila na posílení a znovu nastartování všech zahraničních trhů, které byly v předchozích letech vlivem pandemie utlumeny. Zároveň kladla důraz na udržení domácího cestovního ruchu a na posílení vztahu se zákazníky.

V 1. čtvrtletí roku 2022 proběhl již zmíněný re-branding hotelu v Bratislavě (Mercure Bratislava Centrum Hotel – otevření jako Clarion Congress Hotel Bratislava). Zároveň se během roku podařilo dokončit rekonstrukci a redesign hotelových pokojů v Clarion Congress Hotel Prague (128 pokojů renovovaných v roce 2020 a 431 pokojů renovovaných v roce 2022) a rekonstrukci hotelu Mamaison Hotel Riverside Prague. Na konci roku započal rebranding Clarion Hotelu Špindlerův Mlýn, který by se v roce 2023 měl otevřít pod novou značkou Pinia Hotel & Resort.

Clarion Congress Hotel Bratislava



Clarion Congress Hotel Prague



Mamaison Hotel Riverside Prague



Mezi budoucí střednědobé plány společnosti patří výstavba či pokračování v započatých rekonstrukcích vybraných hotelů.

Z nejzásadnějších stojí za zmínku následující projekty:

- **Clarion Congress Hotel Brno** – kompletní výstavba hotelu s 200 pokoji a konferenčními prostory, plánované otevření v roce 2025
- **Grand Hotel Špindlerův Mlýn** – rekonstrukce budovy ve Špindlerově Mlýně – plánované otevření v roce 2026
- **Hotel Zlatý Anděl Františkovy Lázně** – rekonstrukce budovy v centru Františkových Lázní – plánované otevření v roce 2026
- **Mamaison Residence Izabella** – v letech 2020-2022 proběhla renovace 23 apartmánů, zbylých 9 by mělo být dokončeno v roce 2023.

Doplňující informace neuvedené v účetní závěrce

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

Události nastalé po rozvahovém dni

Kromě událostí uvedených v účetní závěrce k 31. prosinci 2022 nedošlo v období od rozvahového dne do data schválení této výroční zprávy statutárním orgánem k žádné události, která by zásadním způsobem ovlivnila finanční pozici společnosti.

Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

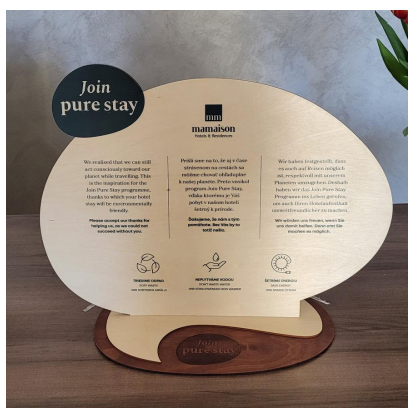
Společnost se s ohledem na svoji podnikatelskou činnost nezabývá výzkumem a vývojem nových produktů nebo postupů.

Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí

V otázce ekologie se společnost kontinuálně snaží i nadále minimalizovat dopad svého podnikání na životní prostředí. Minimalizuje množství odpadu a hledá nejlepší způsoby jeho recyklace, podporuje třídění odpadů a šetření s energiemi, minimalizuje znečištění ovzduší a vody. Společnost provádí pravidelné analýzy spotřeb a odpadového hospodářství. Minimalizuje také tiskové materiály a jednorázové plastové obaly, využívá ekologičtější materiály, například dřevo a recyklované materiály. Některé hotely kompostují biologicky rozložitelný odpad nebo chovají včely na střeše. v roce 2022 byl napříč celou sítí CPI Hotels zaveden systém šetření energií.

Společnost již v předešlých letech 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 hostům a postupné vytváření ekologičtějších hotelů. Program Join Pure Stay byl v roce 2022 nadále zdokonalován a doplňován o další environmentálně odpovědné opatření a aktivity. Příkladem je vysazování stromků za odmítnutí housekeepingových služeb. v roce 2022 bylo také hotelu Mamaison Residence Downtown Prague uděleno ocenění za 1. místo v kategorii „nejlepší udržitelná iniciativa“ agenturou AltoVita za program Join Pure Stay.

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, používání ekologických čisticích prostředků či například i budování nových zelených ploch v okolí ubytovacího zařízení a osvěta. Osvěta, vzdělávání, školení a postupy jako



Program Join Pure Stay

např. separační plány a nádoby na třídění odpadu jsou také malým a zároveň velkým krokem k čistějšímu životnímu prostředí. Jedním z plánů společnosti do budoucna je zavedení konceptu zero waste a odběr elektřiny z obnovitelných zdrojů.

O to vše se společnost zajímá a zajišťuje potřebné kroky.

V roce 2022 se nám v porovnání s rokem 2019 podařilo snížit spotřebu elektřiny ze 102 kWh p/m² na 85 kWh pa /m², spotřebu celkové energie z 58 mil kWh pa na 53 mil kWh pa, spotřeba tepla klesla z 22 mil kWh pa na 18 mil kWh pa a absolutní spotřeba vody klesla z 0,48 mil m³ pa na 0,31 mil m³ pa.

Společným cílem a závazkem společnosti je dosáhnout celkového snížení uhlíkové stopy o 32,4 % do roku 2030.

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 Kryštof, který pomáhá zraněným nebo nemocným dětem, které se ocitnou v sanitním voze či vrtulníku, tak i samotným zdravotnickým záchranářům.

