

Výroční zpráva za rok 2024

**Galerie Šantovka a.s.**

tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc

IČ: 077 07 657

**Obsah:**

1. Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2024
2. Zpráva nezávislého auditora
3. Účetní závěrka za rok 2024
4. Zpráva o vztazích za rok 2024

## **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 2024**

Společnost Galerie Šantovka a.s. (dále také „Společnost“) je investorem developerského projektu známého jako Galerie Šantovka.

Společnost (jakožto účetní jednotka) pokračovala i v roce 2024 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.

Rok 2024 byl charakteristický stabilizací inflačních tlaků a částečným oživením spotřebitelské poptávky. Spotřebitelské chování se postupně vracelo k předpandemickým vzorcům, což mělo pozitivní dopad na návštěvnost a obraty nákupních center. Vedení Společnosti vnímá další vývoj jako příležitost pro posílení pozice Galerie Šantovka v regionu i na celorepublikové úrovni. Společnost bude nadále důsledně sledovat aktuální ekonomické i tržní podmínky a bude flexibilně reagovat na jejich změny.

V oblasti výzkumu a vývoje Společnost nevykazovala v roce 2024 žádné aktivity.

V roce 2024 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 2024 nevykazovala.

Společnost Galerie Šantovka a.s. neměla v roce 2024 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 2024 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 vlastníci 2 000 000 ks kmenových akcií Společnosti na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1,- Kč.

Po 31. 12. 2024 nenastaly ve Společnosti z hlediska zákona o účetnictví žádné významné skutečnosti.

V Olomouci, dne 30. května 2025

Markéta Ševčíková

Člen správní rady



**KPMG Česká republika Audit, s.r.o.**

Pobřežní 1a

186 00 Praha 8

Česká republika

+420 222 123 111

www.kpmg.cz

# Zpráva nezávislého auditora

**pro akcionáře společnosti Galerie Šantovka a.s.**

## *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 2024, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2024 a přílohy v účetní závěrce, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této účetní závěrce.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. prosinci 2024 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. prosincem 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.

## *Jiné skutečnosti*

Účetní závěrka k 31. prosinci 2023 byla ověřena jiným auditorem, který ve své zprávě ze dne 18. dubna 2024 vydal k této účetní závěrce výrok bez výhrad.

## *Ostatní informace*

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 statutární orgán Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu 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 způsobitelné 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 a
- 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 statutárního orgánu 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 v účetní závěrce 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.

#### ***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 metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze v účetní závěrce.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého 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 v účetní závěrce, 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.

#### **Statutární auditor odpovědný za zakázku**

Ing. Veronika Strolená je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky společnosti Galerie Šantovka a.s. k 31. prosinci 2024, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze dne 30. května 2025

KPMG Česká republika Audit, s.r.o.  
Evidenční číslo 71

Ing. Veronika Strolená  
Partner  
Evidenční číslo 2195

## ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK 2024

**Název společnosti:** Galerie Šantovka a.s.

**Sídlo:** tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc

**Právní forma:** akciová společnost

**IČO:** 077 07 657

# ROZVAHA

**v plném rozsahu**  
k 31. prosinci 2024  
(v tisících Kč)

**Obchodní firma a sídlo**

Galerie Šantovka a.s.  
 IČ: Kosmonautů 1221/2a  
 779 00 Olomouc  
 Česká republika

