

Výroční zpráva za rok 2025

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 rok 2025
2. Zpráva nezávislého auditora
3. Účetní závěrka k 31. prosinci 2025
4. Zpráva o vztazích za rok 2025

Šantovka Holding a.s.
tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc
IČO 080 10 820

Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2025

Společnost Šantovka Holding a.s. v roce 2025 působila v oblasti správy vlastního majetku.

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

V roce 2025 Společnost nenabyla žádné vlastní akcie nebo vlastní podíly.

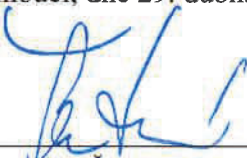
V oblasti ochrany životního prostředí dodržuje Společnost veškeré zákonné předpisy a normy. Společnost se svým působením snaží zasazovat o trvalou udržitelnost a kvalitu životního prostředí.

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

Stav majetku Společnosti je zachycen v účetní závěrce za rok 2025 a v Příloze k účetní závěrce.

Mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky nedošlo k žádné významné události

V Olomouci, dne 29. dubna 2026



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 2025, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosincem 2025 a přílohy v účetní závěrce, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této účetní závěrce.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. prosinci 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. prosincem 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo 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 obdržovaných 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 2025, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze dne 29. dubna 2026

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

Ing. Veronika Strolená
Partner
Evidenční číslo 2195

Účetní závěrka k 31. prosinci 2025

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 2025
(v tisících Kč)

Identifikační číslo

8010820

Obchodní firma a sídlo

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

Označ. a	AKTIVA b	řad. c	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	001	1 631 277		1 631 277	1 636 452
B.	Stálá aktiva	003	1 630 165		1 630 165	1 631 165
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	1 630 165		1 630 165	1 631 165
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	1 630 165		1 630 165	1 631 165
C.	Oběžná aktiva	037	1 112		1 112	5 287
C.II.	Pohledávky	046				687
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047				686
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048				686
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057				1
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061				1
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067				1
C.IV.	Peněžní prostředky	075	1 112		1 112	4 600
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076				1 998
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	1 112		1 112	2 602

Šantovka Holding a.s.

Rozvaha

k 31. prosinci 2025

Označ.	P A S I V A	řad.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	001	1 631 277	1 636 452
A.	Vlastní kapitál	002	1 631 035	1 628 330
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	1 629 862	1 626 861
A.II.2.	Kapitálové fondy	009	1 629 862	1 626 861
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	010	1 629 862	1 626 861
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	- 296	- 531
B. + C.	Cizí zdroje	023	242	8 122
C.	Závazky	029	242	8 122
C.I.	Dlouhodobé závazky	030		509
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	038		509
C.II.	Krátkodobé závazky	045	242	7 613
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	051	130	203
C.II.8.	Závazky ostatní	055	112	7 410
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	056	10	10
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	061	102	125
C.II.8.7.	Jiné závazky	062		7 275

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

druhové členění

za rok končící 31. prosincem 2025

(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.		ř.	Běžné účetní	Minulé účetní
a	b	c	1	2
A.	Výkonová spotřeba	03	259	631
A.3.	Služby	06	259	631
F.	Ostatní provozní náklady	24		- 7
F.5.	Jiné provozní náklady	29		- 7
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	- 259	- 624
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	3	94
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		4
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	3	90
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	19	9
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	19	9
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	5	13
K.	Ostatní finanční náklady	47	26	5
*	Finanční výsledek hospodaření	48	- 37	93
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	- 296	- 531
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	- 296	- 531
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	- 296	- 531

Přehled o změnách vlastního kapitálu

za rok končící 31. prosincem 2025

(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

Šantovka Holding a.s.

ř. Kosmonautů 1221/2a,

779 00 Olomouc

Česká republika

Identifikační číslo

080 10 820

	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
Zůstatek k 1.1.2025	2 000	1 626 861	--	-531	1 628 330
Převod výsledku hospodaření	--	--	-531	531	--
Příplatek mimo základní kapitál	--	3 000	--	--	3 000
Výsledek hospodaření za běžný rok	--	--	--	-296	-296
Zůstatek k 31.12.2025	2 000	1 629 861	-531	-296	1 631 034
Vliv fúze	--	--	--	--	--
Zůstatek k 31.12.2025	2 000	1 629 861	-531	-296	1 631 034

	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
Zůstatek k 1.7.2024	2 000	1 626 861	--	--	1 628 861
Výsledek hospodaření za běžný rok	--	--	--	-531	-531
Zůstatek k 31.12.2024	2 000	1 626 861	--	-531	1 628 330
Vliv fúze	--	--	--	--	--
Zůstatek k 31.12.2024	2 000	1 626 861	--	-531	1 628 330

Příloha k účetní závěrce ve zkráceném rozsahu k rozvahovému dni 31.12.2025

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 2025 nedošlo ke změnám v obchodním rejstříku.

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 31. prosinci 2024.

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 2025 a nad 100 tis. Kč v roce 2024 se odepisuje do nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

Dlouhodobý hmotný majetek nad 80 tis. Kč v roce 2025 a nad 80 tis. Kč v roce 2024 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 dlouhodobého finančního majetku.

Dlouhodobý finanční majetek účetní jednotky tvoří podíly v ovládaných osobách. Účetní jednotka je 100% vlastníkem následujících společností:

- Galerie Šantovka a.s., se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO 07707657, účetní hodnota podílu k rozvahovému dni činí 1 628 155 tis. Kč.
- Šantovka Finance s.r.o., se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO 19152078, účetní hodnota podílu k rozvahovému dni činí 2 010 tis. Kč.

4. 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. 2025: 0 tis. Kč (k 31.12. 2024: 0 tis. Kč).

