

Výroční zpráva za rok 2022

# **Galerie Šantovka a.s.**

tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, Česká republika  
IČ: 077 07 657  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě,  
spisová značka B 11254

## Obsah

1. Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2022
2. Účetní závěrka společnosti za rok 2022
3. Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce za rok 2022
4. Zpráva o vztazích za rok 2022

1. Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2022

**Galerie Šantovka a.s.**  
tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc  
IČO 077 07 657

**Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2022**

Společnost Galerie Šantovka a.s. (Společnost) je investorem developerského projektu známého jako Galerie Šantovka.

Společnost (jakožto účetní jednotka) pokračovala i v roce 2022 ve stejných činnostech, které jsou náplní její činnosti od roku 2013, tj. v provozování a pronajímání obchodního centra známého jako Galerie Šantovka. Tyto činnosti plánuje Společnost provozovat i nadále.

V oblasti výzkumu a vývoje Společnost nevykazovala v roce 2022 žádné aktivity.

V roce 2022 Společnost nenabyla žádné vlastní akcie nebo vlastní podíly.

V oblasti ochrany životního prostředí dodržuje Společnost veškeré zákonné předpisy a normy. Společnost se svým působením snaží zasazovat o trvalou udržitelnost a kvalitu životního prostředí. Centrum Galerie Šantovka je postaveno v energetické skupině C. Žádné jiné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí Společnost v roce 2022 nevykazovala.

Společnost Galerie Šantovka a.s. neměla v roce 2022 žádné zaměstnance a stejně tak neměla ani žádnou pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

Stav majetku Společnosti je zachycen v účetní závěrce za rok 2022 a v Příloze k účetní závěrce.

Společnost má jediného akcionáře, a to obchodní společnost Šantovka Holding a.s., IČO: 080 10 820, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc se sídlem vlastníci 2 000 000 ks kmenových akcií Společnosti na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1,- Kč.

Po 31. 12. 2022 nenastaly ve Společnosti z hlediska zákona o účetnictví žádné významné skutečnosti.

V Olomouci, dne 31.3.2023



---

Richard Morávek  
Člen správní rady

## 2. Účetní závěrka společnosti za rok 2022

## ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2022

**Název společnosti:** Galerie Šantovka a.s.  
**Sídlo:** tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc  
**Právní forma:** akciová společnost  
**IČO:** 077 07 657

### Součásti účetní závěrky:

**Rozvaha**


**Výkaz zisku a ztráty**

**Přehled o změnách vlastního kapitálu**

**Přehled o peněžních tocích**

**Příloha**

Účetní závěrka byla sestavena dne 31. března 2023.

| Statutární orgán účetní jednotky     | Podpis                                                                               |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Richard Morávek<br>člen správní rady |  |

**ROZVAHA**  
v plném rozsahu

k datu  
31.12.2022  
(v tisících Kč)

Galerie Šantovka a.s.  
IČO 077 07 657

tř. Kosmonautů 1221/2a  
779 00 Olomouc

|                |                                     | 31.12.2022       |                |                  | 31.12.2021       |
|----------------|-------------------------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|
|                |                                     | Brutto           | Korekce        | Netto            | Netto            |
|                | <b>AKTIVA CELKEM</b>                | <b>6 177 829</b> | <b>673 889</b> | <b>5 503 940</b> | <b>5 390 241</b> |
| <b>B.</b>      | <b>Stálá aktiva</b>                 | <b>5 649 276</b> | <b>672 608</b> | <b>4 976 668</b> | <b>5 082 240</b> |
| <i>B.I.</i>    | <i>Dlouhodobý nehmotný majetek</i>  | <b>10</b>        |                | <b>10</b>        | <b>10</b>        |
| B.I.2.         | Ocenitelná práva                    | <b>10</b>        |                | <b>10</b>        | <b>10</b>        |
| B.I.2.2.       | Ostatní ocenitelná práva            | 10               |                | 10               | 10               |
| <i>B.II.</i>   | <i>Dlouhodobý hmotný majetek</i>    | <b>5 649 266</b> | <b>672 608</b> | <b>4 976 658</b> | <b>5 082 230</b> |
| B.II.1.        | Pozemky a stavby                    | <b>5 400 746</b> | <b>524 472</b> | <b>4 876 274</b> | <b>4 968 471</b> |
| B.II.1.1.      | Pozemky                             | 382 044          |                | 382 044          | 382 044          |
| B.II.1.2.      | Stavby                              | 5 018 702        | 524 472        | 4 494 230        | 4 586 427        |
| B.II.2.        | Hmotné movité věci a jejich soubory | 248 520          | 148 136        | 100 384          | 113 759          |
| <b>C.</b>      | <b>Oběžná aktiva</b>                | <b>527 823</b>   | <b>1 281</b>   | <b>526 542</b>   | <b>305 246</b>   |
| <i>C.II.</i>   | <i>Pohledávky</i>                   | <b>203 058</b>   | <b>1 281</b>   | <b>201 777</b>   | <b>42 137</b>    |
| C.II.1.        | Dlouhodobé pohledávky               | <b>141 092</b>   |                | <b>141 092</b>   |                  |
| C.II.1.5.      | Pohledávky - ostatní                | <b>141 092</b>   |                | <b>141 092</b>   |                  |
| C.II.1.5.4.    | Jiné pohledávky                     | 141 092          |                | 141 092          |                  |
| <i>C.II.2.</i> | <i>Krátkodobé pohledávky</i>        | <b>61 966</b>    | <b>1 281</b>   | <b>60 685</b>    | <b>42 137</b>    |
| C.II.2.1.      | Pohledávky z obchodních vztahů      | 31 136           | 1 281          | 29 855           | 31 542           |
| C.II.2.4.      | Pohledávky - ostatní                | <b>30 830</b>    |                | <b>30 830</b>    | <b>10 595</b>    |
| C.II.2.4.4.    | Krátkodobé poskytnuté zálohy        | 3 686            |                | 3 686            | 4 843            |
| C.II.2.4.5.    | Dohadné účty aktivní                | 26 662           |                | 26 662           | 5 752            |
| C.II.2.4.6.    | Jiné pohledávky                     | 482              |                | 482              |                  |
| <i>C.IV.</i>   | <i>Peněžní prostředky</i>           | <b>324 765</b>   |                | <b>324 765</b>   | <b>263 109</b>   |
| C.IV.1.        | Peněžní prostředky v pokladně       | 1 149            |                | 1 149            | 1 841            |
| C.IV.2.        | Peněžní prostředky na účtech        | 323 616          |                | 323 616          | 261 268          |
| <b>D.</b>      | <b>Časové rozlišení aktiv</b>       | <b>730</b>       |                | <b>730</b>       | <b>2 755</b>     |
| D.1.           | Náklady příštích období             | 696              |                | 696              | 223              |
| D.3.           | Příjmy příštích období              | 34               |                | 34               | 2 532            |

|              |                                                            | 31.12.2022       | 31.12.2021       |
|--------------|------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|              | <b>PASIVA CELKEM</b>                                       | <b>5 503 940</b> | <b>5 390 241</b> |
| <b>A.</b>    | <b>Vlastní kapitál</b>                                     | <b>2 010 511</b> | <b>1 689 170</b> |
| A.I.         | <b>Základní kapitál</b>                                    | <b>2 000</b>     | <b>2 000</b>     |
| A.I.1.       | Základní kapitál                                           | 2 000            | 2 000            |
| A.II.        | <b>Ážio a kapitálové fondy</b>                             | <b>1 631 421</b> | <b>1 461 202</b> |
| A.II.2.      | <b>Kapitálové fondy</b>                                    | <b>1 631 421</b> | <b>1 461 202</b> |
| A.II.2.1.    | Ostatní kapitálové fondy                                   | 1 463 521        | 1 463 521        |
| A.II.2.2.    | Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)      | 167 900          | -2 319           |
| A.IV.        | <b>Výsledek hospodaření minulých let (+/-)</b>             | <b>197 712</b>   |                  |
| A.IV.1.      | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-) | 197 712          |                  |
| A.V.         | <b>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</b>  | <b>179 378</b>   | <b>225 968</b>   |
| <b>B.+C.</b> | <b>Cizí zdroje</b>                                         | <b>3 412 077</b> | <b>3 628 498</b> |
| <b>B.</b>    | <b>Rezervy</b>                                             |                  | <b>400</b>       |
| B.IV.        | Ostatní rezervy                                            |                  | 400              |
| <b>C.</b>    | <b>Závazky</b>                                             | <b>3 412 077</b> | <b>3 628 098</b> |
| C.I.         | <b>Dlouhodobé závazky</b>                                  | <b>3 212 100</b> | <b>3 422 300</b> |
| C.I.2.       | Závazky k úvěrovým institucím                              | 2 542 348        | 2 727 291        |
| C.I.3.       | Dlouhodobé přijaté zálohy                                  | 36 921           | 38 877           |
| C.I.4.       | Závazky z obchodních vztahů                                | 764              | 764              |
| C.I.8.       | Odložený daňový závazek                                    | 628 322          | 652 505          |
| C.I.9.       | <b>Závazky - ostatní</b>                                   | <b>3 745</b>     | <b>2 863</b>     |
| C.I.9.3.     | Jiné závazky                                               | 3 745            | 2 863            |
| C.II.        | <b>Krátkodobé závazky</b>                                  | <b>199 977</b>   | <b>205 798</b>   |
| C.II.2.      | Závazky k úvěrovým institucím                              | 103 212          | 104 114          |
| C.II.3.      | Krátkodobé přijaté zálohy                                  | 9 032            | 9 203            |
| C.II.4.      | Závazky z obchodních vztahů                                | 22 626           | 33 943           |
| C.II.8.      | <b>Závazky ostatní</b>                                     | <b>65 107</b>    | <b>58 538</b>    |
| C.II.8.5.    | Stát - daňové závazky a dotace                             | 49 027           | 55 994           |
| C.II.8.6.    | Dohadné účty pasivní                                       | 16 080           | 2 544            |
| <b>D.</b>    | <b>Časové rozlišení pasiv</b>                              | <b>81 352</b>    | <b>72 573</b>    |
| D.1.         | Výdaje příštích období                                     | 5 309            | 4 296            |
| D.2.         | Výnosy příštích období                                     | 76 043           | 68 277           |



