

VÝROČNÍ ZPRÁVA

za rok 2024

Šantovka Finance s.r.o.

Olomouc

tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc

IČO: 191 52 078

Obsah výroční zprávy:

1. Základní údaje o obchodní společnosti
2. Zpráva o podnikatelské činnosti, o hospodaření společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2024
3. Zpráva auditora za rok 2024
4. Účetní závěrka k 31.12.2024 podle mezinárodních standardů účetního výkaznictví schválených pro použití v EU

1. Základní informace o obchodní společnosti:

Obchodní firma: **Šantovka Finance s.r.o.** (dále jen **Společnost**)

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

IČO: 191 52 078

Zapsaná: v obchodním rejstříku, u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 92123

Datum zápisu: 15. března 2023

Mateřská společnost znamená společnost Šantovka Holding a.s. se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 080 10 820, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod spis. značkou B 11191.

Skupina Šantovka Holding znamená společnosti spadající pod Mateřskou společnost, včetně **Mateřské společnosti**.

Společnost byla založena dne 15. března 2023 zakladatelskou listinou (NZ 523/23) podle práva České republiky jako společnost s ručením omezeným jediným společníkem, a to obchodní společností Šantovka Investment s.r.o., IČO: 191 46 710. Ke vzniku **Společnosti** došlo zápisem do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě pod. spis značkou C 92123. Společnost byla na základě kupní smlouvy o převodu podílu ze dne 09. 04. 2024 převedena na Mateřskou společnost. **Společnost** je jako dceřiná společnost součástí **Skupiny Šantovka Holding**. **Společnost** byla založena za účelem poskytování peněžních prostředků získaných emisí dluhopisů společností Skupiny Šantovka Holding formou zápůjček, úvěrů nebo jinou formou financování. Z důvodu emise cenných papírů na regulovaném veřejném trhu používá Společnost, jakožto účetní jednotka mezinárodní účetní standardy.

Přehled emisí dluhopisů emitovaných Společností

Dne 26.6.2024 emitovala **Společnost** na základě Dluhopisového programu dluhopisy v celkovém objemu 750 mil. Kč.

Žádné další dluhopisy Společnost od roku 2023 do 31.12.2024 neemitovala.

Pozn.: Po rozvahovém dni 31.12.2024 do data vydání této Výroční zprávy za r. 2024 neemitovala Společnost žádné další dluhopisy.

Společnost v roce 2024 vzhledem k předmětu své činnosti nevykazovala žádnou aktivitu v oblasti výzkumu a vývoje.

Společnost v roce 2024 v oblasti ochrany životního prostředí dodržovala veškeré zákonné předpisy a normy. Společnost se svým působením snaží zasazovat o trvalou udržitelnost a kvalitu životního prostředí.

Společnost v roce 2024 neměla žádné zaměstnance a stejně tak neměla ani žádnou pobočku nebo jinou část v zahraničí.

Společnost měla v roce 2024 zřízený Výbor pro audit, který je složen z tří členů. Tento výbor plní nezávislou kontrolní funkci v rámci správního a finančního řízení společnosti. Členové výboru jsou vybráni tak, aby měli dostatečné odborné znalosti a zkušenosti v oblasti účetnictví, auditu a finančního řízení, což zajišťuje jejich schopnost vykonávat efektivní dohled nad procesy spojenými s finančními výkaznictvími, auditem a dodržováním právních předpisů. Výbor pro audit pravidelně monitoruje a hodnotí činnost externího auditora, kontroluje správnost účetních závěrek a poskytuje doporučení pro zlepšení vnitřního kontrolního systému společnosti.

2. Zpráva statutárního orgánu za rok 2024

Zpráva statutárního orgánu společnosti **Šantovka Finance s.r.o.** o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku dle ust. § 436 odst. 2 (zákon o obchodních korporacích).

PODNIKATELSKÁ ČINNOST SPOLEČNOSTI

Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného KS Ostrava v oddílu C, vložka 92123 dne 15. října 2023. Hlavním předmětem činnosti společnosti je poskytování peněžních prostředků získaných emisí dluhopisů společností Skupiny Šantovka Holding formou zápůjček, úvěrů nebo jinou formou financování. Z důvodu emise cenných papírů na regulovaném veřejném trhu používá účetní jednotka mezinárodní účetní standardy.

AKCIONÁŘ SPOLEČNOSTI

Společnost **Šantovka Finance s.r.o.** byla ke dni 31. prosince 2024 plně vlastněna jediným akcionářem **Šantovka Holding a.s.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, Česká republika, IČO: 080 10 820.

EKONOMIKA A MAJETEK

V roce 2024 dosáhla **Společnost** výsledku hospodaření za účetní období ve výši 178 tis. Kč. Bilanční suma **Společnosti** na individuální bázi činila 743 932 tis. Kč. Vlastní kapitál **Společnosti** činí částku 3 092 tis. Kč.

V Olomouci dne 29.4.2025



Markéta Ševčíková, jednatel

3. Zpráva auditora za rok 2024



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 společníka společnosti Šantovka Finance s.r.o.

Zpráva o auditu účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Šantovka Finance s.r.o. (dále také „Společnost“) sestavené na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. prosinci 2024, výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2024 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách a dalších vysvětlujících informací. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Společnosti k 31. prosinci 2024 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2024 v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 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. března 2024 vydal k této účetní závěrce výrok bez výhrad.

Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Návratnost poskytnutého vnitroskupinového úvěru a tvorba souvisejících opravných položek

Viz následující body přílohy v individuální účetní závěrce: 3.7.1 (Finanční aktiva) ohledně informací o účetních metodách a zveřejnění finančních informací.

Účetní závěrka zahrnuje:

- Zápůjčky ve skupině: 678 364 tis. Kč k 31. prosinci 2024 (0 tis. Kč k 31. prosinci 2023), bod 5.8
- Opravnou položku na ztráty ze znehodnocení: 1 700 tis. Kč k 31. prosinci 2024 (0 tis. Kč k 31. prosinci 2023), bod 5.8
- Ztráty ze snížení hodnoty finančních nástrojů: 1 700 tis. Kč za rok 2024 (0 tis. Kč za rok 2023), bod 5.5

Popis hlavní záležitosti auditu

- Společnost je zvláštní účelová jednotka (Special purpose vehicle, SPV) založena za účelem získání finančních prostředků formou úpisu dluhopisů. Finanční prostředky získané z úpisu dluhopisů byly poskytnuty spřízněné společnosti Galerie Šantovka a.s. (dále jen „Dlužník“) ve formě úvěru.
- Opravné položky na ztráty z úvěru představují nejlepší odhad očekávaných úvěrových ztrát vypracovaný vedením k rozvahovému dni, který byl stanoven v souladu s příslušnými požadavky standardu IFRS 9 Finanční nástroje. Model snížení hodnoty očekávaných úvěrových ztrát využívá princip dvojího ocenění, podle něž je opravná položka na ztráty ze snížení hodnoty oceněna buď jako: dvanáctiměsíční očekávané úvěrové ztráty nebo očekávané úvěrové ztráty na celou dobu trvání aktiva podle toho, zda u dané expozice bylo identifikováno významné zvýšení úvěrového rizika.
- Návratnost úvěru je závislá na finanční výkonnosti Dlužníka. Vyhodnocení této výkonnosti společně s identifikací významného zvýšení úvěrového rizika vychází z předpokladů budoucího vývoje finanční výkonnosti a vývoje na trhu, a je tudíž spojeno s významnou mírou nejistoty.
- Klíčové předpoklady a úsudky, které Společnost vytváří pro účely stanovení návratnosti úvěru, zahrnují:
 - definování a určení okamžiku významného zvýšení úvěrového rizika;
 - pravděpodobnost selhání (Probability of Default – „PD“) a ztrátu při selhání (Loss Given Default – „LGD“), jejichž výši Společnost stanoví s využitím úvěrové analýzy Dlužníka a nezávislých úvěrových ratingů odvětví, v nichž Dlužník působí (Nemovitosti).

Z tohoto důvodu jsme v rámci našeho auditu považovali možnost snížení hodnoty pohledávek z úvěrů za významné riziko, které vyžadovalo naši zvýšenou pozornost. Proto tuto oblast považujeme za hlavní záležitost auditu.

Jak byla záležitost při auditu řešena

Naše postupy v této oblasti prováděné dle potřeby s pomocí našich vlastních auditních specialistů na úvěrové riziko zahrnovaly mj. následující postupy:

- posouzení souladu metodiky stanovení výše očekávaných úvěrových ztrát používané Společností s příslušnými požadavky rámce účetního výkaznictví a standardy odvětví, v němž Společnost působí. V rámci výše uvedeného jsme identifikovali příslušné metody, předpoklady a zdroje dat a posoudili jsme, zda jsou tyto metody, předpoklady, data a jejich aplikace v kontextu uvedených požadavků vhodné;
- vyhodnocení kontrol týkajících se výpočtu opravné položky na ztrátu ze snížení hodnoty;
- posouzení adekvátnosti identifikace důvodů významného zvýšení úvěrového rizika na základě:
 - vyhodnocení finanční situace Dlužníka včetně jeho likvidity na základě auditované účetní závěrky k 31. prosinci 2024
 - analýzy vývoje cen emitovaných dluhopisů na Burze cenných papírů Praha v průběhu a na konci roku 2024.
- posouzení adekvátnosti klíčových parametrů (PD a LGD), které byly použity při stanovení odhadu očekávaných úvěrových ztrát, na základě veřejně dostupných informací (především úvěrových ratingů v odvětví, v nichž mateřská společnost působí) a dále na základě naší znalosti odvětví.
- posouzení správnosti a úplnosti informací týkajících se snížení hodnoty úvěrů, které byly uvedeny v účetní závěrce, na základě požadavků příslušných standardů účetního výkaznictví.