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

Pohledávky společnosti kryté věcnými zárukami činily k 31. 12. 2025 a 31.12.2024 (v tis. Kč): 0 Kč.

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

Společnost neposkytla žádná plnění.

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

Společnost nemá takové závazky.

8. 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.

9. Transakce se příznivými stranami

Společnost v roce 2024 přijala úvěr od společnosti Šantovka Finance s.r.o., celková výše úvěru činila 1 000 tis. Kč, v roce 2025 došlo ke splacení úvěru ve výši 509 tis. Kč, stav závazku ke dni 31. 12. 2025 činí 0 tis. Kč, stav ke dni 31.12.2024 činil 509 tis. Kč.

Společnost v roce 2024 schválila příplatek k základnímu kapitálu do společnosti Šantovka Finance s.r.o. ve výši 3 000 tis. Kč, v roce 2025 společnost rozhodla dodatkem o snížení příplatku na částku 2 000 tis. Kč a poskytla příplatek k základnímu kapitálu do společnosti Šantovka Finance s.r.o. ve výši 2 000 tis. Kč.

Společnost uhradila k 31. 12. 2025 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 v roce 2025 provedla úhradu pohledávky ve výši 686 tis. Kč zápočtem se závazkem se společností Šantovka Finance s.r.o., stav pohledávky k 31.12.2025 je ve výši 0 tis. Kč.

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

Společnost k 31. 12. 2025 neměla tyto výnosy a náklady.

11. 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. 2025 činí 1 626 861 tis. Kč.¹

Společník MAX FOND SICAV poskytl v roce 2025 příplatek k základnímu kapitálu, jehož výše k 31. 12. 2025 činí 3 000 tis. Kč.¹

Společnost neeviduje pohledávky za ovládanou nebo ovládající osobou, společnost neeviduje dlouhodobé pohledávky za propojenými osobami, zůstatek k 31. 12. 2025 činí 0 tis. Kč.

12. Výsledek hospodaření za účetní období

Společnost v roce 2025 dosáhla účetní ztráty ve výši 296 tis. Kč.

13. 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.

14. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období

V průběhu účetního období 2025 činil průměrný přepočtený počet zaměstnanců 0 (v průběhu předchozího účetního období 0).

15. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

V účetní jednotce nenastalo.

16. Jiné informace

V účetní jednotce nenastalo.

17. 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:

29. 04. 2026

Účetní závěrku sestavil:

KODAP City s.r.o.

Statutární orgán nebo fyzická osoba, která je účetní jednotkou:

Markéta Ševčíková

Ivan Gerši

Podpis statutárního orgánu:



Z P R Á V A O V Z T A Z Í C H

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

ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU

2025

společnosti

Šantovka Holding a.s.

IČ: 080 10 820

Správní rada společnosti Šantovka Holding a.s.

se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČ: 080 10 820, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, sp. zn. B 11191 („Společnost“) předkládá.

Zprávu o vztazích

Vypracovanou podle ustanovení § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) (dále jen „Zpráva o vztazích“) pro účetní období končící 31.12.2025 („Rozhodné období“).

1. Struktura vztahů

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

- **Ovládající osobou** se pro účely **Zprávy o vztazích** rozumí Společnost **MAX Realitní Fond SICAV a.s.**, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, 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: 07707657;
- **Šantovka Finance s.r.o.**, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 191 52 078;
- **MAX HoldCo s.r.o.**, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 235 63 125;
- **MAX Realitní Holding s.r.o.**, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 22270 272;
- **OC Flora Holding s.r.o.**, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 222 75 746;
- **Palác Flora s.r.o.**, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 222 80 146;
- **Myslbeek Holding s.r.o.**, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 222 75 533;
- **MYSLBEK s.r.o.**, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 222 80 162;
- **MAX Realitní Finance s.r.o.**, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 222 90 362;

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

2. Úloha Společnosti v rámci Skupiny

Společnost je holdingovou společností, jež vlastní podíly společnosti Galerie Šantovka a.s. a Šantovka Finance s.r.o.

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

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	Splaceno a nebude čerpáno
Šantovka Finance s.r.o.	Šantovka Holding a.s.	Smlouva o poskytnutí dobrovolného peněžitého příplatku mimo základní kapitál	31.12.2024	
Šantovka Finance s.r.o.	Šantovka Holding a.s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o poskytnutí dobrovolného peněžitého příplatku mimo základní kapitál společnosti	30.6.2025	

6. Vyhodnocení újmy a jejího vyrovnání

Během **Rozhodného období** nevznikla **Společnosti** žádná újma, a to ani ze smluv uzavřených během tohoto **Rozhodného období** mezi **Společností** a dalšími osobami

v rámci **Skupiny**, ani na základě jiných úkonů nebo opatření provedených v zájmu nebo z iniciativy těchto osob.

7. Vyhodnocení výhod a nevýhod vztahů v rámci Skupiny

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

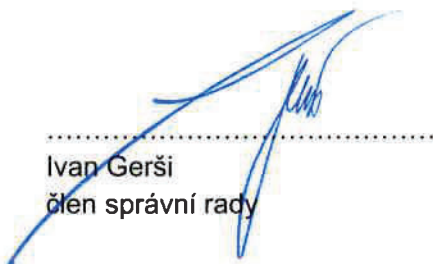
- **Společnost** může využívat obecné poznatky a zkušenosti (know-how) v rámci **Skupiny**;
- **Společnost** může optimalizovat náklady na svůj provoz;
- **Společnost** si může v rámci **Skupiny** v případě potřeby zajistit financování svých podnikatelských aktivit.

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

V Olomouci dne 31.03.2026



.....
Markéta Ševčíková
člen správní rady



.....
Ivan Gerši
člen správní rady