**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**  
v druhovém členění

období končící k  
31.12.2022  
(v tisících Kč)

Galerie Šantovka a.s.  
IČO 077 07 657

tř. Kosmonautů 1221/2a  
779 00 Olomouc

|        |                                                                   | Období do<br>31.12.2022 | Období do<br>31.12.2021 |
|--------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| I.     | Tržby z prodeje výrobků a služeb                                  | 470 162                 | 384 880                 |
| A.     | Výkonová spotřeba                                                 | <b>158 626</b>          | <b>118 929</b>          |
| A.2.   | Spotřeba materiálu a energie                                      | 60 199                  | 29 159                  |
| A.3.   | Služby                                                            | 98 427                  | 89 770                  |
| E.     | Úpravy hodnot v provozní oblasti                                  | <b>108 517</b>          | <b>104 848</b>          |
| E.1.   | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku          | <b>110 243</b>          | <b>107 895</b>          |
| E.1.1. | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé | 110 243                 | 107 895                 |
| E.3.   | Úpravy hodnot pohledávek                                          | -1 726                  | -3 047                  |
| III.   | Ostatní provozní výnosy                                           | <b>3 094</b>            | <b>2 921</b>            |
| III.3. | Jiné provozní výnosy                                              | 3 094                   | 2 921                   |
| F.     | Ostatní provozní náklady                                          | <b>2 953</b>            | <b>4 869</b>            |
| F.3.   | Daně a poplatky                                                   | 882                     | 446                     |
| F.5.   | Jiné provozní náklady                                             | 2 071                   | 4 423                   |
| *      | <b>Provozní výsledek hospodaření (+/-)</b>                        | <b>203 160</b>          | <b>159 155</b>          |
| VI.    | Výnosové úroky a podobné výnosy                                   | <b>5 896</b>            |                         |
| VI.2.  | Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy                           | 5 896                   |                         |
| J.     | Nákladové úroky a podobné náklady                                 | <b>52 671</b>           | <b>43 053</b>           |
| J.2.   | Ostatní nákladové úroky a podobné náklady                         | 52 671                  | 43 053                  |
| VII.   | Ostatní finanční výnosy                                           | 87 517                  | 160 890                 |
| K.     | Ostatní finanční náklady                                          | 10 559                  | 9 784                   |
| *      | <b>Finanční výsledek hospodaření (+/-)</b>                        | <b>30 183</b>           | <b>108 053</b>          |
| **     | <b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)</b>                   | <b>233 343</b>          | <b>267 208</b>          |
| L.     | Daň z příjmů                                                      | <b>53 965</b>           | <b>41 240</b>           |
| L.1.   | Daň z příjmů splatná                                              | 51 884                  | 56 686                  |
| L.2.   | Daň z příjmů odložená (+/-)                                       | 2 081                   | -15 446                 |
| **     | <b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>                      | <b>179 378</b>          | <b>225 968</b>          |
| ***    | <b>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)</b>                | <b>179 378</b>          | <b>225 968</b>          |
| *      | Čistý obrát za účetní období                                      | <b>566 669</b>          | <b>548 691</b>          |

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH  
VLASTNÍHO KAPITÁLU**Galerie Šantovka a.s.  
IČO 077 07 657k datu  
31.12.2022  
(v tisících Kč)tř. Kosmonautů 1221/2a  
779 00 Olomouc

|                                                           | Základní kapitál | Kapitálové fondy | Oceňovací rozdíly<br>z přecenění majetku a<br>závazků (+/-) | Nerozdělený zisk<br>nebo neuhrazená<br>ztráta minulých let | Výsledek hospodaření<br>běžného účetního období | VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------|
| <b>Stav k 31.12.2020</b>                                  | <b>2 000</b>     | <b>2 077 425</b> | <b>-31 735</b>                                              | <b>-537 722</b>                                            | <b>7 109</b>                                    | <b>1 517 077</b>       |
| Rozdělení výsledku hospodaření                            |                  |                  |                                                             | 7 109                                                      | -7 109                                          |                        |
| Přecenění derivátů                                        |                  |                  | 29 666                                                      |                                                            |                                                 | 29 666                 |
| Schválené podíly na zisku/dividendy                       |                  | -83 540          |                                                             |                                                            |                                                 | -83 540                |
| Úhrada neuhrazené ztráty minulých let                     |                  | -530 363         |                                                             | 530 363                                                    |                                                 |                        |
| Výsledek hospodaření za běžné období                      |                  |                  |                                                             |                                                            | 225 968                                         | 225 968                |
| Rozdělení zůstatku účtu oceňovacích rozdílů při přeměnách |                  |                  | -250                                                        | 250                                                        |                                                 |                        |
| Zaokrouhlení                                              |                  | -1               |                                                             |                                                            |                                                 | -1                     |
| <b>Stav k 31.12.2021</b>                                  | <b>2 000</b>     | <b>1 463 521</b> | <b>-2 319</b>                                               |                                                            | <b>225 968</b>                                  | <b>1 689 170</b>       |
| Rozdělení výsledku hospodaření                            |                  |                  |                                                             | 225 968                                                    | -225 968                                        |                        |
| Přecenění derivátů                                        |                  |                  | 170 219                                                     |                                                            |                                                 | 170 219                |
| Schválené podíly na zisku/dividendy                       |                  |                  |                                                             | -28 256                                                    |                                                 | -28 256                |
| Výsledek hospodaření za běžné období                      |                  |                  |                                                             |                                                            | 179 378                                         | 179 378                |
| <b>Stav k 31.12.2022</b>                                  | <b>2 000</b>     | <b>1 463 521</b> | <b>167 900</b>                                              | <b>197 712</b>                                             | <b>179 378</b>                                  | <b>2 010 511</b>       |

**PŘEHLED O PENĚŽNÍCH  
TOCÍCH (CASH FLOW)**

Galerie Šantovka a.s.  
IČO 077 07 657

období končící k  
31.12.2022  
(v tisících Kč)