Ostatní informace

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční finanční zprávě (dále „výroční zpráva“) 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 způsobilo 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 a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za sledování procesu účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá výbor pro audit.

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 účetní závěrky.
- 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 účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.



Naší povinností je informovat osoby pověřené správou a řízením mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Naší povinností je rovněž poskytnout osobám pověřeným správou a řízením prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat je o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali osoby pověřené správou a řízením Společnosti, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás dne 8. října 2024 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme 1. rok.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 28. dubna 2025 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Zpráva o souladu s nařízením o ESEF

Provedli jsme zakázku poskytující přiměřenou jistotu, jejímž předmětem bylo ověření souladu účetní závěrky obsažené ve výroční zprávě s ustanoveními nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/815 ze dne 17. prosince 2018, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES, pokud jde o regulační technické normy specifikace jednotného elektronického formátu pro podávání zpráv („nařízení o ESEF“), která se vztahují k účetní závěrce.

Odpovědnost statutárního orgánu

Ze vypracování účetní závěrky v souladu s nařízením o ESEF je odpovědný statutární orgán Společnosti. Statutární orgán Společnosti nese odpovědnost mimo jiné za:

- návrh, zavedení a udržování vnitřního kontrolního systému relevantního pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- sestavení účetní závěrky obsažené ve výroční zprávě v platném formátu XHTML.



Odpovědnost auditora

Naším úkolem je vyjádřit na základě získaných důkazních informací názor na to, zda účetní závěrka obsažená ve výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF. Tuto zakázku poskytující přiměřenou jistotu jsme provedli podle mezinárodního standardu pro ověřovací zakázky ISAE 3000 (revidované znění) – „Ověřovací zakázky, které nejsou auditem ani prověrkou historických finančních informací“ (dále jen „ISAE 3000“).

Charakter, načasování a rozsah zvolených postupů závisí na úsudku auditora. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že ověření provedené v souladu s výše uvedeným standardem ve všech případech odhalí případný existující významný (materiální) nesoulad s požadavky nařízení o ESEF.

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

- seznámili jsme se s požadavky nařízení o ESEF,
- seznámili jsme se s vnitřními kontrolami Společnosti relevantními pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- identifikovali a vyhodnotili jsme rizika významného (materiálního) nesouladu s požadavky nařízení o ESEF způsobeného podvodem nebo chybou a
- na základě toho navrhli a provedli postupy s cílem reagovat na vyhodnocená rizika a získat přiměřenou jistotu pro účely vyjádření našeho závěru.

Cílem našich postupů bylo posoudit, zda účetní závěrka obsažená ve výroční zprávě byla sestavena v platném formátu XHTML.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho závěru.

Závěr

Podle našeho názoru účetní závěrka Společnosti za rok končící 31. prosincem 2024 obsažená ve výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

Statutární auditor odpovědný za zakázku

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

V Praze dne 29. dubna 2025

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

Ing. Veronika Strolená
Partner
Evidenční číslo 2195

4. Účetní závěrka k 31.12.2024

Šantovka Finance s.r.o.

Individuální účetní závěrka ke dni 31. prosince 2024 sestavená
v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví přijatými
pro použití v EU

OBSAH

INDIVIDUÁLNÍ VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT A OSTATNÍHO ÚPLNÉHO VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024	3
INDIVIDUÁLNÍ VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31. PROSINCI 2024	4
VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024	5
VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024	6
1. VŠEOBECNÉ INFORMACE	7
2. APLIKACE NOVÝCH A NOVELIZOVANÝCH MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNIHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS) PŘIJATÝCH PRO POUŽITÍ V EU	8
2.1. Prvotní aplikace úprav stávajících standardů, které jsou v účinnosti v běžném období	8
2.2. Nové standardy a úpravy stávajících standardů vydané IASB a přijaté EU, které zatím nejsou účinné	8
2.3. Úpravy stávajících standardů vydané radou IASB, ale dosud nepřijaté Evropskou unií	8
3. DŮLEŽITÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA	10
3.1. Prohlášení o shodě	10
3.2. Východiska sestavování účetní závěrky	10
3.3. Účtování výnosů	11
3.4. Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty	11
3.5. Daně	11
3.6. Finanční nástroje	11
3.7.1. Finanční aktiva	12
3.7.2. Finanční závazky	16
3.7. Spřízněné strany	17
3.8. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	18
3.9. Přehled o peněžních tocích	18
4. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH	19
5. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZŮM	20
5.1. Výnosové úroky – vypočtené s použitím efektivní úrokové míry	20
5.2. Nákladové úroky	20
5.3. Ostatní náklady	20
5.4. Mzdové náklady	21
5.5. Ztráty ze znehodnocení finančních nástrojů	21
5.6. Ostatní finanční výnosy/náklady	21
5.7. Daň z příjmu	21
5.8. Zápůjčky ve skupině	22
5.9. Hotovost a peníze na bankovních účtech	22
5.10. Ostatní aktiva	23
5.11. Vlastní kapitál	23
5.12. Dluhopisy	23
5.13. Přijaté úvěry	24
6. RIZIKA SPOJENÁ S ÚČETNÍ ZÁVĚRKOU	25
7. UDÁLOSTI PO SKONČENÍ ÚČETNÍHO OBDOBÍ	26
8. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ UZÁVĚRKY	26

Individuální výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2024

	Bod	Rok končící 31.12.2024	Období od 15.3.2023 do 31.12.2023
		v tis. Kč	v tis. Kč
Výnosové úroky	5.1	39 129	0
Nákladové úroky	5.2	-35 219	0
Čistý úrokový výnos		3 910	0
Ostatní náklady	5.3	-660	-88
Mzdové náklady	5.4	-40	0
Ztráty ze znehodnocení finančních nástrojů	5.5	-1 700	0
Ostatní finanční náklady	5.6	-1 150	-8
ZISK PŘED ZDANĚNÍM DANÍ Z PŘÍJMŮ		359	-96
Daň z příjmu	5.7	-182	0
ZISK ZA OBDOBÍ		178	-96
 Ostatní úplný výsledek hospodaření		0	0
Úplný výsledek hospodaření		178	-96

Individuální výkaz o finanční pozici k 31. prosinci 2024

	Bod	31.12.2024	31.12.2023
		v tis. Kč	v tis. Kč
<u>Aktiva</u>			
Hotovost a peníze na bankovních účtech	5.9	61 434	12
Ostatní aktiva	5.10	4 134	0
Zápůjčky ve skupině	5.8	678 364	0
Aktiva celkem		743 932	12
<u>Vlastní kapitál a závazky</u>			
Závazky z obchodních vztahů		21	3
Daňové závazky		184	0
Přijaté úvěry	5.13	0	95
Vydané dluhopisy	5.12	740 635	0
Závazky celkem		740 840	98
Základní kapitál	5.11	10	10
Ostatní kapitálové fondy	5.11	3 000	0
Zisk za období	5.11	178	-96
Nerozdělený zisk	5.11	-96	0
Vlastní kapitál celkem		3 092	-86
Vlastní kapitál a závazky celkem		743 932	12

Výkaz změn vlastního kapitálu za období končící 31. prosince 2024

	Vlastní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk / Neuhrazená ztráta	Výsledek hospodaření běžného období	Celkem
	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč
Stav k 15.3.2023	10	0	0	0	10
Úplný hospodářský výsledek za období	0	0	0	-96	-96
Převod do nerozděleného zisku	0	0	0	0	0
Stav k 1.1.2024	10	0	0	-96	-86
Úplný hospodářský výsledek	0	0	0	178	178
Převod do nerozděleného zisku	0	0	-96	96	0
Příplatek jediného společníka	0	3 000	0	0	3 000
Stav k 31.12.2024	10	3 000	-96	178	3 092

Výkaz o peněžních tocích za období končící 31. prosince 2024

Peněžní toky z provozní činnosti	31.12.2024	31.12.2023
	v tis. Kč	v tis. Kč
Zisk/Ztráta za rok	178	-96
<u>Úpravy:</u>		
Daň z příjmů vykázaná v hospodářském výsledku	182	0
Ztráta ze snížení hodnoty vykázaná u zápůjček ve skupině	1 700	0
Kurzový (zisk)/ztráta, netto	10	0
Úrokový (zisk)/ztráta, netto	-3 910	2
Ostatní nepeněžní operace	-109	0
Poskytnuté úvěry	-644 352	0
Přijaté úroky	3 425	0
Změna stavu ostatních aktiv	-1 134	0
Změna stavu závazků z obchodního styku a jiných závazků	17	1
Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti	-643 994	-93
 Peněžní toky z financování		
Zaplacené úroky	-8	0
Příjmy z emise dluhopisů	750 000	0
Úhrada nákladů na emisi dluhových nástrojů	-44 576	0
Přijaté zápůjčky	0	95
Čisté peněžní prostředky použité v rámci financování	705 416	95
 Čistý přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	61 422	2
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	12	10
 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	61 434	12

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

Společnost Šantovka Finance s.r.o. (dále „společnost“) vznikla dne 15. března 2023 zápisem do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 92123.

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

IČO: 191 52 078.

Společnost není plátcem DPH.

Hlavní předmět činnosti

Hlavním předmětem činnosti společnosti je poskytování peněžních prostředků získaných emisí dluhopisů společností vlastněným společností Šantovka Holding a.s. formou zápůjček, úvěrů nebo jinou formou financování. Z důvodu emise cenných papírů na regulovaném veřejném trhu používá účetní jednotka mezinárodní účetní standardy.