Za rok 2022 se společnost podílela například na těchto aktivitách:

Otevřeli jsme brány hotelů pro lidi, kteří museli kvůli konfliktu na Ukrajině opustit své domovy. Naše společnost nabídla pro tyto lidské duše 450 lůžek skoro ve všech našich hotelech. Naše pomoc Ukrajině však lůžky neskončila ve spolupráci s nadací Šatník Praha zaměstnanci generálního ředitelství a pražských hotelů uspořádali sbírku věcí (potravin, oblečení, hračky

či hygienické potřeby), které byly potřebné pro snadnější start v nové zemi.

Hotel Courtyard by Marriott Prague City se stal hlavním centrálním místem pro konání s neziskovou organizací Nadání a dovednosti. Hotel nabízí nadaci konferenční a ubytovací prostory.

Již třetím rokem kolegové z Quality Hotel Brno Exhibition Centre vytvořili sbírku oblečení a hraček, které poté předali Dětské nemocnici Brno. Dále zaměstnanci hotelu zorganizovali sbírku knih do knižního bazaru, kde se knížky prodaly a výtěžek za prodej putoval do psiho hospice – Smečka z Knihánkova z.s.

Dále pokračujeme s Nadačním fondem Kryštůfek, který pomáhá zraněným nebo nemocným dětem během převozu IZS. V květnu na hotelu Comfort Hotel Prague city East proběhl „Den linky 155“ v roce 2023 chceme Kryštůfka rozmístit do všech hotelů v České republice.

Dále podporujeme nadační fond Světluška, kde poskytujeme organizátorům ubytování v našich hotelech. Jako každý rok i v loňském roce proběhl „Noční běh pro Světlušku“, kterého se také účastnily čtyři naše kolegyně a pomohly tím přispět do sbírky pro nevidomé lidi.

Comfort Hotel Prague City East vytvořil charitativní krámk, kam nejen zaměstnanci, ale i široká veřejnost mohli nosit oblečení. Tento krámk byl poté volně k dispozici pro ukrajinské uprchlíky.

Ke konci roku naše společnost byla aktivní ve všech směrech. Generální ředitelství s pomocí pražských hotelů, jsme se zapojili do sbírky „Krabice od bot“, společnými silami jsme dali dohromady 11 krabic od bot, které udělaly radost těm méně šťastným lidem. Dále jsme pomohli české přírodě a s Nadací Dřevo pro život jsme zasadili 100 stromečků. v Quality Hotel Brno Exhibition Centre opět kolegové pomáhali nemocným pejskům a v hotelové hale na Vánočním stromku byla pověšená Vánoční přání dětí z onkologické nemocnice Brno.

I v roce 2023 budeme v dobročinnosti pokračovat.

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 poté zajistit, aby se expozice vůči rizikům pohybovala v rámci těchto limitů.

Dohled nad riziky provádí výkonné vedení a statutární orgán.

Zpráva správní rady o podnikatelské činnosti a stavu majetku v roce 2022

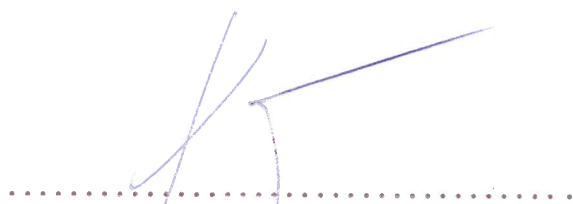
Společnost a její dceřiné společnosti v roce 2022 provozovaly a spravovaly 33 ubytovacích zařízení, z toho 10 pod značkou Clarion Hotels (franšíza Choice International), 8 hotelů pod značkou Mamaison Hotels & Residences, 2 hotely pod značkou Comfort Hotels (franšíza Choice International), 2 hotely pod 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.

Společnost se v roce 2022 zaměřovala na zkvalitnění poskytovaných služeb, tak aby naplnila ve všech směrech náročné požadavky současného trhu a její fungování bylo co nejefektivnější. Toto se dařilo zejména díky zavádění nových moderních technologií, jako jsou například bezkontaktní check-in a check-out nebo samoobslužné kiosky. V provozu jsou rovněž využívány gastro roboty a čistící roboty.

V souladu s nastavenou strategií byl rovněž kladen důraz na ekologii a energetické úspory.

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

V Praze dne 29. 06. 2023



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



Zpráva o vztazích za rok 2022

CPI Hotels, a.s.

