

OC Flora Holding s.r.o.

Výroční zpráva za rok 2025

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

Obchodní firma:	OC Flora Holding s.r.o.
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Sídlo:	tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc
IČO:	22275746
Obchodní rejstřík:	Krajský soud v Ostravě, oddíl C, vložka 97843
Den zápisu:	19. listopadu 2024

Předmět podnikání:

- Správa vlastního majetku
- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

ZPRÁVA O UPLYNULÉM A PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI SPOLEČNOSTI

Společnost OC Flora Holding s.r.o. je holdingovou společností, která drží 100% obchodní podíl ve společnosti Palác Flora s.r.o., jež vlastní budovu obchodního centra OC Flora v Praze a nabízí ji k pronájmu. Hlavním cílem společnosti je správa této majetkové účasti a zajištění maximálně odborné a profesionální úrovně vztahů s obchodními partnery, úřady a veřejností.

V roce 2025 Společnost nenabyla žádné nové podíly.

Financování

V oblasti interního a externího financování nedošlo v roce 2025 k žádné významné změně.

Předpokládaný budoucí vývoj

S ohledem na hospodaření dceřiné společnosti Palác Flora s.r.o. je společnost schopna plnit veškeré smluvní závazky. Pro další období je cílem společnosti pokračovat ve výkonu práv společníka a podporovat dceřinou společnost v provozu a rozvoji obchodního centra OC Flora.

DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE NEUVEDENÉ V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Události nastalé po rozvahovém dni

Kromě událostí uvedených v účetní závěrce k 31. prosinci 2025 nedošlo v období od rozvahového dne do data schválení této výroční zprávy statutárním orgánem k žádné další události, která by zásadním způsobem ovlivnila finanční pozici společnosti.

Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost neprovádí žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí

Činnost společnosti nemá zvláštní dopady na životní prostředí. Z tohoto důvodu společnost nevyvíjí v této oblasti žádné zvláštní aktivity.

Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Nedošlo k nabytí žádných vlastních akcií nebo vlastních podílů.

Aktivity v oblasti pracovněprávních vztahů

Společnost neeviduje žádné zaměstnance, a proto nevyvíjí žádné aktivity v oblasti pracovněprávních vztahů.

Informace o pobočkách nebo jiných částech závodu v zahraničí

Společnost v uvedeném období neměla pobočku nebo jinou část závodu v zahraničí.

Řízení finančních rizik

Společnost řídí svá finanční rizika s primárním cílem nastavit limity rizik a poté zajistit, aby se expozice vůči rizikům pohybovala v rámci těchto limitů. Dohled nad riziky provádí výkonné vedení a Jednatelé.

ZPRÁVA JEDNATELŮ O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU V ROCE 2025

Společnost OC Flora Holding s.r.o. pokračovala v roce 2025 ve své hlavní činnosti, kterou je správa vlastního majetku, zejména výkon práv společníka ve společnosti Palác Flora s.r.o., která vlastní a provozuje obchodní centrum OC Flora v Praze.

Hlavním cílem společnosti je dlouhodobě stabilní správa majetkové účasti a podpora dceřiné společnosti při provozu obchodního centra. V budoucím období se činnost společnosti OC Flora Holding s.r.o. bude i nadále zaměřovat na výkon práv společníka a na zajištění finanční stability skupiny.

V Olomouci dne 1. června 2026



Ing. František Jiša
jednatel
OC Flora Holding s.r.o.



Ing. Jiří Medřický
jednatel
OC Flora Holding s.r.o.

Z P R Á V A O V Z T A Z Í C H

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

ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2025

společnosti

OC Flora Holding s.r.o.

IČ: 222 75 746

Jednatelé společnosti OC Flora Holding s.r.o.

se sídlem: tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČ: 222 75 746, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 97843 („Společnost“)
předkládají

Zprávu o vztazích mezi propojenými osobami

vypracovanou podle § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) (dále jen „zpráva o vztazích“) pro účetní období končící 31. 12. 2025 („Rozhodné období“).

Ovládanou osobou se pro účely zprávy o vztazích rozumí Společnost.

Ovládajícími osobami společnosti OC Flora Holding s.r.o. jsou:

- A. **MAX Realitní Holding s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČ: 222 70 272 s vlastnickým podílem 100 %, která má pak dále ovládající osobu:
- B. **SERTENA INVESTMENT II LTD**, se sídlem Klimentos, 41-43 KLIMENTOS TOWER, Nikósie, Kyperská republika s vlastnickým podílem 50 %, která má pak dále ovládající osobu:
- C. **SERTENA INVESTMENT LTD**, se sídlem Klimentos, 41-43 KLIMENTOS TOWER, Nikósie, Kyperská republika s vlastnickým podílem 100 %;
- D. **MAX HoldCo s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČ: 235 63 125 s vlastnickým podílem 50 %, která má pak dále ovládající osobu:
- E. **Max Realitní Fond SICAV a.s.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČ: 191 69 442 s vlastnickým podílem 100 %.

Osobami ovládanými stejnou ovládající osobou – OC Flora Holding s.r.o. se kterou měla ovládající osoba v průběhu období obchodní vztahy se pro účely zprávy o vztazích rozumí:

- **Palác Flora s.r.o.**, se sídlem Vinohradská 2828/151, Žižkov, 130 00 Praha 3, IČ: 222 80 146;

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

2. Úloha Společnosti v rámci Skupiny

Jedná se o holdingovou společnost, prostřednictvím které drží kapitálové podíly 100% v podřízených firmách uvedené Skupiny.

