

Výroční zpráva za rok 2021

Galerie Šantovka a.s.

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

IČ: 077 07 657

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě,
spisová značka B 11254

Obsah

- 1. Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2021**
- 2. Účetní závěrka společnosti za rok 2021**
- 3. Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce za rok 2021**
- 4. Zpráva o vztazích za rok 2021**

1. Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2021

Galerie Šantovka a.s.

tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc
IČO 077 07 657

Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2021

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

Společnost (jakožto účetní jednotka) pokračovala i v roce 2021 ve stejných činnostech, které jsou náplní její činnosti od roku 2013, tj. v provozování a pronajímání obchodního centra známého jako Galerie Šantovka. Tyto činnosti plánuje Společnost provozovat i nadále.

V oblasti výzkumu a vývoje Společnost nevykazovala v roce 2021 žádné aktivity.

V roce 2021 Společnost nenabyla žádné vlastní akcie nebo vlastní podíly.

V oblasti ochrany životního prostředí dodržuje Společnost veškeré zákonné předpisy a normy. Společnost se svým působením snaží zasazovat o trvalou udržitelnost a kvalitu životního prostředí. Centrum Galerie Šantovka je postaveno v energetické skupině C. Žádné jiné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí Společnost v roce 2021 nevykazovala.

Společnost Galerie Šantovka a.s. neměla v roce 2021 žádné zaměstnance a stejně tak neměla ani žádnou pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

Stav majetku Společnosti je zachycen v účetní závěrce za rok 2021 a v Příloze k účetní závěrce.

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

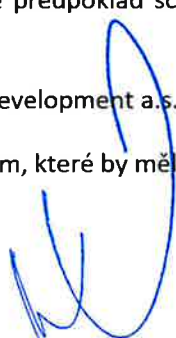
Po rozvahovém dni začátek roku 2022 významně ovlivnil válečný konflikt na Ukrajině, a s ním související opatření, nedostatek některých výrobních komponentů a extrémní nárůst cen paliv a energií, zvyšující se inflace.

Vedení společnosti si je vědomo určité nejistoty ve smyslu, že se v blízké budoucnosti mohou objevit další nové skutečnosti, které negativně ovlivní činnost naší společnosti – zejména oblast změny cen vstupů, zajištění obchodních vztahů, zajištění finančních zdrojů apod. Nicméně rozsah této nejistoty v současné době nelze odhadnout. Vedení je připraveno sledovat další vývoj a přijmout vhodná opatření, pokud budou známy další skutečnosti, které zvýší pravděpodobnost rizika vlivu na naši účetní jednotku. Společnost plní své závazky a proto uplatňuje předpoklad schopnosti pokračovat ve své obchodní činnosti.

Dne 21. března 2022 došlo k vymazání společnosti SMC Development a.s. z obchodního rejstříku.

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

V Olomouci, dne 27. června 2022



Richard Morávek
Člen správní rady

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2021

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

Součásti účetní závěrky:

Rozvaha

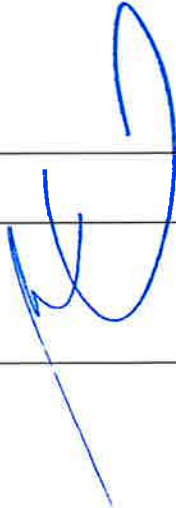
Výkaz zisku a ztráty

Přehled o změnách vlastního kapitálu

Přehled o peněžních tocích

Příloha

Účetní závěrka byla sestavena dne 27. června 2022.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
Richard Morávek člen správní rady	

ROZVAHA
v plném rozsahu

k datu
31.12.2021
(v tisících Kč)

Galerie Šantovka a.s.
IČO 077 07 657

tr. Kosmonautů 1221/2a
779 00 Olomouc

		31.12.2021			31.12.2020
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
A.	AKTIVA CELKEM	5 955 614	565 373	5 390 241	5 471 492
B.	Stálá aktiva	5 644 605	562 365	5 082 240	5 168 147
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	10		10	10
B.I.1.	Ocenitelná práva	10		10	10
B.I.2.	Ostatní ocenitelná práva	10		10	10
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	5 644 595	562 365	5 082 230	5 168 037
B.II.1.	Pozemky a stavby	5 396 649	428 178	4 968 471	5 047 418
B.II.1.1.	Pozemky	382 044		382 044	382 044
B.II.1.2.	Stavby	5 014 605	428 178	4 586 427	4 665 374
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	247 946	134 187	113 759	120 369
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek				250
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek				250
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek				100
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba				100
C.	Oběžná aktiva	308 254	3 008	305 246	299 263
C.II.	Pohledávky	45 145	3 008	42 137	86 228
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	45 145	3 008	42 137	86 228
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	34 550	3 008	31 542	75 071
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	10 595		10 595	11 157
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky				4 787
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	4 843		4 843	2 869
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	5 752		5 752	3 112
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky				389
C.IV.	Peněžní prostředky	263 109		263 109	213 035
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	1 841		1 841	484
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	261 268		261 268	212 551
D.	Časové rozlišení aktiv	2 755		2 755	4 082
D.1.	Náklady příštích období	223		223	2 110
D.3.	Příjmy příštích období	2 532		2 532	1 972