Zpráva o vztazích za rok 2022



ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ROK 2022

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

vypracovaná

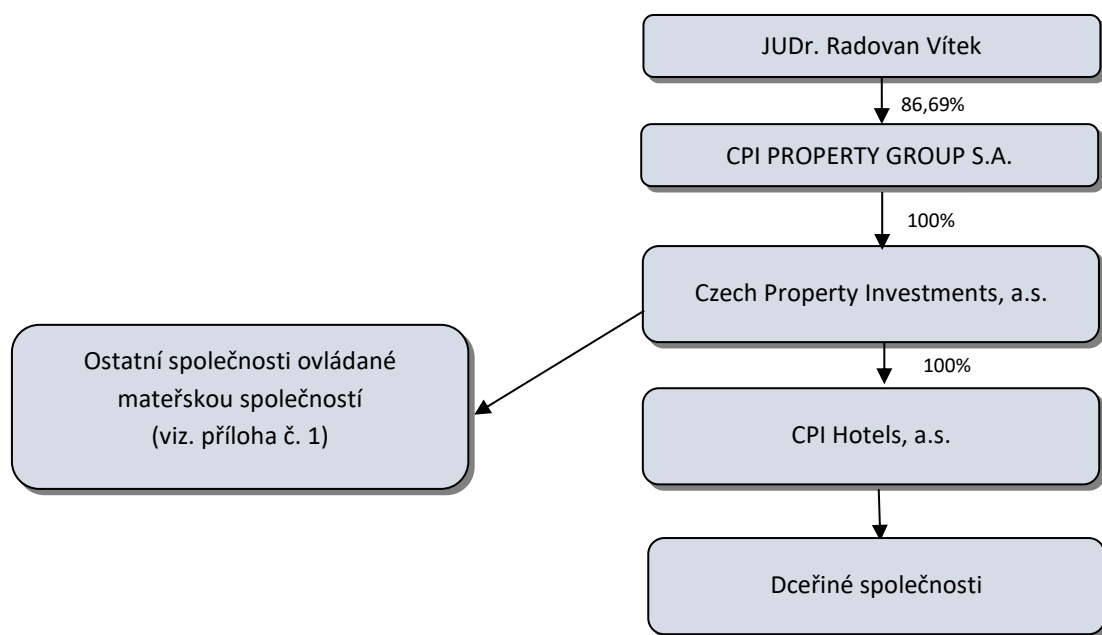
podle § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších
předpisů

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 2022.

Struktura vztahů mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022



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 – Správní rada:

Člen Správní rady: Ing. Jan Kratina
Člen Správní rady: Ing. Marcela Tvarochová

Základní kapitál: 2 432 700 Kč
Splaceno: 100 %

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

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

Způsob a prostředky ovládání

K 31. prosinci 2022 byla společnost Czech Property Investments, a.s. jediným akcionářem vlastním 100 % akcií společnosti CPI Hotels, a.s.. Jediným akcionářem společnosti Czech Property Investments, a.s. je CPI PROPERTY GROUP S.A., která vlastní 100 % akcií.

Společnost ovládající Dceřinou společností

Czech Property Investments, a.s.

IČO 427 16 161

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

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

Předmět činnosti:

- Činnost účetních poradců, vedení účetnictví
- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
- Projektová činnost ve výstavbě
- Provádění staveb, jejich změn a odstraňování
- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Statutární orgán – představenstvo:

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

Základní kapitál: 6 186 996 800 Kč

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

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

Společnost ovládající Mateřskou společností:

CPI PROPERTY GROUP S.A.

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

Spisová značka: B 102254

Předmět činnosti:

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

Statutární orgán – představenstvo:

člen představenstva:	Edward Hughes
člen představenstva:	Philippe Magistretti
člen představenstva:	Martin Němeček
člen představenstva:	Oliver Schlink
člen představenstva:	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 2022 je společnost CPI PROPERTY GROUP nepřímo vlastněna panem Radovanem Vítkem. K 31. prosinci 2022 je Radovan Vítek ovládající osobou společnosti CPI PROPERTY GROUP, ve které nepřímo drží 86,69 % akcií.

Dceřiné společnosti

K 31. prosinci 2022 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 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.

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

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.

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, ve znění pozdějších dodatků.

Pachtovní smlouva se společností Carpenter Invest, a.s. ze dne 1. ledna 2021, ve znění pozdějších dodatků.

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, ve znění pozdějších dodatků.

Pachtovní smlouva se společností MUXUM, a.s. ze dne 1. ledna 2021, ve znění pozdějších dodatků.

Pachtovní smlouva se společností Janáčkovo nábreží 15, s.r.o. ze dne 1. ledna 2021, ve znění pozdějších dodatků.

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, ve znění pozdějších dodatků.

Pachtovní smlouva se společností Olomouc Building, a.s. ze dne 1. ledna 2021, ve znění pozdějších dodatků.

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 2022 nebyly provedeny žádné další právní úkony mezi společností CPI Hotels, a.s. a ovládajícími osobami a mezi společností CPI Hotels, a.s. a společnostmi ovládanými Ovládajícími osobami.

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

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

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

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

G. Prohlášení o újmě

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

Ostatní společnosti ovládané mateřskou společností viz příloha č. 1.

Závěr

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

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

V Praze dne 31. března 2023



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

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 2022, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2022, 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 2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2022 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 skutečností

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 způsobilo 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.

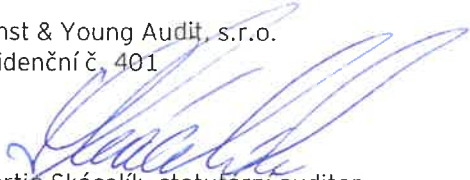
Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- 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 nepřetržitosti 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

29. června 2023
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 2022
(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	řad.	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	4
	AKTIVA CELKEM	1	788 722	- 111 976	676 746	604 874
B.	Stálá aktiva	2	343 217	- 93 516	249 701	267 271
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	3	34 843	- 29 526	5 317	5 834
B.I.2.	Ocenitelná práva	4	33 353	- 29 526	3 827	3 652
B.I.2.1.	Software	5	33 353	- 29 526	3 827	3 652
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	6	1 490		1 490	2 182
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	7	1 490		1 490	2 182
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	8	71 648	- 63 990	7 658	8 764
B.II.1.	Pozemky a stavby	9	16 089	- 16 089		1 230
B.II.1.2.	Stavby	10	16 089	- 16 089		1 230
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	11	55 147	- 48 132	7 015	7 368
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	12	- 616	231	- 385	- 427
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	701		701	266
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	16	701		701	266
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	17	236 726		236 726	252 673
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	18	37 724		37 724	24 483
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	19	199 002		199 002	228 190

