

Výroční zpráva za rok 2025

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 2025
2. Zpráva nezávislého auditora
3. Účetní závěrka za rok 2025
4. Zpráva o vztazích za rok 2025

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 2025

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

Společnost (jakožto účetní jednotka) pokračovala i v roce 2025 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 2025 se odehrával v prostředí postupného ekonomického uklidňování. Inflační tlaky dále slábly, reálné mzdy mírně rostly a spotřebitelská nálada se zlepšovala. Tyto faktory společně vytvářely příznivější podmínky pro maloobchodní sektor než v předchozích letech.

Výsledky Galerie Šantovka tento trend příznivě odrážejí. Obrat nájemců zaznamenal meziroční růst, což svědčí o rostoucí atraktivitě nabídky centra i o posílení loajality stávající zákaznické základny. Zákazníci centra projevují stále větší míru angažovanosti a jejich nákupní chování potvrzuje, že Galerie Šantovka zůstává jejich preferovanou destinací.

Vedení společnosti hodnotí rok 2025 pozitivně. Dosažené výsledky potvrzují, že Galerie Šantovka si udržuje silnou pozici jak v rámci regionu, tak v celorepublikovém srovnání, a že zvolená obchodní strategie přináší měřitelné výsledky.

V oblasti výzkumu a vývoje Společnost nevykazovala v roce 2025 žádné aktivity.

V roce 2025 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 2025 nevykazovala.

Společnost Galerie Šantovka a.s. neměla v roce 2025 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 2025 a v Příloze k účetní závěrce.

Společnost má jediného akcionáře, a to obchodní společnost Šantovka Holding a.s., IČO: 080 10 820, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc se sídlem vlastníci 2 000 000 ks kmenových akcií Společnosti na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1,- Kč.

Po 31. 12. 2025 nenastaly ve Společnosti z hlediska zákona o účetnictví žádné významné skutečnosti.

V Olomouci, dne 29. dubna 2026

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 2025, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2025 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 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. prosincem 2025 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, včetně jeho požadavků vztahujících se k auditům účetních závěrek v České republice, 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

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 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 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 obdržení ostatních informací 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 2025, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze dne 29. dubna 2026

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

Ing. Veronika Strolená
Partner
Evidenční číslo 2195

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK 2025

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 2025

(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.	AKTIVA	řád.	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	4
	AKTIVA CELKEM	1	6 352 906	- 999 695	5 353 211	5 412 670
B.	Stálá aktiva	2	5 809 521	- 999 230	4 810 291	4 908 811
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	3	10		10	10
B.I.2.	Ocenitelná práva	4	10		10	10
B.I.2.1.	Software	5				
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	6	10		10	10
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	7				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	8	5 809 511	- 999 230	4 810 281	4 908 801
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	9	264 121	- 182 977	81 144	83 239
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	10				137 441
C.	Oběžná aktiva	13	533 450	- 465	532 985	502 177
C.II.	Pohledávky	14	73 185	- 465	72 720	134 362
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	15	73 185	- 465	72 720	85 294
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	16	28 374	- 465	27 909	47 754
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	17	44 811		44 811	37 540
C.II.2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	18	6 653		6 653	10 237
C.II.2.4.5	Dohadné účty aktivní	19	14 803		14 803	25 545
C.II.2.4.6	Jiné pohledávky	20	23 355		23 355	117
C.IV.	Peněžní prostředky	23	460 265		460 265	367 815
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	24	528		528	578
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	25	459 737		459 737	367 237
D.	Časové rozlišení aktiv	26	9 935		9 935	1 682
D.1.	Náklady příštích období	27	9 777		9 777	1 671
D.3.	Příjmy příštích období	28	158		158	11

Galerie Šantovka a.s.

Rozvaha

k 31. prosinci 2025

Označ.	PASIVA	řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	32	5 353 211	5 412 670
A.	Vlastní kapitál	33	1 380 040	1 216 530
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	1 117 739	1 138 524
A.II.2.	Kapitálové fondy	37	1 117 739	1 138 524
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	38	1 099 760	1 099 760
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	39	17 979	38 764
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	40	76 006	8 071
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	41	76 006	8 071
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	42	184 295	67 935
B. + C.	Cizí zdroje	43	3 887 820	4 110 642
B.	Rezervy	44	26 245	7 235
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	45	26 245	7 235
C.	Závazky	46	3 861 575	4 103 407
C.I.	Dlouhodobé závazky	47	1 433 036	3 880 344
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	48		2 432 317
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	49	48 292	49 015
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	50	920	3 986
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	51	682 598	679 555
C.I.8.	Odložený daňový závazek	52	701 226	715 471
C.II.	Krátkodobé závazky	53	2 428 539	223 063
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	54	2 341 534	112 627
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	55	2 911	8 354
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	56	32 287	35 130
C.II.8.	Závazky ostatní	57	51 807	66 952
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	58	7	7
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	59	5	4
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	60	13 543	14 161
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	61	38 252	52 780
D.	Časové rozlišení pasiv	62	85 351	85 498
D.1.	Výdaje příštích období	63	1 042	48
D.2.	Výnosy příštích období	64	84 309	85 450