Účetní období

Účetní období:	1. ledna 2024 – 31. prosince 2024
Srovnatelné účetní období:	15. března 2023 – 31. prosince 2023

Vlastníci společnosti

Jediný společník k 31. prosinci 2024 je:

Šantovka Holding a.s., IČ: 080 10 820	100,0 %
---------------------------------------	---------

Ultimátním vlastníkem společnosti jsou Michal Kusák a Ivan Gerši.

Orgány společnosti

Jednatel společnosti je k 31. prosinci 2024 Markéta Ševčíková, datum zápisu 24. července 2024.

Společnost zastupuje její jednatel samostatně.

Organizační struktura

Společnost nemá zaměstnance.

Výbor pro audit

Společnost má zřízený Výbor pro audit, který je složen z tří členů. Tento výbor plní nezávislou kontrolní funkci v rámci správního a finančního řízení společnosti. Členové výboru jsou vybráni tak, aby měli dostatečné odborné znalosti a zkušenosti v oblasti účetnictví, auditu a finančního řízení, což zajišťuje jejich schopnost vykonávat efektivní dohled nad procesy spojenými s finančními výkaznictvími, auditem a dodržováním právních předpisů. Výbor pro audit pravidelně monitoruje a hodnotí činnost externího auditora, kontroluje správnost účetních závěrek a poskytuje doporučení pro zlepšení vnitřního kontrolního systému společnosti.

Změny v obchodním rejstříku

Změna jednatele společnosti: K 31. prosinci 2024 Markéta Ševčíková (k 31. prosinci 2023 Richard Morávek).

Změna jediného společníka: K 31. prosinci 2024 100% Šantovka Holding a.s., IČ: 080 10 820; (k 31. prosinci 2023 100% Šantovka Investment s.r.o., IČ: 191 46 710).

2. APLIKACE NOVÝCH A NOVELIZOVANÝCH MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS) PŘIJATÝCH PRO POUŽITÍ V EU

2.1. Prvotní aplikace úprav stávajících standardů, které jsou v účinnosti v běžném období

V běžném období Společnost poprvé použila následující nový standard a úpravy stávajících standardů vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (rada IASB) a přijaté pro použití v EU, které jsou povinně účinné v Evropské unii pro účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo po tomto datu:

Standard	Název
Úpravy IFRS 7	Finanční nástroje: Zveřejnění – Ujednání o financování dodavatelů
Úpravy IAS 7	Výkaz o peněžních tocích
Úpravy IAS 1	Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé
Úpravy IFRS 16	Leasingy – Závazky z leasingu při prodeji a zpětném leasingu

Zahájení dodržování těchto nových standardů a úprav stávajících standardů nevede k žádným významným změnám účetních pravidel společnosti.

2.2. Nové standardy a úpravy stávajících standardů vydané IASB a přijaté EU, které zatím nejsou účinné

K datu schválení této účetní závěrky byly vydány radou IASB a schváleny pro použití v EU následující úpravy stávajících standardů, které nebyly v roce 2024 ještě v účinnosti a Společnost je při sestavení této účetní závěrky nepoužila:

Standard	Název	Datum účinnosti
Úpravy IAS 21	Dopady změn směnných kurzů cizích měn – Nedostatečná směnitelnost	1. ledna 2025

Společnost se rozhodla neaplikovat úpravy stávajících standardů před datem jejich účinnosti. Dle odhadů vedení Společnosti nebude mít jejich dodržování v období, kdy budou použity poprvé, žádný dopad na účetní závěrku Společnosti.

2.3. Úpravy stávajících standardů vydané radou IASB, ale dosud nepřijaté Evropskou unií

V současné době se podoba standardů přijatá Evropskou unií výrazně neliší od podoby standardů schválených Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB). Výjimkou jsou následující úpravy stávajících standardů, které nebyly k datu schválení účetní závěrky schváleny k používání v EU (data účinnosti uvedené níže jsou pro IFRS vydané radou IASB):

Standard	Název	Stav schvalování v EU
IFRS 18	Prezentace a zveřejňování v účetní závěrce	Účinné od 1. 1. 2027
IFRS 19	Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování	Účinné od 1. 1. 2027
Úpravy IFRS 9 a IFRS 7	Finanční nástroje a Finanční nástroje: Zveřejnění. Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů	Účinné od 1. 1. 2026
Úpravy IFRS 9 a IFRS 7	Finanční nástroje a Finanční nástroje: Zveřejnění. Smlouvy odkazující na elektřinu závislou na přírodě	Účinné od 1. 1. 2026
Úpravy IFRS 10 a IAS 28	Konsolidovaná účetní závěrka a Investice do přidružených a společných podniků. Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a přidruženým nebo společným podnikem	Datum účinnosti nebylo stanoveno
Roční zdokonalení účetních standardů IFRS - 11. díl	Úpravy účetních standardů: IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 a IAS 7	Účinné od 1. 1. 2026

Společnost neočekává významné dopady těchto standardů, novelizací a interpretací, které nejsou dosud v platnosti, na účetní závěrku, není-li výše uvedeno jinak. Společnost předčasně neaplikovala žádné standardy IFRS, pokud přijetí není povinné ke dni účetní závěrky.

3. DŮLEŽITÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

3.1 Prohlášení o shodě

Tato účetní závěrka je sestavena v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijaté Evropskou Unií (dále v textu „účetní standardy IFRS“) za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024, kdy končí finanční rok společnosti.

V průběhu roku 2024 nedošlo k žádné podstatné změně v aplikovaných účetních pravidlech.

Účetní závěrka je sestavena jako řádná účetní závěrka společnosti k rozvahovému dni mající obecný účel.

3.2 Východiska sestavování účetní závěrky

Účetní závěrka je sestavena za použití oceňovací báze historických cen kromě některých finančních nástrojů, které jsou oceněny reálnými hodnotami, ke konci každého účetního období, jak je uvedeno níže v účetních pravidlech.

Historická cena obecně vychází z reálné hodnoty protihodnoty poskytnuté výměnou za zboží a služby.

Stanovení reálné hodnoty

Účetní postupy a zveřejňované informace Společnosti vyžadují stanovení reálné hodnoty finančních i nefinančních aktiv a pasiv. Reálné hodnoty byly stanoveny pro účely oceňování anebo zveřejňování s použitím níže uvedených metod. Další informace o předpokladech uplatňovaných při stanovení reálné hodnoty se tam, kde je to vhodné, uvádějí v bodech přílohy, které se konkrétně týkají daného aktiva či pasiva.

Reálná hodnota je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění, bez ohledu na to, zda je cena pozorovatelná nebo odhadována za použití jiné oceňovací techniky. Při stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku se berou v úvahu takové charakteristiky aktiva či závazku, které by účastníci trhu zohlednili při oceňování aktiva či závazku ke dni ocenění. Reálná hodnota pro účely ocenění a/nebo zveřejnění v této účetní závěrce se stanovuje tímto způsobem.

Pro účely účetního výkaznictví se ocenění reálnou hodnotou dále rozděluje na úroveň 1, 2 a 3 na základě míry, do které jsou vstupy pro ocenění reálnou hodnotou pozorovatelné, a na základě celkové významnosti vstupů pro ocenění reálnou hodnotou:

- Úroveň 1 – vstupy představují kótované ceny (neupravené) na aktivních trzích pro stejná aktiva či závazky, na které má účetní jednotka ke dni ocenění přístup.
- Úroveň 2 – vstupy zde představují jiné vstupy než kótované ceny vymezené úrovní 1, které jsou prodané aktivum či závazek přímo či nepřímo pozorovatelné.
- Úroveň 3 – vstupy vztahující se k danému aktivu či závazku, které nejsou přímo pozorovatelné.

Účetní závěrka je sestavena na základě předpokladu nepřetržitého trvání.

V dalším textu jsou uvedena základní účetní pravidla.

3.3 Účtování výnosů

Hlavním příjmem jsou výnosové úroky z úvěrů poskytnutých podnikům ve skupině Šantovka Holding.

Výnosové úroky

Časové rozlišení výnosových úroků se uskuteční s ohledem na neuhrazenou jistinu, přičemž se použije příslušná efektivní úroková míra, tj. úroková míra, která bude přesně diskontovat odhadované budoucí peněžní příjmy po očekávané dobu trvání finančního aktiva na jeho čistou účetní hodnotu.

3.4 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty

Funkční měnou Společnosti je česká koruna („Kč“), která je stejně tak měnou vykazování, v níž je sestavena a prezentována účetní závěrka.

Při sestavování účetní závěrky společnosti se transakce v jiných měnách (cizí měny), než je funkční měna společnosti, vykazují za použití měnového kurzu platného k datu transakce. Ke každému konci účetního období se peněžní položky v cizí měně přepočítávají za použití měnového kurzu k tomuto datu. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v reálné hodnotě vyjádřené v cizí měně, se přepočítávají za použití měnového kurzu platného k datu určení reálné hodnoty. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v historických cenách vyjádřených v cizí měně, se nepřepočítávají.

Kurzové rozdíly z peněžních položek se vykazují v hospodářském výsledku v období, ve kterém vznikly.

3.5 Daně

Splatná daň

Splatná daň se vypočítá na základě zdanitelného zisku za dané období. Zdanitelný zisk se odlišuje od zisku před zdaněním, který je vykázaný ve výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku, protože nezahrnuje položky výnosů, resp. nákladů, které jsou zdanitelné nebo odčitatelné od základu daně v jiných letech, ani položky, které nejsou zdanitelné, resp. odčitatelné od základu daně. Splatná daň společnosti se vypočítá pomocí daňových sazeb uzákoněných, resp. vyhlášených do konce účetního období. Splatná daň se zahrnuje do hospodářského výsledku.