		31.12.2021	31.12.2020
	PASIVA CELKEM	5 390 241	5 471 492
A.	Vlastní kapitál	1 689 170	1 517 077
A.I.	Základní kapitál	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	2 000	2 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	1 461 202	2 045 690
A.II.2.	Kapitálové fondy	1 461 202	2 045 690
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	1 463 521	2 077 425
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	-2 319	-31 985
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		250
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)		-537 722
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		-537 722
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	225 968	7 109
B.+C.	Cizí zdroje	3 628 498	3 887 878
B.	Rezervy	400	400
B.IV.	Ostatní rezervy	400	400
C.	Závazky	3 628 098	3 887 478
C.I.	Dlouhodobé závazky	3 422 300	3 729 308
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	2 727 291	2 989 148
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	38 877	38 916
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	764	764
C.I.8.	Odložený daňový závazek	652 505	660 993
C.I.9.	Závazky - ostatní	2 863	39 487
C.I.9.3.	Jiné závazky	2 863	39 487
C.II.	Krátkodobé závazky	205 798	158 170
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	104 114	107 605
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	9 203	1 076
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	33 943	16 130
C.II.8.	Závazky ostatní	58 538	33 359
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	55 994	17 402
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	2 544	15 957
D.	Časové rozlišení pasív	72 573	66 537
D.1.	Výdaje příštích období	4 296	1 921
D.2.	Výnosy příštích období	68 277	64 616

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v druhovém členění

období končící k
31.12.2021
(v tisících Kč)

Galerie Šantovka a.s.
IČO 077 07 657

tř. Kosmonautů 1221/2a
779 00 Olomouc

		Období do 31.12.2021	Období do 31.12.2020
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	384 880	367 565
A.	Výkonová spotřeba	118 929	110 598
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	29 159	27 152
A.3.	Služby	89 770	83 446
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	104 848	107 991
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	107 895	107 805
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	107 895	107 805
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	-3 047	186
III.	Ostatní provozní výnosy	2 921	11 520
III.3.	Jiné provozní výnosy	2 921	11 520
F.	Ostatní provozní náklady	4 869	15 240
F.3.	Daně a poplatky	446	467
F.5.	Jiné provozní náklady	4 423	14 773
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	159 155	145 256
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy		10 660
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba		10 660
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43 053	51 279
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	43 053	51 279
VII.	Ostatní finanční výnosy	160 890	65 275
K.	Ostatní finanční náklady	9 784	162 086
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	108 053	-137 430
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	267 208	7 826
L.	Daň z příjmů	41 240	717
L.1.	Daň z příjmů splatná	56 686	7 829
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	-15 446	-7 112
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	225 968	7 109
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	225 968	7 109
*	Čistý obrát za účetní období	548 691	455 020

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU					Galerie Šantovka a.s. IČO 077 07 657 trž. Kosmonautů 1221/2a 779 00 Olomouc				
k datu 31.12.2021 (v tisících Kč)									
	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	Jiný výsledek hospodaření minulých let	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku	Výsledek hospodaření běžného účetního období	VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM	
Stav k 1.1.2020	2 000	2 010	58 157	2 449 213				2 511 380	
Přecenění derivátů			-89 892					-89 892	
Výplacené podíly na zisku				-33 409				-33 409	
Dopad událostí souvisejících s restrukturalizací skupiny				-2 953 526				-2 953 526	
Výsledek hospodaření za běžné období							7 109	7 109	
Příplatek mimo základní kapitál		2 075 415							
Stav k 31.12.2020	2 000	2 077 425	-31 735	-537 722			7 109	1 517 077	
Rozdělení výsledku hospodaření				7 109			-7 109		
Přecenění derivátů			29 666					29 666	
Výplata z kapitálových fondů		-83 540						-83 540	
Úhrada neuhrazené ztráty minulých let		-530 363		530 363					
Výsledek hospodaření za běžné období							225 968	225 968	
Rozdělení zůstatku účtu oceňovacích rozdílů při přeměnách			-250	250					
Zaokrouhlení		-1						-1	
Stav k 31.12.2021	2 000	1 463 521	-2 319				225 968	1 689 170	

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH FLOW)

Galerie Šantovka a.s.
IČO 077 07 657

období končící k
31.12.2021
(v tisících Kč)

tř. Kosmonautů 1221/2a
779 00 Olomouc

		Období do 31.12.2021	Období do 31.12.2020
P.	Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	213 035	207 841
	Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)		
Z.	Výsledek hospodaření před zdaněním	267 208	7 826
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	-12 990	-526 742
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv	107 895	107 805
A.1.2.	Změna stavu opravných položek a rezerv	-3 047	186
A.1.5.	Nákladové a výnosové úroky	43 053	40 619
A.1.6.	Opravy o ostatní nepeněžní operace	-160 891	-675 352
A.*	Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu	254 218	-518 916
A.2.	Změna stavu pracovního kapitálu	52 229	-31 715
A.2.1.	Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv	43 678	-39 376
A.2.2.	Změna stavu závazků a časového rozlišení pasív	8 551	7 661
A.**	Čistý provozní peněžní tok před zdaněním	306 447	-550 631
A.3.	Vyplacené úroky	-43 053	-51 279
A.4.	Přijaté úroky		10 660
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost	-3 333	-11 262
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	260 061	-602 512
	Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-21 988	-5 942
B.***	Čistý peněžní tok z investiční činnosti	-21 988	-5 942
	Peněžní toky z finančních činností		
C.1.	Změna stavu závazků z financování	-104 459	647 057
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu	-83 540	-33 409
C.2.2.	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům	-83 540	
C.2.6.	Vyplacené podíly na zisku / dividendy		-33 409
C.***	Čistý peněžní tok z finanční činnosti	-187 999	613 648
F.	Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	50 074	5 194
R.	Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	263 109	213 035

