

Šantovka Holding a.s.

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA ROK 2022

Šantovka Holding a.s.
VÝROČNÍ ZPRÁVA 2022
OBSAH

- I. OBECNÁ ČÁST**
- II. ZPRÁVA AUDITORA**
- III. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA SPOLEČNOSTI K 31. PROSINCI 2022**
- IV. ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI**

I. Obecná část

Šantovka Holding a.s.

tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc

IČO 080 10 820

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

Společnost Šantovka Holding a.s. v roce 2022 působila v oblasti poskytování developerské činnosti a investic v oblasti nemovitostí.

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.

Společnost Šantovka Holding 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.

Uvedené dokumenty jsou schváleny VH současně s touto zprávou.

Mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky nedošlo k žádné významné události

V Olomouci, dne 30. června 2023



Richard Morávek
předseda představenstva



Ivan Gerši
člen představenstva

II. Zpráva auditora

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 účetní závěrky společnosti Šantovka Holding a.s. (dále také „společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2022 a výkazu zisku a ztráty 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 Šantovka Holding a.s. k 31. prosinci 2022 a její finanční výkonnosti 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 informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti za účetní závěrku

Představenstvo 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 představenstvo společnosti povinno 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 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 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 představenstvo 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 představenstvo a dozorčí 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 Praze dne 30. června 2023

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079



Statutární auditor:

Raštica Pavel
evidenční číslo 2180



III. Účetní závěrka společnosti k 31. prosinci 2022

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2022

Název společnosti: Šantovka Holding a.s.
Sídlo: tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc
Právní forma: akciová společnost
IČO: 080 10 820

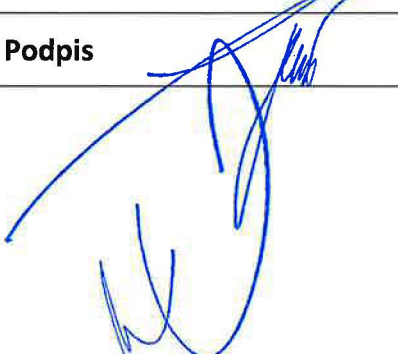
Součástí účetní závěrky:

Rozvaha

Výkaz zisku a ztráty

Příloha

Účetní závěrka byla sestavena dne 30. června 2023.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
Ivan Gerši člen představenstva Richard Morávek předseda představenstva	

ROZVAHA
v plném rozsahu

k datu
31.12.2022
(v tisících Kč)

Šantovka Holding a.s.
IČO 080 10 820

tř. Kosmonautů 1221/2a,
Olomouc
779 00

		31.12.2022			31.12.2021
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	2 852 803	866	2 851 937	2 882 918
B.	Stálá aktiva	2 507 250		2 507 250	2 481 994
<i>B.II.</i>	<i>Dlouhodobý hmotný majetek</i>	23 681		23 681	600
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	23 681		23 681	600
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	23 681		23 681	600
<i>B.III.</i>	<i>Dlouhodobý finanční majetek</i>	2 483 569		2 483 569	2 481 394
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	2 428 959		2 428 959	2 428 939
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	54 610		54 610	52 455
C.	Oběžná aktiva	345 546	866	344 680	400 924
<i>C.II.</i>	<i>Pohledávky</i>	286 800	866	285 934	244 318
<i>C.II.1.</i>	<i>Dlouhodobé pohledávky</i>	272 710	866	271 844	238 500
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	270 620	866	269 754	236 410
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	2 090		2 090	2 090
<i>C.II.2.</i>	<i>Krátkodobé pohledávky</i>	14 090		14 090	5 818
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	10		10	10
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				2 335
C.II.2.4.	<i>Pohledávky - ostatní</i>	14 080		14 080	3 473
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	12		12	
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	14 068		14 068	3 473
<i>C.IV.</i>	<i>Peněžní prostředky</i>	58 746		58 746	156 606
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	1 999		1 999	1 999
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	56 747		56 747	154 607
D.	Časové rozlišení aktiv	7		7	
D.1.	Náklady příštích období	7		7	

		31.12.2022	31.12.2021
	PASIVA CELKEM	2 851 937	2 882 918
A.	Vlastní kapitál	2 598 589	2 604 425
A.I.	Základní kapitál	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	2 000	2 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	2 627 413	2 655 258
A.II.2.	Kapitálové fondy	2 627 413	2 655 258
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	2 572 147	2 602 147
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	4 610	2 455
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 (+/-)	-52 676	-43 351
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrzená ztráta minulých let (+/-)	-52 833	-43 351
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	157	
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	21 852	-9 482
B.+C.	Cizí zdroje	253 348	278 493
C.	Závazky	253 348	278 493
C.I.	Dlouhodobé závazky	238 410	264 204
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	238 410	264 204
C.II.	Krátkodobé závazky	14 938	14 289
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	14 225	14 225
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	669	45
C.II.8.	Závazky ostatní	44	19
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	10	10
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	8	8
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	1	1
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	25	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v druhovém členění

Šantovka Holding a.s.
IČO 080 10 820

období končící k
31.12.2022
(v tisících Kč)

tř. Kosmonautů 1221/2a,
Olomouc
779 00

		Období do 31.12.2022	Období do 31.12.2021
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb		10
A.	Výkonová spotřeba	2 187	774
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	56	30
A.3.	Služby	2 131	744
D.	Osobní náklady	120	40
D.1.	Mzdové náklady	120	40
F.	Ostatní provozní náklady	13	34
F.3.	Daně a poplatky	6	25
F.5.	Jiné provozní náklady	7	9
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	-2 320	-838
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	28 256	
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	28 256	
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	13 976	14 631
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	11 692	10 320
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	2 284	4 311
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	23 510	23 263
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	23 510	23 263
VII.	Ostatní finanční výnosy	5 549	
K.	Ostatní finanční náklady	99	12
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	24 172	-8 644
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	21 852	-9 482
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	21 852	-9 482
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	21 852	-9 482
*	Čistý obrát za účetní období	47 781	14 641

Příloha k účetní závěrce ve zkráceném rozsahu k rozvahovému dni 31.12.2022

mikro účetní jednotky nepodléhající povinnému ověření účetní závěrky auditorem

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 Gerší
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 1.1.2021 do 31.12.2021.