tř. Kosmonautů 1221/2a  
779 00 Olomouc

|              |                                                                    | Období do<br>31.12.2022 | Období do<br>31.12.2021 |
|--------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>P.</b>    | <b>Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b> | <b>263 109</b>          | <b>213 035</b>          |
|              | <b>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)</b> |                         |                         |
| Z.           | Výsledek hospodaření před zdaněním                                 | 233 343                 | 267 208                 |
| A.1.         | Úpravy o nepeněžní operace                                         | 241 637                 | -12 990                 |
| A.1.1.       | Odpisy stálých aktiv                                               | 110 243                 | 107 895                 |
| A.1.2.       | Změna stavu opravných položek a rezerv                             | -2 126                  | -3 047                  |
| A.1.5.       | Nákladové a výnosové úroky                                         | 46 775                  | 43 053                  |
| A.1.6.       | Opravy o ostatní nepeněžní operace                                 | 86 745                  | -160 891                |
| <b>A.*</b>   | <b>Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu</b> | <b>474 980</b>          | <b>254 218</b>          |
| A.2.         | Změna stavu pracovního kapitálu                                    | -167 247                | 52 229                  |
| A.2.1.       | Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv                  | -155 889                | 43 678                  |
| A.2.2.       | Změna stavu závazků a časového rozlišení pasív                     | -11 358                 | 8 551                   |
| <b>A.**</b>  | <b>Čistý provozní peněžní tok před zdaněním</b>                    | <b>307 733</b>          | <b>306 447</b>          |
| A.3.         | Vyplacené úroky                                                    | -52 671                 | -43 053                 |
| A.4.         | Přijaté úroky                                                      | 5 896                   |                         |
| A.5.         | Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost                           | -62 930                 | -3 333                  |
| <b>A.***</b> | <b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>                       | <b>198 028</b>          | <b>260 061</b>          |
|              | <b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>                          |                         |                         |
| B.1.         | Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv                             | -4 671                  | -21 988                 |
| <b>B.***</b> | <b>Čistý peněžní tok z investiční činnosti</b>                     | <b>-4 671</b>           | <b>-21 988</b>          |
|              | <b>Peněžní toky z finančních činností</b>                          |                         |                         |
| C.1.         | Změna stavu závazků z financování                                  | -103 445                | -104 459                |
| C.2.         | Dopady změn vlastního kapitálu                                     | -28 256                 | -83 540                 |
| C.2.2.       | Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům                  |                         | -83 540                 |
| C.2.6.       | Vyplacené podíly na zisku / dividendy                              | -28 256                 |                         |
| <b>C.***</b> | <b>Čistý peněžní tok z finanční činnosti</b>                       | <b>-131 701</b>         | <b>-187 999</b>         |
| <b>F.</b>    | <b>Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>    | <b>61 656</b>           | <b>50 074</b>           |
| <b>R.</b>    | <b>Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>   | <b>324 765</b>          | <b>263 109</b>          |

## **PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK 2022**

**Název společnosti:** Galerie Šantovka a.s.  
**Sídlo:** tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc  
**Právní forma:** akciová společnost  
**IČO:** 077 07 657

## OBSAH

|           |                                                                                                                                                |           |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>OBECNÉ ÚDAJE.....</b>                                                                                                                       | <b>3</b>  |
| 1.1.      | Popis účetní jednotky.....                                                                                                                     | 3         |
| 1.2.      | Změny a dodatky provedené v účetním období v obchodním rejstříku .....                                                                         | 3         |
| 1.3.      | Organizační struktura podniku a její zásadní změny v účetním období.....                                                                       | 3         |
| 1.4.      | Obchodní společnosti a družstva, v nichž má účetní jednotka podstatný nebo rozhodující vliv .....                                              | 3         |
| <b>2.</b> | <b>ÚČETNÍ METODY A ZÁSADY .....</b>                                                                                                            | <b>4</b>  |
| <b>3.</b> | <b>PŘEHLED VÝZNAMNÝCH ÚČETNÍCH PRAVIDEL A POSTUPŮ .....</b>                                                                                    | <b>5</b>  |
| 3.1.      | Dlouhodobý hmotný majetek .....                                                                                                                | 5         |
| 3.2.      | Snížení hodnoty.....                                                                                                                           | 5         |
| 3.3.      | Závazky z obchodních vztahů.....                                                                                                               | 6         |
| 3.4.      | Pohledávky z obchodních vztahů .....                                                                                                           | 6         |
| 3.5.      | Úvěry a zápůjčky .....                                                                                                                         | 6         |
| 3.6.      | Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu.....                                                                                             | 6         |
| 3.7.      | Úprava srovnávacích údajů .....                                                                                                                | 6         |
| 3.8.      | Daně.....                                                                                                                                      | 7         |
| 3.8.1.    | <i>Splatná daň .....</i>                                                                                                                       | <i>7</i>  |
| 3.8.2.    | <i>Odložená daň .....</i>                                                                                                                      | <i>7</i>  |
| 3.9.      | Výnosy a náklady.....                                                                                                                          | 7         |
| 3.10.     | Použití odhadů .....                                                                                                                           | 8         |
| 3.11.     | Změny způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování oproti předcházejícímu účetnímu období.....                                     | 8         |
| 3.12.     | Deriváty.....                                                                                                                                  | 8         |
| 3.13.     | Přehled o peněžních tocích .....                                                                                                               | 9         |
| 3.14.     | Změny uspořádání a označování položek rozvahy a výkazu zisku a ztráty a jejich obsahového vymezení oproti předcházejícímu účetnímu období..... | 9         |
| <b>4.</b> | <b>DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY .....</b>                                                                                | <b>10</b> |
| 4.1.      | Dlouhodobý hmotný majetek .....                                                                                                                | 10        |
| 4.1.1.    | <i>Majetek zatížený zástavním právem.....</i>                                                                                                  | <i>10</i> |
| 4.2.      | Vlastní kapitál.....                                                                                                                           | 11        |
| 4.2.1.    | <i>Změny vlastního kapitálu .....</i>                                                                                                          | <i>11</i> |
| 4.3.      | Závazky.....                                                                                                                                   | 11        |
| 4.3.1.    | <i>Dlouhodobé závazky.....</i>                                                                                                                 | <i>11</i> |
| 4.4.      | Krátkodobé závazky .....                                                                                                                       | 11        |
| 4.5.      | Pohledávky.....                                                                                                                                | 12        |
| 4.5.1.    | <i>Dlouhodobé pohledávky.....</i>                                                                                                              | <i>12</i> |
| 4.5.2.    | <i>Krátkodobé pohledávky.....</i>                                                                                                              | <i>12</i> |
| 4.6.      | Derivátové finanční nástroje.....                                                                                                              | 12        |
| 4.7.      | Výdaje příštích období .....                                                                                                                   | 13        |
| 4.8.      | Výnosy příštích období.....                                                                                                                    | 13        |
| 4.9.      | Odložená daň .....                                                                                                                             | 13        |
| 4.10.     | Výnosy z běžné činnosti podle hlavních činností .....                                                                                          | 13        |
| 4.11.     | Nákladové úroky .....                                                                                                                          | 13        |
| <b>5.</b> | <b>ZAMĚŠTNANCI, VEDENÍ SPOLEČNOSTI A STATUTÁRNÍ ORGÁNY .....</b>                                                                               | <b>14</b> |
| 5.1.      | Osobní náklady a počet zaměstnanců.....                                                                                                        | 14        |
| 5.2.      | Poskytnuté zápůjčky, úvěry či ostatní plnění členům statutárních orgánů .....                                                                  | 14        |
| <b>6.</b> | <b>ZÁVAZKY NEUVEDENÉ V ÚČETNICTVÍ.....</b>                                                                                                     | <b>15</b> |
| <b>7.</b> | <b>SOUDNÍ SPORY .....</b>                                                                                                                      | <b>16</b> |
| <b>8.</b> | <b>DALŠÍ INFORMACE .....</b>                                                                                                                   | <b>17</b> |
| <b>9.</b> | <b>UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....</b>                                                                                     | <b>18</b> |

## 1. OBECNÉ ÚDAJE

### 1.1. Popis účetní jednotky

|                                            |                                                                            |                   |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Firma:</b>                              | Galerie Šantovka a.s. (původně IYW Czech, s.r.o.)                          |                   |
| <b>Sídlo:</b>                              | tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc                                     |                   |
| <b>IČO:</b>                                | 077 07 657                                                                 |                   |
| <b>Právní forma:</b>                       | Akciová společnost                                                         |                   |
| <b>Předmět podnikání:</b>                  | výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona |                   |
| <b>Datum vzniku:</b>                       | 14. prosince 2018                                                          |                   |
| <b>Společníci:</b>                         | Šantovka Holding a.s., podíl 100 %                                         |                   |
| <b>Statutární orgán k rozvahovému dni:</b> | Richard Morávek                                                            | člen správní rady |

Účetním obdobím je období od 1.1.2022 do 31.12.2022, tedy 12 měsíců.

Srovnatelným účetním obdobím je kalendářní rok od 1.1.2021 do 31.12.2022.

### 1.2. Změny a dodatky provedené v účetním období v obchodním rejstříku

V průběhu účetního období byly do OR zapsány následující změny:

Dne 17. února 2022 byla změněna adresa sídla společnosti na: tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc. Dne 1. září 2022 byl změněn předmět podnikání:

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona s těmito obory činnosti: Zprostředkování obchodu a služeb, Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí.

### 1.3. Organizační struktura podniku a její zásadní změny v účetním období

Společnost nemá organizační strukturu.

### 1.4. Obchodní společnosti a družstva, v nichž má účetní jednotka podstatný nebo rozhodující vliv

Účetní jednotka nevlastní podíl v jiné obchodní společnosti

## 2. ÚČETNÍ METODY A ZÁSADY

Účetnictví společnosti je vedeno v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví v platném znění, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, v platném znění a Českými účetními standardy pro podnikatele v platném znění. Tato účetní závěrka byla sestavena jako řádná statutární závěrka a nebyla připravena pro jiné účely.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu o oceňování majetku historickými cenami (až na dopad přecenění z důvodu fúze), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korun českých (Kč).

