

Výroční zpráva za rok 2020

Galerie Šantovka a.s.

tř.Svobody 956/31, 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 2020
2. Účetní závěrka společnosti za rok 2020
3. Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce za rok 2020
4. Zpráva o vztazích za rok 2020

- 1. Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2020**

Galerie Šantovka a.s.

tř. Svobody 956/31, Olomouc

IČO 077 07 657

Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2020

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

Společnost (jakožto účetní jednotka) pokračovala i v roce 2020 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.

Na základě projektu rozdělení ze dne 3. 6. 2020 došlo k odštěpení části jmění společnosti IYW Czech, s.r.o., se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO 077 07 657 (nyní Společnost), když odštěpená část jmění je uvedena v projektu rozdělení, a k přechodu odštěpené části jmění na nástupnickou společnost Šantovka Holding a.s., se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 080 10 820.

Na základě projektu fúze sloučením ze dne 15. 7. 2020, který byl schválen dne 27. 8. 2020, došlo ke sloučení, při němž s účinností k 1. 10. 2020 na společnost Galerie Šantovka a.s. (původně IYW Czech, s.r.o.), se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO 077 07 657, jakožto společnost nástupnickou, přešlo jmění zanikající společnosti Galerie Šantovka a.s., se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO 247 55 664.

Společnost IYW Czech, s.r.o. změnila svou právní formu ze společnosti s ručením omezeným na akciovou společnost a změnila firmu s účinností k 1. 10. 2020 takto: Galerie Šantovka a.s.

V oblasti výzkumu a vývoje Společnost nevykazovala v roce 2020 žádné aktivity.

V roce 2020 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 2020 nevykazovala.

Společnost Galerie Šantovka a.s. neměla v roce 2020 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 2020 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. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc se sídlem vlastníci 2 000 000 ks kmenových akcií Společnosti na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1,- Kč.

Po 31. 12. 2020 nastaly ve Společnosti z hlediska zákona o účetnictví tyto významné skutečnosti:

- podnikatelská výkonnost Společnosti byla (a zůstává) výrazně ovlivněna mimořádnými opatřeními přijatými v souvislosti s pandemií COVID-19, v důsledku kterých došlo k přerušení provozu převážné většiny obchodních jednotek v obchodním centru Galerie Šantovka.

V Olomouci, dne 22. července 2021



Richard Morávek
Člen správní rady

2. Účetní závěrka společnosti za rok 2020

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2020

Název společnosti: Galerie Šantovka a.s.
Sídlo: tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc
Právní forma: akciová společnost
IČO: 077 07 657

Součástí účetní závěrky:

Rozvaha

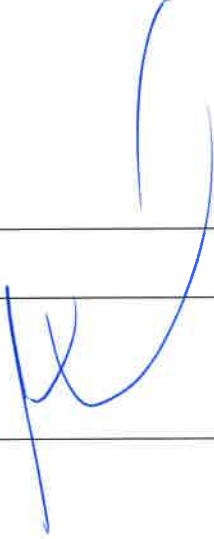
Výkaz zisku a ztráty

Přehled o změnách vlastního kapitálu

Přehled o peněžních tocích

Příloha

Účetní závěrka byla sestavena dne 22. července 2021.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
Richard Morávek člen správní rady	

ROZVAHA
v plném rozsahu

k datu
31.12.2020
(v tisících Kč)

Galerie Šantovka a.s.
IČO 077 07 657

tř. Svobody 956/31
779 00 Olomouc

		31.12.2020			01.01.2020
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	5 932 017	460 525	5 471 492	5 672 250
B.	Stálá aktiva	5 622 617	454 470	5 168 147	5 270 010
<i>B.I.</i>	<i>Dlouhodobý nehmotný majetek</i>	<i>10</i>		<i>10</i>	<i>10</i>
B.I.2.	Ocenitelná práva	10		10	10
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	10		10	10
<i>B.II.</i>	<i>Dlouhodobý hmotný majetek</i>	<i>5 622 507</i>	<i>454 470</i>	<i>5 168 037</i>	<i>5 270 000</i>
B.II.1.	Pozemky a stavby	5 379 554	332 136	5 047 418	5 137 742
B.II.1.1.	Pozemky	382 044		382 044	382 044
B.II.1.2.	Stavby	4 997 510	332 136	4 665 374	4 755 698
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	242 703	122 334	120 369	132 258
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	250		250	
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	250		250	
<i>B.III.</i>	<i>Dlouhodobý finanční majetek</i>	<i>100</i>		<i>100</i>	
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	100		100	
C.	Oběžná aktiva	305 318	6 055	299 263	399 538
<i>C.II.</i>	<i>Pohledávky</i>	<i>92 283</i>	<i>6 055</i>	<i>86 228</i>	<i>191 697</i>
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky				146 712
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				74 802
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní				71 910
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky				71 910
<i>C.II.2.</i>	<i>Krátkodobé pohledávky</i>	<i>92 283</i>	<i>6 055</i>	<i>86 228</i>	<i>44 985</i>
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	81 126	6 055	75 071	19 843
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	11 157		11 157	25 142
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	4 787		4 787	1 354
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	2 869		2 869	6 290
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	3 112		3 112	14 870
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	389		389	2 628
<i>C.IV.</i>	<i>Peněžní prostředky</i>	<i>213 035</i>		<i>213 035</i>	<i>207 841</i>
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	484		484	9
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	212 551		212 551	207 832
D.	Časové rozlišení aktiv	4 082		4 082	2 702
D.1.	Náklady příštích období	2 110		2 110	2 450
D.3.	Příjmy příštích období	1 972		1 972	252