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK 2021

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

OBSAH

1.	OBEČNÉ ÚDAJE.....	3
1.1.	Popis účetní jednotky.....	3
1.2.	Změny a dodatky provedené v účetním období v obchodním rejstříku	3
1.3.	Organizační struktura podniku a její zásadní změny v účetním období.....	3
1.4.	Obchodní společnosti a družstva, v nichž má účetní jednotka podstatný nebo rozhodující vliv	3
2.	ÚČETNÍ METODY A ZÁSADY	4
3.	PŘEHLED VÝZNAMNÝCH ÚČETNÍCH PRAVIDEL A POSTUPŮ	5
3.1.	Dlouhodobý hmotný majetek	5
3.2.	Snížení hodnoty.....	5
3.3.	Závazky z obchodních vztahů	6
3.4.	Pohledávky z obchodních vztahů	6
3.5.	Úvěry a zápůjčky	6
3.6.	Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu.....	6
3.7.	Úprava srovnávacích údajů	6
3.8.	Daně	7
3.8.1.	<i>Splatná daň</i>	<i>7</i>
3.8.2.	<i>Odložená daň</i>	<i>7</i>
3.9.	Výnosy a náklady.....	7
3.10.	Použití odhadů	8
3.11.	Změny způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování oproti předcházejícímu účetnímu období	8
3.12.	Deriváty.....	8
3.13.	Přehled o peněžních tocích	9
3.14.	Změny uspořádání a označování položek rozvahy a výkazu zisku a ztráty a jejich obsahového vymezení oproti předcházejícímu účetnímu období.....	9
4.	DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	10
4.1.	Dlouhodobý hmotný majetek	10
4.1.1.	<i>Majetek zatížený zástavním právem.....</i>	<i>10</i>
4.2.	Vlastní kapitál.....	11
4.2.1.	<i>Změny vlastního kapitálu</i>	<i>11</i>
4.3.	Závazky.....	11
4.3.1.	<i>Dlouhodobé závazky.....</i>	<i>11</i>
4.4.	Krátkodobé závazky	11
4.5.	Pohledávky.....	12
4.5.1.	<i>Dlouhodobé pohledávky.....</i>	<i>12</i>
4.5.2.	<i>Krátkodobé pohledávky.....</i>	<i>12</i>
4.6.	Derivátové finanční nástroje - deriváty určené k obchodování	12
4.7.	Výdaje příštích období	13
4.8.	Výnosy příštích období.....	13
4.9.	Odložená daň	13
4.10.	Výnosy z běžné činnosti podle hlavních činností	13
4.11.	Nákladové úroky	13
5.	ZAMĚŠTNANCI, VEDENÍ SPOLEČNOSTI A STATUTÁRNÍ ORGÁNY	14
5.1.	Osobní náklady a počet zaměstnanců.....	14
5.2.	Poskytnuté zápůjčky, úvěry či ostatní plnění členům statutárních orgánů	14
6.	ZÁVAZKY NEUVEDENÉ V ÚČETNICTVÍ.....	15
7.	SOUDNÍ SPORY	16
8.	DALŠÍ INFORMACE	17
9.	UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....	18

1. OBECNÉ ÚDAJE

1.1. Popis účetní jednotky

Firma:	Galerie Šantovka a.s. (původně IYW Czech, s.r.o.)	
Sídlo:	tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc	
IČO:	077 07 657	
Právní forma:	Akčiová společnost	
Předmět podnikání:	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	
Datum vzniku:	14. prosince 2018	
Společníci:	Šantovka Holding a.s., podíl 100 %	
Statutární orgán k rozvahovému dni:		
	Richard Morávek	člen správní rady

Účetním obdobím je období od 1.1.2021 do 31.12.2021, tedy 12 měsíců.

Srovnatelným účetním obdobím je kalendářní rok od 1.1.2020 do 31.12.2021.

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

V průběhu účetního období byly do OR zapsány následující změny:

Změna sídla společnosti z tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc na tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc (zapsáno 30. listopadu 2021).

Člen správní rady zastupuje společnost samostatně (zapsáno 16. února 2021).

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

Společnost nemá organizační strukturu.

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

Účetní jednotka prodala podíl ve výši 11,05 % na obchodní společnosti SMC Development a.s. v likvidaci, jiný podíl společnost nevlastní.

2. ÚČETNÍ METODY A ZÁSADY

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

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

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

Průběh roku 2021 byl jednoznačně ve znamení pokračujícího boje s pandemií virového onemocnění COVID-19 a zaváděním dalších opatření v rámci České republiky i celosvětově. Vedení společnosti dělá i nadále všechny nezbytné kroky v souladu s nařízeními vlády České republiky, týkající se bezpečnostních a metodických opatření s cílem minimalizovat riziko nákazy svých pracovníků i návštěvníků obchodního centra. Tato opatření mohou mít přímý nebo nepřímý dopad i na budoucí ekonomickou situaci Společnosti a související ocenění majetku, nicméně na základě veškerých dostupných informací v tuto chvíli vedení společnosti nespatřuje významné riziko v případném negativním dopadu na hodnotu majetku. Navzdory mírnému poklesu tržeb v roce 2020 z důvodu poskytnutí jednorázových slev nájemcům v souvislosti s dotačním programem Ministerstva průmyslu a obchodu "COVID 19 - Nájemné" a lehkým propadem v exit yields na retailovém trhu obecně, vidí vedení Společnosti vývoj v následujícím roce spíše optimisticky, a to především s ohledem na unikátní postavení obchodního centra jak v regionu, tak v rámci celé republiky a v souladu s vývojem základních sledovaných ukazatelů (návštěvnost, obraty apod.), které se pomalu navracejí k hodnotám před dobou COVIDu. Společnost bude nadále pečlivě sledovat aktuální vývoj a bude operativně reagovat tak, aby ochránila zdraví osob a minimalizovala dopad na své hospodaření. I přes nejistoty související se šířením virové choroby COVID-19 se vedení Společnosti na základě vyhodnocení všech aktuálně dostupných informací domnívá, že předpoklad nepřetržitého trvání Společnosti není ohrožen, a tudíž použití tohoto předpokladu pro sestavení účetní závěrky je i nadále vhodné, a v současnosti ani neexistuje významná nejistota týkající se tohoto předpokladu.

