

Šantovka Holding a.s.

MEZITIMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

ZA OBDOBÍ OD 1.1.2024 DO 30.6.2024

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Pro akcionáře společnosti Šantovka Holding a.s.

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené mezitimní účetní závěrky (dále také "účetní závěrka") společnosti Šantovka Holding a.s. (dále také „společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 30. červnu 2024 a výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za období začínající 1. ledna 2024 a 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 Šantovka Holding a.s. k 30. červnu 2024 a její finanční výkonnosti a peněžních toků za období začínající 1. ledna 2024 a končící k 30. červnu 2024 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na bod 1 přílohy účetní závěrky, který popisuje skutečnost, že účetní závěrka je sestavena za účetní období v délce 6 měsíců.

Upozorňujeme na bod 15 přílohy účetní závěrky, který popisuje skutečnost, že v rámci následných událostí došlo k odštěpení části jmění společnosti.

Náš výrok není v souvislosti s těmito záležitostmi modifikován.

Odpovědnost statutárního orgánu a dozorčí rady společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán 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 statutární orgán společnosti povinen 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 statutární orgán plánuje zrušení společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve společnosti odpovídala dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (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 statutární orgán společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem 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 osoby pověřené správou a řízením 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 Praze dne 6. září 2024

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079



Statutární auditor:

Raštica Pavel
evidenční číslo 2180



MEZITIMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 30. ČERVNU 2024

Název společnosti: Šantovka Holding a.s.
Sídlo: tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc
Právní forma: akciová společnost
IČO: 080 10 820

Součástí mimořádné účetní závěrky:

Rozvaha



Výkaz zisku a ztráty

Přehled o změnách vlastního kapitálu

Přehled o peněžních tocích

Příloha

Mimořádná účetní závěrka byla sestavena dne 6. září 2024.

| Statutární orgán účetní jednotky | Podpis |
|--|--|
| Markéta Ševčíková Člen správní rady |  |
| Ivan Gerši Člen správní rady |  |

ROZVAHA
v plném rozsahu

k datu
30.06.2024
(v tisících Kč)

Šantovka Holding a.s.
IČO 080 10 820

tř. Kosmonautů 1221/2a,
Olomouc
779 00

| | | 30.06.2024 | | | 31.12.2023 |
|--------------------|---|------------------|---------|------------------|------------------|
| | | Brutto | Korekce | Netto | Netto |
| | AKTIVA CELKEM | 2 403 616 | | 2 403 616 | 2 864 644 |
| B. | Stálá aktiva | 2 154 904 | | 2 154 904 | 2 515 625 |
| <i>B.II.</i> | <i>Dlouhodobý hmotný majetek</i> | <i>25 591</i> | | <i>25 591</i> | <i>25 446</i> |
| | <i>Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek</i> | <i>25 591</i> | | <i>25 591</i> | <i>25 446</i> |
| <i>B.II.5.2.</i> | <i>Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek</i> | <i>25 591</i> | | <i>25 591</i> | <i>25 446</i> |
| <i>B.III.</i> | <i>Dlouhodobý finanční majetek</i> | <i>2 129 313</i> | | <i>2 129 313</i> | <i>2 490 179</i> |
| <i>B.III.1.</i> | <i>Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba</i> | <i>2 065 208</i> | | <i>2 065 208</i> | <i>2 428 959</i> |
| <i>B.III.5.</i> | <i>Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly</i> | <i>64 105</i> | | <i>64 105</i> | <i>61 220</i> |
| C. | Oběžná aktiva | 248 705 | | 248 705 | 349 012 |
| <i>C.II.</i> | <i>Pohledávky</i> | <i>244 429</i> | | <i>244 429</i> | <i>338 854</i> |
| <i>C.II.1.</i> | <i>Dlouhodobé pohledávky</i> | <i>240 243</i> | | <i>240 243</i> | <i>334 685</i> |
| <i>C.II.1.2.</i> | <i>Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba</i> | <i>240 243</i> | | <i>240 243</i> | <i>319 687</i> |
| <i>C.II.1.4.</i> | <i>Odložená daňová pohledávka</i> | | | | <i>2 090</i> |
| <i>C.II.1.5.</i> | <i>Pohledávky - ostatní</i> | | | | <i>12 908</i> |
| <i>C.II.1.5.4.</i> | <i>Jiné pohledávky</i> | | | | <i>12 908</i> |
| <i>C.II.2.</i> | <i>Krátkodobé pohledávky</i> | <i>4 161</i> | | <i>4 161</i> | <i>4 169</i> |
| <i>C.II.2.1.</i> | <i>Pohledávky z obchodních vztahů</i> | <i>686</i> | | <i>686</i> | <i>696</i> |
| <i>C.II.2.4.</i> | <i>Pohledávky - ostatní</i> | <i>3 475</i> | | <i>3 475</i> | <i>3 473</i> |
| <i>C.II.2.4.6.</i> | <i>Jiné pohledávky</i> | <i>3 475</i> | | <i>3 475</i> | <i>3 473</i> |
| <i>C.IV.</i> | <i>Peněžní prostředky</i> | <i>4 274</i> | | <i>4 274</i> | <i>10 158</i> |
| <i>C.IV.1.</i> | <i>Peněžní prostředky v pokladně</i> | <i>1 998</i> | | <i>1 998</i> | <i>1 999</i> |
| <i>C.IV.2.</i> | <i>Peněžní prostředky na účtech</i> | <i>2 276</i> | | <i>2 276</i> | <i>8 159</i> |
| D. | Časové rozlišení aktiv | 8 | | 8 | 7 |
| <i>D.1.</i> | <i>Náklady příštích období</i> | <i>8</i> | | <i>8</i> | <i>7</i> |

