

MAX Realitní Holding s.r.o.

Účetní závěrka za období od 18. listopadu 2024 do 31. prosince 2025

ROZVAHA
v plném rozsahu
k 31. prosinci 2025
(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

MAX Realitní Holding s.r.o.

ř. Kosmonautů 1221/2a

Olomouc

Česká republika

Identifikační číslo

22270272

Označ. a	AKTIVA b	31.12.2025			18.11.2024
		Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	2 769 372		2 769 372	20
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál				20
B.	Stálá aktiva	2 026 651		2 026 651	
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	2 026 651		2 026 651	
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	2 026 651		2 026 651	
C.	Oběžná aktiva	742 721		742 721	
C.II.	Pohledávky	741 942		741 942	
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	741 942		741 942	
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	741 942		741 942	
C.IV.	Peněžní prostředky	779		779	
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	779		779	

MAX Realitní Holding s.r.o.**Rozvaha**

k 31. prosinci 2025

Označ.	P A S I V A	31.12.2025	18.11.2024
a	b	5	6
	PASIVA CELKEM	2 769 372	20
A.	Vlastní kapitál	1 707 099	20
A.I.	Základní kapitál	20	20
A.I.1.	Základní kapitál	20	20
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	1 744 845	
A.II.2.	Kapitálové fondy	1 744 845	
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	1 819 379	
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	- 74 534	
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	- 37 766	
B. + C.	Cizí zdroje	1 061 906	
C.	Závazky	1 061 906	
C.I.	Dlouhodobé závazky	614 475	
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	614 475	
C.II.	Krátkodobé závazky	447 431	
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	397 159	
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	132	
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	50 061	
C.II.8.	Závazky ostatní	79	
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	79	
D.	Časové rozlišení pasiv	367	
D.1.	Výdaje příštích období	367	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

druhové členění

za období od 18. listopadu 2024 do 31. prosincem 2025

(v tisících Kč)

Identifikační číslo

22270272

MAX Realitní Holding s.r.o.

tř. Kosmonautů 1221/2a

Olomouc

Česká republika

Označ.	TEXT	
A.	Výkonová spotřeba	2 825
A.3.	Služby	2 825
F.	Ostatní provozní náklady	9
F.3.	Daně a poplatky	9
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	- 2 834
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	31 255
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	31 255
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	66 565
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	86
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	66 479
VII.	Ostatní finanční výnosy	36 954
K.	Ostatní finanční náklady	36 576
*	Finanční výsledek hospodaření	- 34 932
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	- 37 766
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	- 37 766
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	- 37 766

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH
za období od 18. listopadu 2024 do 31. prosincem 2025
(v tisících Kč)

Identifikační číslo

22270272

Obchodní firma a sídlo

MAX Realitní Holding s.r.o.

tř. Kosmonautů 1221/2a

Olomouc

Česká republika

P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	0
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti	
Z: Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	- 37 766
A.1. Úpravy o nepeněžní operace	35 329
A.1.5. Vyúčtované nákladové a výnosové úroky	35 310
A.1.6. Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	19
A* Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	- 2 437
A.2. Změna potřeby pracovního kapitálu	30 255
A.2.1. Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních účtů dohadných a časového rozlišení	31 255
A.2.2. Změna stavu kr. závazků z provozní činnosti, pasivních účtů dohadných a časového rozlišení	- 1 000
A** Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	27 818
A.3. Zaplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	- 40 490
A*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti	- 12 672
Peněžní toky z investiční činnosti	
B.1. Nabytí stálých aktiv	-2 100 184
B.1.3. Nabytí dlouhodobého finančního majetku	-2 100 184
B.3. Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	- 691 303
B*** Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-2 791 487
Peněžní toky z finančních činností	
C.1. Změna stavu dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků z finanční oblasti	985 559
C.2. Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky	1 819 379
C.2.3. Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	1 819 379
C*** Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	2 804 938
F. Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	779
R. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	779

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 18. listopadu 2024 do 31. prosincem 2025

(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

MAX Realitní Holding s.r.o.

tř. Kosmonautů 1221/2a

Olomouc

Česká republika

Identifikační číslo

22270272

	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly z přec. majetku a závazků	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
Zůstatek k 18.11.2024	20	--	--	--	20
Příplatek mimo základní kapitál	--	1 819 379	--	--	1 819 379
Změna oceňovacích rozdílů	--	--	-74 534	--	-74 534
Výsledek hospodaření za běžný rok	--	--	--	-37 766	-37 766
Zůstatek k 31.12.2025	20	1 819 379	-74 534	-37 766	1 707 099

Účetní jednotka MAX Realitní Holding s.r.o.

Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2025

OBSAH

1. POPIS SPOLEČNOSTI	3
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	4
3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY	4
a) Finanční majetek	4
b) Peněžní prostředky	4
c) Pohledávky	4
d) Vlastní kapitál	4
e) Cizí zdroje	4
f) Účtování výnosů a nákladů	5
g) Čistý obrat za účetní období	5
h) Daň z příjmů	5
4. DLOUHODOBÝ MAJETEK	6
a) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)	6
5. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY	6
6. VLASTNÍ KAPITÁL	6
7. ZÁVAZKY K ÚVĚROVÝM INSTITUCÍM	7
8. INFORMACE O TRANSAKCÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI	7
9. VÝZNAMNÉ POLOŽKY Z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	8
10. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI	8
11. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	9

1. POPIS SPOLEČNOSTI

MAX Realitní Holding (dále jen „společnost“) je *společnost s ručením omezeným*, která sídlí na tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, Česká republika, identifikační číslo 222 70 272. Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě pod spisovou značkou 97832, oddíl C.

Hlavním předmětem její činnosti je správa vlastního majetku.

V roce 2025 byly provedeny změny v zápisu do obchodního rejstříku. V průběhu sledovaného období došlo ke změně ve statutárním orgánu společnosti. Ke dni 3. prosince 2025 ukončili funkci jednatelů Markéta Ševčíková a Ivan Gerši. Dne 3. prosince 2025 byli do funkce jednatelů jmenováni Ing. František Jíša a Ing. Jiří Medřický.

Společnost MAX Realitní Holding s.r.o. (dále „společnost“) vznikla dne 18. listopadu 2024 zápisem do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 97832.

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

IČO: 222 70 272

Společnost není plátcem DPH.

Hlavní předmět činnosti

Hlavním předmětem její činnosti je správa vlastního majetku.

Účetní období

Začátek účetního období:	18. listopadu 2024
Konec účetního období:	31. prosince 2025
Srovnatelné účetní období:	není, společnost byla založena na 18. listopadu 2024

Vlastníci společnosti

Společníky společnosti k 31. prosinci 2025 jsou:

MAX HoldCo s.r.o., IČO: 235 63 125	50 %
SERTENA INVESTMENT II LTD., EUID: CYDRCOR.HE479204	50 %

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 jednatelé společně.

Organizační struktura

Společnost nemá zaměstnance.

Změny v obchodním rejstříku

Dne 27. 10. 2025 došlo ke změně v osobách společníků společnosti, kdy se společníky společnosti staly MAX HoldCo s.r.o. a SERTENA INVESTMENT II LTD.

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

Ke dni 3. prosince 2025 ukončili funkci jednatelů Markéta Ševčíková a Ivan Gerši.

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

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená individuální účetní závěrka (*nekonsolidovaná*) byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o účetnictví“) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2025 a 2024 (dále jen „prováděcí vyhláška k zákonu o účetnictví“). Pro účely vykazování, oceňování a zveřejňování informací o derivátech v příloze v účetní závěrce a o operacích s nimi byla použita ustanovení vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi, ve znění účinném k 31. 12. 2017.

3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY

Způsoby oceňování, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2025 a 2024 jsou následující:

a) Finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří vlastní podíly.

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména zápůjčky a úvěry s dobou splatnosti delší než jeden rok, majetkové účasti, realizovatelné cenné papíry a podíly a dluhové cenné papíry držené do splatnosti.

Podíly se oceňují pořizovacími cenami, které zahrnují cenu pořízení a přímé náklady s pořízením související.

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého finančního majetku, který se ke konci rozvahového dne nepřeceňuje, rozdíl se považuje za dočasné snížení hodnoty a je zaúčtovaný jako opravná položka.

b) Peněžní prostředky

Peněžní prostředky tvoří ceniny, peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

c) Pohledávky

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou.

Pohledávky i dohadné účty aktivní se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců), s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

d) Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku krajského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí společníků, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ážio. Ostatní kapitálové fondy jsou tvořeny *peněžitými či nepeněžitými vklady nad hodnotu základního kapitálu*.

e) Cizí zdroje

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se vykazují ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se považuje i část dlouhodobých závazků k úvěrovým institucím, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

f) Účtování výnosů a nákladů

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

g) Čistý obrat za účetní období

Čistým obratem se pro účely účetnictví rozumí výše výnosů dosažených účetní jednotkou za účetní období. V případě této účetní jednotky je čistý obrat tvořen ostatními finančními výnosy a výnosovými úroky a obdobnými výnosy, které představují výnosy, na nichž je založen obchodní model účetní jednotky.