		31.12.2020	01.01.2020
	PASIVA CELKEM	5 471 492	5 672 250
A.	Vlastní kapitál	1 517 077	2 511 380
A.I.	Základní kapitál	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	2 000	2 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	2 045 690	60 167
A.II.2.	Kapitálové fondy	2 045 690	60 167
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	2 077 425	2 010
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	-31 985	58 157
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	250	
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-537 722	2 449 213
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	-537 722	2 449 213
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	7 109	
B.+C.	Cizí zdroje	3 887 878	3 087 150
B.	Rezervy	400	400
B.IV.	Ostatní rezervy	400	400
C.	Závazky	3 887 478	3 086 750
C.I.	Dlouhodobé závazky	3 729 308	2 905 766
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	2 989 148	2 179 700
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	38 916	36 053
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	764	764
C.I.8.	Odložený daňový závazek	660 993	689 249
C.I.9.	Závazky - ostatní	39 487	
C.I.9.3.	Jiné závazky	39 487	
C.II.	Krátkodobé závazky	158 170	180 984
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	107 605	142 400
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	1 076	2 010
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	16 130	26 469
C.II.8.	Závazky ostatní	33 359	10 105
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	17 402	9 223
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	15 957	882
D.	Časové rozlišení pasiv	66 537	73 720
D.1.	Výdaje příštích období	1 921	8 648
D.2.	Výnosy příštích období	64 616	65 072

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v druhovém členění

Galerie Šantovka a.s.
IČO 077 07 657

období končící k
31.12.2020
(v tisících Kč)

tř. Svobody 956/31
779 00 Olomouc

		Období do 31.12.2020
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	367 565
A.	Výkonová spotřeba	110 598
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	27 152
A.3.	Služby	83 446
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	107 991
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	107 805
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	107 805
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	186
III.	Ostatní provozní výnosy	11 520
III.3.	Jiné provozní výnosy	11 520
F.	Ostatní provozní náklady	15 240
F.3.	Daně a poplatky	467
F.5.	Jiné provozní náklady	14 773
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	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	51 279
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	51 279
VII.	Ostatní finanční výnosy	65 275
K.	Ostatní finanční náklady	162 086
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-137 430
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	7 826
L.	Daň z příjmů	717
L.1.	Daň z příjmů splatná	7 829
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	-7 112
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	7 109
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	7 109
*	Čistý obrát za účetní období	455 020

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH
VLASTNÍHO KAPITÁLU**

Galerie Šantovka a.s.

IČO 077 07 657

k datu
31.12.2020
(v tisících Kč)

tř. Svobody 956/31
779 00 Olomouc

	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
Vyplacené podíly na zisku				-33 409				-33 409
Příplatek mimo základní kapitál		2 075 415						
Dopad událostí souvisejících s restrukturalizací skupiny				-2 953 526				-2 953 526
Výsledek hospodaření za běžné období							7 109	7 109
Stav k 31.12.2020	2 000	2 077 425	-31 735	-537 722			7 109	1 517 077

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH FLOW)

Galerie Šantovka a.s.

IČO 077 07 657

období končící k
31.12.2020
(v tisících Kč)

tř. Svobody 956/31
779 00 Olomouc

		Období do 31.12.2020
P.	Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	207 841
	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty nabyté přeměnou	
	Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů po přeměně	
	Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)	
Z.	Výsledek hospodaření před zdaněním	7 826
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	-526 742
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv	107 805
A.1.2.	Změna stavu opravných položek a rezerv	186
A.1.5.	Nákladové a výnosové úroky	40 619
A.1.6.	Opravy o ostatní nepeněžní operace (nerealizované kurzové rozdíly, nepeněžní dopad do VK událostí souvisejících s restrukturalizací skupiny)	-675 352
A.*	Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu	-518 916
A.2.	Změna stavu pracovního kapitálu	-31 715
A.2.1.	Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv	-39 376
A.2.2.	Změna stavu závazků a časového rozlišení pasív	7 661
A.**	Čistý provozní peněžní tok před zdaněním	-550 631
A.3.	Vyplacené úroky	-51 279
A.4.	Přijaté úroky	10 660
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost	-11 262
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-602 512
	Peněžní toky z investiční činnosti	
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-5 942
B.***	Čistý peněžní tok z investiční činnosti	-5 942
	Peněžní toky z finančních činností	
C.1.	Změna stavu závazků z financování	647 057
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu	-33 409
C.2.6.	Vyplacené podíly na zisku / dividendy	-33 409
C.***	Čistý peněžní tok z finanční činnosti	613 648
F.	Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	5 194
R.	Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	213 035