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

druhové členění

za rok končící 31. prosincem 2025

(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.		řád.	Běžné účetní	Minulé účetní
a	b	c	1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	559 406	544 253
A.	Výkonová spotřeba	2	169 478	169 607
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	3	50 447	53 560
A.3.	Služby	4	119 031	116 047
D.	Osobní náklady	5	160	80
D.1.	Mzdové náklady	6	120	60
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	7	40	20
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	8	40	20
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	9	108 828	107 046
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	10	108 587	107 978
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	11	108 587	107 978
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	12	241	- 932
III.	Ostatní provozní výnosy	13	3 466	4 214
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	14	90	
III.3.	Jiné provozní výnosy	15	3 376	4 214
F.	Ostatní provozní náklady	16	4 473	5 256
F.3.	Daně a poplatky	17	1 648	1 631
F.5.	Jiné provozní náklady	18	2 825	3 625
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	19	279 933	266 478
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	20	7 523	11 324
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	21	7 523	11 324
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	22	172 624	184 285
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	23	74 043	
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	24	98 581	184 285
VII.	Ostatní finanční výnosy	25	120 787	50 368
K.	Ostatní finanční náklady	26	2 328	48 986
*	Finanční výsledek hospodaření	27	- 46 642	- 171 579
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	28	233 291	94 899
L.	Daň z příjmů	29	48 996	26 964
L.1.	Daň z příjmů splatná	30	57 715	36 337
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	31	- 8 719	- 9 373
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	32	184 295	67 935
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	33	184 295	67 935
*	Čistý obrát za účetní období	34	559 406	544 253

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za rok končící 31. prosincem 2025

(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

	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 1.1.2025	2 000	1 099 760	38 764	8 071	67 935	1 216 530
Převod výsledku hospodaření	--	--	--	67 935	-67 935	--
Změna oceňovacích rozdílů	--	--	-26 310	--	--	-26 310
Dopad změny oceňovacích rozdílů na odloženou daň	--	--	5 525	--	--	5 525
Výsledek hospodaření za běžný rok	--	--	--	--	184 295	184 295
Zůstatek k 31.12.2025	2 000	1 099 760	17 979	76 006	184 295	1 380 040

	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	--	-363 761	--	--	--	-363 761
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	1 099 760	38 764	8 071	67 935	1 216 530

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za rok končící 31. prosincem 2025

(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

	Běžné účetní období	Minulé účetní období
P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	367 815	317 058
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti		
Z: Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	233 291	94 899
A.1. Úpravy o nepeněžní operace	271 181	277 107
A.1.1. Odpisy stálých aktiv	108 587	107 978
A.1.2. Změna stavu:	241	- 932
A.1.2.2. rezerv a opravných položek	241	- 932
A.1.3. Zisk(-) ztráta(+) z prodeje stálých aktiv	- 90	
A.1.5. Vyúčtované nákladové a výnosové úroky	165 101	172 961
A.1.6. Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	- 2 658	- 2 900
A* Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	504 472	372 006
A.2. Změna potřeby pracovního kapitálu	5 920	- 4 324
A.2.1. Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních účtů dohadných a časového rozlišení	26 654	- 34 414
A.2.2. Změna stavu kr. závazků z provozní činnosti, pasivních účtů dohadných a časového rozlišení	- 20 734	30 090
A.** Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	510 392	367 682
A.3. Zaplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	- 132 190	- 146 230
A.4. Přijaté úroky	7 523	11 324
A.5. Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období	- 38 706	- 14 408
A.*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti	347 019	218 368
Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1. Nabytí stálých aktiv	- 10 069	- 110 254
B.1.1. Nabytí dlouhodobého hmotného majetku	- 10 069	- 110 254
B.2. Příjmy z prodeje stálých aktiv	90	
B.2.1. Příjmy z prodeje dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku	90	
B.*** Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	- 9 979	- 110 254
Peněžní toky z finančních činností		
C.1. Změna stavu dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků z finanční oblasti	- 244 590	586 495
C.2. Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky		- 643 852
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
C.*** Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	- 244 590	- 57 357
F. Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	92 450	50 757
R. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	460 265	367 815

