

MAX Realitní Finance s.r.o.

Individuální účetní závěrka ke dni 31. prosince 2025 sestavená v souladu s pravidly vykazání a rozeznání vyžadovanými Mezinárodními standardy účetního výkaznictví přijatých pro použití v EU

OBSAH

INDIVIDUÁLNÍ VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT A OSTATNÍHO ÚPLNÉHO VÝSLEDKU ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025	3
INDIVIDUÁLNÍ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 31. PROSINCI 2025	4
INDIVIDUÁLNÍ VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025	5
INDIVIDUÁLNÍ VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA OBDOBÍ OD 21. LISTOPADU 2024 DO 31. PROSINCE 2025	6
1. VŠEOBECNÉ INFORMACE	7
2. APLIKACE NOVÝCH A NOVELIZOVANÝCH MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS) PŘIJATÝCH PRO POUŽITÍ V EU	8
2.1. Vydané, ale dosud neúčinné standardy	8
2.2. Standardy a úpravy vydané radou IASB, ale dosud nepřijaté Evropskou unií	8
3. DŮLEŽITÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA	8
3.1. Základní pravidla zpracování účetní závěrky	8
3.2. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	8
3.3. Cizí měny	8
3.4. Daně	8
3.5. Spřízněné strany	9
3.6. Přehled o peněžních tocích	9
4. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH	10
5. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZŮM	10
5.1. Ostatní náklady	10
5.2. Peníze na bankovních účtech	10
5.3. Vlastní kapitál	10
5.4. Ostatní závazky	10
6. RIZIKA SPOJENÁ S ÚČETNÍ ZÁVĚRKOU	11
7. UDÁLOSTI PO SKONČENÍ ÚČETNÍHO OBDOBÍ	11
8. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	11

Individuální výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku za období končící 31. prosince 2025

	Bod	Období od 21.11.2024 do 31.12.2025
		v tis. Kč
Ostatní náklady	5.1	-211
ZTRÁTA PŘED ZDANĚNÍM ZA OBDOBÍ		-211
Daň z příjmů		0
ZTRÁTA ZA OBDOBÍ CELKEM		-211

Individuální výkaz o finanční situaci k 31. prosinci 2025

Bod	31.12.2025	21.11.2024
	v tis. Kč	v tis. Kč
<u>Aktiva</u>		
Peníze na bankovních účtech	5.2	2
Pohledávka za společníkem	5.3	1 000
Aktiva celkem	1 002	20
<u>Vlastní kapitál a závazky</u>		
Základní kapitál	5.3	20
Ostatní kapitálové fondy	5.3	1 000
Úplný výsledek za období	5.3	-211
Vlastní kapitál celkem	809	20
Závazky z obchodních vztahů	5.4	114
Dohadné účty pasivní	5.4	79
Závazky celkem	193	0
Vlastní kapitál a závazky celkem	1 002	20

Individuální výkaz změn vlastního kapitálu za období končící 31. prosince 2025

	Základní kapitál v tis. Kč	Příplatek mimo ZK v tis. Kč	Úplný výsledek za období v tis. Kč	Nerozdělený zisk/ztráta v tis. Kč	Celkem v tis. Kč
Stav k 21.11.2024	20	0	0	0	20
Úplný výsledek za období celkem	0	0	-211	0	-211
Příplatek jediného společníka	0	1 000	0	0	1 000
Stav k 31.12.2025	20	1 000	-211	0	809

Individuální výkaz o peněžních tocích za období od 21. listopadu 2024 do 31. prosince 2025

	od 21.11.2024 do 31.12.2025
	v tis. Kč
Peněžní toky z provozní činnosti	
Zisk/Ztráta za rok	-211
<u>Úpravy:</u>	
Změna stavu závazků z obchodního styku a jiných závazků	193
Změna stavu provozních pohledávek	0
	<hr/>
Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti	-18
 Peněžní toky z finanční činnosti	
Splacení pohledávky za společníkem z titulu úhrady ZK	20
	<hr/>
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	20
	<hr/>
Čistý zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	2
 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 21.11.2024	<hr/> 0
	<hr/>
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	2

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

Společnost MAX Realitní Finance s.r.o. (dále „společnost“) vznikla dne 21. listopadu 2024 zápisem do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 97879.

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

IČO: 222 90 362

Společnost není plátcem DPH.

Hlavní předmět činnosti

Hlavním předmětem činnosti společnosti bude poskytování peněžních prostředků získaných emisí dluhopisů společností vlastněným společností MAX HoldCo s.r.o. formou zápůjček, úvěrů nebo jinou formou financování. Z důvodu plánované emise cenných papírů na regulovaném veřejném trhu používá účetní jednotka mezinárodní účetní standardy.