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK 2020

Název společnosti:	Galerie Šantovka a.s.
Sídlo:	tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc
Právní forma:	akciová společnost
IČO:	07707657

OBSAH

1.	OBECNÉ ÚDAJE.....	3
1.1.	POPIS ÚČETNÍ JEDNOTKY	3
1.2.	ZMĚNY A DODATKY PROVEDENÉ V ÚČETNÍM OBDOBÍ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU	3
1.3.	ORGANIZAČNÍ STRUKTURA PODNIKU A JEJÍ ZÁSAVNÍ ZMĚNY V ÚČETNÍM OBDOBÍ	4
1.4.	OBCHODNÍ SPOLEČNOSTI A DRUŽSTVA, V NICHŽ MÁ ÚČETNÍ JEDNOTKA PODSTATNÝ NEBO ROZHODUJÍCÍ VLIV	4
2.	ÚČETNÍ METODY A ZÁSADY	5
3.	PŘEHLED VÝZNAMNÝCH ÚČETNÍCH PRAVIDEL A POSTUPŮ	6
3.1.	DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK	6
3.2.	SNÍŽENÍ HODNOTY	6
3.3.	ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ	7
3.4.	POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ	7
3.5.	ÚVĚRY A ZÁPŮJČKY	7
3.6.	PŘEPOČTY ÚDAJŮ V CIZÍCH MĚNÁCH NA ČESKOU MĚNU	7
3.7.	ÚPRAVA SROVNÁVACÍCH ÚDAJŮ	7
3.8.	DANĚ.....	8
3.8.1.	<i>Splatná daň</i>	<i>8</i>
3.8.2.	<i>Odložená daň</i>	<i>8</i>
3.9.	VÝNOSY A NÁKLADY	8
3.10.	POUŽITÍ ODHADŮ	9
3.11.	ZMĚNY ZPŮSOBU OCEŇOVÁNÍ, POSTUPŮ ODPISOVÁNÍ A POSTUPŮ ÚČTOVÁNÍ OPROTI PŘEDCHÁZEJÍCÍMU ÚČETNÍMU OBDOBÍ	9
3.12.	DERIVÁTY	9
3.13.	PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH	10
3.14.	ZMĚNY USPOŘÁDÁNÍ A OZNAČOVÁNÍ POLOŽEK ROZVAHY A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY A JEJICH OBSAHOVÉHO VYMEZENÍ OPROTI PŘEDCHÁZEJÍCÍMU ÚČETNÍMU OBDOBÍ	10
4.	DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	11
4.1.	DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK	11
4.1.1.	<i>Majetek zatížený zástavním právem.....</i>	<i>11</i>
4.2.	VLASTNÍ KAPITÁL.....	12
4.2.1.	<i>Změny vlastního kapitálu</i>	<i>12</i>
4.3.	ZÁVAZKY	12
4.3.1.	<i>Dlouhodobé závazky.....</i>	<i>12</i>
4.4.	KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	13
4.5.	POHLEDÁVKY.....	13
4.5.1.	<i>Dlouhodobé pohledávky.....</i>	<i>13</i>
4.5.2.	<i>Krátkodobé pohledávky.....</i>	<i>13</i>
4.6.	DERIVÁTOVÉ FINANČNÍ NÁSTROJE - DERIVÁTY URČENÉ K OBCHODOVÁNÍ.....	14
4.7.	VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ.....	14
4.8.	VÝNOSY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ	14
4.9.	ODLOŽENÁ DAŇ	14
4.10.	VÝNOSY Z BĚŽNÉ ČINNOSTI PODLE HLAVNÍCH ČINNOSTÍ	14
4.11.	NÁKLADOVÉ ÚROKY	15
5.	ZAMĚŠTNANCI, VEDENÍ SPOLEČNOSTI A STATUTÁRNÍ ORGÁNY	16
5.1.	OSOBNÍ NÁKLADY A POČET ZAMĚŠTNANCŮ	16
5.2.	POSKYTNUTÉ ZÁPŮJČKY, ÚVĚRY ČI OSTATNÍ PLNĚNÍ ČLENŮM STATUTÁRNÍCH ORGÁNŮ	16
6.	ZÁVAZKY NEUVEDENÉ V ÚČETNICTVÍ.....	17
7.	DALŠÍ INFORMACE	18
8.	UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....	19

1. OBECNÉ ÚDAJE

1.1. Popis účetní jednotky

Firma:	Galerie Šantovka a.s. (původně IYW Czech, s.r.o.)	
Sídlo:	tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc	
IČO:	077 07 657	
Právní forma:	Akciová společnost	
Předmět podnikání:	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	
Datum vzniku:	14. prosince 2018	
Společníci:	Šantovka Holding a.s., podíl 100 %	
Statutární orgán k rozvahovému dni:	Richard Morávek statutární ředitel	

Účetním obdobím je období od 1.1.2020 do 31.12.2020, tedy 12 měsíců.