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK 2025

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

OBSAH

1.	OBECNÉ ÚDAJE.....	3
1.1.	Popis účetní jednotky.....	3
1.2.	Změny a dodatky provedené v účetním období v obchodním rejstříku	3
1.3.	Organizační struktura podniku a její zásadní změny v účetním období.....	3
1.4.	Obchodní společnosti a družstva, v nichž má účetní jednotka podstatný nebo rozhodující vliv	3
2.	ÚČETNÍ METODY A ZÁSADY	4
3.	PŘEHLED VÝZNAMNÝCH ÚČETNÍCH PRAVIDEL A POSTUPŮ	4
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
4.	DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	9
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	11
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
5.	ZAMĚSTNANCI, VEDENÍ SPOLEČNOSTI A STATUTÁRNÍ ORGÁNY	13
5.1.	Osobní náklady a počet zaměstnanců.....	13
5.2.	Poskytnuté zápůjčky, úvěry či ostatní plnění členům statutárních orgánů	13
6.	ZÁVAZKY NEUVEDENÉ V ÚČETNICTVÍ	13
7.	SOUDNÍ SPORY	13
8.	DALŠÍ INFORMACE	13
9.	UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....	14

1. OBECNÉ ÚDAJE

1.1. Popis účetní jednotky

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

Účetním obdobím je období od 1.1.2025 do 31.12.2025, tedy 12 měsíců.

Srovnatelným účetním obdobím je kalendářní rok od 1.1.2024 do 31.12.2024.

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

Nejsou

1.3. Organizační struktura podniku a její zásadní změny v účetním období

Společnost nemá organizační strukturu.

1.4. Obchodní společnosti a družstva, v nichž má účetní jednotka podstatný nebo rozhodující vliv

Účetní jednotka nevlastní podíl v jiné obchodní společnosti.

2. ÚČETNÍ METODY A ZÁSADY

Účetnictví společnosti je vedeno v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví v platném znění, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, v platném znění a Českými účetními standardy pro podnikatele v platném znění. Tato účetní závěrka byla sestavena jako řádná statutární závěrka a nebyla připravena pro jiné účely.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu o oceňování majetku historickými cenami (až na dopad přecenění z důvodu fúze), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korun českých (Kč).

3. PŘEHLED VÝZNAMNÝCH ÚČETNÍCH PRAVIDEL A POSTUPŮ

3.1. Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobým hmotným majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je vyšší než 80 tis. Kč v jednotlivém případě s výjimkou nemovitostí, kde ocenění může být nižší.

Nakoupený dlouhodobý hmotný majetek je oceněn pořizovací cenou sníženou o oprávky a zaúčtovanou ztrátu ze snížení hodnoty. Hodnota budovy a pozemku byla přeceněna na reálnou hodnotu pro účely fúze ke dni 1. ledna 2020.

Ocenění dlouhodobého hmotného majetku vytvořeného vlastní činností zahrnuje přímé náklady, nepřímé náklady bezprostředně související s vytvořením majetku vlastní činností (výrobní režie), popřípadě nepřímé náklady správního charakteru, pokud vytvoření majetku přesahuje období jednoho účetního období.

Technické zhodnocení, pokud převýšilo u jednotlivého majetku v úhrnu za zdaňovací období částku 80 tis. Kč, zvyšuje pořizovací cenu dlouhodobého hmotného majetku.

Požizovací cena dlouhodobého hmotného majetku, s výjimkou pozemků a nedokončených investic, je odpisována po dobu odhadované životnosti majetku následujícím způsobem:

Druh majetku	Metoda odepisování	Doba odepisování
Budovy, haly, stavby	Lineární	30-50 let
Inženýrské sítě	Lineární	20 let
Vnitřní vybavení	Lineární	3-10 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 31.12.2025 nebyly vytvořeny opravné položky k dlouhodobému hmotnému majetku.

3.2. Snížení hodnoty

Ke každému rozvahovému dni společnost prověřuje účetní hodnotu svého majetku, aby objevila náznaky toho, zda nedošlo ke ztrátě ze snížení hodnoty majetku. Existují-li takové signály, je odhadnuta realizovatelná hodnota majetku a určen případný rozsah ztráty ze snížení hodnoty. Není-li možno realizovatelnou hodnotu jednotlivých položek majetku odhadnout, určí společnost realizovatelnou hodnotu výnosové jednotky, ke které majetek patří.