| | | 30.06.2024 | 31.12.2023 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | PASIVA CELKEM | 2 403 616 | 2 864 644 |
| A. | Vlastní kapitál | 2 403 297 | 2 619 393 |
| A.I. | Základní kapitál | 2 000 | 2 000 |
| A.I.1. | Základní kapitál | 2 000 | 2 000 |
| A.II. | Ážio a kapitálové fondy | 2 126 186 | 2 564 023 |
| A.II.1. | Ážio | | |
| A.II.2. | Kapitálové fondy | 2 126 186 | 2 564 023 |
| A.II.2.1. | Ostatní kapitálové fondy | 2 061 425 | 2 502 147 |
| A.II.2.2. | Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-) | 14 105 | 11 220 |
| A.II.2.3. | Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-) | 3 519 037 | 3 519 037 |
| A.II.2.4. | Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-) | -3 595 478 | -3 595 478 |
| A.II.2.5. | Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-) | 127 097 | 127 097 |
| A.IV. | Výsledek hospodaření minulých let (+/-) | 3 835 | -30 824 |
| A.IV.1. | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-) | 3 433 | -30 982 |
| A.IV.2. | Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-) | 402 | 158 |
| A.V. | Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) | 271 276 | 84 194 |
| B.+C. | Cizí zdroje | 293 | 245 251 |
| C. | Závazky | 293 | 245 251 |
| C.I. | Dlouhodobé závazky | | 230 598 |
| C.I.2. | Závazky k úvěrovým institucím | | 230 598 |
| C.II. | Krátkodobé závazky | 293 | 14 653 |
| C.II.2. | Závazky k úvěrovým institucím | | 14 365 |
| C.II.4. | Závazky z obchodních vztahů | 221 | 110 |
| C.II.8. | Závazky ostatní | 72 | 178 |
| C.II.8.1. | Závazky ke společníkům | 10 | 10 |
| C.II.8.3. | Závazky k zaměstnancům | | 24 |
| C.II.8.4. | Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění | | 7 |
| C.II.8.6. | Dohadné účty pasivní | 62 | 133 |

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v druhovém členění

Šantovka Holding a.s.
IČO 080 10 820

období končící k
30.06.2024
(v tisících Kč)