Při určení čistého obratu se vychází z výnosů plynoucích z hlavní činnosti účetní jednotky, zejména z finančních operací a zhodnocování finančních prostředků. Při jejich vymezení se přihlíží k povaze činnosti účetní jednotky a k ekonomické podstatě realizovaných výnosů.

h) Daň z příjmů

Náklad na splatnou daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

Odložená daňová povinnost odráží daňový dopad přechodných rozdílů mezi zůstatkovými hodnotami aktiv a pasiv z hlediska účetnictví a stanovení základu daně z příjmu s přihlédnutím k období realizace. O odložené daňové pohledávce se účtuje za předpokladu, že bude realizována, jinak je evidována na podrozvahovém účtu. Pokud přechodný rozdíl vzniká z přecenění vykazovaného vůči vlastnímu kapitálu účetní jednotky, je odložená daň zúčtována vůči příslušné složce vlastního kapitálu.

V případě, že účetní závěrka předchází konečnému výpočtu daně z příjmů, vytváří účetní jednotka rezervu na daň z příjmů.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

a) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Přehled o pohybu dlouhodobého finančního majetku:

	Přírůstky	Přecenění	Zůstatek k 31. 12. 2025
Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	2 101 184	-74 533	2 026 651
Celkem	2 101 184	-74 533	2 026 651

Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a dluhů vznikly v důsledku kurzového přecenění dlouhodobého finančního majetku, konkrétně podílů v ovládaných a řízených osobách.. Oceňovací rozdíly jsou účtovány do vlastního kapitálu a neovlivňují výsledek hospodaření běžného účetního období. K rozvahovému dni činí jejich zůstatek 74 533 tis. Kč.

Ovládané a ovládající osoby a účetní jednotky pod podstatným vlivem k 31. 12. 2025 (v tis. Kč):

Název i a právní forma společnosti	MAX Realitní Finance s.r.o.	OC Flora Holding s.r.o.	Myslpek Holding s.r.o.
Sídlo společnosti	tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 000 Olomouc	tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 000 Olomouc	tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 000 Olomouc
Podíl v %	100%	100%	100%
Aktiva celkem	1 002	1 494 307	1 274 000
Vlastní kapitál	809	752 269	1 273 903
Základní kapitál	20	20	20
Kapitálové fondy	1 000	751 595	1 273 997
Zisk/ztráta běžného roku	- 211	654	- 114

Finanční informace o těchto společnostech byly získány z neauditovaných účetních závěrek jednotlivých společností.

5. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

Peněžní prostředky (v tis. Kč):

	31.12.2025	18.11.2024
Účty v bankách	779	0

6. VLASTNÍ KAPITÁL

Společnost má základní kapitál ve výši 20 tis. Kč k 31.12.2025 a je vlastněna společnostmi MAX HoldCo s.r.o. (50% podíl) a SERTENA INVESTMENT II LTD (50% podíl).

V průběhu sledovaného období došlo k rozhodnutí společníků o příplatku mimo základní kapitál ve výši 1 819 378 tis. Kč.

7. ZÁVAZKY K ÚVĚROVÝM INSTITUCÍM

J&T BANKA a.s.	Splatnost	Částka (jistina) v tis. EUR	Částka (jistina) v tis. Kč
"Junior Loan"	Do jednoho roku	40 650	985 559

Společnost má uzavřenu smlouvu o úvěru se společností J&T BANKA a.s. Naběhlé, dosud nezaplacené úroky z "Junior Loan" k 31.12.2025 činí 26 075 tis.Kč.

Společnost plánuje splacení úvěru poskytnutého bankou J&T BANKA a.s. na konci března 2026. Splacení úvěru je zamýšleno realizovat prostřednictvím refinancování vnitroskupinovým úvěrem. V případě potřeby uhrazení krátkodobých závazků jiným způsobem má dále Společnost zajištěnou nezbytnou finanční podporu od společnosti Max Realitní Fond SICAV a.s., jednající na účet podfondu Max Realitní Fond SICAV a.s., Podfond A.

K rozvahovému dni nebyly identifikovány skutečnosti, které by mohly mít významný vliv na schopnost společnosti tento záměr realizovat.

Náklady na úroky vztahující se k závazkům k úvěrovým institucím za rok 2025 činily 66 479 tis. Kč.