Realizovatelná hodnota představuje vyšší z hodnot čisté prodejní ceny a hodnoty z užívání. Při posuzování hodnoty z užívání jsou odhadované budoucí peněžní toky diskontovány na svou současnou hodnotu prostřednictvím diskontní sazby před zdaněním, která zohledňuje současný tržní odhad časové hodnoty peněz a rizik konkrétně souvisejících s daným aktivem.

Pokud je podle odhadu realizovatelná hodnota majetku (nebo výnosové jednotky) nižší než jeho účetní hodnota, je účetní hodnota majetku (výnosové jednotky) snížena na hodnotu realizovatelnou.

3.3. Závazky z obchodních vztahů

Závazky z obchodních vztahů jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

3.4. Pohledávky z obchodních vztahů

Pohledávky se účtují ve své nominální hodnotě. Opravné položky k pohledávkám vytváří společnost dle vlastní analýzy platební schopnosti dlužníků.

Způsob tvorby opravných položek

Společnost stanovuje opravné položky k pochybným pohledávkám na základě vlastní analýzy platební schopnosti svých zákazníků a věkové struktury pohledávek. Metodika stanovení opravných položek je následující:

- 0 % k pohledávkám ve lhůtě splatnosti, nebo do 180 dnů po splatnosti,
- 50 % k pohledávkám, které jsou po lhůtě splatností více, než 180 dnů a méně nebo rovno 360 dnů,
- 100 % k pohledávkám, které jsou po lhůtě splatnosti více, než 360 dnů, nebo k pohledávkám za nájemci, kteří předčasně ukončili nájemní smlouvu.

3.5. Úvěry a zápůjčky

Úvěry a zápůjčky jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

Za krátkodobý úvěr se považuje i část dlouhodobých úvěrů, která je splatná do jednoho roku od data účetní závěrky.

3.6. Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

Účetní operace v cizích měnách prováděné během roku jsou účtovány kurzem České národní banky platným ke dni uskutečnění účetního případu.

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

3.7. Úprava srovnávacích údajů

K úpravě srovnávacích údajů nedošlo.

3.8. Daně

3.8.1. Splatná daň

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 nespĺňují, 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)	
	31.12.2025	31.12.2024
Pokladní hotovost a peníze na cestě	528	578
Účty v bankách	459 737	367 237
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	460 265	367 815

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 2025 nedošlo ke změně účetních metod a postupů.

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

	(údaje v tis. Kč)				
	Stav k 31.12.2024	Přírůstky	Úbytky	Převody	Stav k 31.12.2025
Pozemky	382 044	0	0	0	382 044
Nedokončený DHM a zálohy	137 441	10 067	0	147 508	0
Samostatné hmotné movité věci	257 451	7 524	854	0	264 121
Stavby	5 023 362	139 984	0	0	5 163 346
Celkem 31.12.2025	5 800 298	157 575	854	147 508	5 809 511
Celkem 31.12.2024	5 690 044	110 254	0	0	5 800 298

Opravné položky a oprávky

	(údaje v tis. Kč)						
	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	0	0	0	0	0	0	382 044
Samostatné hmotné movité věci	174 212	9 619	854	0	182 977	0	81 144
Stavby	717 285	98 968	0	0	816 253	0	4 347 093
Celkem 31.12.2025	891 497	108 587	854	0	999 230	0	4 810 281
Celkem 31.12.2024	783 518	107 979	0	0	891 497	0	4 908 801

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 2025 byl realizován projekt revitalizace obchodního centra v částce 10 067 tis. Kč, projekt byl v roce 2025 dokončen a v částce 147 508 tis. Kč byl aktivován a uveden do provozu.

Odpisy dlouhodobého hmotného majetku za rok 2025 činily 108 587 tis. Kč (za rok 2024 činily 107 979 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 2025 došlo ke změnám vlastního kapitálu na základě valné hromady a rozhodnutí jediného akcionáře.

Na základě rozhodnutí valné hromady byl hospodářský výsledek 2024 byl převeden na účet nerozdělených zisků ve výši 67 935 tis. Kč.

K 31.12.2025 byl Výsledek hospodaření minulých let ve výši 76 006 tis. Kč.

