

Výroční zpráva za rok 2024

Šantovka Holding a.s.

tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc

IČ: 080 10 820

Obsah:

1. Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za období od 1. 7. 2024 do 31. 12. 2024
2. Zpráva nezávislého auditora
3. Účetní závěrka k 31. prosinci 2024
4. Zpráva o vztazích za rok 2024

Šantovka Holding a.s.

tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc

IČO 080 10 820

Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za období od 1. 7. 2024 do 31. 12. 2024

Společnost Šantovka Holding a.s. (dále také „Společnost“) v uvedeném období působila v oblasti poskytování developerské činnosti a investic v oblasti nemovitostí.

V průběhu roku 2024 podstoupila společnost projekt rozdělení odštěpením, v důsledku čehož byl zahajovací den účetního období stanoven na 1. 7. 2024.

V oblasti výzkumu a vývoje Společnost nevykazovala v uvedeném období žádné aktivity.

Ve sledovaném období Společnost nenabyla žádné vlastní akcie nebo vlastní podíly.

V oblasti ochrany životního prostředí dodržuje Společnost veškeré zákonné předpisy a normy. Společnost se svým působením snaží zasazovat o trvalou udržitelnost a kvalitu životního prostředí.

Společnost Šantovka Holding a.s. neměla ve sledovaném období žádnou pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

Stav majetku Společnosti je zachycen v účetní závěrce za období od 1. 7. 2024 do 31. 12. 2024 a v Příloze k účetní závěrce.

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

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

V Olomouci, dne 30. května 2025

Markéta Ševčíková

Člen správní rady

Ivan Gerši

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 Šantovka Holding a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Šantovka Holding a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2024, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 1. července 2024 do 31. prosince 2024 a přílohy v účetní závěrce, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této účetní závěrce.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. prosinci 2024 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 1. července 2024 do 31. prosince 2024 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Jiné skutečnosti

Zahajovací rozvaha k 1. červenci 2024 byla ověřena jiným auditorem, který ve své zprávě ze dne 6. září 2024 vydal k této účetní závěrce výrok bez výhrad.

Ostatní informace

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán Společnosti.

Naš 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 byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup

vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

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

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

Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za účetní závěrku

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze v účetní závěrce.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost



Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze v účetní závěrce, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

Statutární auditor odpovědný za zakázku

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

V Praze dne 30. května 2025

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

Ing. Veronika Strolená
Partner
Evidenční číslo 2195

Účetní závěrka k 31. prosinci 2024

Název společnosti: Šantovka Holding a.s.

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

Právní forma: akciová společnost

IČ: 080 10 820

ROZVAHA

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

Obchodní firma a sídlo

Šantovka Holding a.s.
tr. Kosmonautů 1221/2a,
779 00 Olomouc
Česká republika

Identifikační číslo

080 10 820

Označ.	AKTIVA	řad.	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	4
	AKTIVA CELKEM	001	1 636 452		1 636 452	1 633 429
B.	Stálá aktiva	003	1 631 165		1 631 165	1 628 165
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	1 631 165		1 631 165	1 628 165
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	1 631 165		1 631 165	1 628 165
C.	Oběžná aktiva	037	5 287		5 287	5 257
C.II.	Pohledávky	046	687		687	983
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047	686		686	296
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048	686		686	
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049				296
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	1		1	687
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058				686
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	1		1	1
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	1		1	1
C.IV.	Peněžní prostředky	075	4 600		4 600	4 274
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	1 998		1 998	1 998
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	2 602		2 602	2 276
D.	Časové rozlišení aktiv	078				7
D.1.	Náklady příštích období	079				7

Šantovka Holding a.s.**Rozvaha**

k 31. prosinci 2024

Označ.	PASIVA	řad.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	001	1 636 452	1 633 429
A.	Vlastní kapitál	002	1 628 330	1 628 861
A.I.	Základní kapitál	003	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	004	2 000	2 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	007	1 626 861	1 626 861
A.II.2.	Kapitálové fondy	009	1 626 861	1 626 861
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	010	1 626 861	1 626 861
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	- 531	
B. + C.	Cizí zdroje	023	8 122	4 568
C.	Závazky	029	8 122	4 568
C.I.	Dlouhodobé závazky	030	509	
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	038	509	
C.II.	Krátkodobé závazky	045	7 613	4 568
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	051	203	221
C.II.8.	Závazky ostatní	055	7 410	4 347
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	056	10	10
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	061	125	62
C.II.8.7.	Jiné závazky	062	7 275	4 275

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

druhové členění
za období 1.7.–31.12.2024
(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