V souvislosti s úvěrem poskytnutým společností J&T BANKA a.s. vznikly společnosti ostatní finanční náklady, a to zejména poplatky související s poskytnutím a správou úvěru, ve výši 7 598 tis. Kč.

Tyto náklady byly v účetním období vykázány v položce „Ostatní finanční náklady“ výkazu zisku a ztráty.

8. INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Účetní jednotka realizovala v průběhu účetního období půjčky poskytnuté a přijaté vůči spřízněným stranám. Tyto půjčky byly sjednány za podmínek obvyklých v běžných obchodních vztazích, zejména co se týče doby splatnosti a úročení. Konkrétní výše úrokových sazeb není zveřejněna z důvodu ochrany obchodního tajemství účetní jednotky.

K rozvahovému dni vykazuje společnost pohledávky za spřízněnými stranami ve výši 741 942 tis. Kč a závazky vůči spřízněným stranám ve výši 50 061 tis. Kč.

Poskytnutý úvěr byl sjednán s OC Flora Holding s.r.o. se splatností 31.3.2030. K rozvahovému dni vykazuje společnost pohledávku vůči OC Flora Holding s.r.o. 711 098 tis. Kč a nezaplacené úroky plynoucí z poskytnutého úvěru 30 844 tis. Kč.

Přijaté úvěry byly sjednány s MAX HoldCo s.r.o. a SERTENA INVESTMENTS II LTD.

Přijatý úvěr od MAX HoldCo s.r.o. má splatnost 31.5.2026. K rozvahovému dni vykazuje společnost závazek ve výši 24 730 tis. Kč a nezaplacené úroky plynoucí z přijatého úvěru 71 tis. Kč.

Úvěr od SERTENA INVESTMENTS II LTD má splatnost 31.5.2026. K rozvahovému dni vykazuje společnost závazek ve výši 24 245 tis. Kč a nezaplacené úroky plynoucí z přijatého úvěru 16 tis. Kč.

K rozvahovému dni evidovala účetní jednotka závazek vůči společnosti Max Realitní Finance s.r.o., která je spřízněnou stranou, z titulu schváleného, dosud neuhrazeného příplatku do vlastního kapitálu ve výši 1 000 tis. Kč.

Příplatek do vlastního kapitálu byl schválen na základě smlouvy o poskytnutí dobrovolného peněžitého příplatku mimo základní kapitál Společnosti.

Uvedený závazek neměl vliv na výsledek hospodaření účetní jednotky za sledované účetní období.

V účetním období nebyly k pohledávkám za spřízněnými stranami tvořeny opravné položky.

9. VÝZNAMNÉ POLOŽKY Z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Služby (v tis. Kč):

	od 18.11.2024 do 31.12.2025
Účetnictví	22
Audit	157
Právní služby	2 224
Náklady na reprezentaci	334
Ostatní služby	88
Celkem	2 825

Náklady za právní služby vznikly primárně za právní poradenství v souvislosti s financováním akvizic Obchodních center Flora a Myslbek.

Finanční výnosy a finanční náklady (v tis. Kč):

	od 18.11.2024 do 31.12.2025
Výnosové úroky	31 255
Nákladové úroky	- 66 565
Ostatní finanční výnosy	36 954
Ostatní finanční náklady	- -36 576
Celkem	- 34 932

Výnosové úroky vznikají primárně z vnitropodnikové půjčky viz bod 8.

Nákladové úroky vznikají primárně z bankovní půjčky viz bod 7.

Ostatní finanční výnosy a náklady tvoří zejména kurzové zisky/ztráty. Kurzové rozdíly vznikají z přecenění bankovní půjčky a vnitropodnikových půjček vedených v měně EUR. K rozvahovému dni jsou tyto závazky a pohledávky přepočteny na českou měnu kurzem vyhlášeným Českou národní bankou. Společnost dosáhla celkové netto kurzového zisku ve výši 8 105 tis. Kč. Ostatní finanční náklady dále obsahují poplatky z bankovního úvěru, které činily 7 562 tis. Kč.

10. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI

Účetní závěrka k 31. prosinci 2025 byla sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti. Přiložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

11. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

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

Sestaveno dne:

25. 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 Holding s.r.o.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti MAX Realitní Holding s.r.o. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2025, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích od 18. listopadu 2024 do 31. prosince 2025 a přílohy v účetní závěrce, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této účetní závěrce.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. prosinci 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků od 18. listopadu 2024 do 31. prosince 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky, 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 českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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



Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

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



Statutární auditor odpovědný za zakázku

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

V Praze dne 25. února 2026

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

Ing. Veronika Strolená
Partner
Evidenční číslo 2195