3. PŘEHLED VÝZNAMNÝCH ÚČETNÍCH PRAVIDEL A POSTUPŮ

3.1. Dlouhodobý hmotný majetek

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

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

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

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

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

Druh majetku	Metoda odepisování	Doba odepisování
Budovy, haly, stavby	lineární	30-50 let
Inženýrské sítě	lineární	20 let
Vnitřní vybavení	lineární	6-10 let

Společnost nemá žádný majetek pořízený formou finančního pronájmu.

Zisky či ztráty z prodeje nebo vyřazení majetku jsou určeny jako rozdíl mezi výnosy z prodeje a účetní zůstatkovou hodnotou majetku k datu prodeje a jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

Způsob tvorby opravných položek

K 31.12.2021 nebyly vytvořeny opravné položky k dlouhodobému hmotnému majetku.

3.2. Snížení hodnoty

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

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

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

3.3. Závazky z obchodních vztahů

Závazky z obchodních vztahů jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

3.4. Pohledávky z obchodních vztahů

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

Způsob tvorby opravných položek

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

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

3.5. Úvěry a zápůjčky

Úvěry a zápůjčky jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

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

3.6. Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

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

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

3.7. Úprava srovnávacích údajů

K úpravě srovnávacích údajů nedošlo.

3.8. Daně

3.8.1. Splatná daň

Na základě kalkulace daně, která vychází z daňových zákonů platných v České republice, vznikl Společnosti k datu sestavení účetní závěrky daňový závazek, resp. náklad ve výši 56 686 tis. Kč. Společnost účtovala o splatné dani formou rezervy na daň z příjmu a snížila tak položku Rozvahy C.II.2.4.3. Stát – daňové pohledávky.

3.8.2. Odložená daň

Výpočet odložené daně je založen na závazkové metodě vycházející z rozvahového přístupu.

Závazkovou metodou se rozumí postup, kdy při výpočtu bude použita sazba daně z příjmů platná v období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny.

Rozvahový přístup znamená, že závazková metoda vychází z přechodných rozdílů, jimiž jsou rozdíly mezi daňovou základnou aktiv, popřípadě pasiv a výši aktiv, popřípadě pasiv uvedených v rozvaze. Daňovou základnou aktiv, popřípadě pasiv je hodnota těchto aktiv, popřípadě pasiv uplatnitelná v budoucnosti pro daňové účely.

Účetní hodnota odložené daňové pohledávky je ke každému rozvahovému dni posuzována a snížena v rozsahu, v jakém již není pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk, proti němuž by bylo možno tuto pohledávku nebo její část uplatnit.

Odložená daň je zaúčtována do výsledovky s výjimkou případů, kdy se vztahuje k položkám účtovaným přímo do vlastního kapitálu a kdy je také související odložená daň zahrnuta do vlastního kapitálu.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně započítány a v rozvaze vykázány v celkové netto hodnotě s výjimkou případů, kdy nelze některé dílčí daňové pohledávky započítávat proti dílčím daňovým závazkům.

3.9. Výnosy a náklady

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

Výnosy společnosti jsou tvořeny především tržbami z pronájmu prostor obchodního centra.

Náklady jsou tvořeny především úrokovými náklady, odpisy majetku a službami.

3.10. Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje používání odhadů a předpokladů, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Tyto odhady a předpoklady se stanovují na základě všech dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

3.11. Změny způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování oproti předcházejícímu účetnímu období

V porovnání s minulým účetním obdobím nedošlo k žádným změnám ve způsobu oceňování, postupů odpisování nebo účtování.

3.12. Deriváty

Společnost člení deriváty na deriváty k obchodování a deriváty zajišťovací. Za zajišťovací deriváty jsou, pokud jde o Společnost, považovány deriváty, u nichž jsou splněny následující podmínky:

- Na počátku zajištění bylo rozhodnuto o zajišťovaných položkách, nástrojích použitých k zajištění, rizicích, která jsou předmětem zajištění a o způsobu výpočtu a doložení efektivnosti zajištění, zajišťovací vztah je formálně zdokumentován,
- zajištění je vysoce účinné (tj. v rozmezí od 80 % do 125 %),
- efektivita zajištění je spolehlivě měřitelná a je průběžně posuzována.

Deriváty, které výše uvedené podmínky pro zajišťovací deriváty nesplňují, jsou, pokud jde o Společnost, klasifikovány jako deriváty k obchodování.

K datu účetní závěrky jsou deriváty k obchodování oceňeny v reálné hodnotě. Jako reálná hodnota je použito ocenění banky.