**Identifikační číslo**

077 07 657

| Označ.<br><br>a | AKTIVA<br><br>b                                                                        | řád.<br><br>c | Běžné účetní období |                  |                  | Minulé účetní období |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------|------------------|------------------|----------------------|
|                 |                                                                                        |               | Brutto<br>1         | Korekce<br>2     | Netto<br>3       | Netto<br>4           |
|                 | <b>AKTIVA CELKEM</b>                                                                   | <b>1</b>      | <b>6 304 391</b>    | <b>- 891 721</b> | <b>5 412 670</b> | <b>5 375 817</b>     |
| <b>B.</b>       | <b>Stálá aktiva</b>                                                                    | <b>2</b>      | <b>5 800 308</b>    | <b>- 891 497</b> | <b>4 908 811</b> | <b>4 906 536</b>     |
| B.I.            | Dlouhodobý nehmotný majetek                                                            | 3             | 10                  |                  | 10               | 10                   |
| B.I.2.          | Ocenitelná práva                                                                       | 4             | 10                  |                  | 10               | 10                   |
| B.I.2.2.        | Ostatní ocenitelná práva                                                               | 5             | 10                  |                  | 10               | 10                   |
| B.II.           | Dlouhodobý hmotný majetek                                                              | 6             | 5 800 298           | - 891 497        | 4 908 801        | 4 906 526            |
| B.II.1.         | Pozemky a stavby                                                                       | 7             | 5 405 406           | - 717 285        | 4 688 121        | 4 783 345            |
| B.II.1.1.       | Pozemky                                                                                | 8             | 382 044             |                  | 382 044          | 382 044              |
| B.II.1.2.       | Stavby                                                                                 | 9             | 5 023 362           | - 717 285        | 4 306 077        | 4 401 301            |
| B.II.2.         | Hmotné movité věci a jejich soubory                                                    | 10            | 257 451             | - 174 212        | 83 239           | 92 036               |
| B.II.5.         | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek | 11            | 137 441             |                  | 137 441          | 31 145               |
| B.II.5.1.       | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek                                         | 12            | 1 880               |                  | 1 880            | 1 890                |
| B.II.5.2.       | Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek                                                  | 13            | 135 561             |                  | 135 561          | 29 255               |
| <b>C.</b>       | <b>Nedokončená výroba a polotovary</b>                                                 | <b>14</b>     | <b>502 401</b>      | <b>- 224</b>     | <b>502 177</b>   | <b>466 899</b>       |
| C.II.           | Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba                                            | 15            | 134 586             | - 224            | 134 362          | 149 841              |
| C.II.1.         | Pohledávky - podstatný vliv                                                            | 16            | 49 068              |                  | 49 068           | 85 878               |
| C.II.1.5.       | Dohadné účty aktivní                                                                   | 17            | 49 068              |                  | 49 068           | 85 878               |
| C.II.1.5.4.     | Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba                                            | 18            | 49 068              |                  | 49 068           | 85 878               |
| C.II.2.         | Pohledávky - podstatný vliv                                                            | 19            | 85 518              | - 224            | 85 294           | 63 963               |
| C.II.2.1.       | Pohledávky - ostatní                                                                   | 20            | 47 978              | - 224            | 47 754           | 36 491               |
| C.II.2.4.       | Stát - daňové pohledávky                                                               | 21            | 37 540              |                  | 37 540           | 27 472               |
| C.II.2.4.3.     | Jiné pohledávky                                                                        | 22            | 1 641               |                  | 1 641            | 14 694               |
| C.II.2.4.4.     | Časové rozlišení aktiv                                                                 | 23            | 10 237              |                  | 10 237           | 2 548                |
| C.II.2.4.5.     | Náklady příštích období                                                                | 24            | 25 545              |                  | 25 545           | 10 151               |
| C.II.2.4.6.     | Komplexní náklady příštích období                                                      | 25            | 117                 |                  | 117              | 79                   |
| C.IV.           | Časové rozlišení aktiv                                                                 | 26            | 367 815             |                  | 367 815          | 317 058              |
| C.IV.1.         | Náklady příštích období                                                                | 27            | 578                 |                  | 578              | 981                  |
| C.IV.2.         | Komplexní náklady příštích období                                                      | 28            | 367 237             |                  | 367 237          | 316 077              |
| <b>D.</b>       | <b>Příjmy příštích období</b>                                                          | <b>29</b>     | <b>1 682</b>        |                  | <b>1 682</b>     | <b>2 382</b>         |
| D.1.            | Náklady příštích období                                                                | 30            | 1 671               |                  | 1 671            | 2 256                |
| D.3.            | Příjmy příštích období                                                                 | 31            | 11                  |                  | 11               | 126                  |

**Galerie Šantovka a.s.****Rozvaha**

k 31. prosinci 2024

| Označ.         | P A S I V A                                                | řad.      | Běžné<br>účetní<br>období | Minulé<br>účetní<br>období |
|----------------|------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------|----------------------------|
| a              | b                                                          | c         | 5                         | 6                          |
|                | <b>PASIVA CELKEM</b>                                       | <b>32</b> | <b>5 412 670</b>          | <b>5 375 817</b>           |
| <b>A.</b>      | <b>Vlastní kapitál</b>                                     | <b>33</b> | <b>1 216 530</b>          | <b>1 821 527</b>           |
| A.I.           | Základní kapitál                                           | 34        | 2 000                     | 2 000                      |
| A.I.1.         | Základní kapitál                                           | 35        | 2 000                     | 2 000                      |
| A.II.          | Ážio a kapitálové fondy                                    | 36        | 1 138 524                 | 1 531 365                  |
| A.II.2.        | Kapitálové fondy                                           | 37        | 1 138 524                 | 1 531 365                  |
| A.II.2.1.      | Ostatní kapitálové fondy                                   | 38        | 1 099 760                 | 1 463 521                  |
| A.II.2.2.      | Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)      | 39        | 38 764                    | 67 844                     |
| A.IV.          | Výsledek hospodaření minulých let (+/-)                    | 40        | 8 071                     | 280 091                    |
| A.IV.1.        | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-) | 41        | 8 071                     | 280 091                    |
| A.V.           | Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)         | 42        | 67 935                    | 8 071                      |
| <b>B. + C.</b> | <b>Cizí zdroje</b>                                         | <b>43</b> | <b>4 110 642</b>          | <b>3 473 663</b>           |
| <b>B.</b>      | <b>Rezervy</b>                                             | <b>44</b> | <b>7 235</b>              |                            |
| B.2.           | Rezerva na daň z příjmů                                    | 45        | 7 235                     |                            |
| <b>C.</b>      | <b>Závazky</b>                                             | <b>46</b> | <b>4 103 407</b>          | <b>3 473 663</b>           |
| C.I.           | Dlouhodobé závazky                                         | 47        | 3 880 344                 | 3 277 334                  |
| C.I.2.         | Závazky k úvěrovým institucím                              | 48        | 2 432 317                 | 2 498 461                  |
| C.I.3.         | Dlouhodobé přijaté zálohy                                  | 49        | 49 015                    | 44 382                     |
| C.I.4.         | Závazky z obchodních vztahů                                | 50        | 3 986                     | 1 917                      |
| C.I.6.         | Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba                   | 51        | 679 555                   |                            |
| C.I.8.         | Odložený daňový závazek                                    | 52        | 715 471                   | 732 574                    |
| C.II.          | Krátkodobé závazky                                         | 53        | 223 063                   | 196 329                    |
| C.II.2.        | Závazky k úvěrovým institucím                              | 54        | 112 627                   | 108 197                    |
| C.II.3.        | Krátkodobé přijaté zálohy                                  | 55        | 8 354                     | 12 718                     |
| C.II.4.        | Závazky z obchodních vztahů                                | 56        | 35 130                    | 24 096                     |
| C.II.8.        | Závazky ostatní                                            | 57        | 66 952                    | 51 318                     |
| C.II.8.1.      | Závazky ke společníkům                                     | 58        | 7                         |                            |
| C.II.8.4.      | Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění  | 59        | 4                         |                            |
| C.II.8.5.      | Stát - daňové závazky a dotace                             | 60        | 14 161                    | 12 498                     |
| C.II.8.6.      | Dohadné účty pasivní                                       | 61        | 52 780                    | 38 820                     |
| <b>D.</b>      | <b>Časové rozlišení pasiv</b>                              | <b>62</b> | <b>85 498</b>             | <b>80 627</b>              |
| D.1.           | Výdaje příštích období                                     | 63        | 48                        |                            |
| D.2.           | Výnosy příštích období                                     | 64        | 85 450                    | 80 627                     |

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY  
druhové členění  
za rok končící 31. prosincem 2024  
(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

Galerie Šantovka a.s.  
tř. Kosmonautů 1221/2a  
779 00 Olomouc  
Česká republika

Identifikační číslo

077 07 657

| Označ. |                                                                        | řad. | Běžné<br>účetní<br>období | Minulé<br>účetní<br>období |
|--------|------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------|----------------------------|
| a      | b                                                                      | c    | 1                         | 2                          |
| I.     | Tržby z prodeje výrobků a služeb                                       | 1    | 544 253                   | 496 081                    |
| A.     | Výkonová spotřeba                                                      | 2    | 169 607                   | 151 819                    |
| A.2.   | Spotřeba materiálu a energie                                           | 3    | 53 560                    | 39 993                     |
| A.3.   | Služby                                                                 | 4    | 116 047                   | 111 826                    |
| D.     | Osobní náklady                                                         | 5    | 80                        |                            |
| D.1.   | Mzdové náklady                                                         | 6    | 60                        |                            |
| D.2.   | Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady | 7    | 20                        |                            |
| D.2.1. | Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění                  | 8    | 20                        |                            |
| E.     | Úpravy hodnot v provozní oblasti                                       | 9    | 107 046                   | 110 786                    |
| E.1.   | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku               | 10   | 107 978                   | 110 911                    |
| E.1.1. | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé      | 11   | 107 978                   | 110 911                    |
| E.3.   | Úpravy hodnot pohledávek                                               | 12   | - 932                     | - 125                      |
| III.   | Ostatní provozní výnosy                                                | 13   | 4 214                     | 3 767                      |
| III.3. | Jiné provozní výnosy                                                   | 14   | 4 214                     | 3 767                      |
| F.     | Ostatní provozní náklady                                               | 15   | 5 256                     | 4 241                      |
| F.3.   | Daně a poplatky                                                        | 16   | 1 631                     | 896                        |
| F.5.   | Jiné provozní náklady                                                  | 17   | 3 625                     | 3 345                      |
| *      | Provozní výsledek hospodaření (+/-)                                    | 18   | 266 478                   | 233 002                    |
| VI.    | Výnosové úroky a podobné výnosy                                        | 19   | 11 324                    | 15 869                     |
| VI.2.  | Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy                                | 20   | 11 324                    | 15 869                     |
| J.     | Nákladové úroky a podobné náklady                                      | 21   | 184 285                   | 130 520                    |
| J.2.   | Ostatní nákladové úroky a podobné náklady                              | 22   | 184 285                   | 130 520                    |
| VII.   | Ostatní finanční výnosy                                                | 23   | 50 368                    | 46 760                     |
| K.     | Ostatní finanční náklady                                               | 24   | 48 986                    | 71 028                     |
| *      | Finanční výsledek hospodaření                                          | 25   | - 171 579                 | - 138 919                  |
| **     | Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)                               | 26   | 94 899                    | 94 083                     |
| L.     | Daň z příjmů                                                           | 27   | 26 964                    | 86 012                     |
| L.1.   | Daň z příjmů splatná                                                   | 28   | 36 337                    | 26 603                     |
| L.2.   | Daň z příjmů odložená (+/-)                                            | 29   | - 9 373                   | 59 409                     |
| **     | Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)                                  | 30   | 67 935                    | 8 071                      |
| ***    | Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)                            | 31   | 67 935                    | 8 071                      |
| *      | Čistý obrat za účetní období                                           | 32   | 544 253                   |                            |

# PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za rok končící 31. prosincem 2024

(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

Galerie Šantovka a.s.

tr. Kosmonautů 1221/2a

779 00 Olomouc

Česká republika

Identifikační číslo

077 07 657

|                                                  | Základní kapitál | Ostatní kapitálové fondy | Oceňovací rozdíly z přec. majetku a závazků | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-) | Výsledek hospodaření běžného účetního období | Celkem    |
|--------------------------------------------------|------------------|--------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------|
| Zůstatek k 1.1.2024                              | 2 000            | 1 463 521                | 67 844                                      | 280 091                                                    | 8 071                                        | 1 821 527 |
| Převod výsledku hospodaření                      | --               | --                       | --                                          | 8 071                                                      | -8 071                                       | --        |
| Čerpání fondů                                    | --               | -363 762                 | --                                          | --                                                         | --                                           | -363 762  |
| Podíly na zisku                                  | --               | --                       | --                                          | -280 091                                                   | --                                           | -280 091  |
| Změna oceňovacích rozdílů                        | --               | --                       | -36 810                                     | --                                                         | --                                           | -36 810   |
| Dopad změny oceňovacích rozdílů na odloženou daň | --               | --                       | 7 730                                       | --                                                         | --                                           | 7 730     |
| Výsledek hospodaření za běžný rok                | --               | --                       | --                                          | --                                                         | 67 935                                       | 67 935    |
| Zůstatek k 31.12.2024                            | 2 000            | 1 099 759                | 38 764                                      | 8 071                                                      | 67 935                                       | 1 216 530 |

|                                   | Základní kapitál | Ostatní kapitálové fondy | Oceňovací rozdíly z přec. majetku a závazků | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-) | Výsledek hospodaření běžného účetního období | Celkem    |
|-----------------------------------|------------------|--------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------|
| Zůstatek k 1.1.2023               | 2 000            | 1 463 521                | 114 285                                     | 197 712                                                    | 179 378                                      | 1 956 896 |
| Převod výsledku hospodaření       | --               | --                       | --                                          | 179 378                                                    | -179 378                                     | --        |
| Podíly na zisku                   | --               | --                       | --                                          | -97 000                                                    | --                                           | -97 000   |
| Změna oceňovacích rozdílů         | --               | --                       | -46 441                                     | --                                                         | --                                           | -46 441   |
| Výsledek hospodaření za běžný rok | --               | --                       | --                                          | --                                                         | 8 071                                        | 8 071     |
| Zůstatek k 31.12.2023             | 2 000            | 1 463 521                | 67 844                                      | 280 090                                                    | 8 071                                        | 1 821 526 |

# PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za rok končící 31. prosincem 2024

(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

Galerie Šantovka a.s.

tr. Kosmonautů 1221/2a

779 00 Olomouc

Česká republika

Identifikační číslo

077 07 657

|                                                                                                   | Běžné účetní období | Minulé účetní období |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|
| <b>P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období</b>            | <b>317 058</b>      | <b>324 765</b>       |
| <b>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti</b>                                                   |                     |                      |
| Z: Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním                                         | 94 899              | 94 083               |
| A.1. Úpravy o nepeněžní operace                                                                   | 277 107             | 225 760              |
| A.1.1. Odpisy stálých aktiv                                                                       | 107 978             | 110 911              |
| A.1.2. Změna stavu:                                                                               | - 932               | - 125                |
| A.1.2.2. rezerv a opravných položek                                                               | - 932               | - 125                |
| A.1.5. Vyúčtované nákladové a výnosové úroky                                                      | 172 961             | 114 651              |
| A.1.6. Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace                                                | - 2 900             | 323                  |
| <b>A*. Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu</b>      | <b>372 006</b>      | <b>319 843</b>       |
| A.2. Změna potřeby pracovního kapitálu                                                            | - 4 324             | 102 019              |
| A.2.1. Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních účtů dohadných a časového rozlišení  | - 34 414            | 73 858               |
| A.2.2. Změna stavu kr. závazků z provozní činnosti, pasivních účtů dohadných a časového rozlišení | 30 090              | 28 161               |
| <b>A.** Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním</b>                                   | <b>367 682</b>      | <b>421 862</b>       |
| A.3. Zaplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků                                            | - 146 230           | - 130 520            |
| A.4. Přijaté úroky                                                                                | 11 324              | 15 869               |
| A.5. Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období                     | - 14 408            | - 78 797             |
| <b>A.*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>                                                | <b>218 368</b>      | <b>228 414</b>       |
| <b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>                                                         |                     |                      |
| B.1. Nabytí stálých aktiv                                                                         | - 110 254           | - 40 779             |
| B.1.1. Nabytí dlouhodobého hmotného majetku                                                       | - 110 254           | - 40 779             |
| <b>B.*** Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti</b>                                | <b>- 110 254</b>    | <b>- 40 779</b>      |
| <b>Peněžní toky z finančních činností</b>                                                         |                     |                      |
| C.1. Změna stavu dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků z finanční oblasti                      | 586 495             | - 98 342             |
| <b>C.2. Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky</b>                                  | <b>- 643 852</b>    | <b>- 97 000</b>      |
| C.2.1. Zvýšení základního kapitálu, ážia event. fondů ze zisku                                    | - 363 761           |                      |
| C.2.6. Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně a tantiémy                        | - 280 091           | - 97 000             |
| <b>C.*** Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>                                  | <b>- 57 357</b>     | <b>- 195 342</b>     |
| <b>F. Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků</b>                                         | <b>50 757</b>       | <b>- 7 707</b>       |
| <b>R. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období</b>              | <b>367 815</b>      | <b>317 058</b>       |

## **PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK 2024**

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

## OBSAH

|           |                                                                                                                                                |           |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>OBEČNÉ ÚDAJE .....</b>                                                                                                                      | <b>3</b>  |
| 1.1.      | Popis účetní jednotky .....                                                                                                                    | 3         |
| 1.2.      | Změny a dodatky provedené v účetním období v obchodním rejstříku .....                                                                         | 3         |
| 1.3.      | Organizační struktura podniku a její zásadní změny v účetním období.....                                                                       | 3         |
| 1.4.      | Obchodní společnosti a družstva, v nichž má účetní jednotka podstatný nebo rozhodující vliv .....                                              | 3         |
| <b>2.</b> | <b>ÚČETNÍ METODY A ZÁSADY .....</b>                                                                                                            | <b>4</b>  |
| <b>3.</b> | <b>PŘEHLED VÝZNAMNÝCH ÚČETNÍCH PRAVIDEL A POSTUPŮ .....</b>                                                                                    | <b>4</b>  |
| 3.1.      | Dlouhodobý hmotný majetek .....                                                                                                                | 4         |
| 3.2.      | Snížení hodnoty.....                                                                                                                           | 5         |
| 3.3.      | Závazky z obchodních vztahů.....                                                                                                               | 5         |
| 3.4.      | Pohledávky z obchodních vztahů .....                                                                                                           | 5         |
| 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 .....                                                                                                                                     | 6         |
| 3.8.1.    | <i>Splatná daň .....</i>                                                                                                                       | <i>6</i>  |
| 3.8.2.    | <i>Odložená daň .....</i>                                                                                                                      | <i>6</i>  |
| 3.9.      | Výnosy a náklady.....                                                                                                                          | 7         |
| 3.10.     | Použití odhadů .....                                                                                                                           | 7         |
| 3.11.     | Změny způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování oproti předcházejícímu účetnímu období.....                                     | 7         |
| 3.12.     | Deriváty .....                                                                                                                                 | 7         |
| 3.13.     | Přehled o peněžních tocích .....                                                                                                               | 8         |
| 3.14.     | Změny uspořádání a označování položek rozvahy a výkazu zisku a ztráty a jejich obsahového vymezení oproti předcházejícímu účetnímu období..... | 8         |
| <b>4.</b> | <b>DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY .....</b>                                                                                | <b>9</b>  |
| 4.1.      | Dlouhodobý hmotný majetek .....                                                                                                                | 9         |
| 4.1.1.    | <i>Majetek zatížený zástavním právem .....</i>                                                                                                 | <i>9</i>  |
| 4.2.      | Vlastní kapitál.....                                                                                                                           | 10        |
| 4.2.1.    | <i>Změny vlastního kapitálu .....</i>                                                                                                          | <i>10</i> |
| 4.3.      | Závazky .....                                                                                                                                  | 10        |
| 4.3.1.    | <i>Dlouhodobé závazky.....</i>                                                                                                                 | <i>10</i> |
| 4.3.2.    | <i>Dlouhodobé závazky za spřízněnými osobami .....</i>                                                                                         | <i>10</i> |
| 4.3.3.    | <i>Krátkodobé závazky .....</i>                                                                                                                | <i>10</i> |
| 4.3.4.    | <i>Krátkodobé závazky za spřízněnými osobami .....</i>                                                                                         | <i>11</i> |
| 4.4.      | Pohledávky .....                                                                                                                               | 11        |
| 4.4.1.    | <i>Dlouhodobé pohledávky.....</i>                                                                                                              | <i>11</i> |
| 4.4.2.    | <i>Krátkodobé pohledávky.....</i>                                                                                                              | <i>11</i> |
| 4.5.      | Derivátové finanční nástroje .....                                                                                                             | 11        |
| 4.6.      | Výdaje příštích období .....                                                                                                                   | 12        |
| 4.7.      | Výnosy příštích období.....                                                                                                                    | 12        |
| 4.8.      | Splatná daň .....                                                                                                                              | 12        |
| 4.9.      | Odložená daň .....                                                                                                                             | 12        |
| 4.10.     | Výnosy z běžné činnosti podle hlavních činností .....                                                                                          | 12        |
| 4.11.     | Nákladové úroky .....                                                                                                                          | 13        |
| <b>5.</b> | <b>ZAMĚŠTNANCI, VEDENÍ SPOLEČNOSTI A STATUTÁRNÍ ORGÁNY.....</b>                                                                                | <b>13</b> |
| 5.1.      | Osobní náklady a počet zaměstnanců.....                                                                                                        | 13        |
| 5.2.      | Poskytnuté zápůjčky, úvěry či ostatní plnění členům statutárních orgánů.....                                                                   | 13        |
| <b>6.</b> | <b>ZÁVAZKY NEUVEDENÉ V ÚČETNICTVÍ .....</b>                                                                                                    | <b>13</b> |
| <b>7.</b> | <b>SOUDNÍ SPORY .....</b>                                                                                                                      | <b>13</b> |
| <b>8.</b> | <b>DALŠÍ INFORMACE .....</b>                                                                                                                   | <b>13</b> |
| <b>9.</b> | <b>UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....</b>                                                                                     | <b>14</b> |

## 1. OBECNÉ ÚDAJE

### 1.1. Popis účetní jednotky

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

Účetním obdobím je období od 1.1.2024 do 31.12.2024, tedy 12 měsíců.

Srovnatelným účetním obdobím je kalendářní rok od 1.1.2023 do 31.12.2023.

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

V průběhu účetního období byly do OR zapsány následující změny: dne 24. července 2024 byl vymazán pan Richard Morávek jako člen správní rady, nově byla zapsána paní Markéta Ševčíková.

### 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.

Pořizovací 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 31.12.2024 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 splatnosti 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**

Kalkulace splatné daně vychází z daňových zákonů platných v České republice, Společnosti k datu sestavení účetní závěrky vzniká daňový závazek, případně daňová pohledávka, a náklad. Společnost účtuje o splatné dani formou rezervy na daň z příjmu.

#### **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) |                |
|--------------------------------------------------------|-------------------|----------------|
|                                                        | 31.12.2024        | 31.12.2023     |
| Pokladní hotovost a peníze na cestě                    | 578               | 981            |
| Účty v bankách                                         | 367 237           | 316 077        |
| <b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem</b> | <b>367 815</b>    | <b>317 058</b> |

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

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

V roce 2024 nedošlo ke změně účetních metod a postupů.

V důsledku změny definice čistého obratu podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění účinném od 1. ledna 2024, a prováděcí vyhlášky č. 443/2023 Sb., byl ve výkazu zisku a ztráty za rok 2024 čistý obrat vykázán podle nové definice. V souladu s doporučením Ministerstva financí a Komory auditorů ČR nebyl čistý obrat za srovnávací období roku 2023 vykázán, a je proto ve výkazu zisku a ztráty uveden s nulovou hodnotou.

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

|                               | Stav k<br>31.12.2023 | Přírůstky      | Úbytky   | Převody  | Stav k<br>31.12.2024 |
|-------------------------------|----------------------|----------------|----------|----------|----------------------|
| Pozemky                       | 382 044              | 0              | 0        | 0        | 382 044              |
| Nedokončený DHM a zálohy      | 31 145               | 106 296        | 0        | 0        | 137 441              |
| Samostatné hmotné movité věci | 254 704              | 2 747          | 0        | 0        | 257 451              |
| Stavby                        | 5 022 151            | 1 211          | 0        | 0        | 5 023 362            |
| <b>Celkem 31.12.2024</b>      | <b>5 690 044</b>     | <b>110 254</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>5 800 298</b>     |
| <b>Celkem 31.12.2023</b>      | <b>5 649 266</b>     | <b>40 788</b>  | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>5 690 044</b>     |

(údaje v tis. Kč)

Opravné položky a oprávky

|                               | Počáteční<br>zůstatek | Přírůstky      | Úbytky   | Převody  | Konečný<br>zůstatek | Opravné<br>položky | Účetní<br>hodnota |
|-------------------------------|-----------------------|----------------|----------|----------|---------------------|--------------------|-------------------|
| Pozemky                       | 0                     | 0              | 0        | 0        | 0                   | 0                  | 382 044           |
| Nedokončený DHM a záloha      | 0                     | 0              | 0        | 0        | 0                   | 0                  | 137 441           |
| Samostatné hmotné movité věci | 162 668               | 11 544         | 0        | 0        | 174 212             | 0                  | 83 239            |
| Stavby                        | 620 850               | 96 435         | 0        | 0        | 717 285             | 0                  | 4 306 077         |
| <b>Celkem 31.12.2024</b>      | <b>783 518</b>        | <b>107 979</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>891 497</b>      | <b>0</b>           | <b>4 908 801</b>  |
| <b>Celkem 31.12.2023</b>      | <b>672 608</b>        | <b>110 910</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>783 518</b>      | <b>0</b>           | <b>4 906 526</b>  |

(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 2024 byl realizován projekt revitalizace obchodního centra v částce 106 296 tis. Kč, jeho dokončení se předpokládá v roce 2025.

Odpisy dlouhodobého hmotného majetku za rok 2024 činily 107 979 tis. Kč (za rok 2023 činily 110 911 tis. Kč).

**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 potrvá po dobu trvání zástavního práva k akciím ve prospěch Banky, nejdéle však do 31.12.2036.

## 4.2. Vlastní kapitál

### 4.2.1. Změny vlastního kapitálu

V roce 2024 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 nerozdělený zisk minulých období ve výši 280 091 tis. Kč. Akcionář také rozhodl o vyplacení části ostatních kapitálových fondů Společnosti ve výši 363 762 tis. Kč. Hospodářský výsledek 2023 byl převeden na účet nerozdělených zisků ve výši 8 070 tis. Kč.

K 31.12.2024 byl Výsledek hospodaření minulých let ve výši 8 070 tis. Kč.

## 4.3. Závazky

### 4.3.1. Dlouhodobé závazky

Celková výše dlouhodobých závazků k 31.12.2024 činí 3 880 146 tis. Kč (k 31.12.2023 ve výši 3 277 335 tis. Kč).

Dlouhodobé závazky jsou tvořeny zejména Závazky k úvěrovým institucím ve výši 2 432 317 tis. Kč (k 31.12.2023 ve výši 2 498 461 tis. Kč) s konečnou splatností k 31.12.2026 a dlouhodobými zálohami ve výši 49 015 tis. Kč (k 31.12.2023 ve výši 44 383 tis. Kč) přijatými na základě podmínek nájemních smluv.

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.

### 4.3.2. Dlouhodobé závazky za spřízněnými osobami

Společnost přijala v roce 2024 úvěr od společnosti ve skupině Šantovka Finance s.r.o. ve výši 643 852 tis. Kč, splatný dne 23.6.2028. Závazek z úvěru je k 31.12.2024 ve výši 679 555 tis. Kč.

### 4.3.3. Krátkodobé závazky

|                                                         | (údaje v tis. Kč) |                   |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                         | Stav k 31.12.2024 | Stav k 31.12.2023 |
| Závazky k úvěrovým institucím                           | 112 627           | 108 197           |
| Závazky z obchodních vztahů a krátkodobé přijaté zálohy | 43 484            | 36 814            |
| Závazky ostatní                                         | 66 952            | 51 318            |
| <b>Krátkodobé závazky celkem</b>                        | <b>223 063</b>    | <b>196 329</b>    |

Závazky ostatní tvoří dohadné účty pasivní 52 780 tis. Kč k 31.12.2024 (k 31.12.2023 ve výši 38 820 tis. Kč).

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

Závazky z obchodních vztahů po lhůtě splatnosti činí 7 394 tis. Kč (k 31.12.2023 ve výši 979 tis. Kč).

#### 4.3.4. Krátkodobé závazky za spřízněnými osobami

Výše závazků z obchodních vztahů ve skupině činí 5 340 tis. Kč (k 31.12.2023 ve výši 629 tis. Kč).

| (údaje v tis. Kč)                                      |                   |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Název společnosti                                      | Stav k 31.12.2024 | Stav k 31.12.2023 |
| REDSTONE PROPERTY MANAGEMENT s.r.o.                    | 4 542             | 20                |
| REDSTONE MANAGEMENT                                    | 798               | 609               |
| <b>Celkem krátkodobé závazky k podnikům ve skupině</b> | <b>5 340</b>      | <b>629</b>        |

#### 4.4. Pohledávky

##### 4.4.1. Dlouhodobé pohledávky

Společnost evidovala k 31.12.2024 pohledávky ve výši 49 068 tis. Kč (k 31.12.2023 ve výši 85 878 tis. Kč) z toho 0 tis. Kč (k 31.12.2023 ve výši 0 tis. Kč) po splatnosti (ve lhůtě po splatnosti od 1 do 90 dnů). Viz kap. 4.6.2 níže.

##### 4.4.2. Krátkodobé pohledávky

Společnost evidovala k 31.12.2024 pohledávky ve výši 47 978 tis. Kč (k 31.12.2023 ve výši 37 678 tis. Kč) z toho 40 079 tis. Kč (k 31.12.2023 ve výši 28 361 tis. Kč) po splatnosti (ve lhůtě po splatnosti od 1 do 90 dnů).

K těmto pohledávkám nejsou tvořeny opravné položky.

K datu účetní závěrky společnost tvořila opravné položky k pohledávkám po splatnosti více než 180 dnů ve výši 224 tis. Kč (k 31.12.2023 ve výši 1 157 tis. Kč).

#### 4.5. Derivátové finanční nástroje

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

Dne 24.1.2020 byl uzavřen swap v měně EUR a slouží k zajištění úrokového rizika společnosti.

Reálná hodnota tohoto derivátu k 31.12.2024 je pohledávka 49 068 tis. Kč (k 31.12.2023 byla pohledávka ve výši 85 878 tis. Kč) a je vykázána v jiných dlouhodobých pohledávkách ve výši 49 068 tis. Kč s maturitou v roce 2026.

Změna tržního ocenění úrokového swapu zajišťovacího je zachycena k 31.12.2024 v Rozvaze pod položkou „Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků“.

**4.6. Výdaje příštích období**

Výdaje příštích období ve výši 48 tis. Kč (k 31.12.2023 ve výši 0 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.

**4.7. Výnosy příštích období**

Výnosy příštích období ve výši 85 450 tis. Kč (k 31.12.2023 ve výši 80 627 tis. Kč) představují především výnosy z nájemného a souvisejících služeb, které věcně a časově souvisejí s příštím obdobím, ale fakturovány jsou v běžném období.

**4.8. Splatná daň**

Společnost vykázala ke dni sestavení účetní závěrky daňový závazek, resp. náklad ve výši 36 337 tis. Kč (k 31.12.2023: 26 603 tis. Kč). Společnost účtovala o splatné dani formou rezervy na daň z příjmu ve výši 7 235 tis. Kč. Společnost v průběhu roku 2024 uhradila zálohy na daň z příjmu ve výši 29 102 tis. Kč.

**4.9. Odložená daň**

Společnost vykázala odložený daňový závazek ve výši ve výši 715 471 tis. Kč (k 31.12.2023 ve výši 732 574 tis. Kč) plynoucí především z titulu rozdílu mezi účetní a daňovou hodnotou majetku (k 31.12.2024 ve výši 705 166 tis. Kč), opravných položek a zajišťovacích derivátů (k 31.12.2024 ve výši 10 304 tis. Kč). Meziroční dopad je způsoben především z titulu snížení 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 2024 |          |                |
|----------------------------------------------|--------------------------|----------|----------------|
|                                              | Tuzem.                   | Zahr.    | Celkem         |
| Služby                                       | 544 253                  | 0        | 544 253        |
| <b>Tržby za prodej zboží a služeb celkem</b> | <b>544 253</b>           | <b>0</b> | <b>544 253</b> |

(údaje v tis. Kč)

|                                              | Běžné účetní období 2023 |          |                |
|----------------------------------------------|--------------------------|----------|----------------|
|                                              | Tuzem.                   | Zahr.    | Celkem         |
| Služby                                       | 496 081                  | 0        | 496 081        |
| <b>Tržby za prodej zboží a služeb celkem</b> | <b>496 081</b>           | <b>0</b> | <b>496 081</b> |

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

**4.11. Nákladové úroky**

|                                                         | (údaje v tis. Kč) |                   |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                         | Stav k 31.12.2024 | Stav k 31.12.2023 |
| Úroky ze zápůjčky od Raiffeisen bank (viz 4.3.1 a 4.4.) | 144 871           | 128 752           |
| Úroky z úvěru Šantovka Finance                          | 38 137            | 0                 |
| Úroky z kaucí                                           | 1 277             | 1 768             |
| <b>Nákladové úroky</b>                                  | <b>184 285</b>    | <b>130 520</b>    |

**5. ZAMĚŠTNANCI, 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 1.1.2024 do 31.12.2024 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 31.12.2024 se společnost se účastnila soudního sporu následovně:

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 2024 vykazala výrazné náklady spojené s přeceněním dlouhodobých závazků vůči úvěrové instituci, vedených v měně EUR. Celková výše těchto nákladů činila 48 774 tis. Kč.

Podle názoru vedení společnosti není ke dni účetní závěrky důvod pro tvorbu opravné položky k majetku, jelikož během roku 2024 nedošlo k žádné podstatné změně jeho ocenění.

Společnost je součástí podnikatelského seskupení ovládaného mateřskou společností Šantovka Holding a.s., IČO 080 10 820, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc.

Společnost neeviduje žádné pohledávky se splatností 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.

V Praze dne 30. května 2025



Markéta Ševčíková  
Člen správní rady

## **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**

**2024**

**společnosti**

**Galerie Šantovka a. s.**

**IČ: 077 07 657**

## **Představenstvo společnosti Galerie Šantovka a. s.**

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

## **Zprávu o vztazích**

Vypracovanou podle ustanovení § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) (dále jen „Zpráva o vztazích“) pro účetní období končící 31.12.2024 („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 jediný akcionář **Šantovka Holding a.s.** se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 080 10 820, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, sp. zn. B 11191, společnost drží vlastnický podíl 100%;

**Ovládající osobou (B.)** je 100%ní akcionář společnosti Šantovka Holding a.s. **Max Realitní Fond SICAV a.s.** se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 191 69 442, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, sp. zn. B 11504;

Dalšími osobami ovládanými stejnou **Ovládající osobou (B.)** se pro účely této zprávy o vztazích rozumí:

- **Envelopa Office Center s.r.o.**, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 020 70 332;
- **Pardubice Investment s.r.o.**, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 191 76 392;
- **Palác Pardubice s.r.o.**, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 034 58 059;
- **Šantovka Finance s.r.o.**, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 191 52 078;
- **MAX Realitní Holding s.r.o.**, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 222 70 272;
- **OC Flora Holding s.r.o.**, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 222 75 746;
- **OC Flora Investment s.r.o.**, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 222 80 146;
- **Myslbek Holding s.r.o.**, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 222 75 533;
- **Myslbek Investment s.r.o.**, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 222 80 162;
- **MAX Realitní Finance s.r.o.**, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 222 90 362;

(Ovládající osoba, ovládaná osoba a osoby ovládané stejnou ovládající osobou jsou dále označovány společně také jako „Skupina“).

## 2. Úloha Společnosti v rámci Skupiny

Společnost je vlastníkem, provozovatelem a pronajímatelem OC Šantovka v Olomouci.

## 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

Nejsou.

## 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:

| Věřitel                 | Dlužník               | Typ smlouvy     | Počátek    | Konec      |
|-------------------------|-----------------------|-----------------|------------|------------|
| Šantovka Finance s.r.o. | Galerie Šantovka a.s. | Smlouva o úvěru | 26.06.2024 | 23.06.2028 |

## 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 31.03.2025



---

Markéta Ševčíková  
Člen správní rady