4.3. Závazky

4.3.1. Dlouhodobé závazky

Celková výše dlouhodobých závazků k 31.12.2025 činí 1 433 036 tis. Kč (k 31.12.2024 ve výši 3 880 146 tis. Kč).

Dlouhodobé závazky jsou tvořeny zejména Odloženým daňovým závazkem ve výši 701 226 tis. Kč (k 31.12.2024 ve výši 715 471 tis. Kč) a dlouhodobými zálohami ve výši 48 292 tis. Kč (k 31.12.2024 ve výši 49 015 tis. Kč) přijatými na základě podmínek nájemních smluv.

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 31.12.2025 ve výši 682 598 tis. Kč.

4.3.3. Krátkodobé závazky

	(údaje v tis. Kč)	
	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Závazky k úvěrovým institucím	2 341 534	112 627
Závazky z obchodních vztahů a krátkodobé přijaté zálohy	35 198	43 484
Závazky ostatní	51 807	66 952
Krátkodobé závazky celkem	2 428 539	223 063

Závazky ostatní tvoří dohadné účty pasivní 38 252 tis. Kč k 31.12.2025 (k 31.12.2024 ve výši 52 780 tis. Kč).

Závazky k úvěrovým institucím jsou tvořeny krátkodobou částí bankovních úvěrů, které jsou splatné do 1 roku. (úvěr poskytnutý Raiffeisenbank a.s. se splatností do 31.12.2026)

Závazky z obchodních vztahů po lhůtě splatnosti činí 3 046 tis. Kč (k 31.12.2024 ve výši 7 394 tis. Kč).

4.3.4. Krátkodobé závazky za spřízněnými osobami

Výše závazků z obchodních vztahů ve skupině činí 4 710 tis. Kč (k 31.12.2024 ve výši 5 340 tis. Kč).

Název společnosti	(údaje v tis. Kč)	
	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
REDSTONE PROPERTY MANAGEMENT s.r.o.	4 710	4 542
REDSTONE MANAGEMENT	0	798
Celkem krátkodobé závazky k podnikům ve skupině	4 710	5 340

4.4. Pohledávky**4.4.1. Dlouhodobé pohledávky**

Společnost neevidovala k 31.12.2025 dlouhodobé pohledávky, k 31.12.2024 evidovala Společnost jiné dlouhodobé pohledávky ve výši 49 068 tis. Kč, viz kap. 4.5.

4.4.2. Krátkodobé pohledávky

Společnost evidovala k 31.12.2025 pohledávky ve výši 28 374 tis. Kč (k 31.12.2024 ve výši 47 978 tis. Kč) z toho 21 113 tis. Kč (k 31.12.2024 ve výši 40 079 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 465 tis. Kč (k 31.12.2024 ve výši 224 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 31.12.2025 je pohledávka ve výši 22 758 tis. Kč (k 31.12.2024 byla pohledávka ve výši 49 068 tis. Kč) a je vykázána v jiných krátkodobých pohledávkách s maturitou v roce 2026 (k 31.12.2024 vykázána v jiných dlouhodobých pohledávkách).

Změna tržního ocenění úrokového swapu zajišťovacího je zachycena k 31.12.2025 v Rozvaze pod položkou „Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků“.

4.6. Výdaje příštích období

Výdaje příštích období ve výši 1 042 tis. Kč (k 31.12.2024 ve výši 48 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 84 309 tis. Kč (k 31.12.2024 ve výši 85 450 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 57 715 tis. Kč (k 31.12.2024: 36 337 tis. Kč). Společnost účtovala o splatné dani formou rezervy na daň z příjmu ve výši 26 245 tis. Kč. Společnost v průběhu roku 2025 uhradila zálohy na daň z příjmu ve výši 31 470 tis. Kč.

4.9. Odložená daň

Společnost vykázala odložený daňový závazek ve výši 701 226 tis. Kč (k 31.12.2024 ve výši 715 471 tis. Kč) plynoucí především z titulu rozdílu mezi účetní a daňovou hodnotou majetku (k 31.12.2025 ve výši 705 166 tis. Kč), opravných položek a zajišťovacích derivátů (k 31.12.2025 ve výši 4 779 tis. Kč). Meziroční dopad je způsoben především z titulu snížení odloženého daňového závazku z přecenění derivátů a rozdílu mezi účetní a daňovou hodnotou dlouhodobého majetku.