tř. Kosmonautů 1221/2a,
Olomouc
779 00

| | | Období do 30.06.2024 | Období do 31.12.2023 |
|--------|---|-------------------------|-------------------------|
| A. | Výkonová spotřeba | 1 483 | 1 767 |
| A.2. | Spotřeba materiálu a energie | | 78 |
| A.3. | Služby | 1 483 | 1 689 |
| D. | Osobní náklady | 80 | 276 |
| D.1. | Mzdové náklady | 60 | 250 |
| D.2. | Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady | 20 | 26 |
| D.2.1. | Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění | 20 | 26 |
| E. | Úpravy hodnot v provozní oblasti | -866 | |
| E.3. | Úpravy hodnot pohledávek | -866 | |
| III. | Ostatní provozní výnosy | 2 | |
| III.3. | Jiné provozní výnosy | 2 | |
| F. | Ostatní provozní náklady | 112 | 19 |
| F.3. | Daně a poplatky | 26 | 4 |
| F.5. | Jiné provozní náklady | 86 | 15 |
| * | Provozní výsledek hospodaření (+/-) | -807 | -2 062 |
| V. | Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku | 280 101 | 97 000 |
| V.1. | Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba | 280 101 | 97 000 |
| H. | Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem | 74 | |
| VI. | Výnosové úroky a podobné výnosy | 11 575 | 23 254 |
| VI.1. | Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba | 11 479 | 20 648 |
| VI.2. | Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy | 96 | 2 606 |
| J. | Nákladové úroky a podobné náklady | 14 806 | 27 802 |
| J.1. | Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba | 243 | |
| J.2. | Ostatní nákladové úroky a podobné náklady | 14 563 | 27 802 |
| VII. | Ostatní finanční výnosy | 107 | 49 |
| K. | Ostatní finanční náklady | 2 510 | 6 245 |
| * | Finanční výsledek hospodaření (+/-) | 274 393 | 86 256 |
| ** | Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) | 273 586 | 84 194 |
| L. | Daň z příjmů | 2 310 | |
| L.2. | Daň z příjmů odložená (+/-) | 2 310 | |
| ** | Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) | 271 276 | 84 194 |
| *** | Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) | 271 276 | 84 194 |
| * | Čistý obrat za účetní období | 291 785 | 120 303 |

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH
VLASTNÍHO KAPITÁLU**

Šantovka Holding a.s.

IČO 080 10 820

k datu
30.06.2024
(v tisících Kč)tř. Kosmonautů 1221/2a,
Olomouc
779 00

| | Základní kapitál | Kapitálové fondy | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let | Jiný výsledek hospodaření minulých let | Výsledek hospodaření běžného účetního období | VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM |
|--|------------------|------------------|--|--|---|---------------------------|
| Stav k 31.12.2022 | 2 000 | 2 627 413 | -52 833 | 157 | 21 852 | 2 598 589 |
| Rozdělení výsledku hospodaření | | | 21 852 | | -21 852 | |
| Vrácení příplatků mimo základní kapitál | | -70 000 | | | | -70 000 |
| Změna reálné hodnoty cenných papírů | | 6 610 | | | | 6 610 |
| Výsledek hospodaření za běžné období | | | | | 84 194 | 84 194 |
| Ostatní | | | -1 | 1 | | |
| Stav k 31.12.2023 | 2 000 | 2 564 023 | -30 982 | 158 | 84 194 | 2 619 393 |
| Rozdělení výsledku hospodaření | | | 84 194 | | -84 194 | |
| Schválené podíly na zisku/dividendy | | | -50 000 | | | -50 000 |
| Poskytnutí příplatku mimo základní kapitál | | 8 000 | | | | 8 000 |
| Vrácení příplatků mimo základní kapitál | | -448 722 | | | | -448 722 |
| Změna reálné hodnoty cenných papírů | | 2 885 | | | | 2 885 |
| Ostatní | | | 221 | 244 | | 465 |
| Výsledek hospodaření za běžné období | | | | | 271 276 | 271 276 |
| Stav k 30.6.2024 | 2 000 | 2 126 186 | 3 433 | 402 | 271 276 | 2 403 297 |

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

Šantovka Holding a.s.
IČO 080 10 820

období končící k
30.06.2024
(v tisících Kč)