Z důvodu srovnatelnosti se vedení společnosti rozhodlo pro srovnatelné období použít údaje ze zahajovací rozvahy společnosti IYW Czech, s.r.o., která byla sestavena k 1.1.2020 z důvodu fúze sloučením mezi společnostmi Galerie Šantovka a.s. (zanikající) a IYW Czech, s.r.o. (nástupnická) Minulé období pro neexistenci srovnatelných údajů není tedy vykazováno ve výkazu zisků a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích.

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

V průběhu účetního období byly do OR zapsány následující změny:

Na základě projektu rozdělení ze dne 3. 6. 2020 došlo k odštěpení části jmění společnosti IYW Czech, s.r.o., když odštěpená část jmění je uvedena v projektu rozdělení, a k přechodu odštěpené části jmění na nástupnickou společnost Šantovka Holding a.s., se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 080 10 820.

Na základě projektu fúze sloučením ze dne 15. 7. 2020, který byl schválen dne 27. 8. 2020, došlo ke sloučení, při němž s účinností k 1. 10. 2020 na společnost Galerie Šantovka a.s. (původně IYW Czech, s.r.o.), se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO 077 07 657, jakožto společnost nástupnickou, přešlo jmění zanikající společnosti Galerie Šantovka a.s., se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO 247 55 664. Rozhodným dne fúze dle projektu byl stanoven 1. leden 2020, k tomuto datu byla sestavena zahajovací rozvaha společnosti.

Společnost změnila svou právní formu ze společnosti s ručením omezeným na akciovou společnost.

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.

Dne 27. března 2020 došlo k výmazu jednatele Mgr. Zuzany Janečkové z OR, dne 1. října 2020 došlo k výmazu jednatelů Richarda Morávka a Ivana Geršiho, Richard Morávek byl zapsán jako člen správní rady.

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 vlastní podíl ve výši 11,05 % na obchodní společnosti SMC Development a.s. v likvidaci.

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).

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 40 tis. Kč v jednotlivém případě s výjimkou nemovitostí, kde ocenění může být nižší.

Nakoupený dlouhodobý hmotný majetek je oceněn pořizovací cenou sníženou o oprávkou 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 40 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 31.12.2020 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, viz bod 1.1 výše.

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 7 829 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 výší aktiv, popřípadě pasiv uvedených v rozvaze. Daňovou základnou aktiv, popřípadě pasiv je hodnota těchto aktiv, popřípadě pasiv uplatnitelná v budoucnosti pro daňové účely.

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

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

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

3.9. Výnosy a náklady

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

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

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

3.10. Použití odhadů

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

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

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

3.12. Deriváty

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

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

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

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

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

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

3.13. Přehled o peněžních tocích

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

	(údaje v tis. Kč)	
	31.12.2020	1.1.2020
Pokladní hotovost a peníze na cestě	484	9
Účty v bankách	212 551	207 832
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	213 035	207 841

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

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

Nejsou.

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

	Stav k 1.1.2020	Přírůstky	Úbytky	Převody	(údaje v tis. Kč) Stav k 31.12.2020
Pozemky	382 044	0	0	0	382 044
Nedokončený DHM	0	250	0	0	250
Samostatné hmotné movité věci	242 703	0	0	0	242 703
Stavby	4 991 918	5 592	0	0	4 997 510
Celkem 2020	5 616 665	5 842	0	0	5 622 507
Celkem 1.1. 2020	5 616 665	0	-0	0	

Opravné položky a oprávky

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	0	0	0	0	0	0	382 044
Nedokončený DHM	0	0	0	0	0	0	250
Samostatné hmotné movité věci	110 445	11 889	0	0	122 334	0	120 369
Stavby	236 220	95 916	0	0	332 136	0	4 665 374
Celkem 2020	346 665	107 805	0	0	454 470	0	5 168 037
Celkem 1.1.2020	346 665		0	0	346 665	0	5 270 000

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 31.12.2020 činily 107 805 tis. Kč.