Reálná hodnota finančních derivátů se stanovuje jako současná hodnota očekávaných peněžních toků plynoucích z těchto transakcí. Pro stanovení současné hodnoty se používají obvyklé na trhu akceptované modely. Do těchto oceňovacích modelů jsou pak dosazeny parametry zjištěné na aktivním trhu jako devizové kursy, výnosové křivky, volatility příslušných finančních nástrojů, atd. Všechny finanční deriváty jsou vykazovány v případě kladné reálné hodnoty jako aktiva a v případě záporné reálné hodnoty jako pasiva.

Změna v reálné hodnotě u derivátů k obchodování je účtována jako náklad, příp. výnos z derivátových operací. Změna v reálné hodnotě u derivátů k zajištění je účtována do vlastního kapitálu.

3.13. Přehled o peněžních tocích

Peněžní ekvivalenty představují krátkodobý likvidní majetek, který lze snadno a pohotově převést na předem známou částku v hotovosti. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty lze analyzovat takto:

	(údaje v tis. Kč)	
	31.12.2021	31.12.2020
Pokladní hotovost a peníze na cestě	1 841	484
Účty v bankách	261 268	212 551
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	263 109	213 035

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

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

Nejsou.

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

	Stav k 31.12.2020	Přírůstky	Úbytky	Převody	(údaje v tis. Kč) Stav k 31.12.2021
Pozemky	382 044	0	0	0	382 044
Nedokončený DHM	250	22 089	0	22 339	0
Samostatné hmotné movité věci	242 703	5 243	0	0	247 946
Stavby	4 997 510	17 095	0	0	5 014 605
Celkem 31.12.2021	5 622 507	44 427	0	22 339	5 644 595
Celkem 31.12.2020	5 616 665	5 842	0	0	5 622 507

Opravné položky a oprávky

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	(údaje v tis. Kč) Účetní hodnota
Pozemky	382 044	0	0	0	0	0	382 044
Nedokončený DHM	250	0	0	-250	0	0	0
Samostatné hmotné movité věci	120 369	11 853	0	5 243	134 187	0	113 759
Stavby	4 665 374	96 043	0	17 096	428 178	0	4 586 427
Celkem 31.12.2021	5 168 037	107 896	0	22 089	562 365	0	5 082 230
Celkem 31.12.2020	346 665	107 805	0	0	454 470	0	5 168 037

Dlouhodobý hmotný majetek vykazovaný v rozvaze představuje investiční náklady spojené s výstavbou obchodního centra „Galerie Šantovka“ v Olomouci. Obchodní centrum bylo otevřeno dne 18. října 2013.

Odpisy dlouhodobého hmotného majetku k 31.12.2021 činily 107 895 tis. Kč (107 805 tis. Kč k 31.12.2020).

4.1.1. Majetek zatížený zástavním právem

V období roku 2021 společnost evidovala Zástavní právo ve prospěch zástavního věřitele Raiffeisenbank a.s., se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 140 78, IČO: 492 40 901, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2051, k zajištění pohledávek.

K akciím vydaným obchodní společností byl na základě "Zástavní smlouvy k podílu v obchodní společnosti IYW Czech, s.r.o." ze dne 2.7.2020, ve znění dodatku č. 1 ze dne 3.11.2020, zřízen zákaz zatížení a zcizení bez předchozího písemného souhlasu 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.

4.2. Vlastní kapitál

4.2.1. Změny vlastního kapitálu

V roce 2021 došlo ke změnám vlastního kapitálu na základě valné hromady a rozhodnutí jediného akcionáře.

Na základě rozhodnutí valné hromady byl na účet jediného akcionáře Šantovka Holding a.s. převeden příplatek k základnímu kapitálu ve výši 83 540 Kč tis.. Dále byla uhrazena neuhrazená ztráta minulých let (k 31.12.2020 ve výši 537 722 tis. Kč snižená o rozdělení výsledku hospodaření za rok 2020)). Na účtu neuhrazených ztrát eviduje společnost k 31.12.2021 částku 0 tis. Kč

Navrhované rozdělení zisku roku 2021 je převod na účet nerozdělených zisků.

K 31.12.2021 byl Výsledek hospodaření minulých let ve výši 0 tis. Kč.

4.3. Závazky

4.3.1. Dlouhodobé závazky

Celková výše dlouhodobých závazků k 31.12.2021 činí 3 422 300 tis. Kč (k 31.12.2020 ve výši 3 729 308 tis. Kč).

Dlouhodobé závazky jsou tvořeny zejména Závazky k úvěrovým institucím ve výši 2 727 291 tis. Kč (k 31.12.2020 ve výši 2 989 148 tis. Kč) s konečnou splatností k 31.12.2026 a dlouhodobými zálohami ve výši 38 877 tis. Kč (k 31.12.2020 ve výši 38 916 tis. Kč) přijatými na základě podmínek nájemních smluv.

Společnost vykazuje Jiné dlouhodobé závazky ve výši 2 863 tis. Kč (k 31.12.2020 závazek ve výši závazek 39 487 tis. Kč z titulu přecenění zajišťovacího derivátu - úrokového swapu od Raiffeisen Bank a.s. (viz také bod přílohy č. 4.6.)).

Společnost dne 23.1.2020 splatila na základě smlouvy o úvěru s Raiffeisenbank a.s. úvěry vedené v měně Kč a uzavřela smlouvu s Raiffeisenbank a.s. na úvěr vedený v EUR.