Počátek roku 2022 byl ve znamení pokračujícího boje s pandemií virového onemocnění COVID-19 a zaváděním dalších opatření v rámci České republiky i celosvětově. Vedení společnosti učinilo veškeré nezbytné kroky v souladu s nařízeními vlády České republiky, týkající se bezpečnostních a metodických opatření s cílem minimalizovat riziko nákazy svých pracovníků i návštěvníků obchodního centra. Vedení Společnosti vývoj v následujícím roce spíše optimisticky, a to především s ohledem na unikátní postavení obchodního centra jak v regionu, tak v rámci celé republiky a v souladu s vývojem základních sledovaných ukazatelů (návštěvnost, obraty apod.). Společnost bude nadále pečlivě sledovat aktuální vývoj a bude operativně reagovat. Vedení Společnosti se na základě vyhodnocení všech aktuálně dostupných informací domnívá, že předpoklad nepřetržitého trvání Společnosti není ohrožen, a tudíž použití tohoto předpokladu pro sestavení účetní závěrky je i nadále vhodné, a v současnosti ani neexistuje významná nejistota týkající se tohoto předpokladu.

### 3. PŘEHLED VÝZNAMNÝCH ÚČETNÍCH PRAVIDEL A POSTUPŮ

#### 3.1. Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobým hmotným majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je vyšší než 80 tis. Kč v jednotlivém případě s výjimkou nemovitostí, kde ocenění může být nižší.

Nakoupený dlouhodobý hmotný majetek je oceněn pořizovací cenou sníženou o oprávkou a zaúčtovanou ztrátu ze snížení hodnoty. Hodnota budovy a pozemku byla přeceněna na reálnou hodnotu pro účely fúze ke dni 1. ledna 2020.

Ocenění dlouhodobého hmotného majetku vytvořeného vlastní činností zahrnuje přímé náklady, nepřímé náklady bezprostředně související s vytvořením majetku vlastní činností (výrobní režie), popřípadě nepřímé náklady správního charakteru, pokud vytvoření majetku přesahuje období jednoho účetního období.

Technické zhodnocení, pokud převýšilo u jednotlivého majetku v úhrnu za zdaňovací období částku 80 tis. Kč, zvyšuje pořizovací cenu dlouhodobého hmotného majetku.

Požizovací cena dlouhodobého hmotného majetku, s výjimkou pozemků a nedokončených investic, je odpisována po dobu odhadované životnosti majetku následujícím způsobem:

| Druh majetku         | Metoda odepisování | Doba odepisování |
|----------------------|--------------------|------------------|
| Budovy, haly, stavby | Lineární           | 30-50 let        |
| Inženýrské sítě      | Lineární           | 20 let           |
| Vnitřní vybavení     | Lineární           | 6-10 let         |

Společnost nemá žádný majetek pořízený formou finančního pronájmu.

Zisky či ztráty z prodeje nebo vyřazení majetku jsou určeny jako rozdíl mezi výnosy z prodeje a účetní zůstatkovou hodnotou majetku k datu prodeje a jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

#### Způsob tvorby opravných položek

K 31.12.2022 nebyly vytvořeny opravné položky k dlouhodobému hmotnému majetku.

#### 3.2. Snížení hodnoty

Ke každému rozvahovému dni společnost prověřuje účetní hodnotu svého majetku, aby objevila náznaky toho, zda nedošlo ke ztrátě ze snížení hodnoty majetku. Existují-li takové signály, je odhadnuta realizovatelná hodnota majetku a určen případný rozsah ztráty ze snížení hodnoty. Není-li možno realizovatelnou hodnotu jednotlivých položek majetku odhadnout, určí společnost realizovatelnou hodnotu výnosové jednotky, ke které majetek patří.



Realizovatelná hodnota představuje vyšší z hodnot čisté prodejní ceny a hodnoty z užívání. Při posuzování hodnoty z užívání jsou odhadované budoucí peněžní toky diskontovány na svou současnou hodnotu prostřednictvím diskontní sazby před zdaněním, která zohledňuje současný tržní odhad časové hodnoty peněz a rizik konkrétně souvisejících s daným aktivem.

Pokud je podle odhadu realizovatelná hodnota majetku (nebo výnosové jednotky) nižší než jeho účetní hodnota, je účetní hodnota majetku (výnosové jednotky) snížena na hodnotu realizovatelnou.

### **3.3. Závazky z obchodních vztahů**

Závazky z obchodních vztahů jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

### **3.4. Pohledávky z obchodních vztahů**

Pohledávky se účtují ve své nominální hodnotě. Opravné položky k pohledávkám vytváří společnost dle vlastní analýzy platební schopnosti dlužníků.

#### Způsob tvorby opravných položek

Společnost stanovuje opravné položky k pochybným pohledávkám na základě vlastní analýzy platební schopnosti svých zákazníků a věkové struktury pohledávek. Metodika stanovení opravných položek je následující:

- 0 % k pohledávkám ve lhůtě splatnosti, nebo do 180 dnů po splatnosti,
- 50 % k pohledávkám, které jsou po lhůtě splatností více, než 180 dnů a méně nebo rovno 360 dnů,
- 100 % k pohledávkám, které jsou po lhůtě splatnosti více, než 360 dnů, nebo k pohledávkám za nájemci, kteří předčasně ukončili nájemní smlouvu.

### **3.5. Úvěry a zápůjčky**

Úvěry a zápůjčky jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

Za krátkodobý úvěr se považuje i část dlouhodobých úvěrů, která je splatná do jednoho roku od data účetní závěrky.

### **3.6. Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu**

Účetní operace v cizích měnách prováděné během roku jsou účtovány kurzem České národní banky platným ke dni uskutečnění účetního případu.

K datu účetní závěrky jsou cizoměnová aktiva a pasiva přepočtena kurzem ČNB platnému k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena.

### **3.7. Úprava srovnávacích údajů**

K úpravě srovnávacích údajů nedošlo.

### **3.8. Daně**

#### **3.8.1.Splatná daň**

Na základě kalkulace daně, která vychází z daňových zákonů platných v České republice, vznikl Společnosti k datu sestavení účetní závěrky daňový závazek, resp. náklad ve výši 51 884 tis. Kč. Společnost účtovala o splatné dani formou rezervy na daň z příjmu a snížila tak položku Rozvahy C.II.2.4.3. Stát – daňové pohledávky.

#### **3.8.2.Odložená daň**

Výpočet odložené daně je založen na závazkové metodě vycházející z rozvahového přístupu.

Závazkovou metodou se rozumí postup, kdy při výpočtu bude použita sazba daně z příjmů platná v období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny.

Rozvahový přístup znamená, že závazková metoda vychází z přechodných rozdílů, jimiž jsou rozdíly mezi daňovou základnou aktiv, popřípadě pasiv a výší aktiv, popřípadě pasiv uvedených v rozvaze. Daňovou základnou aktiv, popřípadě pasiv je hodnota těchto aktiv, popřípadě pasiv uplatnitelná v budoucnosti pro daňové účely.

Účetní hodnota odložené daňové pohledávky je ke každému rozvahovému dni posuzována a snížena v rozsahu, v jakém již není pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk, proti němuž by bylo možno tuto pohledávku nebo její část uplatnit.

Odložená daň je zaúčtována do výsledovky s výjimkou případů, kdy se vztahuje k položkám účtovaným přímo do vlastního kapitálu a kdy je také související odložená daň zahrnuta do vlastního kapitálu.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně započítány a v rozvaze vykázány v celkové netto hodnotě s výjimkou případů, kdy nelze některé dílčí daňové pohledávky započítávat proti dílčím daňovým závazkům.

### **3.9. Výnosy a náklady**

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

Výnosy společnosti jsou tvořeny především tržbami z pronájmu prostor obchodního centra.

Náklady jsou tvořeny především úrokovými náklady, odpisy majetku a službami.

### 3.10. Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje používání odhadů a předpokladů, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Tyto odhady a předpoklady se stanovují na základě všech dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

### 3.11. Změny způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování oproti předcházejícímu účetnímu období

V porovnání s minulým účetním obdobím nedošlo k žádným změnám ve způsobu oceňování, postupů odpisování nebo účtování.

### 3.12. Deriváty

Společnost člení deriváty na deriváty k obchodování a deriváty zajišťovací. Za zajišťovací deriváty jsou, pokud jde o Společnost, považovány deriváty, u nichž jsou splněny následující podmínky:

- Na počátku zajištění bylo rozhodnuto o zajišťovaných položkách, nástrojích použitých k zajištění, rizicích, která jsou předmětem zajištění a o způsobu výpočtu a doložení efektivnosti zajištění, zajišťovací vztah je formálně zdokumentován,
- zajištění je vysoce účinné (tj. v rozmezí od 80 % do 125 %),
- efektivita zajištění je spolehlivě měřitelná a je průběžně posuzována.

Deriváty, které výše uvedené podmínky pro zajišťovací deriváty nesplňují, jsou, pokud jde o Společnost, klasifikovány jako deriváty k obchodování.

K datu účetní závěrky jsou deriváty k obchodování oceněny v reálné hodnotě. Jako reálná hodnota je použito ocenění banky.

Reálná hodnota finančních derivátů se stanovuje jako současná hodnota očekávaných peněžních toků plynoucích z těchto transakcí. Pro stanovení současné hodnoty se používají obvyklé na trhu akceptované modely. Do těchto oceňovacích modelů jsou pak dosazeny parametry zjištěné na aktivním trhu jako devizové kursy, výnosové křivky, volatility příslušných finančních nástrojů, atd. Všechny finanční deriváty jsou vykazovány v případě kladné reálné hodnoty jako aktiva a v případě záporné reálné hodnoty jako pasiva.

Změna v reálné hodnotě u derivátů k obchodování je účtována jako náklad, příp. výnos z derivátových operací. Změna v reálné hodnotě u derivátů k zajištění je účtována do vlastního kapitálu.

**3.13. Přehled o peněžních tocích**

Peněžní ekvivalenty představují krátkodobý likvidní majetek, který lze snadno a pohotově převést na předem známou částku v hotovosti. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty lze analyzovat takto:

|                                                        | (údaje v tis. Kč) |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                        | <b>31.12.2022</b> | <b>31.12.2021</b> |
| Pokladní hotovost a peníze na cestě                    | 1 149             | 1 841             |
| Účty v bankách                                         | 323 616           | 261 268           |
| <b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem</b> | <b>324 765</b>    | <b>263 109</b>    |

Peněžní toky z provozních, investičních nebo finančních činností jsou uvedeny v přehledu o peněžních tocích nekompenzovaně.

**3.14. Změny uspořádání a označování položek rozvahy a výkazu zisku a ztráty a jejich obsahového vymezení oproti předcházejícímu účetnímu období**

Nejsou.

**4. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY****4.1. Dlouhodobý hmotný majetek**Pořizovací cena

|                                         | (údaje v tis. Kč)    |               |          |               |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|---------------|----------|---------------|----------------------|
|                                         | Stav k<br>31.12.2021 | Přírůstky     | Úbytky   | Převody       | Stav k<br>31.12.2022 |
| Pozemky                                 | 382 044              | 0             | 0        | 0             | 382 044              |
| Nedokončený DHM                         | 0                    | 4 670         | 0        | 4 670         | 0                    |
| Samostatné hmotné movité věci<br>Stavby | 247 946<br>5 014 605 | 574<br>4 097  | 0<br>0   | 0<br>0        | 248 520<br>5 018 702 |
| <b>Celkem 31.12.2022</b>                | <b>5 644 595</b>     | <b>9 341</b>  | <b>0</b> | <b>4 670</b>  | <b>5 649 266</b>     |
| <b>Celkem 31.12.2021</b>                | <b>5 622 507</b>     | <b>44 427</b> | <b>0</b> | <b>22 339</b> | <b>5 644 595</b>     |

Opravné položky a oprávky

|                                         | (údaje v tis. Kč)     |                  |          |               |                     |                    |                      |
|-----------------------------------------|-----------------------|------------------|----------|---------------|---------------------|--------------------|----------------------|
|                                         | Počáteční<br>zůstatek | Přírůstky        | Úbytky   | Převody       | Konečný<br>zůstatek | Opravné<br>položky | Účetní<br>hodnota    |
| Pozemky                                 | 0                     | 0                | 0        | 0             | 0                   | 0                  | 382 044              |
| Nedokončený DHM                         | 0                     | 0                | 0        | 0             | 0                   | 0                  | 0                    |
| Samostatné hmotné movité věci<br>Stavby | 134 187<br>428 178    | 13 949<br>96 294 | 0<br>0   | 0<br>0        | 148 136<br>524 472  | 0<br>0             | 100 384<br>4 494 230 |
| <b>Celkem 31.12.2022</b>                | <b>562 365</b>        | <b>110 243</b>   | <b>0</b> | <b>0</b>      | <b>672 608</b>      | <b>0</b>           | <b>4 976 658</b>     |
| <b>Celkem 31.12.2021</b>                | <b>432 380</b>        | <b>107 896</b>   | <b>0</b> | <b>22 089</b> | <b>562 365</b>      | <b>0</b>           | <b>5 082 230</b>     |

Dlouhodobý hmotný majetek vykazaný v rozvaze představuje investiční náklady spojené s výstavbou obchodního centra „Galerie Šantovka“ v Olomouci. Obchodní centrum bylo otevřeno dne 18. října 2013.

Odpisy dlouhodobého hmotného majetku k 31.12.2022 činily 110 243 tis. Kč (107 895 tis. Kč k 31.12.2021).

**4.1.1. Majetek zatížený zástavním právem**

V období roku 2021 společnost evidovala Zástavní právo ve prospěch zástavního věřitele Raiffeisenbank a.s., se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 140 78, IČO: 492 40 901, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2051, k zajištění pohledávek.

K akciím vydaným obchodní společností byl na základě "Zástavní smlouvy k podílu v obchodní společnosti IYW Czech, s.r.o." ze dne 2.7.2020, ve znění dodatku č. 1 ze dne 3.11.2020, zřízen zákaz zatížení a zcizení bez předchozího písemného souhlasu společnosti Raiffeisenbank a.s., se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ: 140 78, IČO: 492 40 901 ("Banka"). Zákaz zatížení a zcizení byl zřízen jako věcné právo ve prospěch Banky a potrvá po dobu trvání zástavního práva k akciím ve prospěch Banky, nejdéle však do 31.12.2036.

## 4.2. Vlastní kapitál

### 4.2.1. Změny vlastního kapitálu

V roce 2022 došlo ke změnám vlastního kapitálu na základě valné hromady a rozhodnutí jediného akcionáře.

Na základě rozhodnutí valné hromady byl na účet jediného akcionáře Šantovka Holding a.s. převeden podíl na zisku roku 2021 ve výši 28 256 Kč tis. Zbytek hospodářského výsledku 2021 byl převeden na účet nerozdělených zisků ve výši 197 712 Kč.

K 31.12.2022 byl Výsledek hospodaření minulých let ve výši 197 712 tis. Kč.

## 4.3. Závazky

### 4.3.1. Dlouhodobé závazky

Celková výše dlouhodobých závazků k 31.12.2022 činí 3 212 100 tis. Kč (k 31.12.2021 ve výši 3 422 300 tis. Kč).

Dlouhodobé závazky jsou tvořeny zejména Závazky k úvěrovým institucím ve výši 2 542 348 tis. Kč (k 31.12.2021 ve výši 2 727 291 tis. Kč) s konečnou splatností k 31.12.2026 a dlouhodobými zálohami ve výši 36 921 tis. Kč (k 31.12.2021 ve výši 38 877 tis. Kč) přijatými na základě podmínek nájemních smluv.

Společnost vykazuje Jiné dlouhodobé závazky ve výši 3 745 tis. Kč (k 31.12.2021 závazek ve výši 2 863 tis. Kč z titulu přecenění zajišťovacího derivátu – úrokového swapu od Raiffeisen Bank a.s. (viz také bod přílohy č. 4.6.)).

Společnost dne 23.1.2021 splatila na základě smlouvy o úvěru s Raiffeisenbank a.s. úvěry vedené v měně Kč a uzavřela smlouvu s Raiffeisenbank a.s. na úvěr vedený v EUR.

## 4.4. Krátkodobé závazky

|                                                         | (údaje v tis. Kč) |                   |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                         | Stav k 31.12.2022 | Stav k 31.12.2021 |
| Závazky k úvěrovým institucím                           | 103 212           | 104 114           |
| Závazky z obchodních vztahů a krátkodobé přijaté zálohy | 31 658            | 43 146            |
| Závazky ostatní                                         | 65 107            | 58 538            |
| <b>Krátkodobé závazky celkem</b>                        | <b>199 977</b>    | <b>205 798</b>    |

Závazky ostatní tvoří především dohadné účty pasivní (16 080 tis. Kč k 31.12.2022 a 2 544 tis. Kč k 31.12.2021) a daňové závazky (49 027 tis. Kč k 31.12.2022 a 55 994 tis. Kč k 31.12.2022).

Závazky k úvěrovým institucím jsou tvořeny krátkodobou částí bankovních úvěrů, které jsou splatné do 1 roku.

Závazky z obchodního vztahů po lhůtě splatnosti činí 947 tis. Kč (k 31.12.2022 ve výši 1 995 tis. Kč).

Výše závazků z obchodních vztahů ve skupině činí 3 428 tis. Kč (k 31.12.2022 ve výši 4 074 tis. Kč).

| Název společnosti                                      | (údaje v tis. Kč) |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                        | Stav k 31.12.2022 | Stav k 31.12.2021 |
| Zenmex                                                 | 1                 | 1                 |
| Divadlo na Šantovce                                    | 0                 | 0                 |
| GŠ Property Management                                 | 2 937             | 4 073             |
| REDSTONE MANAGEMENT                                    | 490               | 0                 |
| <b>Celkem krátkodobé závazky k podnikům ve skupině</b> | <b>3 428</b>      | <b>4 074</b>      |

#### 4.5. Pohledávky

##### 4.5.1. Dlouhodobé pohledávky

Společnost evidovala k 31.12.2022 pohledávky ve výši 141 092 tis. Kč (k 31.12.2021 ve výši 0 tis. Kč) z toho 0 tis. Kč (k 31.12.2021 ve výši 0 tis. Kč) po splatnosti (ve lhůtě po splatnosti od 1 do 90 dnů).

##### 4.5.2. Krátkodobé pohledávky

Společnost evidovala k 31.12.2022 pohledávky ve výši 31 136 tis. Kč (k 31.12.2021 ve výši 34 550 tis. Kč) z toho 21 367 tis. Kč (k 31.12.2021 ve výši 24 523 tis. Kč) po splatnosti (ve lhůtě po splatnosti od 1 do 90 dnů).

K těmto pohledávkám nejsou tvořeny OP.

K datu účetní závěrky společnost tvořila opravné položky k pohledávkám ve výši 1 281 tis. Kč (k 31.12.2022 ve výši 3 008 tis. Kč).

#### 4.6. Derivátové finanční nástroje

Společnost má finanční deriváty, které slouží v souladu se strategií řízení rizik Společnosti jako zajišťovací nástroj.

Dne 24.1.2020 byly ukončeny smlouvy o úrokových swapech (Interest Rate Swaps + Cross Currency Swaps), které byly uzavřené v roce 2014 s Raiffeisenbank a.s., na základě rámcové smlouvy, swapy slouží na zajištění úrokového rizika společnosti.

Swapy v měně Kč byly nahrazeny dne 24.1.2020 novým swapem, který je uzavřen v měně EUR a slouží k zajištění úrokového a kurzového rizika společnosti.

Reálná hodnota tohoto derivátu k 31.12.2022 je pohledávka 141 092 tis. Kč (k 31.12.2021 byl závazek 2 863 tis. Kč) a je vykázána v jiných dlouhodobých pohledávkách ve výši 141 092 tis. Kč s maturitou v roce 2023.

Změna tržního ocenění úrokového swapu zajišťovacího je zachycena k 31.12.2022 v Rozvaze pod položkou „Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků“.

**4.7. Výdaje příštích období**

Výdaje příštích období ve výši 5 309 tis. Kč (k 31.12.2021 ve výši 4 296 tis. Kč) představují náklady věcně a časově související s běžným obdobím, ale výdej peněz se uskuteční až v budoucnu. Jedná se o náklady z titulu služeb a energií, které společnost využívá k provozu obchodního centra.

**4.8. Výnosy příštích období**

Výnosy příštích období ve výši 76 043 tis. Kč (k 31.12.2021 ve výši 68 277 tis. Kč) představují především výnosy z nájemného a souvisejících služeb, které věcně a časově související s příštím obdobím, ale fakturovány jsou v běžném období.

**4.9. Odložená daň**

Společnost vykázala odložený daňový závazek ve výši ve výši 628 322 tis. Kč (k 31.12.2021 ve výši 652 505 tis. Kč) plynoucí především z titulu rozdílu mezi účetní a daňovou hodnotou majetku, opravných položek a zajišťovacích derivátů.

**4.10. Výnosy z běžné činnosti podle hlavních činností**Výnosy z běžné činnosti podle hlavních činností

(údaje v tis. Kč)

|                                              | Běžné účetní období |          |                |
|----------------------------------------------|---------------------|----------|----------------|
|                                              | Tuzem.              | Zahr.    | Celkem         |
| Služby                                       | 470 162             | 0        | 470 162        |
| <b>Tržby za prodej zboží a služeb celkem</b> | <b>470 162</b>      | <b>0</b> | <b>470 162</b> |

Hlavním předmětem činnosti společnosti je pronajímání nebytových prostor v administrativním a nákupním centru Galerie Šantovka. Centrum bylo otevřeno veřejnosti dne 18. října 2013.

**4.11. Nákladové úroky**

(údaje v tis. Kč)

|                                                         | Stav k 31.12.2022 | Stav k 31.12.2021 |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Úroky ze zápůjčky od Raiffeisen bank (viz 4.3.1 a 4.4.) | 51 101            | 43 053            |
| Úroky z kaucí                                           | 1 570             | 0                 |
| <b>Nákladové úroky</b>                                  | <b>52 671</b>     | <b>43 053</b>     |



**5. ZAMĚSTNANCI, VEDENÍ SPOLEČNOSTI A STATUTÁRNÍ ORGÁNY**

**5.1. Osobní náklady a počet zaměstnanců**

Společnost nemá žádné zaměstnance.

**5.2. Poskytnuté zápůjčky, úvěry či ostatní plnění členům statutárních orgánů**

V období do 1.1.2022 do 31.12.2022 neobdrželi členové statutárních orgánů žádné zápůjčky, úvěry ani ostatní plnění.

**6. ZÁVAZKY NEUVEDENÉ V ÚČETNICTVÍ**

Společnost nemá žádné potencionální závazky neuvedené v účetnictví.

## **7. SOUDNÍ SPORY**

K 31.12.2022 se společnost se účastnila soudního sporu následovně:

Společnost eviduje insolvenční řízení s nájemcem KARA Trutnov, a.s. o částku neuhrazených pohledávek ve výši 835 tis. Kč.

Společnost eviduje insolvenční řízení s nájemcem pietro fillipi stores s.r.o. o částku neuhrazených pohledávek ve výši 112 tis. Kč.

Společnost eviduje insolvenční řízení s nájemcem Café Seneca s.r.o. o částku neuhrazených pohledávek ve výši 40 tis. Kč.

## **8. DALŠÍ INFORMACE**

Společnost v roce 2022 vykazala významně vyšší výnosy, související s přeceněním dlouhodobých závazků za úvěrovou institucí vedených v měně EUR, výnos činil 83 480tis. Kč.

Management společnosti se domnívá, že neexistuje důvod pro vytvoření opravné položky k majetku společnosti ke dni účetní závěrky, neboť nedošlo k významné změně v ocenění v průběhu roku 2022.

Společnost náleží do konsolidační skupiny mateřské společnosti Šantovka Holding a.s., IČO 080 10 820, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc

Společnost neviduje pohledávky s dobou splatnosti delší, než 5 let.

## **9. UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

Po rozvahovém dni začátek roku 2023 stále ovlivňuje válečný konflikt na Ukrajině, s ním související opatření, především ceny energií a vysoká inflace.

Vedení společnosti si je vědomo určité nejistoty ve smyslu, že se v blízké budoucnosti mohou objevit další nové skutečnosti, které negativně ovlivní činnost naší společnosti – zejména oblast změny cen vstupů, zajištění obchodních vztahů, zajištění finančních zdrojů apod. Nicméně rozsah této nejistoty v současné době nelze odhadnout. Vedení je připraveno sledovat další vývoj a přijmout vhodná opatření, pokud budou známy další skutečnosti, které zvýší pravděpodobnost rizika vlivu na naši účetní jednotku. Společnost plní své závazky a proto uplatňuje předpoklad schopnosti pokračovat ve své obchodní činnosti.

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku.

### 3. Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce za rok 2022

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA Pro akcionáře společnosti Galerie Šantovka a.s.

Se sídlem: tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Galerie Šantovka a.s. (dále také „společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2022, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící k tomuto datu a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti Galerie Šantovka a.s. k 31. prosinci 2022 a její finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící k tomuto datu v souladu s českými účetními předpisy.

### Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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 odpovídají jednatelé společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením 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 ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jež 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.
- 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 českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je správní rada společnosti povinna posoudit, zda je společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve společnosti odpovídá správní rada.

### Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti správní rada společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze 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.

V Brně dne 31. března 2023

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.  
evidenční číslo 079



Statutární auditor:

Raštica Pavel  
evidenční číslo 2180





#### 4. Zpráva o vztazích za rok 2022

# **Z P R Á V A O V Z T A Z Í C H**

**vypracovaná podle ust. § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích),  
v platném znění**

**ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU**

**2022**

**společnosti**

**Galerie Šantovka a.s.**

**IČO: 077 07 657**

## Správní rada společnosti Galerie Šantovka a.s.

se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 077 07 657, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, sp. zn. B 11254 („**Společnost**“) předkládá

### Zprávu o vztazích

vypracovanou podle ustanovení § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) (dále jen „**Zpráva o vztazích**“) pro účetní období končící 31. 12. 2022 („**Rozhodné období**“).