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

k 31. prosinci 2022

Označ.	AKTIVA	řád.	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	4
C.	Oběžná aktiva	20	434 620	- 18 460	416 160	331 511
C.I.	Zásoby	21	17 477		17 477	14 091
C.I.1.	Materiál	22	17 477		17 477	14 091
C.II.	Pohledávky	23	237 794	- 18 460	219 334	144 645
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	24	237 794	- 18 460	219 334	144 645
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	25	97 096	- 18 460	78 636	44 729
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	26	20 525		20 525	15 725
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	27	120 173		120 173	84 191
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	28	28 335		28 335	21 432
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	29	45 716		45 716	37 939
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	30	43 128		43 128	23 134
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	31	2 994		2 994	1 686
C.IV.	Peněžní prostředky	32	179 349		179 349	172 775
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	33	4 217		4 217	4 479
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	34	175 132		175 132	168 296
D.	Časové rozlišení aktiv	35	10 885		10 885	6 092
D.1.	Náklady příštích období	36	10 885		10 885	6 092

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

k 31. prosinci 2022

Označ.	P A S I V A	řad.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	37	676 746	604 874
A.	Vlastní kapitál	38	- 308 512	- 321 769
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	- 364 969	- 215 070
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	49	- 364 969	- 215 070
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	50	13 257	- 149 899
B. + C.	Cizí zdroje	51	984 420	925 584
C.	Závazky	52	984 420	925 584
C.I.	Dlouhodobé závazky	53	540 173	620 500
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	54	540 173	620 500
C.II.	Krátkodobé závazky	55	444 247	305 084
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	56	40 058	20 325
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	57	249 490	118 667
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	58	7 231	61 510
C.II.8.	Závazky ostatní	59	147 468	104 582
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	60	27 463	17 677
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	61	14 108	8 801
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	62	6 699	3 845
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	63	75 329	50 390
C.II.8.7.	Jiné závazky	64	23 869	23 869
D.	Časové rozlišení pasiv	65	838	1 059
D.2.	Výnosy příštích období	66	838	1 059

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

druhové členění

za rok končící 31. prosincem 2022

(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

CPI Hotels, a.s.

Bečvářova 2081/14

100 00 Praha 10

Česká republika

Identifikační číslo

47116757

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	řad.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	1 586 257	703 191
II.	Tržby za prodej zboží	2	5 251	3 683
A.	Výkonová spotřeba	3	1 076 661	606 134
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4	4 224	2 793
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	5	337 798	175 107
A.3.	Služby	6	734 639	428 234
D.	Osobní náklady	7	458 691	318 877
D.1.	Mzdové náklady	8	344 380	239 492
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	9	114 311	79 385
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	10	108 010	76 239
D.2.2.	Ostatní náklady	11	6 301	3 146
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	12	7 955	11 647
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	13	7 766	11 854
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	14	7 766	11 854
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	15	189	- 207
III.	Ostatní provozní výnosy	16	14 598	159 451
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	17	828	652
III.3.	Jiné provozní výnosy	18	13 770	158 799
F.	Ostatní provozní náklady	19	4 641	4 902
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	20		7
F.3.	Daně a poplatky	21	178	28
F.5.	Jiné provozní náklady	22	4 463	4 867
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	23	58 158	- 75 235

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

za rok končící 31. prosincem 2022

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	řad.	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	15 143	14 861
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	28	15 106	14 828
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	29	37	33
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	30		- 10 820
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	31	30 686	48 035
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	32	30 686	48 035
VII.	Ostatní finanční výnosy	33	4 298	2 642
K.	Ostatní finanční náklady	34	33 656	19 076
*	Finanční výsledek hospodaření	35	- 44 901	- 74 664
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	36	13 257	- 149 899
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	37	13 257	- 149 899
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	38	13 257	- 149 899
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	39	1 625 547	1 274 528