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 2022 a nad 100 tis. Kč v roce 2021 se odepisuje do nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

Dlouhodobý hmotný majetek nad 80 tis. Kč v roce 2022 a nad 80 tis. Kč v roce 2021 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 31.12. na reálnou hodnotu proti vlastnímu kapitálu na základě potvrzení reálné hodnoty obdržené od banky.

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 31. 12. 2022: 7 000 tis. Kč (k 31. 12. 2021: 8 000 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 31. 12. 2022 a 2021(v tis. Kč): 0 Kč

5. Výše záloh, závdavků, zápůjček a úvěrů poskytnutých členům řídících, 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 v roce 2022 měla úrokové výnosy z termínového účtu od Banky Creditas, a.s. ve výši 1 629 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 31.12.2022 tvořil jeho zůstatek 252 635 tis. Kč, s ročním úrokem 3M EURIBOR + 8,25 %p.a. (264 204 k 31.12.2021). Splatnost úvěru je stanovena na 29.8.2025. 14 225 tis. Kč je splatné do jednoho roku a je tedy prezentováno v rámci krátkodobých závazků.

Společníci společnosti poskytli v roce 2020 příplatek k základnímu kapitálu, jehož výše k 31.12.2022 činí 2 572 147 tis. Kč.¹

V průběhu roku 2022 byly příplatky k základnímu kapitálu v celkové výši 30 000 tis. Kč vráceny akcionářům.

V průběhu roku 2021 pořídila společnost dlouhodobou investici do ostatních cenných papírů v celkové částce 50 000 tis. Kč. K 31.12.2022 byla tato investice přeceněna na reálnou hodnotu na základě ocenění od banky na 54 610 tis. Kč.

Na řádku Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba (C.II.1.2.) eviduje společnost dlouhodobé pohledávky za propojenými osobami se zůstatkem k 31.12.2022 v částce 270 620 tis. Kč (237 276 tis. Kč v roce 2021).

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

Název	31.12.2021	Přírůstky	Úbytky	31.12.2022
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	0	1 991 917
Malleen App s.r.o.	4	0	0	4
Výstavba v Zátiší s.r.o.	-	10	0	10
Šantovka Hotel s.r.o.	-	10	0	10
Celkem	2 428 939	20	-	2 428 959

10. Výsledek hospodaření za účetní období

Společnost v roce 2022 dosáhla účetního zisku ve výši 21 852 tis Kč (9 482 tis. Kč ztráty k 31.12.2021).

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 2022 a 2021 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 nedošlo k žádné významné události mající vliv na stav aktiv a závazků.

Den sestavení účetní závěrky:

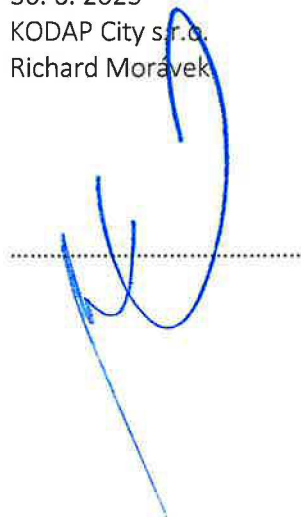
30. 6. 2023

Účetní závěrku sestavil:

KODAP City s.r.o.

Statutární orgán nebo fyzická osoba, která je účetní jednotkou: Richard Morávek

Podpis statutárního orgánu:



IV. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

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

Šantovka Holding a.s.

IČ: 080 10 820

Představenstvo společnosti Šantovka Holding a.s.

se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČ: 080 10 820, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, sp. zn. B 11191 („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 vztahů

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

Ovládající osobou se pro účely **Zprávy o vztazích** rozumí Společnost **PERRARUS HOLDING a.s.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČ: 090 61 142, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, sp. zn. B 11204, společnost drží vlastnický podíl 51,60 %;

a dále jediný akcionář společnosti PERRARUS HOLDING a.s.:

- 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, IČ: 077 07 657;
- **GŠ Property Management s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČ: 066 09 988;
- **Office Park Šantovka s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČ: 247 51 961;
- **Šantovka Tower a.s.** se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČ: 291 31 812;
- **TRŽNICE HOPA, spol. s r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČ: 279 40 713;
- **Výstavba v Zátiší s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČ: 170 51 878;
- **Šantovka Hotel s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČ: 171 94 385;
- **Malleen App s.r.o.**, se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČ: 109 51 792, společnost drží vlastnický podíl 40 %;
- **ZENMEX Olomouc s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČ: 285 81 997, společnost drží vlastnický podíl 50 %;
- **Lobster Olomouc Group a.s.** se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČ: 255 26 758;
- **PERRARUS PLUS a.s.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČ: 090 46 356;
- **Gastroland restaurants s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 285 85 836;

(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 jako holdingová společnost.

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 příp. 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 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.);
- 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 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 ze dne 16.6.2021 mezi Šantovka Holding a.s. a Malleen App s.r.o.;
- 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;
- Úvěrová smlouva ze dne 25.2.2021 se společností Gastroland restaurants s.r.o.;
- Úvěrová smlouva ze dne 29.07.2020 se společností PERRARUS HOLDING a.s.;

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** 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
předseda představenstva


Ivan Gerši
člén představenstva