Účetní období

Začátek účetního období:	21. listopadu 2024
Konec účetního období:	31. prosince 2025
Srovnatelné účetní období:	není, společnost byla založena 21. listopadu 2024

Vlastníci společnosti

Jediný společník k 31. prosinci 2025 je:

MAX Realitní Holding s.r.o., IČ: 222 70 272	100,0 %
---	---------

Orgány společnosti

Jednatel společnosti jsou k 31. prosinci 2025 Ing. František Jíša, datum vzniku členství 3. prosince 2025, a Ing. Jiří Medřický, datum vzniku členství 3. prosince 2025.

Společnost zastupují oba jednatele společně.

Organizační struktura

Společnost nemá zaměstnance.

Změny v obchodním rejstříku

V průběhu sledovaného období došlo ke změně ve statutárním orgánu společnosti.

Ke dni 3. prosince 2025 ukončili funkci jednatele Martkéta Ševčíková a Ivan Gerši.

Dne 3. prosince 2025 byli do funkce jednatele jmenováni Ing. František Jíša a Ing. Jiří Medřický.

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

2.1. Vydané, ale dosud neúčinné standardy

Následující nové a novelizované standardy jsou účinné pro období začínající po 1. lednu 2025 s možností dřívějšího použití. Společnost nepřistoupila k dřívější aplikaci těchto nových a novelizovaných standardů a neočekává, že po nabytí jejich účinnosti budou mít významný dopad na účetní závěrku společnosti.

- Změny v klasifikaci a oceňování finančních nástrojů (změny IFRS 9 a IFRS 7);
- Smlouvy týkající se elektřiny závislé na obnovitelných zdrojích (změny IFRS 9 a IFRS 7);
- Roční zdokonalení standardů IFRS – 11. díl

2.2. Standardy a úpravy vydané radou IASB, ale dosud nepřijaté Evropskou unií

- Dopady změn měnových kurzů: Převod do hyperinflační měny vykazování (změny IAS 21)
- IFRS 18 Presentace a zveřejňování v účetní závěrce;
- IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování včetně změn

Společnost neočekává, že tyto standardy po nabytí jejich účinnosti budou mít významný dopad na účetní závěrku společnosti.

3. DŮLEŽITÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

3.1. Základní pravidla zpracování účetní závěrky

Účetní závěrka společnosti byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví schválenými pro použití v Evropské unii („IFRS-EU“) za účetní období od 21. listopadu 2024 do 31. prosince 2025, které končí rozvahovým dnem společnosti.

Vedení společnosti se rozhodlo pro dobrovolnou aplikaci IFRS-EU s ohledem na strategický záměr společnosti zvažovat emise cenných papírů v budoucích účetních obdobích.

Účetní závěrka je sestavena za použití oceňovací báze historických cen. Společnost nedrží ani nevydává finanční nástroje mimo peněžní hotovost, které by jinak byly oceněny reálnou hodnotou.

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

Účetní závěrka byla sestavena na základě předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky.

3.2. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

3.3. Cizí měny

Výkaz o finanční situaci a příloha jsou sestaveny v tis. Kč. Česká koruna je současně funkční měnou a měnou vykazování Společnosti.

3.4. Daně

Splatná daň

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

3.5. Spřízněné strany

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

- (I) ovládá nebo spoluovládá účetní jednotku;
- (II) má na účetní jednotku významný vliv;
- (III) je členem hlavního řídicího orgánu účetní jednotky nebo mateřské společnosti účetní jednotky.

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

- (I) Subjekt a účetní jednotka jsou členy stejné skupiny (což znamená, že mateřská, dceřiná a sesterská společnost jsou vzájemně spřízněné).
- (II) Jedna účetní jednotka je přidruženou společností nebo společným podnikem jiné účetní jednotky (nebo přidruženou společností či společným podnikem člena skupiny, jejímž je tato účetní jednotka členem).
- (III) Obě účetní jednotky jsou společným podnikem stejné třetí strany.
- (IV) Jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí strany a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí strany.
- (V) Účetní jednotka využívá plány definovaných požitků pro zaměstnance účetní jednotky nebo subjektu spřízněného s účetní jednotkou ve prospěch zaměstnanců po ukončení jejich pracovního poměru. Pokud tento plán využívá sama účetní jednotka, jsou zaměstnanci poskytující příspěvky také spřízněni s účetní jednotkou.
- (VI) Účetní jednotka je ovládána nebo spoluovládána stejnou ovládající osobou.
- (VII) Ovládající osoba vymezená v kapitole 1 má významný vliv na účetní jednotku nebo je klíčovým členem vedení účetní jednotky (nebo mateřské společnosti účetní jednotky).
- (VIII) Účetní jednotka nebo jakýkoliv člen skupiny, které je součástí, poskytuje služby klíčového člena vedení účetní jednotce nebo mateřské společnosti účetní jednotky.

V běžném období neměla společnost žádné transakce se spřízněnými stranami.

3.6. Přehled o peněžních tocích

Pro sestavení přehledu o peněžních tocích se používá nepřímá metoda. Za peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty jsou považovány peníze v hotovosti, peněžní prostředky na účtu, kromě depozit s původní dobou splatnosti delší než tři měsíce.

4. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH

Vzhledem k minimu transakcí provedených během reportovaného období nečinila společnost žádné důležité účetní úsudky a neměla ani nejistotu v souvislosti s odhady.

5. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZŮM

5.1. Ostatní náklady

(údaje v tis. Kč)

Titul	od 21.11.2024 do 31. 12. 2025
Audit a vedení účetnictví	-179
Právní poradenství	-24
Ostatní	-8
Celkem	-211

K 31.12.2025 služby zahrnují zejména náklady na audit a vedení účetnictví (179 tis. Kč), dále na právní služby a další.

5.2. Peníze na bankovních účtech

(údaje v tis. Kč)

Titul	31.12.2025	21.11.2024
Účty v bankách	2	0
Celkem	2	0

5.3. Vlastní kapitál

Společnost je plně vlastněna společností MAX Realitní Holding s.r.o., která drží 100% podílu na základním kapitálu, který je k 31. prosinci 2025 20 tis. Kč. 30. prosince 2025 rozhodl společník o příplatku mimo základní kapitál ve výši 1 000 tis. Kč a to prostřednictvím pohledávky za společníkem. Tento příplatek byl vypořádan nepeněžně a nepředstavoval peněžní tok. Tato pohledávka je splatná k 30. červnu 2026.

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

5.4. Ostatní závazky

K 31. 12. 2025 ostatní závazky představují dohadnou položku pasivní na náklady spojené se zajištěním auditu účetní závěrky za příslušné účetní období (79 tis. Kč) a obchodní závazky (114 tis. Kč).

6. RIZIKA SPOJENÁ S ÚČETNÍ ZÁVĚRKOU

Charakter činností Společnosti s sebou nese vznik různých typů rizik.

Úvěrové riziko

Úvěrové riziko představuje riziko toho, že smluvní strana nedodrží své smluvní závazky a v důsledku toho Společnost utrpí ztrátu. K rozvahovému dni společnost nevykazuje žádné pohledávky, tudíž úvěrové riziko k rozvahovému dni neexistuje.

Riziko likvidity

K rozvahovému dni nebyla identifikována žádná významná expozice vůči riziku likvidity. Společnost dosud nevykonává svou zamýšlenou činnost v plném rozsahu a nevznikají jí závazky či platební toky, které by vytvářely tlak na dostupnost likvidních prostředků. Na základě aktuální struktury finanční pozice a očekávaných krátkodobých i střednědobých peněžních toků je riziko likvidity hodnoceno jako nemateriální. Společnost průběžně monitoruje své závazky a potenciální budoucí expozice, aby zajistila schopnost plynulého plnění svých finančních povinností.

Měnové riziko

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

Úrokové riziko

K rozvahovému dni společnost nevykazuje žádné úrokově nesené finanční závazky ani finanční aktiva, jejichž reálná hodnota nebo peněžní toky by byly ovlivněny změnami úrokových sazeb. V důsledku toho není identifikována žádná expozice vůči úrokovému riziku a toto riziko je hodnoceno jako nevýznamné. Společnost nadále sleduje strukturu svých finančních nástrojů, aby v případě budoucích transakcí mohla posoudit případný dopad změn úrokových sazeb.

7. UDÁLOSTI PO SKONČENÍ ÚČETNÍHO OBDOBÍ

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

8. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato účetní závěrka byla schválena ke zveřejnění dne 18. února 2026.

Ing. FRANTIŠEK JÍŠA
Jednatel

Ing. JIŘÍ MEDŘICKÝ
Jednatel



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

Pobřežní 1a
186 00 Praha 8
Česká republika
+420 222 123 111
www.kpmg.cz

Zpráva nezávislého auditora

pro společníka společnosti MAX Realitní Finance s.r.o.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti MAX Realitní Finance s.r.o. (dále také „Společnost“) sestavené na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. prosinci 2025, výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za období od 21. listopadu 2024 do 31. prosince 2025 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách a dalších vysvětlujících informací. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Společnosti k 31. prosinci 2025 a finanční výkonnosti a peněžních toků za období od 21. listopadu 2024 do 31. prosince 2025 v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

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.

Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za účetní závěrku

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

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



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 vznikát v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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



Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Veronika Strolená je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky společnosti MAX Realitní Finance s.r.o. k 31. prosinci 2025, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze dne 18. února 2026

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

Ing. Veronika Strolená
Partner
Evidenční číslo 2195