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

k 31. prosinci 2022 a 2021

		Stav v běžném období	Stav v minulém období 2021
Peněžní toky z provozní činnosti			
Z.	Výsledek hospodaření za běžnou činnost bez zdanění (+/-)	13 255	-149 899
A. 1.	Úpravy o nepeněžní operace	28 045	89 150
A. 1. 1.	Odpisy stálých aktiv a pohledávek	7 766	11 854
A. 1. 2.	Změna stavu opravných položek	-253	-269
A. 1. 3.	Změna stavu rezerv		
A. 1. 4.	Kurzové rozdíly	5 817	9 159
A. 1. 5.	(Zisk) / ztráta z prodeje stálých aktiv	-828	35 231
A. 1. 6.	Úrokové náklady a výnosy	15 543	33 174
A. 1. 7.	Ostatní nepeněžní operace (např. přecenění na reálnou hodnotu do HV, přijaté dividendy)		
A *	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu, placenými úroky a mimořádnými položkami	41 300	-60 749
A. 2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	112 887	185 455
A. 2. 1.	Změna stavu zásob	-3 386	1 588
A. 2. 2.	Změna stavu obchodních pohledávek	-33 654	236 247
A. 2. 3.	Změna stavu ostatních pohledávek a přechodných účtů aktiv	-43 294	-7 500
A. 2. 4.	Změna stavu obchodních závazků	130 823	36 397
A. 2. 5.	Změna stavu ostatních závazků a přechodných účtů pasiv	62 398	-81 278
A **	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, placenými úroky a mimořádnými položkami	154 187	124 705
A. 3. 1.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku	-85 019	-1 234
A. 4. 1.	Zaplacená daň z příjmů		
A ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	69 168	123 471
Peněžní toky z investiční činnosti			
			0
B. 1. 1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-19 383	-38 661
B. 2. 1.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	828	391 352
B. 3. 1.	Poskytnuté půjčky a úvěry	24 388	-141 370
B. 4. 1.	Přijaté úroky	17 662	2 886
B. 5. 1.	Přijaté podíly na zisku		
B ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	23 495	214 207
Peněžní toky z finanční činnosti			
C. 1.	Změna stavu dlouhodobých závazků a dlouhodobých, příp. krátkodobých úvěrů	-86 091	-271 319
C. 2. 1.	Dopady změn základního kapitálu na peněžní prostředky		
C. 2. 2.	Vyplacené podíly na zisku		
C. 2. 3.	Dopad ostatních změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky	1	-1
C ***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-86 090	-271 320
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	6 573	66 359
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	172 775	106 416
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	179 348	172 775

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za rok končící 31. prosincem 2022

(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

CPI Hotels a.s.

Bečvářova 2081/14

100 00 Praha 10

Česká republika

Identifikační číslo

47116757

	Základní kapitál	Ážio	Ostatní kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly z přec. majetku a závazků	Ostatní rezervní fondy	nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
Zůstatek k 1.1.2022	2 433	46 511	-25 002	-5	19 263	-215 070	-149 899	-321 769
Převod výsledku hospodaření	--	--	--	--	--	-149 899	149 899	--
Výsledek hospodaření za běžný rok	--	--	--	--	--	--	13 257	13 257
Zůstatek k 31.12.2022	2 433	46 511	-25 002	-5	19 263	-364 969	13 257	-308 512

	Základní kapitál	Ážio	Ostatní kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly z přec. majetku a závazků	Ostatní rezervní fondy	nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
Zůstatek k 1.1.2021	2 433	46 511	-25 002	-5	19 263	70 149	-285 219	-171 870
Převod výsledku hospodaření	--	--	--	--	--	-285 219	285 219	--
Výsledek hospodaření za běžný rok	--	--	--	--	--	--	-149 899	-149 899
Zůstatek k 31.12.2021	2 433	46 511	-25 002	-5	19 263	-215 070	-149 899	-321 769



CPI Hotels, a.s.

**Příloha účetní závěrky za rok
končící 31. prosincem 2022**

OBSAH

1	STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI	3
2	ZÁSAVNÍ ÚČETNÍ POSTUPY A METODY POUŽÍVANÉ SPOLEČNOSTÍ	4
2.1	DLOUHODOBÝ HMOTNÝ A NEHMOTNÝ MAJETEK	4
2.2	DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	4
2.3	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	6
2.11	NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI	7
3	ÚČETNÍ OBDOBÍ	7
4	DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	8
4.1	DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ A HMOTNÝ MAJETEK	8
4.2	NAJATÝ MAJETEK	9
4.3	DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	9
4.4	ZÁSoby	12
4.5	KRÁTKODOBÉ POHLEDÁVKY A KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	12
4.6	OPRAVNÉ POLOŽKY	12
4.7	VLASTNÍ KAPITÁL	13
4.8	INFORMACE O TRŽBÁCH	13
4.9	INFORMACE O DOTACÍCH	13
4.10	INFORMACE O TRANSAKCÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI	14
4.11	ZAMĚSTNANCI A ČLENOVÉ ŘÍDÍCÍCH, KONTROLNÍCH A SPRÁVNÍCH ORGÁNŮ	17
4.12	ZÁVAZKY ZE SOCIÁLNÍHO ZABEZPEČENÍ A ZDRAVOTNÍHO POJIŠTĚNÍ	17
4.13	STÁT – DAŇOVÉ ZÁVAZKY, POHLEDÁVKY A DOTACE	17
4.14	DAŇ Z PŘÍJMŮ	17
4.15	ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	18
4.16	VÝZNAMNÉ NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI	18
4.17	NEPŘETRŽITÉ TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI	18

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 2022 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

Správní rada k 31. prosinci 2022

Jan Kratina – člen správní rady
Marcela Tvaročková – člen správní rady

Změny v obchodním rejstříku

V roce 2022 byly zapsány do obchodního rejstříku následující změny:

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. Zapsáno 21.4.2022

Organizační struktura

Společnost k 31. prosinci 2022 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 2022 a 2021.

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 vykazány 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 úplaty a souhrnem ocenění jeho jednotlivých složek majetku v účetnictví účetní jednotky prodávající sníženého o převzaté dluhy. Oceňovací rozdíl se odpisuje rovnoměrně 180 měsíců od data převodu obchodního závodu. Oceňovací rozdíl se vztahuje ke koupi obchodního závodu (provozu) hotelu 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.