tř. Kosmonautů 1221/2a,
Olomouc
779 00

| | | Období do 30.06.2024 | Období do 31.12.2023 |
|--------------|--|-------------------------|-------------------------|
| P. | Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů | 10 158 | 58 746 |
| | Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost) | | |
| Z. | Výsledek hospodaření před zdaněním | 273 586 | 84 194 |
| A.1. | Úpravy o nepeněžní operace | -275 556 | |
| A.1.2. | Změna stavu opravných položek a rezerv | -866 | |
| A.1.4. | Výnosy z podílů na zisku | -280 101 | |
| A.1.5. | Nákladové a výnosové úroky | 3 231 | |
| A.1.6. | Opravy o ostatní nepeněžní operace | 2 180 | |
| A.* | Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu | -1 970 | 84 194 |
| A.2. | Změna stavu pracovního kapitálu | 14 891 | |
| A.2.1. | Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv | 17 170 | |
| A.2.2. | Změna stavu závazků a časového rozlišení pasív | -2 279 | |
| A.** | Čistý provozní peněžní tok před zdaněním | 12 921 | 84 194 |
| A.3. | Vyplacené úroky | -14 806 | |
| A.4. | Přijaté úroky | 249 | |
| A.6. | Přijaté podíly na zisku | 280 101 | |
| A.*** | Čistý peněžní tok z provozní činnosti | 278 465 | 84 194 |
| | Peněžní toky z investiční činnosti | | |
| B.3. | Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám | -12 248 | |
| B.4. | Přijatá výplata ostatních kapitálových fondů dceřiné společnosti | 363 751 | |
| B.*** | Čistý peněžní tok z investiční činnosti | 351 503 | |
| | Peněžní toky z finančních činností | | |
| C.1. | Změna stavu závazků z financování | -246 852 | |
| C.2. | Dopady změn vlastního kapitálu | -389 000 | |
| C.2.3. | Další vklady peněžních prostředků společníků / akcionářů | 8 000 | |
| C.2.5. | Vrácení příplatků mimo základní kapitál | -347 000 | |
| C.2.6. | Vyplacené podíly na zisku / dividendy | -50 000 | |
| C.*** | Čistý peněžní tok z finanční činnosti | -635 852 | |
| F. | Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů | -5 884 | 84 194 |
| R. | Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů | 4 274 | 142 940 |

Příloha k mezitimní účetní závěrce k rozvahovému dni 30.06.2024

Sestaveno podle zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví a vyhlášky č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví

(hodnotové údaje uvedeny v tis. Kč)

1. Obecné údaje

Firma: Šantovka Holding a.s.
Sídlo: tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc
Místo podnikání:
IČ: 080 10 820
Právní forma: Akciová společnost
Předmět činnosti: Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor,
Správa vlastního majetku

Představenstvo a dozorčí rada k rozvahovému dni

| | Funkce | Jméno |
|----------------|----------|------------------|
| Představenstvo | Předseda | Richard Morávek |
| | Člen | Ivan Gerši |
| Dozorčí rada | Předseda | Helena Morávková |

Obecné informace

Na společnost Šantovka Holding a.s. přešla odštěpovaná část jmění rozdělované společnosti Galerie Šantovka a.s. (dříve IYW Czech, s.r.o.), se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 077 07 657, uvedená v projektu rozdělení, a to podle projektu rozdělení ze dne 3. 6. 2021.

Na základě projektu fúze sloučením ze dne 3.6.2020 došlo ke sloučení, při němž na společnost Šantovka Holding a.s., jakožto společnost nástupnickou, přešlo jmění zanikající společnosti SMC Plus s.r.o., se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 087 42 570.

Na základě výše uvedených projektů společnost nabyla obchodní podíly v jiných obchodních společnostech:

Galerie Šantovka a.s. IČ: 07707657, obchodní podíl 100%
Office Park Šantovka s.r.o. IČ: 24751961, obchodní podíl 100%
Šantovka Tower a.s. IČ: 29131812, obchodní podíl 100%
GŠ Property Management s.r.o. IČ: 06609988, obchodní podíl 100%
TRŽNICE HOPA, spol. s r.o. IČ: 27940713, obchodní podíl 100%

Srovnatelným účetním obdobím je kalendářní rok od 1.1.2023 do 31.12.2023. Účetní závěrka je sestavena za období 6 měsíců, a proto nejsou údaje plně srovnatelné. Důvodem sestavení mezitimní účetní závěrky k 30.6.2024 je projekt rozdělení odštěpením s rozhodným dnem 1.7.2024.

2. Informace o použitých obecných účetních zásadách a použitých účetních metodách a odchylkách od těchto metod

2.1. Způsob oceňování majetku a závazků

2.1.1. Oceňování dlouhodobého majetku

Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek pořízený úplatně se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související.

Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek vytvořený vlastní činností se oceňuje vlastními náklady, které zahrnují přímé materiálové a mzdové náklady a výrobní režijní náklady.