4.1.1. Majetek zatížený zástavním právem

V období roku 2020 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 podle:

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

2020

	(údaje v tis. Kč)						
	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Změny základního kapitálu	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	Nerozdělený zisk minulých let	Výsledek hospodaření běžného účetního období	VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM
Stav k 1. 1. 2020	2 000	2 010	0	58 157	2 449 213	0	2 511 380
Změna základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0
Nákup vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0
Přecenění	0	0	0	-89 892	0	0	-89 892
Rozdělení výsl. hosp.	0	0	0	0	0	0	0
Vyplacené podíly na zisku	0	0	0	0	-33 409	0	-33 409
Příplatek mimo základní kapitál	0	2 075 415	0	0	0	0	2 075 415
Dopad událostí souvisejících s restrukturalizací skupiny	0	0	0	0	-2 953 526	0	-2 953 526
VH běžného roku	0	0	0	0	0	7 109	7 109
Stav k 31. 12. 2020	2 000	2 077 425	0	-31 735	-537 722	7 109	1 517 077

V roce 2020 došlo ke změnách vlastního kapitálu v důsledku fúze především z důvodu přecenění hodnoty dlouhodobého majetku znalcem ve výši 2 941 296 tis. Kč. Společníkem byl poskytnut příplatek ke kapitálu ve výši 2 075 415 tis. Kč a dále byl zohledněn dopad související s restrukturalizací ve výši – 2 953 526 tis. Kč vyloučením podílu, který získala společnost IYW Czech, s.r.o. na Galerii Šantovka a.s. a který nebyl zohledněn v zahajovací rozvaze k 1.1.2020.

Na základě rozhodnutí valné hromady byl na účet jediného akcionáře Šantovka Holding a.s. převeden zisk ve výši 33 409 Kč tis. Na účtu neuhrazených ztrát eviduje společnost k 31.12.2020 částku 537 722 tis. Kč

Navrhované rozdělení zisku roku 2020 je převod na účet neuhrazených ztrát.

K 1.1.2020 byl Výsledek hospodaření minulých let ve výši 2 449 213 tis. Kč.

4.3. Závazky

4.3.1. Dlouhodobé závazky

Celková výše dlouhodobých závazků k 31.12.2020 činí 3 729 308 tis. Kč (k 1.1.2020 ve výši 2 905 766 tis. Kč).

Dlouhodobé závazky jsou tvořeny zejména Závazky k úvěrovým institucím ve výši 2 989 148 tis. Kč (k 1.1.2020 ve výši 2 179 700 tis. Kč) s konečnou splatností k 31.12.2026 a dlouhodobými zálohami ve výši 38 916 tis. Kč (k 1.1.2020 ve výši 36 053 tis. Kč) přijatými na základě podmínek nájemních smluv.

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 31.12.2020	Stav k 1.1.2020
Závazky k úvěrovým institucím	107 605	142 400
Závazky z obchodních vztahů	17 206	28 479
Závazky ostatní	33 359	10 105
Krátkodobé závazky celkem	158 170	180 984

Závazky ostatní tvoří především dohadné účty pasivní (15 957 tis. Kč k 31.12.2020 a 882 tis. Kč k 1.1.2020) a daňové závazky (17 402 tis. Kč k 31.12.2020 a 9 223 tis. Kč k 1.1.2020).

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

Závazky z obchodního vztahů po lhůtě splatnosti činí 751 tis. Kč (k 1.1.2020 ve výši 6 855 tis. Kč).

Výše závazků z obchodních vztahů ve skupině činí 2 013 tis. Kč (k 1.1.2020 ve výši 4 304 tis. Kč).

	(údaje v tis. Kč)	
Název společnosti	Stav k 31.12.2020	Stav k 1.1.2020
DANDREET a.s.	21	0
Zenmex	0	363
Dívaldo na Šantovce	0	496
GŠ Property Management	1 992	3 445
Celkem krátkodobé závazky k podnikům ve skupině	2 013	4 304

4.5. Pohledávky**4.5.1. Dlouhodobé pohledávky**

Společnost vykazuje Pohledávky za ovládanou nebo ovládající osobou ve výši 0 tis. Kč (k 1.1.2020 ve výši 74 802 tis. Kč). Jedná se o poskytnutou půjčku mateřské společnosti. Společnost uzavřela úvěrovou smlouvu dne 19.3.2014. Úvěr byl k datu 31.12.2020 plně splacen.

Společnost dále vykazuje Jiné dlouhodobé pohledávky ve výši 0 tis. Kč (k 1.1.2020 ve výši 71 910 tis. Kč z titulu přecenění zajišťovacího derivátu - úrokového swapu od Raiffeisen Bank a.s. (viz také bod přílohy č. 4.6.)).

4.5.2. Krátkodobé pohledávky

Společnost evidovala k 31.12.2020 pohledávky ve výši 86 928 tis. Kč (k 1.1.2020 ve výši 44 985 tis. Kč) z toho 58 702 tis. Kč (k 1.1.2020 ve výši 19 134 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 6 055 tis. Kč (k 1.1.2020 ve výši 5 869 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 31.12.2020 je závazek 39 487 tis. Kč (k 1.1.2020 byla pohledávka 71 910 tis. Kč) a je vykázána v jiných dlouhodobých závazcích ve výši 39 487 tis. Kč s maturitou v roce 2023.

Změna tržního ocenění úrokového swapu zajišťovacího je zachycena k 31.12.2020 v Rozvaze pod položkou „Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků“ ve výši -31 985 tis. Kč (k 1.1.2020 ve výši 58 157 tis. Kč).

4.7. Výdaje příštích období

Výdaje příštích období ve výši 1 921 tis. Kč (k 1.1.2020 ve výši 8 648 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 64 616 tis. Kč (k 1.1.2020 ve výši 65 072 tis. Kč) představují především výnosy z nájemného a souvisejících služeb, které věcně a časově souvisejí s příštím obdobím, ale fakturovány jsou v běžném období.

4.9. Odložená daň

Společnost vykázala odložený daňový závazek ve výši ve výši 660 993 tis. Kč (k 1.1.2020 ve výši 689 249 tis. Kč) plynoucí z titulu rozdílu mezi účetní a daňovou hodnotou majetku a daňových ztrát minulých let a opravných položek.

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	367 565	0	367 565
Tržby za prodej zboží a služeb celkem	367 565	0	367 565

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 31.12.2020
Úroky ze zápůjčky od Raiffeisen bank (viz článek 4.6.)	51 279
Nákladové úroky	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 1.1.2020 do 31.12.2020 neobdrželi členové představenstva ani dozorčí rady žádné zápůjčky, úvěry ani ostatní plnění.

6. ZÁVAZKY NEUVEDENÉ V ÚČETNICTVÍ

Společnost nemá žádné potencionální závazky neuvedené v účetnictví.

Soudní spory

K 31.12.2020 se společnost se účastnila soudního sporu následovně:

Byl ukončen a vypořádán soudní spor se společností CBRE, na jehož základě byly rozpuštěny pohledávky za CBRE a opravné položky k nim, došlo k uhrazení závazků a nákladů na řízení sporu.

Společnost eviduje insolvenční řízení s nájemcem EURECA SHOPS s.r.o. o částku neuhrazených pohledávek ve výši 324 tis. Kč.

Společnost eviduje insolvenční řízení s nájemcem Bonesprit s.r.o. o částku neuhrazených pohledávek ve výši 336 tis. Kč.

7. DALŠÍ INFORMACE

Společnost v roce 2020 vykazala významně vyšší náklady, související s přeceněním dlouhodobých závazků za úvěrovou institucí vedených v měně EUR, náklad činil 147 632 tis. Kč.

Z důvodu vypořádání zajišťovacího derivátu v Kč v lednu 2020 společnost vykazala zisk ve výši 64 899 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 2020.

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

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

Průběh roku 2020 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 COVIDou. 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.

8. UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

3. Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce za rok 2020

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA Pro akcionáře společnosti Galerie Šantovka a.s.

Se sídlem: tř. Svobody 956/31, 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 2020, 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 2020 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.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na bod 1.1 přílohy účetní závěrky, který popisuje skutečnost, že jako srovnatelné informace byly použity údaje ze zahajovací rozvahy společnosti Galerie Šantovka a.s. (dříve IYW Czech, s.r.o.). Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

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 představenstva a dozorčí rady společnosti za účetní závěrku

Představenstvo 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 představenstvo společnosti povinno 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 dozorčí 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 představenstvo společnosti uvedlo 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 představenstvo a dozorčí 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 22. července 2021

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079



Statutární auditor:

Raštica Pavel
evidenční číslo 2180



4. Zpráva o vztazích za rok 2020

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 2020

společnosti

Galerie Šantovka a.s.

IČO: 077 07 657

Správní rada společnosti **Galerie Šantovka a.s.**, se sídlem: Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 077 07 657, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, sp. zn. B 11254 („**Společnost**“) vypracovala 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 Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 080 10 820, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, sp. zn. B 11191,
- akcionář společnosti **Šantovka Holding a.s.** v období od 26. 3. 2020, společnost **PERRARUS HOLDING a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 090 61 142, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, sp. zn. B 11204, a
- pan **Richard Morávek**, narozený 26. 3. 1970, bytem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00.

Osobami ovládanými stejnými (ať již jen některými nebo všemi) ovládajícími osobami se pro účely zprávy o vztazích rozumí:

- **Galerie Šantovka a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 247 55 664 (*část Rozhodného období do 1. 10. 2020, kdy společnost zanikla na základě fúze sloučením do nástupnické společnosti IYW Czech s.r.o., která je k účinnosti fúze k datu 1.10.2020 nově pod firmou Galerie Šantovka a.s.*),
- **Galerie Šantovka a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 077 07 657 (*část Rozhodného období od 1. 10. 2020, kdy na společnost, jakožto nástupnickou přešlo jmění zanikající společnosti Galerie Šantovka a.s., IČO: 247 55 664*),
- **GŠ Property Management s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 066 09 988,
- **Office Park Šantovka s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00 IČO: 247 51 961
- **Rezidence Šantovka s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 247 42 945 (*část Rozhodného období do 21. 5. 2020*),
- **SMC Plus s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 087 42 570 (*část Rozhodného období do 14. 7. 2020*), (*společnost zanikla k datu 14.7.2020 na základě fúze sloučením do nástupnické společnosti Šantovka Holding a.s.*)
- **Šantovka Tower a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 291 31 812,
- **TRŽNICE HOPA, spol. s r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 279 40 713,

- **Gastroland restaurants s.r.o.**, se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 285 85 836
- **Obchodní centrum Olomouc, a.s.**, se sídlem tř. Svobody 956/31, 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 ASSET MANAGEMENT s.r.o.**, se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO:056 29 357
- **REDSTONE REAL ESTATE, a.s.**, se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 041 37 582
- **RSRE INVEST a.s.**, se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO:063 34 989
- **YCF Czech, s.r.o.**, tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 056 28 199
- **Rezidence Chomoutov s.r.o.**, tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 062 98 389
- **REDSTONE NOVEMBER s.r.o.**, tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 062 98 397
- **REDSTONE INVEST a.s.**, tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 066 71 691
- **REDSTONE FUTURE s.r.o.**, tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 078 87 582
- **REDSTONE DEVELOPMENT s.r.o.**, tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 068 21 189
- **REDSTONE EVOLUTION s.r.o.**, tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 074 36 611
- **REDSTONE HOUSE s.r.o.**, tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 074 36 394
- **REDSTONE POWER s.r.o.**, tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 074 36 271
- **REDSTONE VISION s.r.o.**, tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 078 87 841
- **REDSTONE CENTER s.r.o.**, tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 078 88 201
- **KRÁLOVSKÁ LOUKA Bouzov s.r.o.**, tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 075 13 810
- **REDSTONE FINANCE a.s.**, tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 088 26 323
- **Envelopa Office Center s.r.o.**, tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 020 70 332
- **CHATEAU ESCOT s.r.o.**, tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 068 20 964
- **Nadace rodiny Morávkových**, tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 086 93 218
- **SALER a.s.**, tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 260 31 281 (100% podíl ve společnosti byl převeden na třetí osobu dne 3.11.2020)
- **STARZONE s.r.o.**, Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 058 66 065 (100% podíl ve společnosti byl převeden na třetí osobu dne 3.11.2020)

- **CENTRUM BUS Pardubice s.r.o.**, tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 046 16 375
- **Black Pine s.r.o.**, Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 058 65 816,
- **PERRARUS HOLDING a.s.**, tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 090 61 142
- **PERRARUS PLUS a.s.**, tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 09046356
- **MANTHELLAN a.s.**, se sídlem Praha 1, Washingtonova 1624/5, PSČ 110 00, IČO: 282 05 618
- **SMC Man a.s.**, se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 08742511
- SMC Development a.s. v likvidaci, se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 27956768
- **NOVÁ VELKOMORAVSKÁ a.s.**, se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 08999911
- **ZENMEX Olomouc s.r.o.**, se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 28581997
- Asociace nákupních center ČR z.s., se sídlem náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 09607439
- **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

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

2. Úloha Společnosti v rámci Skupiny

V důsledku fúze Společnosti s Galerie Šantovka a.s. (IČO 247 55 664), jejíž právní účinky nastaly dne 1. 10. 2020, přešlo do vlastnictví Společnosti obchodní centrum Galerie Šantovka v Olomouci. Hlavním účelem Společnosti se tak stalo provozování tohoto obchodního centra.

3. Způsob a prostředky ovládání

Ovládání Společnosti je prováděno zejména prostřednictvím rozhodnutí přijímaných jediným akcionářem Společnosti v působnosti valné hromady Společnosti, respektive prostřednictvím ovládání jediného akcionáře Společnosti.

4. Přehled jednání učiněných na popud nebo v zájmu ovládajících osob nebo osob jimi ovládaných

Společnost se během Rozhodného období účastnila celkové korporátní restrukturalizace skupiny SMC, v rámci které došlo k učinění některých jednání na základě iniciativy ovládajících osob a/nebo jiných osob jimi ovládaných, které se týkaly majetku převyšujících hodnotu 10% vlastního kapitálu Společnosti, jak vyplývá z účetní závěrky Společnosti za účetní období bezprostředně předcházející Rozhodnému období. Seznam smluv, které uzavřela Společnost v rámci korporátní restrukturalizace s dalšími osobami v rámci Skupiny, je součástí bodu č. 5 této zprávy o vztazích. Dále se Společnost účastnila:

- přeměny formou rozdělení odštěpením sloučením podle projektu vyhotoveného dne 3. 6. 2020, jejíž právní účinky nastaly dne 13. 7. 2020, a
- přeměny formou fúze sloučením se změnou právní formy podle projektu vyhotoveného dne 15. 7. 2020, jejíž právní účinky nastaly dne 1. 10. 2020.

5. Přehled vzájemných smluv v rámci Skupiny

Smlouvy uzavřené mezi Společnostmi a ovládajícími osobami nebo s osobami ovládanými těmito ovládajícími osobami, které byly platné a účinné během celého nebo části Rozhodného období:

- Nájemní smlouva se společností Rezidence Šantovka s.r.o. ze dne 1. 4. 2016,
- Nájemní smlouva se společností GŠ Property Management ze dne 3. 4. 2018,
- Management Contract se společností GŠ Property Management ze dne 1. 3. 2018,
- Smlouva o právu provést stavbu se společností Šantovka Tower a.s. ze dne 5. 2. 2013 (na Šantovka Tower a.s. přešla s právními účinky ke dni 17. 12. 2019 v důsledku odštěpení z Office Park Šantovka s.r.o.),
- Smlouva o právu provést stavbu se společností Šantovka Tower a.s. ze dne 17. 6. 2013 (na Šantovka Tower a.s. přešla s právními účinky ke dni 17. 12. 2019 v důsledku odštěpení z Office Park Šantovka s.r.o.),
- Smlouva o právu provést stavbu se společností Šantovka Tower a.s. ze dne 8. 7. 2013 (na Šantovka Tower a.s. přešla s právními účinky ke dni 17. 12. 2019 v důsledku odštěpení z Office Park Šantovka s.r.o.),
- Kupní smlouva a smlouva o postoupení práv a převodu povinností ze dne 23. 12. 2011 s 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 odštěpení 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.),
- Dohoda o poskytnutí náhrady za finanční asistenci ze dne 8. 1. 2020 s Šantovka Holding a.s. (s právními účinky ke dni 14. 7. 2020 přešla v důsledku fúze z SMC Plus s.r.o. na Šantovka Holding a.s.),
- Patronátní smlouva ze dne 8. 1. 2020 se společností Šantovka Holding a.s., PERRARUS HOLDING a.s., panem Richardem Morávkem a dalšími osobami, ve znění dodatku č. 1 ze dne 3. 11. 2020,

- Úvěrová smlouva o nezávazné kreditní lince ze dne 19. 3. 2014 se společností Šantovka Holding a.s., ve znění pozdějších dodatků (s právními účinky ke dni 3.12. 2019 přešla v důsledku odštěpení 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 ze dne 20. 1. 2020 s Galerie Šantovka a.s. (s právními účinky ke dni 13. 7. 2020 přešla v důsledku odštěpení ze Společnosti na Šantovka Holding a.s. a s právními účinky ke dni 1. 10. 2020 přešla z Galerie Šantovka a.s. na Společnost),
- Úvěrová smlouva ze dne 23. 1. 2020 se společností SMC Plus s.r.o. (s právními účinky ke dni 13. 7. 2020 přešla v důsledku odštěpení ze Společnosti na Šantovka Holding a.s.),
- Smlouva o převodu práv a povinností ze smlouvy (*Agreement on Transfer of Rights and Obligations under Contract*) ze dne 2. 7. 2020 se společností 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.) a Raiffeisenbank a.s. (IČO 492 40 901),
- Smlouva o převodu akcií ze dne 2. 7. 2020 se společností 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.),
- Smlouva o poskytnutí dobrovolného peněžitého příplatku mimo základní kapitál ze dne 15. 7. 2020 se společností Šantovka Holding a.s.,
- Dohoda o započtení ze dne 15. 7. 2020 se společností Šantovka Holding a.s., a
- Dohoda o započtení ze dne 2. 10. 2020 se společností Šantovka Holding a.s.
- Nájemní smlouva se společností 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 se společností 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 se společností 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 se společností 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 se společností 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 se společností Divadlo na Šantovce o.p.s. ze dne 25. 4. 2014

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 jednání nebo opatření provedených v zájmu nebo z popudu těchto osob.

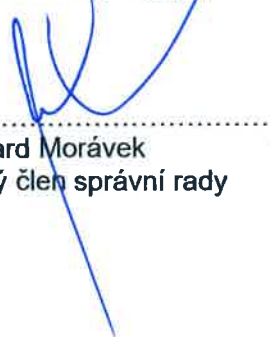
7. Vyhodnocení výhod a nevýhod vztahů v rámci Skupiny

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, a
- Společnost si může v rámci Skupiny v případě potřeby zajistit financování svých podnikatelských aktivit.

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

V Olomouci dne 31.3.2021



Richard Morávek
jediný člen správní rady