	(údaje v tis. Kč.)	
	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Odložený daňový závazek z titulu rozdílu mezi účetní a daňovou hodnotou dlouhodobého majetku	696 447	705 166
Odložený daňový závazek z titulu přecenění derivátů	4 779	10 304
Odložený daňový závazek celkem	701 226	715 471

4.10. Výnosy z běžné činnosti podle hlavních činnostíVýnosy z běžné činnosti podle hlavních činností

	(údaje v tis. Kč)		
	Běžné účetní období 2025		
	Tuzem.	Zahr.	Celkem
Služby	559 406	0	559 406
Tržby za prodej zboží a služeb celkem	559 406	0	559 406

	(údaje v tis. Kč)		
	Běžné účetní období 2024		
	Tuzem.	Zahr.	Celkem
Služby	544 253	0	544 253
Tržby za prodej zboží a služeb celkem	544 253	0	544 253

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 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Úroky ze zápůjčky od Raiffeisen bank (viz 4.3.1 a 4.4.)	98 010	144 871
Úroky z úvěru Šantovka Finance	74 043	38 137
Úroky z kaucí	571	1 277
Nákladové úroky	172 624	184 285

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 1.1.2025 do 31.12.2025 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 31.12.2025 se společnost neúčastnila soudních sporů, ve kterých by byla v pozici žalované strany.

Společnost eviduje několik insolvenčních řízení s nájemci a bývalými nájemci za účelem vymožení dlužných pohledávek po splatnosti.

8. DALŠÍ INFORMACE

Společnost v roce 2025 vykázala výrazné výnosy spojené s přeceněním dlouhodobých závazků vůči úvěrové instituci, vedených v měně EUR. Celková výše těchto výnosů činila 93 511 tis. Kč.

Podle názoru vedení společnosti není ke dni účetní závěrky důvod pro tvorbu opravné položky k majetku, jelikož během roku 2025 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

Společnost zahájila v prvním čtvrtletí roku 2026 jednání s bankovními institucemi za účelem refinancování bankovního úvěru poskytnutého Raiffeisenbank a.s., který je splatný ke konci roku 2026. Společnost před datem sestavení účetní závěrky obdržela konkrétní nabídku na refinancování/prodloužení úvěru, a to za podmínek srovnatelných s podmínkami stávajícího financování. Předpokládaná výše úvěru/refinancování plně pokrývá nesoulad mezi krátkodobými pohledávkami a krátkodobými závazky společností 31.12.2025.

Vzhledem k těmto skutečnostem tedy není ovlivněna schopnost společnosti nepřetržitě pokračovat v činnosti.

V Praze dne 29. dubna 2026



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

2025

společnosti

Galerie Šantovka a.s.

IČ: 077 07 657

Správní rada 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 31.12.2025 („**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 **Šantovka Holding a.s.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČ: 080 10 820, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, sp. zn. B 11191, společnost drží vlastnický podíl 100%;

Osobou ovládanou stejnou **Ovládající osobou** (A.) se pro účely této zprávy o vztazích rozumí:

- **Šantovka Finance s.r.o.**, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 191 52 078;

Ovládající osobou společnosti Šantovka Holding a.s. je **Max Realitní Fond SICAV a.s.** (B.) se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 191 69 442 s vlastnickým podílem 100 %;

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

- **Envelope Office Center s.r.o.**, Olomouc, 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;
- **MAX HoldCo s.r.o.**, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 235 63 125;
- **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;
- **Palác Flora s.r.o.**, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 222 80 146;
- **Myslbeek Holding s.r.o.**, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 222 75 533;
- **MYSLBEK 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 vlastní rozsáhlý objekt **Galerie Šantovka** ve městě Olomouci, který slouží ke komerčním účelům – jednotlivé části objektu (cca 220 jednotek) jsou pronajaty k provozování maloobchodní činnosti.

3. Způsob a prostředky ovládnání

Ovládnání **Společnosti** je prováděno zejména prostřednictvím rozhodnutí a usnesení přijímaných valnými hromadami **Společnosti** a vychází z účelu zřízení **Společnosti**.

4. Přehled jednání učiněných z iniciativy nebo v zájmu Ovládací osoby nebo osob jí ovládaných

V rozhodném období nebyla učiněna žádná jednání z iniciativy ani v zájmu Ovládací osoby nebo osob jí ovládaných.

5. Přehled vzájemných smluv v rámci Skupiny

Smlouvy uzavřené mezi **Společností** a ovládacími osobami příp. s osobami ovládanými těmito ovládacími 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 31.03.2026



.....
Markéta Ševčíková
Člen správní rady