4.4. Krátkodobé závazky

	(údaje v tis. Kč)	
	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Závazky k úvěrovým institucím	104 114	107 605
Závazky z obchodních vztahů a krátkodobé přijaté zálohy	43 146	17 206
Závazky ostatní	58 538	33 359
Krátkodobé závazky celkem	205 798	158 170

Závazky ostatní tvoří především dohadné účty pasivní (2 544 tis. Kč k 31.12.2021 a 15 957 tis. Kč k 31.12.2020) a daňové závazky (55 994 tis. Kč k 31.12.2021 a 17 402 tis. Kč k 31.12.2021).

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

Závazky z obchodního vztahů po lhůtě splatnosti činí 1 995 tis. Kč (k 31.12.2021 ve výši 751 tis. Kč).

Výše závazků z obchodních vztahů ve skupině činí 4 074 tis. Kč (k 31.12.2021 ve výši 2 013 tis. Kč).

Název společnosti	(údaje v tis. Kč)	
	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Zenmex	1	0
Divadlo na Šantovce	0	0
GŠ Property Management	4 073	1 992
Celkem krátkodobé závazky k podnikům ve skupině	4 074	1 992

4.5. Pohledávky

4.5.1. Dlouhodobé pohledávky

Společnost neeviduje dlouhodobé pohledávky k 31.12.2021.

4.5.2. Krátkodobé pohledávky

Společnost evidovala k 31.12.2021 pohledávky ve výši 34 550 tis. Kč (k 31.12.2020 ve výši 86 928 tis. Kč) z toho 24 523 tis. Kč (k 31.12.2020 ve výši 58 702 tis. Kč) po splatnosti (ve lhůtě po splatnosti od 1 do 90 dnů).

K těmto pohledávkám nejsou tvořeny OP.

K datu účetní závěrky společnost tvořila opravné položky k pohledávkám ve výši 3 008 tis. Kč (k 31.12.2021 ve výši 6 055 tis. Kč).

4.6. Derivátové finanční nástroje - deriváty určené k obchodování

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

Dne 24.1.2020 byly ukončeny smlouvy o úrokových swapech (Interest Rate Swaps + Cross Currency Swaps), které byly uzavřené v roce 2014 s Raiffeisenbank a.s., na základě rámcové smlouvy, swapy slouží na zajištění úrokového rizika společnosti.

Swapy v měně Kč byly nahrazeny dne 24.1.2020 novým swapem, který je uzavřen v měně EUR a slouží k zajištění úrokového a kurzového rizika společnosti.

Reálná hodnota tohoto derivátu k 31.12.2021 je závazek 2 863 tis. Kč (k 31.12.2020 byl závazek 39 487 tis. Kč) a je vykázána v jiných dlouhodobých závazcích ve výši 2 863 tis. Kč s maturitou v roce 2023.

Změna tržního ocenění úrokového swapu zajišťovacího je zachycena k 31.12.2021 v Rozvaze pod položkou „Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků“.

4.7. Výdaje příštích období

Výdaje příštích období ve výši 4 296 tis. Kč (k 31.12.2020 ve výši 1 921 tis. Kč) představují náklady věcně a časově související s běžným obdobím, ale výdej peněz se uskuteční až v budoucnu. Jedná se o náklady z titulu služeb a energií, které společnost využívá k provozu obchodního centra.

4.8. Výnosy příštích období

Výnosy příštích období ve výši 68 277 tis. Kč (k 31.12.2020 ve výši 64 616 tis. Kč) představují především výnosy z nájemného a souvisejících služeb, které věcně a časově související s příštím obdobím, ale fakturovány jsou v běžném období.

4.9. Odložená daň

Společnost vykázala odložený daňový závazek ve výši ve výši 652 505 tis. Kč (k 31.12.2020 ve výši 660 993 tis. Kč) plynoucí především z titulu rozdílu mezi účetní a daňovou hodnotou majetku, opravných položek a zajišťovacích derivátů.

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

(údaje v tis. Kč)

	Běžné účetní období		
	Tuzem.	Zahr.	Celkem
Služby	384 880		384 880
Tržby za prodej zboží a služeb celkem	384 880		384 880

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

4.11. Nákladové úroky

(údaje v tis. Kč)

	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Úroky ze zápůjčky od Raiffeisen bank (viz 4.3.1 a 4.44.6.)	43 053	51 279
Nákladové úroky	43 053	51 279

5. ZAMĚSTNANCI, VEDENÍ SPOLEČNOSTI A STATUTÁRNÍ ORGÁNY

5.1. Osobní náklady a počet zaměstnanců

Společnost nemá žádné zaměstnance.

5.2. Poskytnuté zápůjčky, úvěry či ostatní plnění členům statutárních orgánů

V období do 1.1.2021 do 31.12.2021 neobdrželi členové statutárních orgánů žádné zápůjčky, úvěry ani ostatní plnění.

6. ZÁVAZKY NEUVEDENÉ V ÚČETNICTVÍ

Společnost nemá žádné potencionální závazky neuvedené v účetnictví.

7. SOUDNÍ SPORY

K 31.12.2021 se společnost se účastnila soudního sporu následovně:

Společnost eviduje insolvenční řízení s nájemcem KARA Trutnov, a.s. o částku neuhrazených pohledávek ve výši 835 tis. Kč.

Společnost eviduje insolvenční řízení s nájemcem pietro fillipi stores s.r.o. o částku neuhrazených pohledávek ve výši 112 tis. Kč.