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

Identifikační číslo
080 10 820

Označ.		Běžné účetní období	Běžné účetní období
a	b	c	1
A.	Výkonová spotřeba	03	631
A.3.	Služby	06	631
F.	Ostatní provozní náklady	24	- 7
F.5.	Jiné provozní náklady	29	- 7
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	- 624
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	94
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	4
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	90
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	9
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	9
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	13
K.	Ostatní finanční náklady	47	5
*	Finanční výsledek hospodaření	48	93
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	- 531
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	- 531
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	- 531
*	Čistý obrát za účetní období	56	107

Přehled o změnách vlastního kapitálu
za období od 1. července 2024 do 31. prosince 2024
(v tisících Kč)

Identifikační číslo
080 10 820

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

	Výsledek hospodaření		Celkem
	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	
			období
Zůstatek k 1.7.2024	2 000	1 628 861	--
Výsledek hospodaření za běžný rok	--	--	-531
Zůstatek k 31.12.2024	2 000	1 628 861	-531
Vliv fúze	--	--	--
Zůstatek k 31.12.2024	2 000	1 628 861	-531

Příloha k účetní závěrce ve zkráceném rozsahu k rozvahovému dni 31.12.2024

mikro účetní jednotky nepodléhající povinnému ověření účetní závěrky auditorem

Sestaveno podle zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví a vyhlášky č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví

(hodnotové údaje uvedeny v tis. Kč)

1. Obecné údaje

Firma: Šantovka Holding a.s. (dále také „Společnost“)
Sídlo: tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc
Místo podnikání:
IČ: 080 10 820
Právní forma: Akciová společnost
Předmět činnosti: Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor,
Správa vlastního majetku

Představenstvo a dozorčí rada k rozvahovému dni

	Funkce	Jméno
Představenstvo	Člen správní rady	Markéta Ševčíková
	Člen správní rady	Ivan Gerši

V roce 2024 došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

Dne 24. července 2024 byli vymazáni statutární zástupci pan Richard Morávek – předseda představenstva a paní Helena Morávková – člen dozorčí rady. Novými členy představenstva byli zapsáni paní Markéta Ševčíková a pan Ivan Gerši. Jediným společníkem byl ke stejnému dni zapsán Max Realitní Fond SICAV a.s..

Obecné informace

Na společnost Šantovka Holding a.s. přešla odštěpovaná část jmění rozdělované společnosti Galerie Šantovka a.s. (dříve IYW Czech, s.r.o.), se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 077 07 657, uvedená v projektu rozdělení, a to podle projektu rozdělení ze dne 3. 6. 2020.

Na základě projektu fúze sloučením ze dne 3.6.2020 došlo ke sloučení, při němž na společnost Šantovka Holding a.s., jakožto společnost nástupnickou, přešlo jmění zanikající společnosti SMC Plus s.r.o., se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 087 42 570.

Na základě projektu rozdělení odštěpením sloučením ze dne 22. 5. 2024, který byl schválen oběma společnostmi zúčastněnými na přeměně dne 28. 6. 2024, došlo k rozdělení společnosti Šantovka Holding a.s. a k přechodu části jejího jmění, uvedeného v projektu, na nástupnickou společnost Šantovka Investment s.r.o., se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO 191 46 710. Rozhodný den byl určen na den 1. 7. 2024.

Na základě výše uvedených projektů společnost nabyla obchodní podíly v jiných obchodních společnostech:

Galerie Šantovka a.s. IČ: 07707657, obchodní podíl 100%
Šantovka Finance s.r.o. IČ: 19152078, obchodní podíl 100%

Srovnatelným účetním obdobím je stav k 1. červenci 2024, po rozdělení odštěpením.

2. Informace o použitých obecných účetních zásadách a použitých účetních metodách a odchylkách od těchto metod

2.1. Způsob oceňování majetku a závazků

2.1.1. Oceňování dlouhodobého majetku

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

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

Podíly, cenné papíry a deriváty se oceňují pořizovacími cenami.

Úroky a další finanční výdaje související s pořízením dlouhodobého majetku se zahrnují do jeho ocenění.

Dlouhodobý majetek nabytý bezúplatně se oceňuje reprodukční pořizovací cenou.

2.2. Způsob stanovení úprav hodnot majetku (odpisy a opravné položky)

Dlouhodobý nehmotný majetek nad 100 tis. Kč v roce 2024 a nad 100 tis. Kč v roce 2023 se odepisuje do nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

Dlouhodobý hmotný majetek nad 80 tis. Kč v roce 2024 a nad 80 tis. Kč v roce 2023 se odepisuje do nákladů po dobu předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

Účetní jednotka netvoří opravné položky k pohledávkám v souladu se zákonem o rezervách, jiné opravné položky také netvoří.