Podíly, cenné papíry a deriváty se oceňují pořizovacími cenami.

Úroky a další finanční výdaje související s pořízením dlouhodobého majetku se zahrnují do jeho ocenění. Dlouhodobý majetek nabytý bezúplatně se oceňuje reprodukční pořizovací cenou.

2.2. Způsob stanovení úprav hodnot majetku (odpisy a opravné položky)

Dlouhodobý nehmotný majetek nad 100 tis. Kč v roce 2024 a nad 100 tis. Kč v roce 2023 se odepisuje do nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

Dlouhodobý hmotný majetek nad 80 tis. Kč v roce 2024 a nad 80 tis. Kč v roce 2023 se odepisuje do nákladů po dobu předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

Účetní jednotka netvoří opravné položky k pohledávkám v souladu se zákonem o rezervách, jiné opravné položky také netvoří.

2.3. Způsob uplatněný při přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu

Při přepočtu cizích měn na českou měnu používá společnost denní kurs vyhlášený ČNB a platný v den uskutečnění účetního případu.

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

2.4. Způsob stanovení reálné hodnoty příslušného majetku a závazků; Informace o použitém oceňovacím modelu a technice při ocenění reálnou hodnotou

Účetní jednotka nemá majetek oceňovaný reálnou hodnotou (cenné papíry, deriváty, pohledávky k obchodování) mimo dlouhodobé investice do ostatních cenných papírů. Investice do ostatních dlouhodobých cenných papírů je přeceňována k rozvahovému dni na reálnou hodnotu proti vlastnímu kapitálu na základě potvrzení reálné hodnoty obdržené od banky.

2.5. Přehled o peněžních tocích

Přehled o peněžních tocích byl sestaven nepřímou metodou. Peněžní ekvivalenty představují krátkodobý likvidní majetek, který lze snadno a pohotově převést na předem známou částku v hotovosti. Peněžní toky z provozních a investičních činností jsou uvedeny v přehledu o peněžních tocích nekompenzovaně.

3. Celková výše pohledávek, které mají k rozvahovému dni dobu splatnosti delší než 5 let

Pohledávky s dobou splatnosti delší než 5 let činily k 30. 06. 2024: 21 294 tis. Kč (k 31. 12. 2023: 19 801 tis. Kč).

4. Celková výše pohledávek, které jsou kryty věcnými zárukami s uvedením povahy a formy těchto záruk

Pohledávky společnosti kryté věcnými zárukami činily k 30. 06. 2024 a 31.12.2023(v tis. Kč): 0 tis. Kč

5. Výše záloh, závdavků, zápůjček a úvěrů poskytnutých členům řídicích, kontrolních a případně správních orgánů s uvedením úrokové sazby, hlavních podmínek a všech dosud splacených, odepsaných nebo prominutých částek a poskytnutá zajištění a ostatní plnění těmto osobám; tyto údaje se uvádějí v souhrnné výši pro každou kategorii osob

Společnost neposkytla žádná plnění.

6. Celková výše dluhů, které mají k rozvahovému dni dobu splatnosti delší než 5 let

Společnost nemá takové závazky.

7. Celková výše dluhů, které jsou kryty věcnými zárukami s uvedením povahy a formy těchto záruk

Závazky společnosti kryté zástavním právem nebo zárukou ve prospěch věřitele, včetně věřitele - úvěrové instituce:

K akciím vydaným obchodní společností Galerie Šantovka a.s. byl na základě "Zástavní smlouvy k podílu v obchodní společnosti Galerie Šantovka a.s. (IYW Czech, s.r.o.)" ze dne 2. 7. 2021, 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.

8. Výše a povaha jednotlivých položek výnosů a nákladů, které jsou mimořádné svým objemem nebo původem

Společnost měla v roce 2024 úrokové výnosy z půjček ve skupině ve výši 11 479 tis. Kč (v roce 2023: 20 648 tis. Kč.) a úrokové náklady z úvěru od J&T Bank, a.s. ve výši 14 563 tis. Kč (v roce 2023: 27 806 tis. Kč.)

Největší položkou výnosů roku 2024 tvoří přijatá dividenda z dceřiné společnosti Galerie Šantovka a.s. ve výši 280 101 tis. Kč (v roce 2023: 97 000 tis. Kč.)