8. DALŠÍ INFORMACE

Společnost v roce 2021 vykázala významně vyšší výnosy, související s přeceněním dlouhodobých závazků za úvěrovou institucí vedených v měně EUR, výnos činil 160 890 tis. Kč.

Management společnosti se domnívá, že neexistuje důvod pro vytvoření opravné položky k majetku společnosti ke dni účetní závěrky, neboť nedošlo k významné změně v ocenění v průběhu roku 2021.

Společnost náleží do konsolidační skupiny mateřské společnosti Šantovka Holding a.s., IČO 080 10 820, se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc

Společnost neeviduje pohledávky s dobou splatnosti delší, než 5 let.

9. UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po rozvahovém dni začátek roku 2022 významně ovlivnil válečný konflikt na Ukrajině, a s ním související opatření, nedostatek některých výrobních komponentů a extrémní nárůst cen paliv a energií, zvyšující se inflace.

Vedení společnosti si je vědomo určité nejistoty ve smyslu, že se v blízké budoucnosti mohou objevit další nové skutečnosti, které negativně ovlivní činnost naší společnosti – zejména oblast změny cen vstupů, zajištění obchodních vztahů, zajištění finančních zdrojů apod. Nicméně rozsah této nejistoty v současné době nelze odhadnout. Vedení je připraveno sledovat další vývoj a přijmout vhodná opatření, pokud budou známy další skutečnosti, které zvýší pravděpodobnost rizika vlivu na naši účetní jednotku. Společnost plní své závazky a proto uplatňuje předpoklad schopnosti pokračovat ve své obchodní činnosti.

Dne 21. března 2022 došlo k vymazání společnosti SMC Development a.s. z obchodního rejstříku.

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

3. Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce za rok 2021

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Pro akcionáře společnosti Galerie Šantovka a.s.

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Galerie Šantovka a.s. (dále také „společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2021, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící k tomuto datu a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti Galerie Šantovka a.s. k 31. prosinci 2021 a její finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící k tomuto datu 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.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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 odpovídají jednatelé společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování 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, jež 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.
- 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 správní rady společnosti za účetní závěrku

Správní rada 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 správní rada společnosti povinna 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 představenstvo plánuje zrušení společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve společnosti odpovídá správní rada.

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 pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti správní rada společnosti uvedla v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem 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 správní radu 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.

V Praze dne 27. června 2022

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079



Statutární auditor:

Raštica Pavel
evidenční číslo 2180



4. Zpráva o vztazích za rok 2021

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

2021

společnosti

Galerie Šantovka a.s.

IČO: 077 07 657

Správní rada společnosti **Galerie Šantovka a. s.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 077 07 657, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, sp. zn. B 11254 („**Společnost**“) vypracovali následující zprávu o vztazích 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. 2020 („**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 **Společnosti**, společnost **Šantovka Holding a.s.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 080 10 820, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, sp. zn. 11191,
- Ovládající osobou společnosti **Šantovka Holding a.s.**, je společnost **PERRARUS HOLDING a.s.** se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 090 61 142, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, sp. zn. B 11204, a
- Jediným akcionářem společnosti **PERRARUS HOLDING a.s.** je pan **Richard Morávek**, narozený 26.03.1970, bytem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc.

Osobami ovládanými stejným (ať již jen některými nebo všemi) ovládajícími osobami se pro účely této **Zprávy o vztazích** rozumí:

- **Galerie Šantovka a.s.** se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 077 07 657;
- **GŠ Property Management s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 066 09 988;
- **Office Park Šantovka s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 247 51 961;
- **Šantovka Tower a.s.** se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 291 31 812;
- **TRŽNICE HOPA, spol. s r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 279 40 713;
- **Mallen App s.r.o.**, se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 109 51 792;
- **Gastroland restaurants s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 285 85 836;
- **Obchodní centrum Olomouc, a.s.** se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 255 26 758;
- **RedFleck s.r.o.**, se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 017 96 119;
- **Divadlo na Šantovce o.p.s.**, se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 017 66 627;
- **REDSTONE REAL ESTATE, a.s.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 041 37 582;
- **REDSTONE MANAGEMENT s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 056 29 357;
- **RSRE INVEST a.s.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 063 34 989;
- **REDSTONE FINANCE a.s.**, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 088 26 323;

- **REDSTONE INVEST a.s.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00, IČO: 066 71 691;
- **Rezidence Chomoutov s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 062 98 389;
- **SALER a.s. „v likvidaci“**, se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 260 31 281;
- **CENTRUM BUS Pardubice s.r.o. „v likvidaci“**, se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 046 163 75;
- **REDSTONE NOVEMBER s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 062 98 397;
- **REDSTONE HOUSE s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 074 36 394;
- **KRÁLOVSKÁ LOUKA Bouzov s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 075 13 810;
- **CHATEAU ESCOT s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 068 20 964;
- **REDSTONE VISION s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 078 87 841;
- **SOCIETE DU CHATEAU D'ESCOT**, se sídlem Chateau d'Escot 33340 Lesparre-Medoc, Francie, zapsáno u R.C.S Bordeaux pod č. 383 569 365;
- **YCF Czech s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 056 28 199;
- **Envelopa Office Center s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 020 70 332;
- **REDSTONE FUTURE s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 078 87 582;
- **REDSTONE POWER s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 074 36 271;
- **REDSTONE CENTER s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 078 88 201;
- **Galerie Pernerka s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00, IČO: 074 36 611;
- **NOVÁ VELKOMORAVSKÁ a.s.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 089 99 911;
- **Rezidence Kašparova s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 058 66 049;
- **Řeporyje Nature s.r.o.**, se sídlem Marty Krásové 923/9, Čakovice, 196 00 Praha 9, IČO: 119 77 159;
- **East Park Olomouc a.s.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 278 29 995;
- **PERRARUS HOLDING a.s.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 090 61 142;
- **PERRARUS PLUS a.s.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 090 46 356;
- **MANTHELLAN a.s.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 282 05 618;
- **SMC Man a.s.**, se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 087 42 511;
- **ZENMEX Olomouc s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 285 81 997;
- **Nadace rodiny Morávkových**, se sídlem, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00, IČO: 086 93 218;

