

Šantovka Holding a.s.

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA ROK 2023

Šantovka Holding a.s.
VÝROČNÍ ZPRÁVA 2023
OBSAH

- I. OBECNÁ ČÁST**
- II. ZPRÁVA AUDITORA**
- III. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA SPOLEČNOSTI K 31. PROSINCI 2023**
- 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 2023

Společnost Šantovka Holding a.s. v roce 2023 působila v oblasti poskytování developerské činnosti a investic v oblasti nemovitostí.

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.

Společnost Šantovka Holding neměla žádnou pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

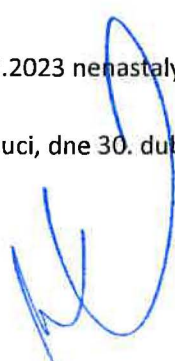
Stav majetku Společnosti je zachycen v účetní závěrce za rok 2023 a v Příloze k účetní závěrce.

Ke dni 9. dubna 2024 se stala společnost Šantovka Holding a.s. jediným společníkem společnosti Šantovka Finance s.r.o.

Mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení výroční zprávy nedošlo k žádné další významné události.

Po 31.12.2023 nenastaly v Společnosti z hlediska zákona o účetnictví žádné významné skutečnosti.

V Olomouci, dne 30. dubna 2024



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 2023 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 2023 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, již dokážeme posoudit, uvádíme, že:

- Ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou.
- Ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informací žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Deloitte označuje jednu či více společností globální sítě členských společností Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL) a jejich dceřiné a přidružené subjekty (souhrnně „organizace Deloitte“). Společnost DTTL (rovněž označovaná jako „Deloitte Global“) a každá z jejích členských společností a jejich přidružených subjektů je samostatným a nezávislým právním subjektem, který není oprávněn zavazovat nebo přijímat závazky za jinou z těchto členských společností a jejich přidružených subjektů ve vztahu k třetím stranám. Společnost DTTL a každá členská společnost a přidružený subjekt nese odpovědnost pouze za své vlastní jednání či pochybení, nikoli za jednání či pochybení jiných členských společností či přidružených subjektů. Společnost DTTL služby klientům neposkytuje. Více informací najdete na adrese www.deloitte.com/about.

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 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 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. dubna 2024

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079



Statutární auditor:

Raštica Pavel
evidenční číslo 2180



III. Účetní závěrka společnosti k 31. prosinci 2023

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2023

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

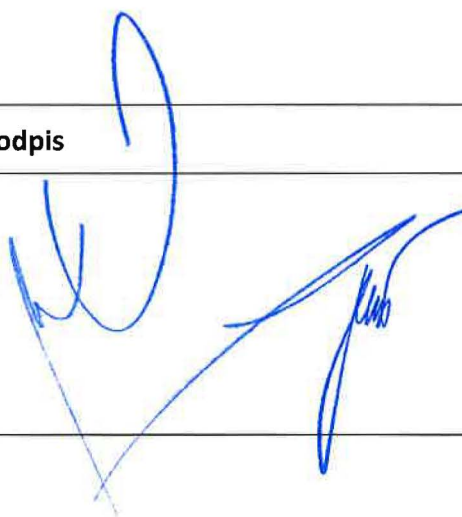
Součástí účetní závěrky:

Rozvaha

Výkaz zisku a ztráty

Příloha

Účetní závěrka byla sestavena dne 30. dubna 2024.

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

ROZVAHA
v plném rozsahu

k datu
31.12.2023
(v tisících Kč)

Šantovka Holding a.s.
IČO 080 10 820

tř. Kosmonautů 1221/2a,
Olomouc
779 00

		31.12.2023			31.12.2022
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	2 865 510	-866	2 864 644	2 851 937
B.	Stálá aktiva	2 515 625		2 515 625	2 507 250
<i>B.II.</i>	<i>Dlouhodobý hmotný majetek</i>	<i>25 446</i>		<i>25 446</i>	<i>23 681</i>
<i>B.II.5.</i>	<i>Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek</i>	<i>25 446</i>		<i>25 446</i>	<i>23 681</i>
<i>B.II.5.2.</i>	<i>Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek</i>	<i>25 446</i>		<i>25 446</i>	<i>23 681</i>
<i>B.III.</i>	<i>Dlouhodobý finanční majetek</i>	<i>2 490 179</i>		<i>2 490 179</i>	<i>2 483 569</i>
<i>B.III.1.</i>	<i>Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba</i>	<i>2 428 959</i>		<i>2 428 959</i>	<i>2 428 959</i>
<i>B.III.5.</i>	<i>Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly</i>	<i>61 220</i>		<i>61 220</i>	<i>54 610</i>
C.	Oběžná aktiva	349 878	-866	349 012	344 680
<i>C.II.</i>	<i>Pohledávky</i>	<i>339 720</i>	<i>-866</i>	<i>338 854</i>	<i>285 934</i>
<i>C.II.1.</i>	<i>Dlouhodobé pohledávky</i>	<i>335 551</i>	<i>-866</i>	<i>334 685</i>	<i>271 844</i>
<i>C.II.1.2.</i>	<i>Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba</i>	<i>320 553</i>	<i>-866</i>	<i>319 687</i>	<i>269 754</i>
<i>C.II.1.4.</i>	<i>Odložená daňová pohledávka</i>	<i>2 090</i>		<i>2 090</i>	<i>2 090</i>
<i>C.II.1.5.</i>	<i>Pohledávky - ostatní</i>	<i>12 908</i>		<i>12 908</i>	
<i>C.II.1.5.4.</i>	<i>Jiné pohledávky</i>	<i>12 908</i>		<i>12 908</i>	
<i>C.II.2.</i>	<i>Krátkodobé pohledávky</i>	<i>4 169</i>		<i>4 169</i>	<i>14 090</i>
<i>C.II.2.1.</i>	<i>Pohledávky z obchodních vztahů</i>	<i>696</i>		<i>696</i>	<i>10</i>
<i>C.II.2.4.</i>	<i>Pohledávky - ostatní</i>	<i>3 473</i>		<i>3 473</i>	<i>14 080</i>
<i>C.II.2.4.4.</i>	<i>Krátkodobé poskytnuté zálohy</i>				<i>12</i>
<i>C.II.2.4.6.</i>	<i>Jiné pohledávky</i>	<i>3 473</i>		<i>3 473</i>	<i>14 068</i>
<i>C.IV.</i>	<i>Peněžní prostředky</i>	<i>10 158</i>		<i>10 158</i>	<i>58 746</i>
<i>C.IV.1.</i>	<i>Peněžní prostředky v pokladně</i>	<i>1 999</i>		<i>1 999</i>	<i>1 999</i>
<i>C.IV.2.</i>	<i>Peněžní prostředky na účtech</i>	<i>8 159</i>		<i>8 159</i>	<i>56 747</i>
D.	Časové rozlišení aktiv	7		7	7
<i>D.1.</i>	<i>Náklady příštích období</i>	<i>7</i>		<i>7</i>	<i>7</i>

		31.12.2023	31.12.2022
	PASIVA CELKEM	2 864 644	2 851 937
A.	Vlastní kapitál	2 619 393	2 598 589
A.I.	Základní kapitál	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	2 000	2 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	2 564 023	2 627 413
A.II.2.	Kapitálové fondy	2 564 023	2 627 413
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	2 502 147	2 572 147
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	11 220	4 610
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 (+/-)	-30 824	-52 676
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	-30 982	-52 833
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	158	157
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	84 194	21 852
B.+C.	Cizí zdroje	245 251	253 348
C.	Závazky	245 251	253 348
C.I.	Dlouhodobé závazky	230 598	238 410
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	230 598	238 410
C.II.	Krátkodobé závazky	14 653	14 938
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	14 365	14 225
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	110	669
C.II.8.	Závazky ostatní	178	44
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	10	10
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	24	8
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	7	
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	4	1
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	133	25

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v druhovém členění

Šantovka Holding a.s.
IČO 080 10 820

období končící k
31.12.2023
(v tisících Kč)

tř. Kosmonautů 1221/2a,
Olomouc
779 00

		Období do 31.12.2023	Období do 31.12.2022
A.	Výkonová spotřeba	1 767	2 187
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	78	56
A.3.	Služby	1 689	2 131
D.	Osobní náklady	276	120
D.1.	Mzdové náklady	250	120
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	26	
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	26	
F.	Ostatní provozní náklady	19	13
F.3.	Daně a poplatky	4	6
F.5.	Jiné provozní náklady	15	7
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	-2 062	-2 320
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	97 000	28 256
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	97 000	28 256
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	23 254	13 976
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	20 648	11 692
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	2 606	2 284
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	27 802	23 510
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	27 802	23 510
VII.	Ostatní finanční výnosy	49	5 549
K.	Ostatní finanční náklady	6 245	99
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	86 256	24 172
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	84 194	21 852
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	84 194	21 852
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	84 194	21 852
*	Čistý obrát za účetní období	120 303	47 781

Příloha k účetní závěrce ve zkráceném rozsahu k rozvahovému dni 31.12.2023

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 Gerši
Dozorčí rada	Předseda	Helena Morávková

1.1. 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. Kosmonautů 1221/2a, 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 1.1.2022 do 31.12.2022.

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.

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

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

Podíly a cenné papíry 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 2023 a nad 100 tis. Kč v roce 2022 se odepisuje do nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

Dlouhodobý hmotný majetek nad 80 tis. Kč v roce 2023 a nad 80 tis. Kč v roce 2022 se odepisuje do nákladů po dobu předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

Účetní jednotka k rozvahovému dni posuzuje jednotlivé majetky a pohledávky na individuální bázi a následně vyhodnocuje případnou nutnost tvorby opravných položek. Na základě tohoto vyhodnocení společnost neidentifikovala nutnost tvorby opravných položek k pohledávkám v souladu se zákonem o rezervách, jiné opravné položky také netvoří.

2.3. Způsob uplatnění 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. 2023: 19 801 tis. Kč (k 31. 12. 2022: 7 000 tis. Kč) a jsou tvořeny především poskytnutým úvěrem společnosti Rezidence Šantovka ve výši 13 000 tis. Kč, úvěr je splatný 31.12.2028.

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. 2023 a 2022 (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 v roce 2023 měla úrokové výnosy z termínového účtu od Banky Creditas, a.s. ve výši 2 198 tis. Kč (v roce 2022: 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 31.12.2023 tvořil jeho zůstatek 244 963 tis. Kč, s ročním úrokem 3M EURIBOR + 8,25 %p.a. (252 635 tis. Kč k 31.12.2022). Splatnost úvěru je stanovena na 29.8.2025. 14 365 tis. Kč je splatné do jednoho roku a je tedy prezentováno v rámci krátkodobých závazků.

Společníci společnosti poskytli v roce 2020 příspěvek k základnímu kapitálu, jehož výše k 31.12.2023 činí 2 502 147 tis. Kč (2 572 147 tis. Kč k 31.12.2022).

V průběhu roku 2023 byly příplatky k základnímu kapitálu v celkové výši 70 000 tis. Kč vráceny akcionářům.

Zůstatky na řádcích A.II.2.3. Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací a A.II.2.4. Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-) souvisí se skutečnostmi popsány v kapitole Obecné informace, kdy na společnost Šantovka Holding a.s. přešla odštěpovaná část jmění rozdělované společnosti Galerie Šantovka a.s. a jakožto společnost nástupnickou, na ni přešlo jmění zanikající společnosti SMC Plus s.r.o. a s transakcemi roku 2020, které s fúzí s SMC Plus s.r.o. souvisely – prodej podílů ve společnosti Rezidence Šantovka s.r.o a PQW Czech a.s., prodej podílu 74,8% v Galerii Šantovka a.s., a také k vyloučení podílu v SMC Plus s.r.o. v částce 3 622 228 tis. Kč.

V průběhu roku 2021 pořídila společnost dlouhodobou investici do ostatních cenných papírů v celkové částce 50 000 tis. Kč. K 31.12.2023 byla tato investice přeceněna na reálnou hodnotu na základě ocenění od banky na 61 220 tis. Kč.

Na řádku Pohledávky- ovládaná nebo ovládající osoba (C.II.1.2.) eviduje společnost dlouhodobé pohledávky za propojenými osobami se zůstatkem k 31.12.2023 v částce 320 553 tis. Kč (270 620 tis. Kč v roce 2022).

V průběhu účetního období došlo k následujícím pohybům v rámci Podíly- ovládaná nebo ovládající osoba

(tis. Kč):

Název	31.12.2022	Přírůstky	Úbytky	31.12.2023
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 Zátíší s.r.o.	10	0	0	10
Šantovka Hotel s.r.o.	10	0	0	10
Celkem	2 428 959	0	0	2 428 959

10. Výsledek hospodaření za účetní období

Společnost v roce 2023 dosáhla účetního zisku ve výši 84 414 tis Kč (21 852 tis. Kč zisku k 31.12.2022).

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 2023 a 2022 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:

Ke dni 9. dubna 2024 se stala společnost Šantovka Holding a.s. jediným společníkem společnosti Šantovka Finance s.r.o.

Mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky nedošlo k žádné významné události mající vliv na stav aktiv a závazků.

Den sestavení účetní závěrky:

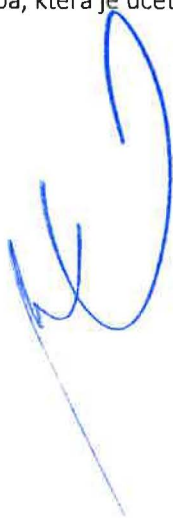
30. 04. 2024

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

2023

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 31.12.2023 („**Rozhodné období**“).

1. Struktura vztahů

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

Ovládající osobou (A.) 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 a **Ovládající osoba** (B.) společnosti **PERRARUS HOLDING a.s.**:

- pan **Richard Morávek**, narozený 26.03.1970, bytem tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00 Olomouc.

Osobami ovládanými stejnými **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;
- **Šantovka District s.r.o.** (do 5.3.2024 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 %*);
- **Šantovka Investment s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČ: 191 46 710;
- **Šantovka Finance s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČ: 191 52 078;
- **ZENMEX Olomouc s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČ: 285 81 997, (*Ovládající osoba A. drží vlastnický podíl 50 %*);
- **Lobster Olomouc Group a.s.** se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČ: 255 26 758;
- **Gastroland restaurants s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 285 85 836;

- **RedFleck s.r.o.**, se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČ: 017 96 119;
- **LOBSTER CATERING s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČ: 099 63 090;
- **Resort Vojtěchov s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČ: 194 71 751;
- **PERRARUS PLUS a.s.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČ: 090 46 356, (Ovládající osoba A. drží vlastnický podíl 85 %);

(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 ovládání

Ovládání **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 Šantovka District s.r.o. (do 5.3.2024 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;
- Smlouva o úvěru ze dne 25.2.2021 se společností Gastroland restaurants s.r.o.;
- Smlouva o úvěru ze dne 29.07.2020 se společností PERRARUS HOLDING a.s.;
- Smlouva o úvěru ze dne 29.06.2023 se společností Šantovka Investment s.r.o.;
- Smlouva o úvěru ze dne 29.06.2023 se společností Šantovka Finance s.r.o.;
- Smlouva o úvěru ze dne 05.04.2023 se společností Šantovka Hotel s.r.o.;

- Smlouva o úvěru ze dne 30.05.2022 se společností Výstavba v Zátíší s.r.o.

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 nevyplynají z ní pro **Společnost** žádná rizika.

V Olomouci dne 28. března 2024



Richard Morávek
předseda představenstva



Ivan Gerši
člen představenstva