9. Výše a povaha jednotlivých položek rozvahy, které jsou mimořádné svým objemem nebo původem

Společnost v roce 2020 přijala bankovní úvěr od J&T Bank, a.s. K 30.06.2024 tvořil jeho zůstatek 0 tis. Kč. Úvěr byl splacen dne 26.6.2024.

Společníci společnosti poskytli v roce 2020 příplatek k základnímu kapitálu, jehož výše k 30.06.2024 činí 2 061 425 tis. Kč (2 502 147 tis. Kč k 31.12.2023).¹

V průběhu roku 2024 byly příplatky k základnímu kapitálu v celkové výši 448 722 tis. Kč vráceny akcionářům.

V průběhu roku 2021 pořídila společnost dlouhodobou investici do ostatních cenných papírů v celkové částce 50 000 tis. Kč. K 30.06.2024 byla tato investice přeceněna na reálnou hodnotu na základě ocenění od banky na 64 105 tis. Kč.

Na řádku Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba (C.II.1.2.) eviduje společnost dlouhodobé pohledávky za propojenými osobami se zůstatkem k 30.06.2024 v částce 240 243 tis. Kč (319 687 tis. Kč v roce 2023).

V průběhu účetního období došlo k následujícím pohybům v rámci Podíly- ovládaná nebo ovládající osoba (tis. Kč):

| Název | 31.12.2023 | Přírůstky | Úbytky | 30.06.2024 |
|-------------------------------|------------------|-----------|----------------|------------------|
| Office Park Šantovka s.r.o. | 345 031 | 0 | 0 | 345 031 |
| Šantovka Tower a.s. | 88 504 | 0 | 0 | 88 504 |
| GŠ Property Management s.r.o. | 3 295 | 0 | 0 | 3 295 |
| TRŽNICE HOPA, spol. s r.o. | 189 | 0 | 0 | 189 |
| Galerie Šantovka a.s. | 1 991 917 | 0 | 363 762 | 1 628 155 |
| Malleen App s.r.o. | 4 | 0 | 0 | 4 |
| Výstavba v Zátíší s.r.o. | 10 | 0 | 0 | 10 |
| Šantovka Hotel s.r.o. | 10 | 0 | 0 | 10 |
| Šantovka Finance s.r.o. | 0 | 10 | 0 | 10 |
| Celkem | 2 428 959 | 10 | 363 762 | 2 065 208 |

Snížení hodnoty v dceřiné společnosti Galerie Šantovka a.s. je způsoben výplatou ostatních kapitálových fondů společnosti.

10. Výsledek hospodaření za účetní období

Společnost k 30.6.2024 dosáhla účetního zisku ve výši 271 276 tis Kč (84 194 tis. Kč zisku k 31.12.2023).

11. Celková výše závazkových vztahů (pohledávek a dluhů), podmíněných závazkových vztahů a poskytnutých věcných záruk s uvedením jejich povahy a formy, které nejsou vykázány v rozvaze; penzijní závazky a závazky vůči účetním jednotkám v konsolidačním celku a přidruženým účetním jednotkám se uvádějí zvlášť

Společnost neeviduje tyto závazkové vztahy.

12. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období

V průběhu účetního období 2024 a 2023 činil průměrný přepočtený počet zaměstnanců 0 (v průběhu předchozího účetního období 0).

13. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

V účetní jednotce nenastalo.

14. Jiné informace

V účetní jednotce nenastalo.

15. Významné události, které se staly mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky:

Mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky došlo k odštěpení části jmění společnosti na Nástupnickou společnost, dle projektu Rozdělení odštěpením sloučením publikovaném v obchodním rejstříku ve sbírce listin.

K 24. červenci 2024 došlo ke změně jediného akcionáře společnosti na společnost Max Realitní Fond SICAV a.s..

Dále došlo k změně statutárního orgánu z Představenstva na Správní radu, která je od 6. srpna 2024 obsazena Markétou Ševčíkovou a Ivanem Gerším.

Den sestavení účetní závěrky:

6.9. 2024

Účetní závěrku sestavil:

KODAP City s.r.o.

Statutární orgán nebo fyzická osoba, která je účetní jednotkou:

Markéta Ševčíková
Ivan Gerši

Podpis statutárního orgánu:

