

Výroční zpráva za rok 2023

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 2023
2. Účetní závěrka společnosti za rok 2023
3. Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce za rok 2023
4. Zpráva o vztazích za rok 2023

1. Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2023

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 2023

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

Společnost (jakožto účetní jednotka) pokračovala i v roce 2023 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.

Počátek roku 2023 byl i nadále ve znamení inflace a zvyšování cen zboží a služeb. Vedení Společnosti vidí 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.

V oblasti výzkumu a vývoje Společnost nevykazovala v roce 2023 žádné aktivity.

V roce 2023 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 2023 nevykazovala.

Společnost Galerie Šantovka a.s. neměla v roce 2023 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 2023 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. 2023 nenastaly ve Společnosti z hlediska zákona o účetnictví žádné významné skutečnosti.

V Olomouci, dne 18. dubna 2024

Richard Morávek
Člen správní rady

2. Účetní závěrka společnosti za rok 2023

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2023

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

Součástí účetní závěrky:

Rozvaha

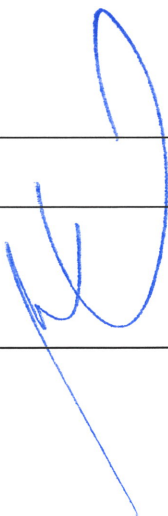
Výkaz zisku a ztráty

Přehled o změnách vlastního kapitálu

Přehled o peněžních tocích

Příloha

Účetní závěrka byla sestavena dne 18. dubna 2024.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
Richard Morávek člen správní rady	

ROZVAHA
v plném rozsahu

Galerie Šantovka a.s.
IČO 077 07 657

k datu
31.12.2023
(v tisících Kč)

tř. Kosmonautů 1221/2a
779 00 Olomouc

		31.12.2023			31.12.2022
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	6 160 492	784 675	5 375 817	5 503 940
B.	Stálá aktiva	5 690 054	783 518	4 906 536	4 976 668
<i>B.I.</i>	<i>Dlouhodobý nehmotný majetek</i>	10		10	10
B.I.2.	Ocenitelná práva	10		10	10
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	10		10	10
<i>B.II.</i>	<i>Dlouhodobý hmotný majetek</i>	5 690 044	783 518	4 906 526	4 976 658
B.II.1.	Pozemky a stavby	5 404 195	620 850	4 783 345	4 876 274
B.II.1.1.	Pozemky	382 044		382 044	382 044
B.II.1.2.	Stavby	5 022 151	620 850	4 401 301	4 494 230
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	254 704	162 668	92 036	100 384
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	31 145		31 145	
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	1 890		1 890	
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	29 255		29 255	
C.	Oběžná aktiva	468 056	1 157	466 899	526 542
<i>C.II.</i>	<i>Pohledávky</i>	150 998	1 157	149 841	201 777
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	85 878		85 878	141 092
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	85 878		85 878	141 092
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	85 878		85 878	141 092
<i>C.II.2.</i>	<i>Krátkodobé pohledávky</i>	65 120	1 157	63 963	60 685
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	37 648	1 157	36 491	29 855
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	27 472		27 472	30 830
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	14 694		14 694	
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	2 548		2 548	3 686
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	10 151		10 151	26 662
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	79		79	482
<i>C.IV.</i>	<i>Peněžní prostředky</i>	317 058		317 058	324 765
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	981		981	1 149
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	316 077		316 077	323 616
D.	Časové rozlišení aktiv	2 382		2 382	730
D.1.	Náklady příštích období	2 256		2 256	696
D.3.	Příjmy příštích období	126		126	34

		31.12.2023	31.12.2022 - upravené
	PASIVA CELKEM	5 375 817	5 503 940
A.	Vlastní kapitál	1 821 526	1 956 896
A.I.	Základní kapitál	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	2 000	2 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	1 531 365	1 577 806
A.II.2.	Kapitálové fondy	1 531 365	1 577 806
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	1 463 521	1 463 521
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	67 844	114 285
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	280 090	197 712
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	280 090	197 712
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	8 071	179 378
B.+C.	Cizí zdroje	3 473 664	3 465 692
C.	Závazky	3 473 664	3 465 692
C.I.	Dlouhodobé závazky	3 277 335	3 265 715
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	2 498 461	2 542 348
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	44 383	36 921
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	1 917	764
C.I.8.	Odložený daňový závazek	732 574	681 937
C.I.9.	Závazky - ostatní		3 745
C.I.9.3.	Jiné závazky		3 745
C.II.	Krátkodobé závazky	196 329	199 977
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	108 197	103 212
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	12 718	9 032
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	24 096	22 626
C.II.8.	Závazky ostatní	51 318	65 107
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	12 498	49 027
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	38 820	16 080
C.III.	Časové rozlišení pasiv		
D.	Časové rozlišení pasiv	80 627	81 352
D.1.	Výdaje příštích období		5 309
D.2.	Výnosy příštích období	80 627	76 043

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v druhovém členění

Galerie Šantovka a.s.
IČO 077 07 657

období končící k
31.12.2023
(v tisících Kč)

tř. Kosmonautů 1221/2a
779 00 Olomouc

		Období do 31.12.2023	Období do 31.12.2022
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	496 081	470 162
A.	Výkonová spotřeba	151 819	158 626
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	39 993	60 199
A.3.	Služby	111 826	98 427
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	110 786	108 517
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	110 911	110 243
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	110 911	110 243
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	-125	-1 726
III.	Ostatní provozní výnosy	3 767	3 094
III.3.	Jiné provozní výnosy	3 767	3 094
F.	Ostatní provozní náklady	4 241	2 953
F.3.	Daně a poplatky	896	882
F.5.	Jiné provozní náklady	3 345	2 071
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	233 002	203 160
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	15 869	5 896
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	15 869	5 896
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	130 520	52 671
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	130 520	52 671
VII.	Ostatní finanční výnosy	46 760	87 517
K.	Ostatní finanční náklady	71 028	10 559
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-138 919	30 183
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	94 083	233 343
L.	Daň z příjmů	86 012	53 965
L.1.	Daň z příjmů splatná	26 603	51 884
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	59 409	2 081
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	8 071	179 378
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	8 071	179 378
*	Čistý obrát za účetní období	562 477	566 669

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH
VLASTNÍHO KAPITÁLU**

Galerie Šantovka a.s.

IČO 077 07 657

k datu
31.12.2023
(v tisících Kč)

tř. Kosmonautů 1221/2a
779 00 Olomouc

	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	Výsledek hospodaření běžného účetního období	VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM
Stav k 31.12.2021	2 000	1 463 521	-2 319		225 968	1 689 170
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
Stav k 31.12.2022	2 000	1 463 521	167 900	197 712	179 378	2 010 511
Oprava chyb minulých let			-53 615			-53 615
Stav k 31.12.2022 - opravené	2 000	1 463 521	114 285	197 712	179 378	1 956 896
Rozdělení výsledku hospodaření				179 378	-179 378	
Přecenění derivátů			-46 441			-46 441
Schválené podíly na zisku/dividendy				-97 000		-97 000
Výsledek hospodaření za běžné období					8 071	8 071
Stav k 31.12.2023	2 000	1 463 521	67 844	280 090	8 071	1 821 526

**PŘEHLED O PENĚŽNÍCH
TOCÍCH (CASH FLOW)**Galerie Šantovka a.s.
IČO 077 07 657období končící k
31.12.2023
(v tisících Kč)tř. Kosmonautů 1221/2a
779 00 Olomouc

		Období do 31.12.2023	Období do 31.12.2022
P.	Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	324 765	263 109
	<i>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)</i>		
Z.	Výsledek hospodaření před zdaněním	94 083	233 343
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	225 760	241 637
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv	110 911	110 243
A.1.2.	Změna stavu opravných položek a rezerv	-125	-2 126
A.1.5.	Nákladové a výnosové úroky	114 651	46 775
A.1.6.	Opravy o ostatní nepeněžní operace	323	86 745
A.*	Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu	319 843	474 980
A.2.	Změna stavu pracovního kapitálu	102 019	-167 247
A.2.1.	Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv	73 858	-155 889
A.2.2.	Změna stavu závazků a časového rozlišení pasív	28 161	-11 358
A.**	Čistý provozní peněžní tok před zdaněním	421 862	307 733
A.3.	Vyplacené úroky	-130 520	-52 671
A.4.	Přijaté úroky	15 869	5 896
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost	-78 797	-62 930
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	228 414	198 028
	<i>Peněžní toky z investiční činnosti</i>		
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-40 779	-4 671
B.***	Čistý peněžní tok z investiční činnosti	-40 779	-4 671
	<i>Peněžní toky z finančních činností</i>		
C.1.	Změna stavu závazků z financování	-98 342	-103 445
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu	-97 000	-28 256
C.2.6.	Vyplacené podíly na zisku / dividendy	-97 000	-28 256
C.***	Čistý peněžní tok z finanční činnosti	-195 342	-131 701
F.	Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	-7 707	61 656
R.	Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	317 058	324 765

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK 2023

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

OBSAH

1.	OBECNÉ ÚDAJE.....	3
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
2.	ÚČETNÍ METODY A ZÁSADY	4
3.	PŘEHLED VÝZNAMNÝCH ÚČETNÍCH PRAVIDEL A POSTUPŮ	5
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
4.	DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	10
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
5.	ZAMĚSTNANCI, VEDENÍ SPOLEČNOSTI A STATUTÁRNÍ ORGÁNY	14
5.1.	Osobní náklady a počet zaměstnanců.....	14
5.2.	Poskytnuté zápůjčky, úvěry či ostatní plnění členům statutárních orgánů	14
6.	ZÁVAZKY NEUVEDENÉ V ÚČETNICTVÍ.....	15
7.	SOUDNÍ SPORY	16
8.	DALŠÍ INFORMACE	17
9.	UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....	18

1. OBECNÉ ÚDAJE

1.1. Popis účetní jednotky

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

Účetním obdobím je období od 1.1.2023 do 31.12.2023, tedy 12 měsíců.

Srovnatelným účetním obdobím je kalendářní rok od 1.1.2022 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: nebyly

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).

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 oprávky 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 31.12.2023 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 26 603 tis. Kč (k 31.12.2022: 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)	
	31.12.2023	31.12.2022
Pokladní hotovost a peníze na cestě	981	1 149
Účty v bankách	316 077	323 616
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	317 058	324 765

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

	Stav k	Přírůstky	Úbytky	Převody	Stav k
	31.12.2022				31.12.2023
Pozemky	382 044	0	0	0	382 044
Nedokončený DHM a zálohy	0	31 145	0	0	31 145
Samostatné hmotné movité věci	248 520	6 184	0	0	254 704
Stavby	5 018 702	3 449	0	0	5 022 151
Celkem 31.12.2023	5 649 266	40 778	0	0	5 690 044
Celkem 31.12.2022	5 644 595	9 341	0	4 670	5 649 266

(údaje v tis. Kč)

Opravné položky a oprávky

	Počáteční	Přírůstky	Úbytky	Převody	Konečný	Opravné	Účetní
	zůstatek				zůstatek	položky	hodnota
Pozemky	0	0	0	0	0	0	382 044
Nedokončený DHM a záloha	0	0	0	0	0	0	31 145
Samostatné hmotné movité věci	148 136	14 532	0	0	162 668	0	92 036
Stavby	524 472	96 378	0	0	620 850	0	4 401 301
Celkem 31.12.2023	672 608	110 910	0	0	783 518	0	4 906 526
Celkem 31.12.2022	562 365	110 243	0	0	672 608	0	4 976 658

(údaje v tis. Kč)

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

V roce 2023 byl realizován projekt revitalizace obchodního centra v částce 31 145 tis. Kč, jeho dokončení se předpokládá v roce 2024.

Odpisy dlouhodobého hmotného majetku k 31.12.2023 činily 110 911 tis. Kč (110 243 tis. Kč k 31.12.2022).

4.1.1. Majetek zatížený zástavním právem

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 společností 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 potvrzá 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 2023 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 2022 ve výši 97 000 tis. Kč. Zbytek hospodářského výsledku 2022 byl převeden na účet nerozdělených zisků ve výši 82 379 tis. Kč.

Společnost identifikovala nesprávnost v minulém účetním období bez dopadu na výsledek hospodaření a upravila srovnatelné údaje. Oproti původně vykázaným hodnotám k 31.12.2022 je odložený daňový závazek vyšší a vlastní kapitál nižší o 53 615 tis. Kč.

K 31.12.2023 byl Výsledek hospodaření minulých let ve výši 280 090 tis. Kč.

4.3. Závazky

4.3.1. Dlouhodobé závazky

Celková výše dlouhodobých závazků k 31.12.2023 činí 3 277 335 tis. Kč (k 31.12.2022 ve výši 3 265 715 tis. Kč - upravené).

Dlouhodobé závazky jsou tvořeny zejména Závazky k úvěrovým institucím ve výši 2 498 461 tis. Kč (k 31.12.2022 ve výši 2 542 348 tis. Kč) s konečnou splatností k 31.12.2026 a dlouhodobými zálohami ve výši 44 383 tis. Kč (k 31.12.2022 ve výši 36 921 tis. Kč) přijatými na základě podmínek nájemních smluv.

Společnost k 31.12.2023 nevykazuje Jiné dlouhodobé závazky (k 31.12.2022 závazek ve výši 3 745 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 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Závazky k úvěrovým institucím	108 197	103 212
Závazky z obchodních vztahů a krátkodobé přijaté zálohy	36 814	31 658
Závazky ostatní	51 318	65 107
Krátkodobé závazky celkem	196 329	199 977

Závazky ostatní tvoří dohadné účty pasivní (38 820 tis. Kč k 31.12.2023 a 16 080 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 979 tis. Kč (k 31.12.2022 ve výši 947 tis. Kč).

Výše závazků z obchodních vztahů ve skupině činí 629 tis. Kč (k 31.12.2022 ve výši 3 428 tis. Kč).

Název společnosti	(údaje v tis. Kč)	
	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Zenmex	0	1
Divadlo na Šantovce	0	0
GŠ Property Management	20	2 937
REDSTONE MANAGEMENT	609	490
Celkem krátkodobé závazky k podnikům ve skupině	629	3 428

4.5. Pohledávky

4.5.1. Dlouhodobé pohledávky

Společnost evidovala k 31.12.2023 pohledávky ve výši 85 878 tis. Kč (k 31.12.2022 ve výši 141 092 tis. Kč) z toho 0 tis. Kč (k 31.12.2022 ve výši 0 tis. Kč) po splatnosti (ve lhůtě po splatnosti od 1 do 90 dnů). Viz kap. 4.6. níže.

4.5.2. Krátkodobé pohledávky

Společnost evidovala k 31.12.2023 pohledávky ve výši 37 678 tis. Kč (k 31.12.2022 ve výši 31 136 tis. Kč) z toho 28 361 tis. Kč (k 31.12.2022 ve výši 21 367 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 1 157 tis. Kč (k 31.12.2022 ve výši 1 281 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 31.12.2023 je pohledávka 85 878 tis. Kč (k 31.12.2022 byla pohledávka ve výši 141 092 tis. Kč) a je vykázána v jiných dlouhodobých pohledávkách ve výši 85 878 tis. Kč s maturitou v roce 2026.

Změna tržního ocenění úrokového swapu zajišťovacího je zachycena k 31.12.2023 v Rozvaze pod položkou „Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků“.

4.7. Výdaje příštích období

Výdaje příštích období ve výši 0 tis. Kč (k 31.12.2022 ve výši 5 309 tis. Kč) představují náklady věcně a časově související s běžným obdobím, ale výdej peněz se uskuteční až v budoucnu. Jednalo se o náklady z titulu služeb a energií, které společnost využívala k provozu obchodního centra.

4.8. Výnosy příštích období

Výnosy příštích období ve výši 80 627 tis. Kč (k 31.12.2022 ve výši 76 043 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 732 574 tis. Kč (k 31.12.2022 - upravené ve výši 681 937 tis. Kč) plynoucí především z titulu rozdílu mezi účetní a daňovou hodnotou majetku, opravných položek a zajišťovacích derivátů. Meziroční dopad je především z titulu zvýšení použité daňové sazby 21 % a dále změnou z titulu odloženého daňového závazku z přecenění derivátů.

4.10. Výnosy z běžné činnosti podle hlavních činností

Výnosy z běžné činnosti podle hlavních činností

	(údaje v tis. Kč)		
	Běžné účetní období 2023		
	Tuzem.	Zahr.	Celkem
Služby	496 081	0	496 081
Tržby za prodej zboží a služeb celkem	496 081	0	496 081

	(údaje v tis. Kč)		
	Běžné účetní období 2022		
	Tuzem.	Zahr.	Celkem
Služby	470 162	0	470 162
Tržby za prodej zboží a služeb celkem	470 162	0	470 162

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 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Úroky ze zápůjčky od Raiffeisen bank (viz 4.3.1 a 4.4.)	128 752	51 101
Úroky z kaucí	1 768	1 570
Nákladové úroky	130 520	52 671

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 1.1.2023 do 31.12.2023 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 31.12.2023 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 2023 vykazala významně vyšší náklady, související s přeceněním dlouhodobých závazků za úvěrovou institucí vedených v měně EUR, náklad činil 70 582 tis. 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 2023.

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 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 2023

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 2023, 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 2023 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 odpovídá správní rada 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 způsobilo 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 obdržených ostatních informacích 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 vzniknout 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 18. dubna 2024

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079



Statutární auditor:

Raštica Pavel
evidenční číslo 2180



4. Zpráva o vztazích za rok 2023

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 2023

společnosti

Galerie Šantovka a.s.

IČO: 077 07 657

Představenstvo společnosti Galerie Šantovka a.s.

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

předkládá

Zprávu o vztazích mezi propojenými osobami

vypracovanou podle § 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. 2023 („Rozhodné období“).

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 Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 080 10 820, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, sp. zn. B 11191.
- Ovládající osobou společnost **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, vedená u Krajského soudu v Ostravě, sp. zn. B 11204.
- Jediný akcionář (100 %) společnosti **PERRARUS HOLDING a.s.** je pan Richard Morávek, narozený 26.03.1970, bytem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc.

Osobami ovládanými stejnou ovládající osobou se pro účely zprávy o vztazích rozumí:

- **PERRARUS EVOLUTION HOLDING a.s.** se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 176 43 708
- **Šantovka Holding a.s.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 080 10 820;
- **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;
- **Malleen App s.r.o.**, se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 109 51 792;
- **Výstavba v Zátíši 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;
- **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. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 017 66 627;
- **Nadace rodiny Morávkových**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 086 93 218;
- **Dauria trust Holding a.s.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 176 44 119;
- **Willmow Unity Holding a.s.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 176 45 441;
- **Asociace nákupních center ČR z.s.**, se sídlem náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 096 07 439.
- **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 INVEST a.s.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 066 71 691;
- **REDSTONE FINANCE a.s.**, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 088 26 323;
- **Rezidence Chomoutov s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 062 98 389;
- **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 Smart Park 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 Olomouc, 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 94 512;
- **Nové Vítkovice, s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 171 80 783;
- **Next Age Media s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 179 51 356;
- **BP STAVBY Morava s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 050 203 52;
- **BP STAVBY Morava – Realizace s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 093 22 116;
- **REDSTONE ENERGY s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 194 09 605.

Ovládající osoba, 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 v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, týkající se majetku, které přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle účetní závěrky za účetní období bezprostředně předcházející účetnímu období, za něž se zpracovává zpráva o vztazích:

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

- Smlouva o dílo mezi Galerie Šantovka a.s. a BP STAVBY Morava – Realizace s.r.o. ze dne 19.05.2023.
- Smlouva o dílo mezi Galerie Šantovka a.s. a BP STAVBY Morava – Realizace s.r.o. ze dne 30.08.2023.
- Smlouva o poskytování služeb v oblasti asset managementu mezi Galerie Šantovka a.s. a REDSTONE MANAGEMENT s.r.o. ze dne 31.01.2020 ve znění dodatku č. 1 ze dne 03.04.2023.
- Smlouva o výpůjčce mezi Galerie Šantovka a.s. a Šantovka Tower a.s. ze dne 28.06.2023.
- Dohoda o ukončení nájmu se společností Divadlo na Šantovce o.p.s. ze dne 14.7.2023.
- Nájemní smlouva mezi Galerie Šantovka a.s. a GŠ Property Management s.r.o. ze dne 3.4.2018;
- Managemet Contract mezi Galerie Šantovka a.s. a GŠ Property Management s.r.o. ze dne 1.3.2018 ve znění dodatku č.1;
- 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 se společností Šantovka Holding 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 se společností Šantovka Holding 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 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 č. 1 ze dne 27.1.2015 a dodatku č. 2 ze dne 18.3.2015 (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.);
- 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 5.5.2022;
- Smlouva o umístění loga na fasádě se společností Gastroland restaurant 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, dodatku č. 3 ze dne 6.5.2019, dodatku č. 4 ze dne 29.9.2020, dodatku č. 5 ze dne 28.5.2021, dodatku č. 6 ze dne 5.5.2022 a dodatku č. 7 ze dne 11.9.2023.

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.

Dne 28. března 2024

.....
Richard Morávek, člen správní rady