3 Účetní období

Účetní závěrka Společnosti je sestavena za účetní období začínající 1. lednem 2022 a končící 31. prosincem 2022.

4 Doplnující informace k Rozvaze a Výkazu zisku a ztráty

4.1 Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek

	Software	Nedokončený DNM	Celkem 2022	Celkem 2021
Pořizovací cena				
Zůstatek k 1.1.	29 954	2 182	32 136	31 469
Přírůstky	1 217	1 490	2 707	913
Úbytky	--	--	0	-246
Přeúčtování	2 182	-2 182	0	0
Zůstatek k 31.12.	33 353	1 490	34 843	32 136
Oprávk				
Zůstatek k 1.1.	-26 302	--	-26 302	-20 827
Odpisy	-3 224	--	-3 224	-5 721
Oprávk k úbytkům	--	--	0	246
Přeúčtování	--	--	0	0
Zůstatek k 31.12.	-29 526	--	-29 526	-26 302
Zůstatková hodnota 1.1.	3 652	2 182	5 834	10 642
Zůstatková hodnota 31.12.	3 827	1 490	5 317	5 834

Dlouhodobý hmotný majetek

	Stavby	Hmotné movité věci	Jiný DHM	Oceňovací rozdíl k nab.maj.	Nedokončený DHM + zálohy	Celkem 2022	Celkem 2021
Pořizovací cena							
Zůstatek k 1.1.	16 089	55 579	327	-616	266	71 645	72 223
Přírůstky	--	2 908	--	--	435	3 343	3 917
Úbytky	--	-3 340	--	--	--	-3 340	-4 495
Přeúčtování	--	--	--	--	--	0	0
Zůstatek k 31.12.	16 089	55 147	327	-616	701	71 648	71 645
Oprávk							
Zůstatek k 1.1.	-14 859	-48 211	--	189	--	-62 881	-61 328
Odpisy	-1 230	-3 261	--	-50	--	-4 541	-6 132
Oprávk k úbytkům	--	3 340	--	92	--	3 432	4 579
Přeúčtování	--	--	--	--	--	0	0
Zůstatek k 31.12.	-16 089	-48 132	--	231	--	-63 990	-62 881
Zůstatková hodnota 1.1.	1 230	7 368	327	-427	266	8 764	10 895
Zůstatková hodnota 31.12.	0	7 015	327	-385	701	7 658	8 764

Společnost nemá k 31. prosinci 2022 zatížen žádný majetek zástavním právem.

4.2 Najatý majetek

Finanční leasing

Společnost nemá k 31. prosinci 2022 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 2022 činily 382 119 tis. Kč (2021 – 231 912 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 2022	Celkem 2021
Zůstatek k 1.1.	24 483	24 483	417 320
Přírůstky	13 241	13 241	22 919
Úbytky	--	0	-426 576
Přecenění	--	0	10 820
Zůstatek k 31.12.	37 724	37 724	24 483

Přírůstkem dlouhodobého finančního majetku v roce 2022 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

2022	Vlastnický podíl	Celkový zisk (+) ztráta (-) za rok 2022	Vlastní kapitál 31.12.2022	Pořizovací cena	Opravná položka k DFM	Účetní hodnota
Hotel Lucemburská, s.r.o.	100,00%	828	-23 987	200	--	200
CPI Hotels Hungary Kft.	100,00%	-5 255	13 201	269		269
CPI HOTELS POLAND Sp.z o.o.	100,00%	-837	-42 148	319		319
CPI Hotels Slovakia, s. r. o.	100,00%	2 986	4 164	137		137
Labská Property, s.r.o.	100,00%	-9	67	100		100
CPI Hotels Catering, s.r.o.	100,00%	-9	-1 423	200	--	200
Statek Blatiny, s.r.o.	100,00%	-5 859	-19 518	100	--	100
CPI Hotels Europeum Kft.	100,00%	-17 671	-16 549	36 399	--	36 399
Celkem				37 724	0	37 724

2021	Vlastnický podíl	Celkový zisk (+) ztráta (-) za rok 2021	Vlastní kapitál 31.12.2021	Pořizovací 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

Informace v tabulkách za rok 2022 a 2021 jsou převzaty z účetních závěrek sestavených dle účetních standardů daných států a následně přepočtených do Kč kurzem k 31. prosinci. Pouze účetní závěrka společnosti CPI Hotels Hungary Kft a CPI Hotels Europeum Kft byla z důvodu požadavků legislativy daného státu auditovaná.

Sídla společností pod podstatným a rozhodujícím vlivem:

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

Zápůjčky a úvěry

Přehled o pohybu zápůjček a úvěrů

	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	Celkem 2022	Celkem 2021
Zůstatek k 1.1.	228 190	228 190	92 170
Přirůstky	21 773	21 773	171 191
Úbytky	-46 222	-46 222	-27 785
Přecenění	-4 739	-4 739	-7 386
Zůstatek k 31.12.	199 002	199 002	228 190

Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv

2022	Splatnost	Úroková sazba	Jistina k 31.12.2022	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno nad 5 let	Neuhrazené úroky k 31.12.2022
CPI HOTELS POLAND Sp.z o.o.	30.06.2027	7,00%	38 167	--	38 167	--	2 975
CPI Hotels Europeum Kft.	30.06.2027	7,00%	97 848	--	97 848	--	7 508
Hotel Lucemburská, s.r.o.	31.12.2025	5,17%	59 305	--	59 305	--	889
CPI Hotels Slovakia, s. r. o.	30.06.2027	7,00%	3 682	--	3 682	--	689
Celkem			199 002	0	199 002	0	12 061

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

Nefakturované úroky z poskytnutých zápůjček ve výši 12 061 tis. Kč (2021 – 14 580 tis. Kč) jsou vykázány v oběžných aktivech na řádku Dohadné účty aktivní.

4.4 Zásoby

celkem	Pořizovací cena k 31.12.2022	Snížení hodnoty zásob k 31.12.2022	Účetní hodnota k 31.12.2022	Pořizovací cena k 31.12.2021	Snížení hodnoty zásob k 31.12.2021	Účetní hodnota k 31.12.2021
Nakupované zásoby	17 477	--	17 477	14 091	--	14 091
Celkem	17 477	--	17 477	14 091	--	14 091

V roce 2022 (2021) 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 97 096 tis. Kč (2021 – 63 442 tis. Kč), ze kterých 39 808 tis. Kč (2021 – 37 082 tis. Kč) představují pohledávky po lhůtě splatnosti. Opravná položka k pochybným pohledávkám k 31. prosinci 2022 činila 18 460 tis. Kč (2021 – 18 713 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 249 490 tis. Kč (2021 – 118 667 tis. Kč), ze kterých 34 316 tis. Kč (2021 – 17 986 tis. Kč) představují závazky po lhůtě splatnosti. Závazky po splatnosti jsou tvořeny především závazky po splatnosti v rámci skupiny ve výši 10 654 tis. Kč (2021 – 11 596 tis. Kč).

Krátkodobé přijaté zálohy činí 40 058 tis. Kč (2021 – 20 325 tis. Kč), jedná se o zálohy na hotelové pobyty a kongresové akce konané v roce 2023.

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 (2021 – 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 1.1.2022	-18 713	-18 713
Tvorba	-106	-106
Rozpuštění/použití	359	359
Zůstatek 31.12.2022	-18 460	-18 460

4.7 Vlastní kapitál

Základní kapitál Společnosti je k 31. prosinci 2022 tvořen 400 000 kusy akcií na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 2,65 Kč na jednu akcii a 5 180 kusy akcií na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 265 Kč na jednu akcii.

Společnost předpokládá, že zisk vytvořený v běžném účetní období bude v následujícím období použit na úhradu neuhrazených ztrát 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.

	2022	2021
Kategorie ***	184 108	64 503
Kategorie ****	1 203 586	530 018
Kategorie *****	46 703	19 979
Dlouhodobé ubytování	110 608	70 392
Ostatní příjmy	46 503	21 982
Celkem	1 591 508	706 874

4.9 Informace o dotacích

Společnost v roce 2022 eviduje v rámci ostatních provozních výnosů dotace z různých podpůrných programů.

	2022
ANTIVIRUS	339
COVID-Nepokryté náklady 3	1 500
Program podpory na zvýšené náklady na zemní plyn a elektřinu v důsledku mimořádně prudkého růstu jejich cen	1 670
	3 509
	2021
ANTIVIRUS	56 067
COVID-Ubytování II	25 873
COVID-Nepokryté náklady 1	40 000
COVID-Nepokryté náklady 2	25 000
Celkem	146 940

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	
	31.12.2022	31.12.2021
CPI Hotels Catering, s.r.o.	2 000	2 000
Statek Blatiny, s.r.o.	18 525	13 725
Celkem	20 525	15 725

V rámci Krátkodobých pohledávek – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv Společnost vykazuje k 31. prosinci 2022 pohledávky z krátkodobých zápůjček.

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní krátkodobé pohledávky

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

	Pohledávky k	
	31.12.2022	31.12.2021
BRNO INN, a.s.	--	59
CPI Hotels Europeum Kft.	531	1 094
CPI Hotels Hungary Kft.	1 574	1 130
CPI Hotels Italy S.r.l.	8 091	315
CPI Hotels Poland sp. z o.o.	1 648	4 940
CPI Hotels Properties, a.s.	108	--
CPI Hotels Slovakia, s. r. o.	1 289	497
CPI Services, a.s.	2 122	226
Hotel Lucemburská, s.r.o.	353	158
LLC Pokrovka Management, o.o.o.	388	561
Sunčani Hvar d.d.	1 470	--
SUNČANI HVAR NEKRETNINE D.O.O.	3 315	--
Tyršova 6, a.s.	444	505
Ostatní	22	16
Celkem	21 355	9 501

Vůči spřízněným stranám Společnost dále vykázala krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 40 866 tis. Kč (2021 – 31 751 tis. Kč), dohadné položky aktivní ve výši 12 061 tis. Kč (2021 – 14 580 tis. Kč).

Závazky

Dlouhodobé závazky – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv

2022	Splatnost	Splátkový kalendář	Úroková sazba	Zůstatek 31.12.2022	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v násled. letech
CPI Hotels Hungary Kft.	30.06.2027	ne	7,00%	4 542	--	4 542	--
CPI FIM SA	01.07.2027	ne	5,17%	535 631	--	535 631	0
Celkem				540 173	0	540 173	0

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.	30.06.2027	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

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

Nevyfakturované úroky z poskytnuté zápůjčky ve výši 332 tis. Kč (2021– 385 tis. Kč) jsou vykázány v krátkodobých pasivech na řádku Dohadné účty pasivní.

Krátkodobé závazky – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv

	Závazky k	
	31.12.2022	31.12.2021
CPI FIM SA	7 231	61 510
Celkem	7 231	61 510

V rámci Krátkodobých závazků – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv Společnost vykazuje k 31. prosinci 2022 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	
	31.12.2022	31.12.2021
Balvinder, a.s.	3 114	1 123
BAYTON Alfa, a.s.	6 239	5 774
Best Properties South, a. s.	43 147	14 648
BRNO INN, a.s.	6 625	3 918
CPI - Real Estate, a.s.	4 329	720
CPI Beet, a.s.	2 227	733
CPI Energo, a.s.	1 387	724
CPI Hotels Properties, a.s.	11 033	3 128
CPI Office Business Center, s.r.o.	81	--
CPI Services, a.s.	11 977	12 607
Hotel Lucemburská, s.r.o.	25	14
HOTEL U PARKU, s.r.o.	2 742	714
Hraničář, a.s.	2 611	896
Janáčkovo nábřeží 15, s.r.o.	659	--
Kerina, a.s.	10 868	4 485
LD Praha, a.s.	4 234	3 272
Lockhart, a.s.	13 367	5 495
Marissa Théta, a.s.	1 522	--
Marissa West, a.s.	547	241
MUXUM, a.s.	6 182	2 766
Olomouc Building, a.s.	4 577	4 178
Orchard Hotel a.s.	3 638	2 976
Residence Belgická, s.r.o.	1 443	184
Tyršova 6, a.s.	7 342	4 049
Ostatní	10	7
Celkem	149 926	72 652

Vůči spřízněným stranám Společnost dále vykázala dohadné položky pasivní ve výši 47 758 tis. Kč (2021 – 34 614 tis. Kč).

Služby

Společnost v roce 2022 nakoupila ze skupiny služby v celkové výši 465 712 tis. Kč (2021 – 251 280 tis. Kč), z toho 340 591 tis. Kč představovalo nájemné (2021 – 198 128 tis. Kč).

Společnost v roce 2022 v rámci skupiny poskytla služby v celkové výši 45 150 tis. Kč (2021 – 21 225 tis. Kč).

4.11 Zaměstnanci a členové řídicích, kontrolních a správních orgánů

	2022		2021	
	Celkový počet zaměstnanců	Vedoucí zaměstnanci	Celkový počet zaměstnanců	Vedoucí zaměstnanci
Průměrný počet zaměstnanců	816	5	658	5
Mzdy	344 380	12 629	239 492	6 848
Odměny členům statutárních orgánů	--	--	--	--
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	108 010	2 930	76 239	1 825
Sociální náklady	6 301	157	3 146	141
Celkem	458 691	15 716	318 877	8 814

Při zohlednění počtu zaměstnanců na dohodu o pracovní činnosti a dohodu o provedení práce průměrný přepočtený počet zaměstnanců činí 1 477 za rok 2022 a 1 025 za rok 2021.

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

V roce 2022 a 2021 neobdrželi členové řídicích, 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 řídicích, 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 14 108 tis. Kč (2021 – 8 801 tis. Kč), ze kterých 9 807 tis. Kč (2021 – 6 301 tis. Kč) představují závazky ze sociálního zabezpečení a 4 301 tis. Kč (2021 – 2 500 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 6 699 tis. Kč (2021 – 3 845 tis. Kč). Žádné z těchto závazků nejsou po lhůtě splatnosti.

Daňové pohledávky činí 28 335 tis. Kč (2021 – 21 432 tis. Kč) zejména z titulu daně z přidané hodnoty.

4.14 Daň z příjmů

Splatná

Vzhledem k tomu, že odhadovaná daňová povinnost za rok 2022 a 2021 je nulová, Společnost neúčtovala o splatné dani.

Odložená

2022	Účetní hodnota	Daňová hodnota	Přechodný rozdíl	Odložený daňový záva- zek(-) / pohledáv-ka(+)
Dlouhodobý hmotný majetek	6 991	6 519	-472	-90
Pohledávky	-18 460	-153	18 307	3 478
Daňové ztráty	--	336 141	336 141	63 867
Celkem	-11 469	342 507	353 976	67 255

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

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 % (2021 – 19 %).

Z důvodu nejistoty ohledně budoucího využití nebyla v roce 2022 vykázána odložená daňová pohledávka ve výši 67 255 tis. Kč (2021 – 73 213 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 neposkytlá 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

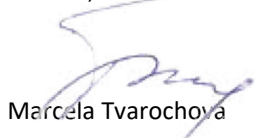
K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení Společnosti známy žádné významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2022.

4.17 Nepřetržité trvání společnosti

Společnost k 31. prosinci 2022 vykazuje záporný vlastní kapitál ve výši -308 512 tis. Kč, zejména v důsledku vykázaných ztrát za roky 2020 a 2021. Společnost je tak závislá na podpoře mateřské společnosti, aby byla schopna přestat nepříznivou situaci způsobenou pandemií.

Mateřská společnost CPI PROPERTY GROUP S.A. dne 2. června 2023 písemně potvrdila, že má v úmyslu poskytovat nutnou finanční podporu, proto byla účetní závěrka sestavena za předpokladu časově neomezeného trvání společnosti.

V Praze, 29. června 2023


Marcela Tvarochova

člen správní rady

CPI Hotels, a.s.