#### 1. Struktura

**Ovládanou osobou** se pro účely zprávy o vztazích rozumí **Společnost**.

**Ovládající osobou** se pro účely zprávy o vztazích rozumí:

- Jediný akcionář **Společnosti** společnost **Šantovka Holding a.s.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 080 10 820, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, sp. zn. 11191;
- Ovládající osobou společnosti **Šantovka Holding a.s.** (51,60 %) je společnost **PERRARUS HOLDING a.s.** se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 090 61 142, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, sp. zn. B 11204 a
- Jediný akcionář společnosti **PERRARUS HOLDING a.s.** je pan **Richard Morávek**, narozený 26.03.1970, bytem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc.

**Osobami ovládanými stejným** (ať již jen některými nebo všemi) **ovládajícími osobami** se pro účely této **Zprávy o vztazích** rozumí:

- **Galerie Šantovka a.s.** se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 077 07 657;
- **GŠ Property Management s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 066 09 988;
- **Office Park Šantovka s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 247 51 961;
- **Šantovka Tower a.s.** se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 291 31 812;
- **TRŽNICE HOPA, spol. s r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 279 40 713;
- **Mallen App s.r.o.**, se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 109 51 792;
- **Výstavba v Zátíší s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 170 51 878;
- **Šantovka Hotel s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 171 94 385;
- **Lobster Olomouc Group a.s.** se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 255 26 758;
- **Gastroland restaurants s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 285 85 836;
- **LOBSTER CATERING s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 099 63 090;

- **ZENMEX Olomouc s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 285 81 997;
- **RedFleck s.r.o.**, se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 017 96 119;
- **Divadlo na Šantovce o.p.s.**, se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 017 66 627;
- **PERRARUS PLUS a.s.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 090 46 356;
- **REDSTONE REAL ESTATE, a.s.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 041 37 582;
- **REDSTONE MANAGEMENT s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 056 29 357;
- **RSRE INVEST a.s.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 063 34 989;
- **REDSTONE FINANCE a.s.**, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 088 26 323;
- **REDSTONE INVEST a.s.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00, IČO: 066 71 691;
- **Rezidence Chomoutov s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 062 98 389;
- **SALER a.s. „v likvidaci“**, se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 260 31 281;
- **CENTRUM BUS Pardubice s.r.o. „v likvidaci“**, se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 046 163 75;
- **REDSTONE NOVEMBER s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 062 98 397;
- **REDSTONE HOUSE s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 074 36 394;
- **KRÁLOVSKÁ LOUKA Bouzov s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 075 13 810;
- **CHATEAU ESCOT s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 068 20 964;
- **REDSTONE VISION s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 078 87 841;
- **SOCIETE DU CHATEAU D'ESCOT**, se sídlem Chateau d'Escot 33340 Lesparre-Medoc, Francie, zapsáno u R.C.S Bordeaux pod č. 383 569 365;
- **YCF Czech s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 056 28 199;
- **Envelopa Office Center s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 020 70 332;
- **REDSTONE FUTURE s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 078 87 582;
- **REDSTONE POWER s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 074 36 271;
- **REDSTONE CENTER s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 078 88 201;
- **Galerie Pernerka s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00, IČO: 074 36 611;
- **NOVÁ VELKOMORAVSKÁ a.s.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 089 99 911;
- **Rezidence Kašparova s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 058 66 049;

- **Řeporyje Nature s.r.o.**, se sídlem Marty Krásové 923/9, Čakovice, 196 00 Praha 9, IČO: 119 77 159;
- **East Park Olomouc a.s.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 278 29 995;
- **Pernerka Hotel s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 171 94512;
- **Nové Vítkovice s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 171 80 783;
- **MANTHELLAN a.s.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 282 05 618;
- **SMC Man a.s.**, se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 087 42 511;
- **Divadlo na Šantovce o.p.s.**, se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 017 66 627;
- **Nadace rodiny Morávkových**, se sídlem, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00, IČO: 086 93 218;
- **Asociace nákupních center ČR z.s.**, se sídlem náměstí Republiky 1079/1a, Nové město, 110 00 Praha 1, IČO: 096 07 439.

(Ovládající osoby, ovládaná osoba a osoby ovládané stejnými ovládajícími osobami jsou dále označovány společně také jako „**Skupina**“).

## 2. Úloha Společnosti v rámci Skupiny

**Společnost** je zřízena za účelem provozování obchodního centra v Olomouci s názvem Galerie Šantovka.

## 3. Způsob a prostředky ovládnání

Ovládnání **Společnosti** je prováděno zejména prostřednictvím rozhodnutí a usnesení přijímaných valnými hromadami **Společnosti** a vychází z účelu zřízení **Společnosti**.

## 4. Přehled jednání učiněných z iniciativy nebo v zájmu Ovládající osoby nebo osob jí ovládaných

V uplynulém účetním období nebyla na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob učiněna žádná jednání týkající se majetku přesahující 10 % vlastního kapitálu **Společnosti**.

## 5. Přehled vzájemných smluv v rámci Skupiny

Smlouvy uzavřené mezi **Společností** a ovládajícími osobami nebo s osobami ovládanými těmito ovládajícími osobami, které byly platné a účinné během celého nebo části **Rozhodného období**:

- Nájemní smlouva mezi Galerie Šantovka a.s. a Rezidence Šantovka s.r.o. ze dne 1.4.2016;
- Nájemní smlouva mezi Galerie Šantovka a.s. a GŠ Property Management s.r.o. ze dne 3.4.2018;
- Management Contract mezi Galerie Šantovka a.s. a GŠ Property Management s.r.o. ze dne 1.3.2018;
- Smlouva o právu provést stavbu se společností Šantovka Tower a.s. ze dne 5.2.2013 (na Šantovka Tower a.s. přešla s právními účinky ke dni 17.12.2019 v důsledku odštěpení z Office Park Šantovka s.r.o.);
- Smlouva o právu provést stavbu se společností Šantovka Tower a.s. ze dne 17.6.2013 (na Šantovka Tower a.s. přešla s právními účinky ke dni 17.12.2019 v důsledku odštěpení z Office Park Šantovka s.r.o.);
- Smlouva o právu provést stavbu se společností Šantovka Tower a.s. ze dne 8.7.2013 (na Šantovka Tower a.s. přešla s právními účinky ke dni 17.12.2019 v důsledku odštěpení z Office Park Šantovka s.r.o.);
- Kupní smlouva a smlouva o postoupení práv a převodu povinností ze dne 23.12.2011 s Galeríí Šantovka a.s., ve znění dodatku č. 1 ze dne 18.1.2012 (s právními účinky ke dni 3.12.2019 přešla v důsledku odštěpení z SMC Development a.s. v likvidaci na SMC Plus s.r.o. a s právními účinky ke dni 14.7.2020 přešla v důsledku fúze z SMC Plus s.r.o. na Šantovka Holding a.s.);
- Dohoda o poskytnutí náhrady za finanční asistenci ze dne 8.1.2020 s Galeríí Šantovka a.s. (s právními účinky ke dni 14.7.2020 přešla v důsledku fúze z SMC Plus s.r.o. na Šantovka Holding a.s.);
- Patronátní smlouva ze dne 8.1.2020 se společností Galerie Šantovka a.s., PERRARUS HOLDING a.s., panem Richardem Morávkem a dalšími osobami, ve znění dod. č. 1 ze dne 3.11.2020;
- Úvěrová smlouva o nezávazné kreditní lince ze dne 19.3.2014 se společností Galerie Šantovka a.s., ve znění pozdějších dodatků (s právními účinky ke dni 3.12.2019 přešla v důsledku odštěpení z SMC Development a.s. v likvidaci na SMC Plus s.r.o. a s právními účinky ke dni 14.7.2020 přešla v důsledku fúze z SMC Plus s.r.o. na Šantovka Holding a.s.);
- Kupní smlouva a smlouva o postoupení práv a převodu povinností ze dne 23.12.2011 s Galeríí Šantovka a.s., ve znění dodatku č. 1 ze dne 18.1.2012 (s právními účinky ke dni 3.12.2019 přešla v důsledku odštěpení z SMC Development a.s. v likvidaci na SMC Plus s.r.o. a s právními účinky ke dni 14.7.2020 přešla v důsledku fúze z SMC Plus s.r.o. na Šantovka Holding a.s.);

- Dohoda o poskytnutí náhrady za finanční asistenci ze dne 8.1.2020 s Galeríí Šantovka a.s. (s právními účinky ke dni 14.7.2020 přešla v důsledku fúze z SMC Plus s.r.o. na Šantovka Holding a.s.);
- Dohoda o poskytnutí náhrady za finanční asistenci ze dne 8.1.2020 s Galeríí Šantovka a.s. (s právními účinky ke dni 14.7.2020 přešla v důsledku fúze z SMC Plus s.r.o. na Šantovka Holding a.s.);
- Kupní smlouva a smlouva o postoupení práv a převodu povinností ze dne 23.12.2011 s Galeríí Šantovka a.s., ve znění dodatku č. 1 ze dne 18.1.2012 (s právními účinky ke dni 3.12.2019 přešla v důsledku odštěpení z SMC Development a.s. v likvidaci na SMC Plus s.r.o. a s právními účinky ke dni 14.7.2020 přešla v důsledku fúze z SMC Plus s.r.o. na Šantovka Holding a.s.);
- Dohoda o poskytnutí náhrady za finanční asistenci ze dne 8.1.2020 s Galeríí Šantovka a.s. (s právními účinky ke dni 14.7.2020 přešla v důsledku fúze z SMC Plus s.r.o. na Šantovka Holding a.s.);
- Patronátní smlouva ze dne 8.1.2020 se společností Galerie Šantovka a.s., PERRARUS HOLDING a.s., panem Richardem Morávkem a dalšími osobami, ve znění dod. č. 1 ze dne 3.11.2020;
- Úvěrová smlouva o nezávazné kreditní lince ze dne 19.3.2014 se společností Galerie Šantovka a.s., ve znění pozdějších dodatků (s právními účinky ke dni 3.12.2019 přešla v důsledku odštěpení z SMC Development a.s. v likvidaci na SMC Plus s.r.o. a s právními účinky ke dni 14.7.2020 přešla v důsledku fúze z SMC Plus s.r.o. na Šantovka Holding a.s.);
- Úvěrová smlouva ze dne 20.01.2020 s Galerie Šantovka a.s. (s právními účinky ke dni 13.7.2020 přešla v důsledku odštěpení ze Společnosti na Šantovka Holding a.s. a s právními účinky ke dni 1.10.2020 přešla z Galerie Šantovka a.s. na Společnost);
- Úvěrová smlouva ze dne 23.1.2020 se společností SMC Plus s.r.o. (s právními účinky ke dni 13.7.2020 přešla v důsledku odštěpení ze Společnosti na Šantovka Holding a.s.);
- Úvěrová smlouva ze dne 18.2.2015 se společností Divadlo na Šantovce o.p.s. ve znění dodatku č. 1 ze dne 29.6.2020, dodatku č. 2 ze dne 15.7.2020 a dodatku č. 3 ze dne 26.4.2021;
- Úvěrová smlouva ze dne 18.12.2015 se společností Tržnice HOPA s.r.o. ve znění dodatku č. 1 ze dne 30.6.2020, dodatku č. 2 ze dne 26.4.2021 a dodatku č. 3 ze dne 27.12.2021;
- Úvěrová smlouva ze dne 13.1.2017 se společností Šantovka Tower a.s. ve znění dodatku č. 1 ze dne 30.6.2020, dodatku č. 2 ze dne 26.4.2021 a dodatku č. 3 ze dne 27.12.2021;
- Dohoda o úročení pohledávek ze dne 1.1.2019 mezi Šantovka Holding a.s. a Šantovka Tower a.s. ve znění dodatku č. 1 ze dne 26.4.2021;
- Úvěrová smlouva ze dne 31.12.2018 mezi Šantovka Holding a.s. a Šantovka Tower a.s. ve znění dodatku č. 1 ze dne 26.4.2021;
- Úvěrová smlouva ze dne 31.12.2018 mezi Šantovka Holding a.s. a Office Park Šantovka s.r.o. ve znění dodatku č. 1 ze dne 26.4.2021;
- Úvěrová smlouva mezi Šantovka Holding a.s. a Gastroland restaurants s.r.o. ze dne 26.4.2021;

- Úvěrová smlouva ze dne 16.6.2021 mezi Šantovka Holding a.s. a Malleen App s.r.o.;
- Smlouva o převodu práv a povinností ze smlouvy (Agreement on Transfer of Rights and Obligations under Contract) ze dne 2.7.2020 se společností SMC Plus s.r.o. (s právními účinky ke dni 14.7.2020 přešla v důsledku fúze SMC Plus s.r.o. na Šantovka Holding a.s.) a Raiffeisenbank a.s. (IČO: 492 40 901);
- Smlouva o převodu akcií ze dne 2.7.2020 se společností SMC Plus s.r.o. (s právními účinky ke dni 14.7.2020 přešla v důsledku fúze z SMC Plus s.r.o. na Šantovka Holding a.s.);
- Smlouva o poskytnutí dobrovolného peněžitého příplatku mimo základní kapitál ze dne 15.7.2020 se společností Šantovka Holding a.s.;
- Nájemní smlouva se společností Gastroland restaurants s.r.o. ze dne 18.12.2013 ve znění dodatku č. 1 ze dne 23.12.2015, dodatku č. 2 ze dne 28.12.2016, dodatku č. 3 ze dne 20.10.2017 a dodatku č.4 ze dne 14.04.2022;
- Smlouva o umístění loga na fasádě se společností Gastroland restaurants s.r.o. ze dne 10.2.2014, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1.1.2017,
- Smlouva o umístění loga na pylonu se společností Gastroland restaurants s.r.o. ze dne 10.2.2014, ve znění dodatku č.1 ze dne 1.1.2017 a dodatku č. 2 ze dne 15.6.2018;
- Nájemní smlouva se společností Gastroland restaurants s.r.o. ze dne 1.10.2014, ve znění dodatku č.1 ze dne 28.12.2016 a dodatku č.2 ze dne 20.10.2017;
- Nájemní smlouva se společností Divadlo na Šantovce o.p.s. ze dne 25.4.2014, ve znění dodatku č.1 ze dne 26.6.2015, dodatku č.2 ze dne 1.7.2015, dodatku č.3 ze dne 3.10.2017, dodatku č.4 ze dne 8.6.2018, dodatku č.5 ze dne 30.05.2019, dodatku č.6 ze dne 15.06.2020, dodatku č.7 ze dne 09.06.2021 a dodatku č.8 ze dne 02.06.2022 ;
- Smlouva o umístění loga na pylonu se společností Divadlo na Šantovce o.p.s. ze dne 25.4.2014;
- Smlouva o vrácení příplatku a započtení pohledávek mezi Šantovka Holding a.s. a PERRARUS HOLDING a.s. ze dne 23.2.2021;
- Smlouva o vrácení příplatku a započtení pohledávek mezi Šantovka Holding a.s. a PERRARUS HOLDING a.s. ze dne 3.12.2021;
- Smlouva o postoupení práv mezi Šantovka Holding a.s. a Office Park Šantovka s.r.o. ze dne 16.3.2021;
- Smlouva o vyplacení kapitálových fondů mezi Galerie Šantovka a.s. a Šantovka Holding a.s. ze dne 3.12.2021;
- Smlouva mezi společníky společností Šantovka Holding a.s. a Malleen App s.r.o. ze dne 16.6.2021;
- Společenská smlouva Malleen App s.r.o. 26.5.2021;



## 6. Vyhodnocení újmy a jejího vyrovnání

Během **Rozhodného období** nevznikla **Společnosti** žádná újma, a to ani ze smluv uzavřených během tohoto **Rozhodného období** mezi **Společností** a dalšími osobami v rámci **Skupiny**, ani na základě jiných úkonů nebo opatření provedených v zájmu nebo z iniciativy těchto osob.

## 7. Vyhodnocení výhod a nevýhod vztahů v rámci Skupiny

Účast ve **Skupině** je pro **Společnost** především výhodou, neboť:

- **Společnost** může využívat obecné poznatky a zkušenosti (know-how) v rámci **Skupiny**;
- **Společnost** může optimalizovat náklady na svůj provoz;
- **Společnost** využívá synergii v rámci **Skupiny**;
- **Společnost** může využívat v rámci **Skupiny** služby v oblastech - finanční a mzdové účetnictví, controlling, finanční poradenství, správa majetku, marketing, IT služby, risk management, personalistika, všeobecná správa, strategický management a dceřiné společnosti se pak mohou věnovat hlavním činnostem podnikání;
- **Společnost** si může v rámci **Skupiny** v případě potřeby zajistit financování svých podnikatelských aktivit.

Účast ve **Skupině** nepředstavuje pro **Společnost** žádné nevýhody a nevyplývají z ní pro **Společnost** žádná rizika.

V Olomouci dne 31.3.2023



.....  
Richard Morávek  
člen správní rady