Odložená daň

Odložená daň se vykáže na základě přechodných rozdílů mezi účetní hodnotou aktiv a závazků v účetní závěrce a jejich daňovou základnou použitou pro výpočet zdanitelného zisku. Odložené daňové závazky se uznávají obecně u všech zdanitelných přechodných rozdílů. Odložené daňové pohledávky se obecně uznávají u všech odčitatelných přechodných rozdílů v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že zdanitelný zisk, proti kterému se budou moci využít odčitatelné přechodné rozdíly, bude dosažen. Tyto odložené daňové pohledávky a závazky se nevykazují, pokud přechodný rozdíl vzniká z prvotního vykazání aktiv či závazků v rámci transakce, která neovlivňuje zdanitelný ani účetní zisk.

Odložené daňové závazky a pohledávky se oceňují pomocí daňové sazby, která bude platit v období, ve kterém pohledávka bude realizována nebo závazek splatný, na základě daňových sazeb (a daňových zákonů) uzákoněných, resp. vyhlášených do konce účetního období.

3.6 Finanční nástroje

- Finanční aktiva a finanční závazky jsou vykazovány ve výkazu o finanční situaci Společnosti, jakmile se Společnost stane stranou smluvních ustanovení finančních nástrojů. Finanční aktiva a finanční závazky se při prvotním vykazání oceňují reálnou hodnotou. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení nebo vydání finančních aktiv nebo finančních závazků (jiných než finanční aktiva a finanční závazky oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)), se při prvotním vykazání přiřítají k reálné hodnotě, resp. odečítají od reálné hodnoty finančních aktiv nebo finančních závazků. Transakční

náklady, které lze přímo přiřadit pořízení finančních aktiv nebo finančních závazků oceněných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), se okamžitě vykazují v hospodářském výsledku.

3.7.1 Finanční aktiva

Spotové nákupy nebo prodeje finančních aktiv se zaúčtují, resp. odúčtují, k datu sjednání obchodu. Spotové nákupy nebo prodeje jsou koupě nebo prodeje finančních aktiv, které vyžadují dodání aktiv ve lhůtě stanovené obecně právní úpravou nebo konvencemi daného trhu. Společnost prvotně vykazuje poskytnuté úvěry a vydané dluhové cenné papíry k datu jejich vzniku.

Všechna vykázaná finanční aktiva se následně přeceňují jako celek buď naběhlou hodnotou, nebo reálnou hodnotou v závislosti na klasifikaci finančních aktiv.

Klasifikace finančních aktiv

Dluhové nástroje, které splňují následující podmínky, se následně oceňují naběhlou hodnotou:

- finanční aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet finanční aktivum za účelem získání smluvních peněžních toků, a
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní data peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Dluhové nástroje, které splňují následující podmínky, jsou následně oceňovány reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI):

- finanční aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cíle je dosaženo jak inkasem smluvních peněžních toků, tak i prodejem finančních aktiv a
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní data peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Veškerá další finanční aktiva se automaticky oceňují reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Bez ohledu na výše uvedené může Společnost při prvotním zachycení finančního aktiva provést následující neodvolatelnou volbu/označení:

- Společnost si může neodvolatelně zvolit, že bude vykazovat následné změny reálné hodnoty kapitálových nástrojů v ostatním úplném výsledku, jsou-li splněna určitá kritéria (viz bod (iii) níže) a
- Společnost může neodvolatelně označit dluhový nástroj, který splňuje kritéria pro oceňování naběhlou hodnotou nebo reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI), za nástroj oceněný reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), pokud je tím vyloučen nebo významně omezen oceňovací nebo účetní nesoulad (viz bod (iv) níže).

(i) Naběhlá hodnota a metoda efektivní úrokové míry

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu naběhlé hodnoty dluhového nástroje a alokace úrokového výnosu do relevantních období. Efektivní úroková míra jiných finančních aktiv, než jsou nakoupená nebo vzniklá úvěrově znehodnocená finanční aktiva (tj. aktiva, která jsou úvěrově znehodnocená při prvotním vykázání), je taková míra, která přesně diskontuje odhadovanou výši budoucích peněžních příjmů (včetně všech poplatků zaplacených nebo přijatých, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové míry, transakčních nákladů a ostatních premií nebo diskontů) s výjimkou očekávaných úvěrových ztrát po očekávanou dobu trvání dluhového nástroje, nebo případně po kratší období, na jejich hrubou naběhlou hodnotu k okamžiku prvotního vykázání. V případě nakoupených nebo vzniklých úvěrově znehodnocených finančních aktiv se vypočte efektivní úroková míra upravená o úvěrové riziko diskontováním odhadovaných budoucích peněžních toků, včetně očekávaných úvěrových ztrát, na naběhlou hodnotu dluhového nástroje při prvotním vykázání.

Naběhlá hodnota finančního aktiva je částka, jakou je finanční aktivum oceněno při prvotním vykázání, snížená o splátky jistiny a zvýšená – s použitím metody efektivní úrokové míry – o kumulativní amortizaci rozdílu mezi hodnotou vykázanou při prvotním vykázání a hodnotou při splatnosti, upravená o případnou opravnou položku.

Naopak hrubá účetní hodnota finančního aktiva je naběhlá hodnota finančního aktiva před úpravou o případnou opravnou položku.

Úrokové výnosy se vykazují za použití metody efektivní úrokové míry pro dluhové nástroje následně oceňované naběhlou hodnotou a reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI). U jiných finančních aktiv, než jsou nakoupená nebo vzniklá úvěrově znehodnocená finanční aktiva, se úrokové výnosy vypočtou uplatněním efektivní úrokové míry na hrubou účetní hodnotu finančního aktiva, kromě finančních aktiv, u nichž následně došlo k úvěrovému znehodnocení (viz níže). U finančních aktiv, u nichž následně došlo k úvěrovému znehodnocení, se úrokové výnosy vykazují uplatněním efektivní úrokové míry na naběhlou hodnotu finančního aktiva. Pokud se v následujících účetních obdobích úvěrové riziko úvěrově znehodnocených finančních nástrojů zlepší natolik, že finanční aktivum přestane být úvěrově znehodnoceno, úrokové výnosy se vykazují uplatněním efektivní úrokové míry na hrubou účetní hodnotu finančního aktiva.

Pro nakoupená nebo vzniklá úvěrově znehodnocená finanční aktiva Společnost vykazuje úrokové výnosy uplatněním efektivní úrokové míry upravené o úvěrové riziko na naběhlou hodnotu finančního aktiva od prvotního vykázání. Hrubý základ se k výpočtu znovu nepoužije ani v případě, že se úvěrové riziko finančního aktiva následně zlepší natolik, že finanční aktivum již nebude úvěrově znehodnoceno.

Kurzové zisky a ztráty

Účetní hodnota finančních aktiv denominovaných v cizí měně je určena v příslušné cizí měně a přepočítává se za použití spotového kurzu ke konci každého účetního období. Konkrétně:

- U finančních aktiv oceněných naběhlou hodnotou, které nejsou součástí zajišťovacího vztahu, se kurzové rozdíly vykazují ve výkazu zisků a ztrát.
- U dluhových nástrojů oceněných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI), které nejsou součástí zajišťovacího vztahu, se kurzové rozdíly u naběhlých hodnot dluhových nástrojů vykazují ve výkazu zisků a ztrát. Ostatní kurzové rozdíly se vykazují v ostatním úplném výsledku.
- U finančních aktiv oceněných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), které nejsou součástí zajišťovacího vztahu, se kurzové rozdíly vykazují ve výkazu zisků a ztrát.
- U kapitálových nástrojů oceněných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI) se kurzové rozdíly vykazují v ostatním úplném výsledku.

Znehodnocení finančních aktiv

Společnost vykazuje opravnou položku na očekávané úvěrové ztráty u investic do dluhových nástrojů, které jsou oceněny naběhlou hodnotou nebo reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI), dále u pohledávek z leasingu, pohledávek z obchodního styku a smluvních aktiv, jakož i smluv o finančních zárukách. Výše očekávaných úvěrových ztrát se aktualizuje vždy k datu účetní závěrky, aby reflektovala změny úvěrového rizika od prvotního vykázání příslušného finančního nástroje.

Společnost vždy vykazuje očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání v případě pohledávek z obchodního styku. Očekávané úvěrové ztráty se u těchto finančních aktiv odhadují pomocí matice tvorby opravných položek na základě historických zkušeností Společnosti v oblasti úvěrových ztrát upravených o faktory, které jsou specifické pro dlužníky, obecné ekonomické podmínky a posouzení stávajících i odhadovaných budoucích podmínek k datu účetní závěrky, včetně časové hodnoty peněz, je-li relevantní.

V případě všech ostatních finančních nástrojů Společnost vykazuje očekávané finanční ztráty za dobu trvání, pokud došlo k významnému zvýšení úvěrového rizika od prvotního vykázání. Pokud však k významnému zvýšení úvěrového rizika od prvotního vykázání nedošlo, Společnost vyčíslí opravnou položku na ztrátu z tohoto finančního nástroje ve výši odpovídající 12měsíční očekávané úvěrové ztrátě.

Očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání představují očekávané úvěrové ztráty, jež vznikají v důsledku všech možných nedodržení závazků během očekávané doby trvání finančního nástroje. Oproti tomu 12-měsíční očekávané úvěrové ztráty představují část očekávaných úvěrových ztrát za dobu trvání, jež dle očekávání vzniknou v důsledku selhání finančního nástroje, které může nastat během 12 měsíců po datu účetní závěrky.