(Ovládající osoby, ovládaná osoba a osoby ovládané stejnými ovládajícími osobami jsou dále označovány společně také jako „Skupina“).

2. Úloha Společnosti v rámci Skupiny

Společnost je zřízena za účelem provozování obchodního centra s názvem Galerie Šantovka v Olomouci.

3. Způsob a prostředky ovládnutí

Ovládnutí Společnosti je vykonáváno ovládající osobou, tj. prostřednictvím rozhodnutí jediného společníka v působnosti valné hromady a prostřednictvím rozhodování člena správní rady Společnosti, kterým je pan Richard Morávek.

4. Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10% vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky.

V uplynulém účetním období nebyla na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob učiněna žádná jednání týkající se majetku přesahující 10% vlastního kapitálu Společnosti.

5. Přehled vzájemných smluv

Smlouvy uzavřené mezi Společností (Galerie Šantovka a.s.) a ovládajícími osobami nebo s osobami ovládanými těmito ovládajícími osobami, které byly platné a účinné během celého nebo části Rozhodného období:

- Nájemní smlouva mezi Společností a Rezidence Šantovka s.r.o. ze dne 1.4.2016;
- Nájemní smlouva mezi Společností a GŠ Property Management s.r.o. ze dne 3.4.2018;
- Management Contract mezi Společností a GŠ Property Management s.r.o. ze dne 1.3.2018;
- Kupní smlouva a smlouva o postoupení práv a převodu povinností ze dne 23.12.2011 mezi Společností a Šantovka Holding a.s., ve znění dodatku č. 1 ze dne 18.1.2012 (s právními účinky ke dni 3.12.2019 přešla v důsledku odstěpení z SMC Development a.s. v likvidaci na SMC Plus s.r.o. a s právními účinky ke dni 14.7.2020 přešla v důsledku fúze z SMC Plus s.r.o. na Šantovka Holding a.s.);
- Úvěrová smlouva o nezávazné kreditní lince ze dne 19.3.2014 mezi Společností a Šantovka Holding a.s., ve znění pozdějších dodatků (s právními účinky ke dni 3.12.2019 přešla v důsledku odstěpení z SMC

Development a.s. v likvidaci na SMC Plus s.r.o. a s právními účinky ke dni 14.7.2020 přešla v důsledku fúze z SMC Plus s.r.o. na Šantovka Holding a.s.);

- Smlouva o převodu akcií ze dne 2.7.2020 mezi Společností a SMC Plus s.r.o. (s právními účinky ke dni 14.7.2020 přešla v důsledku fúze z SMC Plus s.r.o. na Šantovka Holding a.s.);
- Nájemní smlouva mezi Společností a Gastroland restaurants s.r.o. ze dne 18.12.2013 ve znění dodatku č. 1 ze dne 23.12.2015, dodatku č. 2 ze dne 28.12.2016 a dodatku č. 3 ze dne 20.10.2017;
- Smlouva o umístění loga na fasádě mezi Společností a Gastroland restaurants s.r.o. ze dne 10.2.2014, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1.1.2017,
- Smlouva o umístění loga na pylonu mezi Společností a Gastroland restaurants s.r.o. ze dne 10.2.2014, ve znění dodatku č.1 ze dne 1.1.2017 a dodatku č. 2 ze dne 15.6.2018;
- Nájemní smlouva mezi Společností a Gastroland restaurants s.r.o. ze dne 1.10.2014, ve znění dodatku č.1 ze dne 28.12.2016 a dodatku č.2 ze dne 20.10.2017;
- Nájemní smlouva mezi Společností a Divadlo na Šantovce o.p.s. ze dne 25.4.2014, ve znění dodatku č.1 ze dne 26.6.2015, dodatku č.2 ze dne 1.7.2015, dodatku č.3 ze dne 3.10.2017 a dodatku č.4 ze dne 8.6.2018;
- Smlouva o umístění loga na pylonu mezi Společností a Divadlo na Šantovce o.p.s. ze dne 25.4.2014;
- Smlouva o vyplacení kapitálových fondů mezi Společností a Šantovka Holding a.s. ze dne 3.12.2021;

Plnění, resp. protiplnění z výše uvedených smluv se poskytuje za ceny a za podmínek obvyklých v obchodním styku jako všem ostatním partnerům.

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) a „best practices“ v rámci Skupiny;
- Společnost může optimalizovat náklady na svůj provoz;
- Společnost využívá synergií v rámci Skupiny;
- Společnost může využívat v rámci Skupiny služby v oblastech: finanční a mzdové účetnictví, controlling, finanční poradenství, správa majetku, marketing, IT služby, risk management, personalistika, všeobecná správa, strategický management a dceřiné společnosti se pak mohou věnovat hlavním činnostem podnikání.
- 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 30. března 2022

Richard Morávek
člen správní rady