2.3. Způsob uplatněný při přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu

Při přepočtu cizích měn na českou měnu používá společnost:

Denní kurs vyhlášený ČNB a platný v den uskutečnění účetního případu.

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

2.4. Způsob stanovení reálné hodnoty příslušného majetku a závazků; Informace o použitém oceňovacím modelu a technice při ocenění reálnou hodnotou

Účetní jednotka nemá majetek oceňovaný reálnou hodnotou (cenné papíry, deriváty, pohledávky k obchodování).

3. Celková výše pohledávek, které mají k rozvahovému dni dobu splatnosti delší než 5 let

Pohledávky s dobou splatnosti delší než 5 let činily k 31. 12. 2024: 0 tis. Kč (k 1. 7. 2024: 0 tis. Kč).

4. Celková výše pohledávek, které jsou kryty věcnými zárukami s uvedením povahy a formy těchto záruk

Pohledávky společnosti kryté věcnými zárukami činily k 31. 12. 2024 a 1.7.2024 (v tis. Kč): 0 Kč.

5. Výše záloh, závdavků, zápůjček a úvěrů poskytnutých členům řídicích, kontrolních a případně správních orgánů s uvedením úrokové sazby, hlavních podmínek a všech dosud splacených, odepsaných nebo prominutých částek a poskytnutá zajištění a ostatní plnění těmto osobám; tyto údaje se uvádějí v souhrnné výši pro každou kategorii osob

Společnost neposkytlá žádná plnění.

6. Celková výše dluhů, které mají k rozvahovému dni dobu splatnosti delší než 5 let

Společnost nemá takové závazky.

7. Celková výše dluhů, které jsou kryty věcnými zárukami s uvedením povahy a formy těchto záruk

Závazky společnosti kryté zástavním právem nebo zárukou ve prospěch věřitele, včetně věřitele - úvěrové instituce:

K akciím vydaným obchodní společností Galerie Šantovka a.s. byl na základě "Zástavní smlouvy k podílu v obchodní společnosti Galerie Šantovka a.s. (IYW Czech, s.r.o.)" ze dne 2. 7. 2020, ve znění dodatku č. 1 ze dne 3. 11. 2020, zřízen zákaz zatížení a zcizení bez předchozího písemného souhlasu společnosti Raiffeisenbank a.s., se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ: 140 78, IČO: 492 40 901 ("Banka"). Zákaz zatížení a zcizení byl zřízen jako věcné právo ve prospěch Banky a potrvá po dobu trvání zástavního práva k akciím ve prospěch Banky, nejdéle však do 31. 12. 2036.

8. Transakce se spřízněnými stranami

Společnost v roce 2024 přijala úvěr od společnosti Šantovka Finance s.r.o., celková výše úvěru činí 1 000 tis. Kč, stav závazku ke dni 31. 12. 2024 činí 509 tis. Kč.

Společnost eviduje k 31. 12. 2024 závazek ve výši 3 000 tis. Kč z titulu smlouvy o poskytnutí příplatku k základnímu kapitálu do společnosti Šantovka Finance s.r.o..

Společnost eviduje k 31. 12. 2024 závazek ve výši 4 275 tis. Kč za společností Šantovka Investment s.r. o., který vznikl při odštěpení části jmění společnosti ke dni 1. 7. 2024 z titulu poskytnutí finančních aktiv do nástupnické společnosti.

Společnost eviduje k 31. 12. 2024 pohledávku ve výši 686 tis. Kč za společností Šantovka Finance s.r.o. z titulu prefakturace služeb.

9. Výše a povaha jednotlivých položek výnosů a nákladů, které jsou mimořádné svým objemem nebo původem

Společnost k 31. 12. 2024 neměla tyto výnosy a náklady.

10. Výše a povaha jednotlivých položek rozvahy, které jsou mimořádné svým objemem nebo původem

Společníci společnosti poskytli v roce 2020 příplatek k základnímu kapitálu, jehož výše k 31. 12. 2024 činí 1 626 861 tis. Kč.

Společnost neeviduje pohledávky za ovládanou nebo ovládající osobou, společnost neeviduje dlouhodobé pohledávky za propojenými osobami, zůstatek k 31. 12. 2024 činí 0 tis. Kč.

11. Výsledek hospodaření za účetní období

Společnost v roce 2024 dosáhla účetní ztráty ve výši 531 tis. Kč.

12. Celková výše závazkových vztahů (pohledávek a dluhů), podmíněných závazkových vztahů a poskytnutých věcných záruk s uvedením jejich povahy a formy, které nejsou vykázány v rozvaze; penzijní závazky a závazky vůči účetním jednotkám v konsolidačním celku a přidruženým účetním jednotkám se uvádějí zvlášť

Společnost neeviduje tyto závazkové vztahy.

13. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období

V průběhu účetního období 2024 činil průměrný přepočtený počet zaměstnanců 0 (v průběhu předchozího účetního období 0).

14. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

V účetní jednotce nenastalo.

15. Jiné informace

V účetní jednotce nenastalo.

16. Významné události, které se staly mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky:

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

Den sestavení účetní závěrky:

30. 5. 2025

Účetní závěrku sestavil:

KODAP City s.r.o.

Statutární orgán nebo fyzická osoba, která je účetní jednotkou:

Markéta Ševčíková

Ivan Gerši

Podpis statutárního orgánu:

Two handwritten signatures in blue ink are written over a horizontal dotted line. The signature on the left is more stylized and compact, while the one on the right is more elongated and fluid.

Z P R Á V A O V Z T A Z Í C H

**vypracovaná podle ust. § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních
společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích),
v platném znění**

ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU

2024

společnosti

Šantovka Holding a. s.

IČ: 080 10 820

Představenstvo společnosti Šantovka Holding a. s.

se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČ: 080 10 820, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, sp. zn. B 24301 („**Společnost**“) předkládá.

Zprávu o vztazích

Vypracovanou podle ustanovení § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) (dále jen „**Zpráva o vztazích**“) pro účetní období končící 31.12.2024 („**Rozhodné období**“).

1. Struktura vztahů

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

Ovládající osobou se pro účely **Zprávy o vztazích** rozumí jediný akcionář **Max Realitní Fond SICAV a.s.** se sídlem Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 191 69 442, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, sp. zn. B 11504, společnost drží vlastnický podíl 100%;

Osobami ovládanými stejnou **Ovládající osobou** se pro účely této zprávy o vztazích rozumí:

- **Envelopa Office Center s.r.o.**, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 020 70 332;
- **Pardubice Investment s.r.o.**, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 191 76 392;
- **Palác Pardubice s.r.o.**, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 034 58 059;
- **Galerie Šantovka a.s.**, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 077 07 657;
- **Šantovka Finance s.r.o.**, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 191 52 078;
- **MAX Realitní Holding s.r.o.**, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 222 70 272;
- **OC Flora Holding s.r.o.**, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 222 75 746;
- **OC Flora Investment s.r.o.**, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 222 80 146;
- **Myslбек Holding s.r.o.**, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 222 75 533;
- **Myslбек Investment s.r.o.**, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 222 80 162;
- **MAX Realitní Finance s.r.o.**, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 222 90 362;

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

2. Úloha Společnosti v rámci Skupiny

Společnost je zřízena jako holdingová společnost.

3. Způsob a prostředky ovládání

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

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

Na základě projektu rozdělení odštěpením sloučením ze dne 22. 5. 2024, který byl schválen oběma společnostmi zúčastněnými na přeměně dne 28. 6. 2024, došlo k rozdělení společnosti Šantovka Holding a.s. a k přechodu části jejího jmění, uvedeného v projektu, na nástupnickou společnost Šantovka Investment s.r.o., se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO 191 46 710. Rozhodný den byl určen na den 1. 7. 2024.

Dne 24. července 2024 byl do obchodního rejstříku zapsán nový 100% akcionář **Společnosti**, a to Max Realitní Fond SICAV a.s.

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.	Šantovka Holding a.s.	Smlouva o úvěru	05.11.2024	25.06.2028
Šantovka Finance s.r.o.	Šantovka Holding a.s.	Smlouva o poskytnutí dobrovolného peněžitého příplatku mimo základní kapitál	31.12.2024	

6. Vyhodnocení újmy a jejího vyrovnání

Během **Rozhodného období** nevznikla **Společnosti** žádná újma, a to ani ze smluv uzavřených během tohoto **Rozhodného období** mezi **Společností** a dalšími osobami v rámci **Skupiny**, ani na základě jiných úkonů nebo opatření provedených v zájmu nebo z iniciativy těchto osob.

7. Vyhodnocení výhod a nevýhod vztahů v rámci Skupiny

Účast ve **Skupině** je pro **Společnost** především výhodou, neboť:

- **Společnost** může využívat obecné poznatky a zkušenosti (know-how) v rámci **Skupiny**;
- **Společnost** může optimalizovat náklady na svůj provoz;
- **Společnost** si může v rámci **Skupiny** v případě potřeby zajistit financování svých podnikatelských aktivit.

Účast ve **Skupině** nepředstavuje pro **Společnost** žádné nevýhody a nevyplývají z ní pro **Společnost** žádná rizika.

V Olomouci dne 31.03.2025



Markéta Ševčíková
Člen správní rady



Ivan Gerši
Člen správní rady