Společnost používá pro vykazování znehodnocení finančních aktiv model tvorby opravných položek založený na očekávaných úvěrových ztrátách („ECL model“).

Metoda očekávaných úvěrových ztrát na snížení hodnoty (ECL)

Metoda očekávaných úvěrových ztrát na snížení hodnoty bere v úvahu současnou hodnotu všech ztrát způsobených selháním dlužníka, a to (i) během následujících dvanácti měsíců, nebo (ii) během očekávané doby trvání finančního nástroje v závislosti na tom, zda došlo ke zhoršení úvěrového rizika od počátečního zaúčtování. Model snížení hodnoty měří opravné položky na úvěrové ztráty pomocí třífázové metody založené na stupni zhoršení úvěrového rizika od počátečního zaúčtování:

- Fáze 1 („Stage 1“) – Pokud nedošlo k významnému nárůstu úvěrového rizika (SICR) od prvotního zaúčtování finančního nástroje, je vykázána opravná položka ve výši odpovídající očekávaným úvěrovým ztrátám za 12 měsíců (očekávané úvěrové ztráty, které vyplývají událostí, které mohou nastat v průběhu 12 měsíců po datu účetní závěrky). Úrokové výnosy jsou zaúčtovány metodou efektivní úrokové sazby aplikované na hrubou účetní hodnotu finančního aktiva.
- Fáze 2 („Stage 2“) – Pokud dojde k významnému nárůstu úvěrového rizika (SICR) od prvotního zaúčtování, ale finanční nástroj není v selhání, je vykázána opravná položka ve výši odpovídající očekávaným úvěrovým ztrátám za celou dobu trvání finančního nástroje (očekávané úvěrové ztráty, které jsou důsledkem všech možných událostí vyvolávajících ztrátu po dobu trvání finančního nástroje). Úrokové výnosy jsou zaúčtovány metodou efektivní úrokové sazby aplikované na hrubou účetní hodnotu finančního aktiva.
- Fáze 3 („Stage 3“) – V této fázi jsou zahrnuty finanční nástroje v selhání. Podobně jako u Fáze 2 je vykázána opravná položka ve výši odpovídající očekávaným úvěrovým ztrátám za celou dobu trvání finančního nástroje. Úrokové výnosy jsou zaúčtovány metodou efektivní úrokové sazby aplikované na čistou účetní hodnotu finančního aktiva.

Ocenění očekávané úvěrové ztráty

Odhad očekávaných úvěrových ztrát je modelován na základě pravděpodobnosti selhání (PD), expozice v selhání (EAD) a ztráty v selhání (LGD). Podrobnosti k těmto statistickým parametrům/vstupům jsou následující:

- Pravděpodobnost selhání (PD) je odhad pravděpodobnosti selhání za dané časové období.
- Expozice v selhání (EAD) je odhad expozice k selhání k budoucímu datu, s ohledem na očekávané změny v expozici po dni účetní závěrky, včetně splátek jistiny a úroků, ať už sjednaných ve smlouvě, nebo jinak, očekávané čerpání úvěrových příslibů, a úrok naběhlý ze splátek po splatnosti.
- Ztráta v selhání (LGD) je ztráta vzniklá v případě, kdy dojde k selhání. Vychází z rozdílu mezi dlužnými smluvními peněžními toky a těmi, které věřitel očekává, že obdrží, včetně realizace příslušné zástavy.

Ocenění očekávané úvěrové ztráty a zhodnocení významného nárůstu úvěrového rizika bere v potaz informace o minulých událostech a současných podmínkách, stejně jako racionální a podložené předpovědi budoucích událostí a ekonomických podmínek. Odhad a aplikace informací ohledně budoucího vývoje vyžaduje použití významných odhadů.

Významný nárůst úvěrového rizika (SICR)

(i) Významné zvýšení úvěrového rizika

Při posouzení toho, zda se úvěrové riziko související s finančním nástrojem od data prvotního vykázání významně zvýšilo, Společnost porovnává riziko selhání u finančních nástrojů k datu účetní závěrky s rizikem selhání u finančních nástrojů k datu prvotního vykázání. Při posuzování Společnost zvažuje jak kvantitativní, tak kvalitativní informace, které jsou přiměřené a doložitelné, včetně zkušenosti z předchozích období a informací o budoucnosti, které jsou k dispozici bez nutnosti vynaložit nepřiměřené náklady nebo úsilí. Má se za to, že informace o budoucnosti zahrnují budoucí vyhlídky odvětví, v nichž dlužníci Společnosti podnikají, získané z odborných ekonomických posudků, od finančních analytiků, vládních subjektů, relevantních think-tanků a dalších obdobných organizací, jakož i zvážením různých externích zdrojů aktuálních a budoucích ekonomických informací souvisejících s klíčovými operacemi Společnosti.

Při posouzení toho, zda došlo k významnému zvýšení úvěrových rizik od prvotního vykázání, se zohledňují následující informace:

- skutečné či očekávané významné zhoršení externího (je-li k dispozici) či interního úvěrového ratingu finančního nástroje,
- významné zhoršení externích tržních ukazatelů úvěrového rizika pro konkrétní finanční nástroj, např. významné zvýšení úvěrové marže, cen swapů úvěrového selhání u dlužníka či doby nebo rozsahu, kdy reálná hodnota finančního aktiva byla nižší než jeho naběhlá hodnota,
- stávající či budoucí negativní změny obchodních, finančních nebo ekonomických podmínek, které dle očekávání povedou k výraznému snížení schopnosti dlužníka splnit své dluhové závazky,
- skutečné či očekávané významné zhoršení provozních výsledků dlužníka,
- významné zvýšení úvěrového rizika u ostatních finančních nástrojů téhož dlužníka,
- skutečná či očekávaná významná negativní změna regulačního, hospodářského nebo technického prostředí dlužníka vedoucí k významnému zhoršení schopnosti dlužníka splnit své dluhové závazky.

Bez ohledu na výsledek výše uvedeného posouzení Společnost předpokládá, že úvěrové riziko související s finančním aktivem významně vzrostlo od data prvotního vykazání v případě, kdy jsou smluvní platby více než 30 dní po splatnosti, pokud Společnost nemá přiměřené a doložitelné informace, které by dokládaly opak.

Navzdory výše uvedenému Společnost předpokládá, že nedošlo k významnému zvýšení úvěrového rizika souvisejícího s finančním nástrojem od data prvotního vykazání, pokud je stanoveno, že u finančního nástroje je k datu účetní závěrky úvěrové riziko nízké. Finanční nástroj nese nízké úvěrové riziko, pokud:

1. finanční nástroj má nízké riziko selhání,
2. dlužník má silnou schopnost v blízké budoucnosti splnit své smluvní povinnosti v oblasti peněžních toků a
3. negativní změny ekonomických a obchodních podmínek mohou, avšak nemusí, v dlouhodobějším horizontu omezit schopnost dlužníka splnit své smluvní povinnosti v oblasti peněžních toků.

Společnost pravidelně monitoruje účinnost kritérií pro identifikaci toho, zda došlo k významnému zvýšení úvěrového rizika, a reviduje je dle potřeby, aby zajistila, že je podle těchto kritérií možné identifikovat významné zvýšení úvěrového rizika předtím, než budou dané částky po splatnosti.

(ii) Definice selhání

Pro účely řízení interního úvěrového rizika považuje Společnost následující situace za případ selhání, protože na základě jejich předchozích zkušeností hodnota finančních aktiv, která splní jedno z následujících kritérií, obecně není vytěžitelná:

- pokud protistrana poruší smluvní ustanovení a nastala jedna nebo více událostí definovaná v sekci *(iii) Úvěrově znehodnocená finanční aktiva*, nebo
- informace získané interně nebo z externích zdrojů poukazují na to, že dlužník pravděpodobně neuhradí své závazky vůči věřitelům, včetně Společnosti, v plné výši (bez ohledu na kolaterál, který Společnost drží).

Bez ohledu na výše uvedenou analýzu má Společnost za to, že došlo k selhání, když je finanční aktivum více než 90 dní po splatnosti, pokud Společnost nemá k dispozici přiměřené a doložitelné informace prokazující, že je vhodnější nastavit pozdější okamžik selhání.

(iii) Úvěrově znehodnocená finanční aktiva

Finanční aktivum je úvěrově znehodnoceno, pokud nastala jedna nebo více událostí, jež mají negativní dopad na odhadované budoucí peněžní toky spojené s daným finančním aktivem. Důkazy, že finanční aktivum je úvěrově znehodnoceno, zahrnují pozorovatelné informace o následujících událostech:

- závažné finanční obtíže emitenta nebo dlužníka,
- porušení smlouvy, jako např. selhání nebo nedodržení splatnosti (viz bod (ii) výše),
- věřitel (věřitelé) dlužníka udělil dlužníkovi z ekonomických nebo smluvních důvodů souvisejících s finančními obtížemi dlužníka úlevu (úlevy), kterou by věřitel (věřitelé) jinak neudělil,
- stává se pravděpodobným, že bude zahájen konkurz či jiná finanční reorganizace dlužníka,
- zánik aktivního trhu pro dané finanční aktivum kvůli finančním obtížím.

(iv) Odpisová politika

Společnost odepíše finanční aktivum, pokud existují informace o tom, že dlužník je ve vážných finančních obtížích a že nelze přiměřeně očekávat realizaci hodnoty aktiva, např. když dlužník vstoupil do likvidace nebo vyhlásil úpadek, nebo v případě pohledávek z obchodního styku, pokud jsou pohledávky více než dva roky po splatnosti podle toho, co nastane dříve. Odepsaná finanční aktiva mohou být stále vymáhána v souladu s postupy Společnosti pro vymáhání pohledávek a se zohledněním právního poradenství, je-li relevantní. Jakékoliv získané částky se vykazují do hospodářského výsledku.

(v) Stanovení a vykazování očekávaných úvěrových ztrát

Stanovení očekávaných úvěrových ztrát je funkcí pravděpodobnosti selhání, ztráty ze selhání (tj. výše ztráty, pokud došlo k selhání) a expozice v selhání. Posouzení pravděpodobnosti selhání a ztráty ze selhání vychází z historických údajů upravených o informace o budoucnosti, jak jsou popsány výše. Expozice v selhání u finančních aktiv představuje hrubou účetní hodnotu aktiv k datu účetní závěrky.

U finančních aktiv se očekávaná úvěrová ztráta odhaduje jako rozdíl mezi veškerými smluvními peněžními toky splatnými Společnosti na základě uzavřených smluv a veškerými peněžními toky, jejichž inkaso Společnost očekává, diskontovaná původní efektivní úrokovou mírou.

Pokud Společnost vyčíslila opravnou položku k finančnímu nástroji částkou odpovídající očekávané úvěrové ztrátě za dobu trvání v předchozím účetním období, avšak k datu účetní závěrky za běžné účetní období určí, že kritéria pro očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání již nejsou splněna, Společnost vyčíslí opravnou položku ve výši 12měsíční očekávané úvěrové ztráty k datu účetní závěrky za běžné účetní období s výjimkou aktiv, u nichž je uplatněn zjednodušený přístup.

Společnost vykazuje zisk nebo ztrátu ze znehodnocení do hospodářského výsledku v případě veškerých finančních nástrojů s odpovídající úpravou jejich účetní hodnoty prostřednictvím účtu opravných položek.

Odúčtování finančních aktiv

Společnost odúčtuje finanční aktivum pouze v případě, když smluvní práva na peněžní toky z aktiva vyprší nebo když toto finanční aktivum a v podstatě veškerá rizika a užitky spojené s jeho vlastnictvím převede na jiný subjekt. Jestliže Společnost nepřevede ani si neoponechá v podstatě všechna rizika a užitky spojené s vlastnictvím aktiva a ponechá si kontrolu nad převáděným aktivem, zaúčtuje podíl, který si na převáděném aktivu ponechává, a související závazek vyplývající z částek, které bude možná muset zaplatit. Pokud si Společnost ponechá v podstatě všechna rizika a užitky spojené s vlastnictvím převáděného finančního aktiva, pokračuje v účtování o tomto finančním aktivu a zaúčtuje také přijatou zajištěnou půjčku.

Při odúčtování finančního aktiva oceněného naběhlou hodnotou se rozdíl mezi účetní hodnotou aktiva a součtem přijaté úhrady a pohledávky vykáže do hospodářského výsledku.

3.7.2 Finanční závazky

Všechny finanční závazky se následně oceňují v naběhlé hodnotě pomocí efektivní úrokové míry nebo v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL). Nicméně finanční závazky, které vzniknou, pokud převod finančního aktiva nesplňuje kritéria pro odúčtování nebo pokud je pro něj třeba použít metodu přetrvávající angažovanosti, a smlouvy o finančních zárukách vydané Společností jsou oceněny podle specifických účetních zásad uvedených níže.

Finanční závazky následně oceněné naběhlou hodnotou

Finanční závazky, které nejsou (i) podmíněnou protihodnotou zaúčtovanou nabyvatelem v podnikové kombinaci, (ii) určeny k obchodování nebo (iii) označeny jako nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), jsou následně oceněny v naběhlé hodnotě pomocí efektivní úrokové míry.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu naběhlé hodnoty finančního závazku a alokace úrokového nákladu za dané období. Efektivní úroková míra je taková úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby (včetně všech poplatků a bodů zaplacených nebo přijatých, které tvoří nedílnou součást

efektivní úrokové míry, transakčních nákladů a ostatních premií nebo diskontů) po očekávanou dobu trvání finančního závazku nebo případně po kratší období na naběhlou hodnotu finančního závazku.

Vydané dluhopisy

Společnost provádí prvotní zaúčtování vydaných dluhových cenných papírů ke dni jejich vzniku. Společnost odúčtuje finanční závazek, pokud dojde ke splnění, zrušení nebo skončení platnosti jejích smluvních povinností.

Dluhopisy jsou prvotně zaúčtovány v reálné hodnotě snížené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou tyto dluhopisy oceněny v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry. Transakční náklady na transakce s dluhopisy zahrnují poplatky a provize hrazené zprostředkovatelům, poradcům, makléřům a dealerům, odvody pro regulační orgány a burzy, které lze přímo přiřadit emisi tohoto finančního nástroje.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty finančního závazku a alokace úrokového nákladu za dané období.

Společnost klasifikuje tu část dluhopisů, jejíž doba splatnosti bude vzhledem k datu výkazu o finanční situaci kratší než jeden rok, jako krátkodobou.

Odúčtování finančních závazků

Společnost odúčtovává finanční závazky pouze v situaci, kdy jsou povinnosti Společnosti splněny, zrušeny nebo skončí jejich platnost. Rozdíl mezi účetní hodnotou odúčtovaného finančního závazku a částky buď zaplacené, nebo splatné je zaúčtován do hospodářského výsledku.

Pokud Společnost vymění se stávajícím věřitelem jeden dluhový nástroj za jiný s výrazně odlišnými podmínkami, tato výměna se zaúčtuje jako zánik původního a vykázání nového finančního závazku. Obdobně Společnost zaúčtuje podstatnou modifikaci podmínek stávajícího závazku či jeho části jako zánik původního a vykázání nového finančního závazku. Předpokládá se, že podmínky jsou výrazně odlišné, pokud diskontovaná současná hodnota peněžních toků za nových podmínek, včetně poplatků hrazených bez jakýchkoliv inkasovaných poplatků a diskontovaných pomocí původní efektivní úrokové míry se liší alespoň o 10 % od diskontované současné hodnoty zbývajících peněžních toků původního finančního závazku. Není-li modifikace podstatná, rozdíl mezi (1) účetní hodnotou závazku před modifikací a (2) současnou hodnotou peněžních toků po modifikaci by měl být vykázán do hospodářského výsledku jako zisk nebo ztráta z modifikace.

3.7 Spřízněné strany

Spřízněné strany jsou osoby nebo subjekty, které jsou spřízněné s účetní jednotkou zpracovávající účetní závěrku. Osoba nebo rodinný příslušník této osoby je spřízněná s účetní jednotkou, pokud tato osoba:

(I) ovládá nebo spoluovládá účetní jednotku;

(II) má na účetní jednotku významný vliv;

(III) je členem hlavního řídicího orgánu účetní jednotky nebo mateřské společnosti účetní jednotky.

Subjekt je spřízněn s účetní jednotkou, pokud je splněna některá z níže uvedených podmínek:

(I) Subjekt a účetní jednotka jsou členy stejné skupiny (což znamená, že mateřská, dceřiná a sesterská společnost jsou vzájemně spřízněné).

(II) Jedna účetní jednotka je přidruženou společností nebo společným podnikem jiné účetní jednotky (nebo přidruženou společností či společným podnikem člena skupiny, jejímž je tato účetní jednotka členem).

(III) Obě účetní jednotky jsou společným podnikem stejné třetí strany.

(IV) Jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí strany a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí strany.

(V) Účetní jednotka využívá plány definovaných požitků pro zaměstnance účetní jednotky nebo subjektu spřízněného s účetní jednotkou ve prospěch zaměstnanců po ukončení jejich pracovního poměru. Pokud tento plán využívá sama účetní jednotka, jsou zaměstnanci poskytující příspěvky také spřízněni s účetní jednotkou.

(VI) Účetní jednotka je ovládána nebo spoluovládána stejnou ovládající osobou.

(VII) Ovládající osoba má významný vliv na účetní jednotku nebo je klíčovým členem vedení účetní jednotky (nebo mateřské společnosti účetní jednotky).

(VIII) Účetní jednotka nebo jakýkoliv člen skupiny, které je součástí, poskytuje služby klíčového člena vedení účetní jednotce nebo mateřské společnosti účetní jednotky.

V běžném období měla společnost významné transakce se spřízněnými stranami v podobě vzájemných zápůjček a výpůjček, které jsou popsány v následujících kapitolách.

Všechny transakce se spřízněnými stranami jsou založeny na podmínkách shodných s transakcemi s nespřízněnými stranami.

3.8 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky zahrnují hotovost, běžné účty u bank a vklady nebo jiné krátkodobé vysoce likvidní prostředky, které mohou být v krátké době přeměněny na předem známou hodnotu hotovosti a nesou minimální riziko změny hodnoty.

3.9 Přehled o peněžních tocích

Pro sestavení přehledu o peněžních tocích se používá nepřímá metoda. Za peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty jsou považovány peníze v hotovosti, včetně cenin, peněžní prostředky na účtu, kromě depozit s původní dobou splatnosti delší než tři měsíce, a krátkodobý likvidní majetek, který je snadno a pohotově směnitelný za předem známou částku peněžních prostředků. U tohoto majetku se nepředpokládají významné změny hodnoty v čase.

4. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH

Sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje používání určitých kritických účetních odhadů, které ovlivňují vykazované položky aktiv, závazků, výnosů a nákladů. Vyžaduje také, aby vedení Společnosti při aplikaci účetních postupů uplatnilo předpoklady založené na vlastním úsudku. Výsledné účetní odhady – právě proto, že jde o odhady – se zřídka rovnají příslušným skutečným hodnotám.

Odhady a výchozí předpoklady jsou průběžně revidovány. Změny účetních odhadů jsou zohledněny v období, v němž byla provedena oprava odhadu, a dále ve veškerých dotčených budoucích obdobích. Informace o nejistotě v předpokladech a odhadech, u nichž je významné riziko, že povedou k významné úpravě v následujících účetních obdobích, jsou uvedeny v následujících bodech přílohy:

- Bod 5.8. – Zápůjčky ve skupině – obsahuje důležité účetní úsudky související s vyhodnocením významného zvýšení úvěrového rizika (SICR) a výpočtu očekávaných ztrát (ECL) ze znehodnocení.
- Bod 6 – RIZIKA SPOJENÁ S ÚČETNÍ ZÁVĚRKOU

Řada účetních postupů a zveřejňovaných informací vyžaduje, aby byla stanovena reálná hodnota finančních aktiv a závazků. Společnost má pro tyto účely zavedený systém kontroly stanovení reálných hodnot. Viz bod 3.2.

5. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZŮM

5.1. Výnosové úroky – vypočtené s použitím efektivní úrokové míry

(údaje v tis. Kč)

Společnost/titul	Rok končící 31. 12. 2024	Období od 15.3.2023 do 31. 12. 2023
Bankovní úroky	983	0
Vnitroskupinové úroky	38 146	0
Celkem	39 129	0

V roce 2023 společnost nevykonávala svou hlavní podnikatelskou činnost, což se odrazilo na nulových úrokových výnosech za dané období. Od června 2024 však společnost zahájila svou klíčovou obchodní činnost, což vedlo ke vzniku úrokových výnosů jak z bankovních vkladů, tak z vnitroskupinových finančních operací.

5.2. Nákladové úroky

(údaje v tis. Kč)

Společnost/titul	Rok končící 31. 12. 2024	Období od 15.3.2023 do 31. 12. 2023
Dluhopisy	-35 211	0
Vnitroskupinové úroky	-8	0
Celkem	-35 219	0

V roce 2023 společnost nevykonávala svou hlavní podnikatelskou činnost, a proto nevykázala žádné úrokové náklady. Od června 2024 však došlo k zahájení klíčových obchodních aktivit, což vedlo ke vzniku úrokových nákladů, zejména v souvislosti s vydanými dluhopisy. Úroky z dluhopisů ve výši 35 211 tis. Kč byly kalkulovány metodou efektivní úrokové sazby (EIR) a zahrnují rozpouštění nákladů spojených s jejich emisí.

5.3. Ostatní náklady

(údaje v tis. Kč)

Titul	Rok končící 31. 12. 2024	Období od 15.3.2023 do 31. 12. 2023
Audit, účetnictví a daňové poradenství	-462	-86
Účetnictví a daňové poradenství	-54	0
Dluhopisy, LEI, ISIN	-120	-2
Ostatní	-24	0
Celkem	-660	-88

K 31.12.2024 ostatní náklady zahrnují zejména náklady na audit, vedení účetnictví a daňové poradenství, dále na právní služby, poštovné, telekomunikační služby, internet a další.

K 31.12.2023 hlavní náklady spojené s provozem společnosti tvořily zejména náklady spojené s auditem zahajovací rozvahy společnosti.

5.4. Mzdové náklady

(údaje v tis. Kč)

Titul	Rok končící 31. 12. 2024	Období od 15.3.2023 do 31. 12. 2023
Mzdové náklady	-30	0
Zákonné sociální pojištění	-7	0
Zákonné zdravotní pojištění	-3	0
Celkem	-40	0

V roce 2024 byly mzdové náklady spojené s odměnou pro členy Výboru pro Audit, který zasedal dvakrát. Výbor pro Audit byl zřízen v roce 2024, kdy se společnost stala subjektem veřejného zájmu. Managementu společnosti nejsou vypláceny žádné odměny.

5.5. Ztráty ze znehodnocení finančních nástrojů

Opravná položka k 31. 12. 2024 byla stanovena na základě metodiky výpočtu Expected Credit Loss (ECL), která zohledňuje pravděpodobnost selhání dlužníka (Probability of Default – PD) a očekávanou ztrátu v případě selhání (Loss Given Default – LGD). Na základě analýzy finanční situace dlužníka byla hodnota opravné položky stanovena na 1,7 mil. Kč. Ve srovnatelném období k 31. 12. 2023 tato položka neexistovala, a proto nebyla vytvořena žádná opravná položka.

5.6. Ostatní finanční náklady

K 31.12.2024 byly Ostatní finanční náklady tvořeny zejména náklady na administraci dluhopisů. Celková hodnota nákladů na administraci dosáhla v roce 2024 výše 1 134 tis. Kč. Ostatní finanční náklady dále tvořily kurzové ztráty (10 tis. Kč.) a poplatky na běžném účtu (6 tis. Kč) z Ostatních finančních nákladů.

V období od 15.3.2024 do 31.12.2024 dosáhly Ostatní finanční náklady 8 tis. Kč. složené zejména z kurzových rozdílů a poplatků z běžného účtu.

5.7. Daň z příjmu

K 31.12.2024 tvořila daň z příjmu 182 tis. Kč. (K 31.12.2023 0 tis. Kč.). Následující tabulka obsahuje odsouhlasení celkových daňových nákladů a zisku před zdaněním.

(údaje v tis. Kč)

Popis	Období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024	Období od 15. 3. 2023 do 31. 12. 2023
Zisk před zdaněním podle IFRS	359	-96
Úprava podle IFRS (úprava EIR dluhopisů)	-1 194	0
Ztráta před zdaněním	-835	-96
Sazba daně	21%	21%
Daň vypočtená ze zisku	-	-
Úpravy základu daně podle zákona o daních z příjmů:		
Tvorba a zúčtování očekávaných ztrát ze znehodnocení	1 700	0
Základ daně po úpravách (zaokrouhleno)	865	-96
Daň z příjmů právnických osob	182	-
Skutečná daň vykázaná ve výkazu zisku a ztráty	182	0
Efektivní sazba daně	51%	0%

5.8. Zápůjčky ve skupiněZápůjčky ve skupině k 31.12.2024

(údaje v tis. Kč)

Společnost ve skupině	Měna	Datum splatnosti	Úroková sazba	Typ sazby	Celkem k 31.12.2024	Reálna hodnota k 31.12.2024
Šantovka Holding a.s.	CZK	25.6.2028	11,5 %	Fixní	509	508
Galerie Šantovka a.s.	CZK	23.6.2028	11,5 %	Fixní	679 555	679 867
Celkem			642 652	35 712	680 064	680 375
Očekávané úvěrové ztráty (ECL)					-1 700	
Celkem					678 364	

K 31.12.2024 je hodnota očekávané úvěrové ztráty (ECL) k existujícím zápůjčkám 1 700 tis. Kč. (K 31.12.2023 0 tis. Kč.) Obě zápůjčky jsou vnitroskupinové a nejsou zajištěné.

Obě výše uvedené zápůjčky byly poskytnuty s pevnou nominální úrokovou sazbou 11,5 % p.a. a úroky jsou splatné v ročních intervalech. Efektivní úroková sazba úvěru je 11,5 % p.a.

Úvěr Galerie Šantovka a.s. byl uzavřen ve výši 643 852 tis. Kč. Zároveň je dlužník oprávněn jistinu předčasně splácet, bez předchozího souhlasu věřitele. Úvěr je poskytnut z prostředků vybraných z emitovaných dluhopisů, viz také bod 5.12.

Úvěr Šantovka Holding a.s. byl uzavřen jako rámcový až do výše 1 000 tis. Kč. Zároveň je dlužník oprávněn jistinu předčasně splácet, bez předchozího souhlasu věřitele. Úvěr je poskytnut z prostředků vybraných z emitovaných dluhopisů, viz také bod 5.12.

Informace o reálné hodnotě:

Veškeré úročené finanční nástroje vedené v amortizované pořizovací ceně jsou zařazeny do úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty (více podrobností o oceňovacích metodách viz bod 2 (d) Použití odhadů a související klíčové zdroje nejistoty).

Reálná hodnota vychází z ocenění diskontovaných peněžních toků vyplývajících ze smluvního práva na úhradu jistiny a příslušenství, které společnost k 31. prosinci 2024 za dlužníkem měla a které jsou diskontované tržní úrokovou sazbou. Vzhledem k tomu, že Společnost vede výše uvedené nástroje v amortizované pořizovací ceně, nemají změny reálné hodnoty dopad do finančních výkazů Společnosti.

K 31.12.2023 neevidovala společnost žádné zápůjčky.

5.9. Hotovost a peníze na bankovních účtech

(údaje v tis. Kč)

Titul	Zůstatek k 31. 12. 2024	Zůstatek k 31. 12. 2023
Pokladní hotovost, ceniny a peníze na cestě	8	10
Účty v bankách	61 426	2
Hotovost a peníze na bankovních účtech	61 434	12

Běžné účty jsou vedeny u renomovaných nadnárodních bank s velmi nízkým úvěrovým rizikem.

5.10. Ostatní aktiva

K 31.12.2024 se ostatní aktiva skládají především z ostatních pohledávek za společníky Šantovka Holding ve výši 3 000 tis. Kč a krátkodobých nákladů příštích období z titulu administrace dluhopisů Šantovka Finance s.r.o. ve výši 1 134 tis. Kč. Společník je povinen splatit pohledávku ve výši 3 000 tis. Kč z dobrovolného příplatku mimo základní kapitál nejpozději 30. června 2025.

K 31.12.2023 neeviduje společnost žádná ostatní aktiva.

5.11. Vlastní kapitál

K 31. 12 2024 je společnost plně vlastněna společností Šantovka Holding a.s., která drží 100 % základního kapitálu, představující hodnotu 10 tis. Kč. K 31. 12. 2024 společník rozhodl o poskytnutí příplatku k základnímu kapitálu ve výši 3 mil. Kč.

Ostatní změny vlastního kapitálu jsou patrné z výkazu o změnách vlastního kapitálu.

K 31. 12 2023 byla společnost plně vlastněna společností Šantovka Investment s.r.o., která držela 100 % základního kapitálu, představující hodnotu 10 tis. Kč. V roce 2023 byl záporný vlastní kapitál způsoben tím, že společnost ještě nezačala plnit svou primární podnikatelskou činnost.

5.12. Dluhopisy

Dne 26. června 2024 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 750 000 tis. CZK. Emise je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 44 576 tis. Kč jsou vykázány v rozvaze. Tyto dluhopisy byly emitovány na dobu čtyř let, přičemž jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 8 % p.a. Efektivní úroková míra činí 9,86 % p.a.

Čistý výtěžek emise dluhopisů byl použit na poskytnutí úročené půjčky akcionáři.

Emise je vydána podle českého práva formou veřejné nabídky. Dluhopisy jsou obchodované na Pražské burze cenných papírů (ŠANTOVKA F 8,00/28).

Informace o reálné hodnotě:

Následující tabulka uvádí reálnou hodnotu úročených nástrojů vykazovaných v amortizované pořizovací ceně:

(údaje v tis. Kč)

Titul	Účetní hodnota k 31.12.2024	Reálná hodnota k 31.12.2024
Vydané dluhopisy	740 635	750 000
Celkem	740 635	750 000

Reálná hodnota vydaných dluhopisů k 31.12.2024 činí 750 000 tis. Kč. Vydané dluhopisy jsou zařazeny do úrovně 2 hierarchie reálné hodnoty a jejich reálná hodnota byla určena na úrovni 100 % nominální hodnoty, jelikož drtivá většina veškerých historických obchodů s dluhopisy proběhla za emisní kurz a v mezidobí nedošlo k významné změně tržních úrokových sazeb.

K 31.12.2023 neměla společnost emitovány žádné dluhopisy.

5.13. Přijaté úvěry

K 31.12.2024 nevykazuje společnost žádné přijaté úvěry ani jiné závazky.

K 31. 12. 2023 vykazovala společnost přijaté úvěry ve výši 95 tis. Kč, které představovaly zápůjčku od společnosti Šantovka Holding a.s. na financování provozu společnosti s úrokovou sazbou 3.96 % p.a. (Zápůjčka byla v roce 2024 splacená).

Žádné další závazky společnost neeviduje.

6. RIZIKA SPOJENÁ S ÚČETNÍ ZÁVĚRKOU

Charakter činností Společnosti s sebou nese vznik různých typů rizik.

Úvěrové riziko

Úvěrové riziko představuje riziko toho, že smluvní strana nedodrží své smluvní závazky a v důsledku toho Společnost utrpí ztrátu.

Společnost přiřazuje aktivům stupeň rizikovitosti založený na datech, která vycházejí z předpokladu možného rizika ztráty (vyplývajícího např. z finančních výkazů dlužníka, manažerských výpočtů a předpokládaných peněžních toků atd.) či možného rizika pozdní úhrady, na které se použije kvalifikované posouzení úvěrového rizika. Při stanovení odhadu úvěrových ztrát postupuje společnost na základě dat o míře selhání relevantní pro dlužníka a historických dat o míře selhání v odvětví v němž dlužník působí.

Stanovení očekávané úvěrové ztráty

Společnost pro výpočet očekávané úvěrové ztráty používá tzv. obecný přístup podle standardu IFRS9, který je definovaný vzorcem $ECL = PD \times LGD \times EAD$.

Společnost vyhodnotila, že daná pohledávka bude k 31.12.2024 zařazena do Stage 1 vzhledem k tomu, že nebylo splněno ani jedno z následujících kritérií pro identifikaci významného zvýšení úvěrového rizika:

- smluvní platby jsou více než 30 dní po splatnosti
- skutečné či očekávané významné zhoršení externího (je-li k dispozici) či interního úvěrového ratingu finančního nástroje,
- významné zhoršení externích tržních ukazatelů úvěrového rizika pro konkrétní finanční nástroj, např. významné zvýšení úvěrové marže, cen swapů úvěrového selhání u dlužníka či doby nebo rozsahu, kdy reálná hodnota finančního aktiva byla nižší než jeho naběhlá hodnota,
- stávající či budoucí negativní změny obchodních, finančních nebo ekonomických podmínek, které dle očekávání povedou k výraznému snížení schopnosti dlužníka splnit své dluhové závazky,
- skutečné či očekávané významné zhoršení finančních a provozních výsledků dlužníka,
- realizována nebo plánována restrukturalizace / modifikace smluvních peněžních toků,
- skutečná či očekávaná významná negativní změna regulačního, hospodářského nebo technického prostředí dlužníka vedoucí k významnému zhoršení schopnosti dlužníka splnit své dluhové závazky.

Jako parametr EAD je uvažována diskontovaná nesplacená hodnota pohledávky k 31.12.2024. Pro stanovení hodnot rizikových parametrů PD a LGD Společnost využívá výpočty na základě externích ratingů pro relevantní nástroje a odvětví.

Vzhledem k tomu, že se úvěr nachází ve Stage 1, Společnost expertně vyhodnotila nemateriálnost dopadu prospektivních informací na finální hodnotu očekávané úvěrové ztráty.

K 31. prosinci 2024 zahrnuje aktivum zejména úvěr poskytnutý společnosti Galerie Šantovka a.s., jehož hrubá účetní hodnota činí 680 054 tis. Kč. Pravděpodobnost úpadku (PD) byla stanovena na 0,50 %, zatímco ztráta při selhání (LGD) dosahuje 56 %. Na základě těchto parametrů po diskontování EAD činí očekávaná ztráta 1 700 tis. Kč.

K 31.12.2023 společnost nevykazovala žádné pohledávky, tudíž úvěrové riziko v srovnatelném období neexistovalo.

Riziko likvidity

Vedení Společnosti vytvořilo přiměřený rámec pro řízení rizika likvidity s cílem řídit krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé financování. Společnost řídí riziko likvidity prostřednictvím zachování přiměřené výše rezerv a dlouhodobých úvěrových nástrojů průběžným sledováním předpokládaných a skutečných peněžních toků a přizpůsobováním doby splatnosti finančních aktiv a závazků.

Následující tabulka zobrazuje zbývající dobu splatnosti finančních aktiv Společnosti.

K 31. prosinci 2024

(údaje v tis. Kč)

Aktiva	Účetní hodnota	Smluvní peněžní toky	Do 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	Od 1 roku do 5 let
Hotovost a peníze na bankovních účtech	61 434	61 434	61 434	-	-
Zápůjčky ve skupině	680 064	940 754	0	74 101	866 654
Ostatní aktiva	4 134	4 134	567	3 567	-
Celkem	745 632	1 006 323	62 001	77 668	866 654

Následující tabulka zobrazuje zbývajících dobu splatnosti finančních pasiv Společnosti.

K 31. prosinci 2024

(údaje v tis. Kč)

Závazky	Účetní hodnota	Smluvní peněžní toky	Do 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	Od 1 roku do 5 let
Dluhopisy	740 635	990 000	-	60 000	930 000
Daňové závazky	184	184	184	-	-
Ostatní pasiva	21	21	21	-	-
Celkem	740 840	990 205	205	60 000	930 000
Čistý stav rizika likvidity	4 792	16 117	61 796	17 668	(63 346)
Kumulovaný stav rizika likvidity	-	-	-	79 463	16 117

V srovnatelném období bylo provozní financování zabezpečeno společností Šantovka Holding a.s. ve výši 95 tis. Kč. V roce 2024 byl tento závazek splacen.

Měnové riziko

Společnost realizuje veškeré své transakce v českých korunách a není tedy vystavena měnovému riziku.

Úrokové riziko

Přijaté i poskytnuté půjčky jsou úročeny fixní úrokovou sazbou. Společnost tedy není úrokovému riziku přímo vystavena.

7. UDÁLOSTI PO SKONČENÍ ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku.

8. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ UZÁVĚRKY

Tato účetní závěrka byla schválena ke zveřejnění dne 29. dubna 2025.

V Olomouci dne 29. dubna 2025

Markéta Ševčíková, jednatel

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 ROK

2024

společnosti

Šantovka Finance s.r.o.

IČ: 191 52 078

Jednatel společnosti Šantovka Finance s.r.o.

se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČ: 080 10 820, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, sp. zn. C 92123 („**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 rok 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 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:

- **Galerie Šantovka a.s.**, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 077 07 657;

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.**, se sídlem 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 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 hraje klíčovou roli ve finanční struktuře **Skupiny**, jelikož prostřednictvím emise dluhopisů zajistila potřebné financování pro její rozvoj a strategické projekty. Tím přispívá k optimalizaci kapitálové struktury a podpoře dlouhodobé stability **Skupiny**. **Společnost** zároveň plní funkci centrálního subjektu pro řízení dluhového financování, čímž umožňuje efektivní alokaci získaných prostředků a posiluje finanční flexibilitu celé **Skupiny**.

3. Způsob a prostředky ovládání

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

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

V roce 2024 se **Společnost** stala společností veřejného zájmu a emitovala na základě dluhopisového programu dluhopisy ISIN: CZ0003562555 v celkovém objemu 750 000 000 Kč.

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
Šantovka Finance s.r.o.	Šantovka Holding a.s.	Smlouva o úvěru	05.11.2024	25.06.2028

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 31.3.2025



Markéta Ševčíková
jednatel