3. Způsob a prostředky ovládní

Ovládní Společnosti je prováděno zejména prostřednictvím rozhodnutí a usnesení přijímaných valnými hromadami Společnosti a vychází z účelu zřízení Společnosti.

4. Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, týkající se majetku, které přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle účetní závěrky za účetní období bezprostředně předcházející účetnímu období, za něž se zpracovává zpráva o vztazích:

Společnost MAX Realitní Holding, s.r.o. poskytla společnosti OC Flora Holding, s.r.o. na tvorbu vlastního kapitálu příplatek mimo základní kapitál ve výši 751 595 000 Kč na základě Smlouvy o poskytnutí dobrovolného peněžitého příplatku mimo základní kapitál společnosti se společností MAX Realitní Holding s.r.o. ze dne 24. února 2025.

Společnost OC Flora Holding, s.r.o. poskytla společnosti Palác Flora, s.r.o. na tvorbu vlastního kapitálu příplatek mimo základní kapitál ve výši 751 595 000 Kč na základě Smlouvy o poskytnutí dobrovolného peněžitého příplatku mimo základní kapitál společností OC Flora Holding, s.r.o. ze dne 24. února 2025.

5. Přehled vzájemných smluv v rámci Skupiny

V Rozhodném období byly platné následující smlouvy s osobami ze Skupiny nebo s Ovládající osobou:

Smlouva o úvěru se společností MAX Realitní Holding, s.r.o. ze dne 8. ledna 2025.

Smlouva o poskytnutí dobrovolného peněžitého příplatku mimo základní kapitál od společnosti MAX Realitní Holding, s.r.o. ze dne 24. února 2025.

Smlouva o úvěru se společností OC Flora Investment, s.r.o. ze dne 8. ledna 2025.

Dodatek č. 1 k úvěrové smlouvě se společností Palác Flora, s.r.o. ze dne 19. prosince 2025.

Smlouva o poskytnutí dobrovolného peněžitého příplatku mimo základní kapitál společnosti OC Flora Investment, s.r.o. ze dne 24. února 2025.

Dohoda o způsobu úhrady peněžitých příplatků mimo základní kapitál se společností OC Flora Investment, s.r.o. ze dne 24. února 2025.

6. Vyhodnocení újm a jejího vyrovnání

Během Rozhodného období nevznikla Společnosti žádná újma, a to ani ze smluv uzavřených během tohoto Rozhodného období mezi Společností a dalšími osobami v rámci Skupiny, ani na základě jiných úkonů nebo opatření provedených v zájmu nebo z iniciativy těchto osob.

7. Vyhodnocení výhod a nevýhod vztahů v rámci Skupiny

Účast ve Skupině je pro Společnost především výhodou, neboť:

- Společnost může využívat obecné poznatky a zkušenosti (know-how) v rámci Skupiny a
- Společnost si v rámci Skupiny zajišťuje financování podnikatelských aktivit.

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

Dne 31. března 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 OC Flora Holding s.r.o.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti OC Flora 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 za období od 20. 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 za období od 20. 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, včetně jeho požadavků vztahujících se k auditům účetních závěrek v České republice, jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace

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

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



Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpoovědnost 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.

Odpoovědnost 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 vzniknout 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 OC Flora Holding s.r.o. k 31. prosinci 2025, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze dne 1. června 2026

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

Ing. Veronika Strolená
Partner
Evidenční číslo 2195

ke dni 31.12.2025

IČ

22275746

Sídlo, bydliště nebo místo
podnikání účetní jednotky

tř. Kosmonautů 1221/2a

Olomouc

779 00

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	001	1494 307	0	1494 307	0
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	0	0	0	0
B.	Stálá aktiva	003	751 615	0	751 615	0
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	0	0	0	0
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	005	0	0	0	0
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	0	0	0	0
B.I.2.1.	Software	007	0	0	0	0
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008	0	0	0	0
B.I.3.	Goodwill	009	0	0	0	0
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	0	0	0	0
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na DNM a nedokončený DNM	011	0	0	0	0
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012	0	0	0	0
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	0	0	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	0	0	0	0
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	0	0	0	0
B.II.1.1.	Pozemky	016	0	0	0	0
B.II.1.2.	Stavby	017	0	0	0	0
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	0	0	0	0
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	0	0	0	0
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	0	0	0	0
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	021	0	0	0	0
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022	0	0	0	0
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	0	0	0	0
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na DHM a nedokončený DHM	024	0	0	0	0
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	0	0	0	0
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	0	0	0	0
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	751 615	0	751 615	0
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	751 615	0	751 615	0
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	029	0	0	0	0
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	030	0	0	0	0

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv	031	0	0	0	0
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	0	0	0	0
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry – ostatní	033	0	0	0	0
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034	0	0	0	0
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035	0	0	0	0
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036	0	0	0	0
C.	Oběžná aktiva	037	742 692	0	742 692	0
C.I.	Zásoby	038	0	0	0	0
C.I.1.	Materiál	039	0	0	0	0
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	0	0	0	0
C.I.3.	Výrobky a zboží	041	0	0	0	0
C.I.3.1.	Výrobky	042	0	0	0	0
C.I.3.2.	Zboží	043	0	0	0	0
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044	0	0	0	0
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045	0	0	0	0
C.II.	Pohledávky	046	742 659	0	742 659	0
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047	0	0	0	0
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048	0	0	0	0
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	0	0	0	0
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	050	0	0	0	0
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	051	0	0	0	0
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	052	0	0	0	0
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	053	0	0	0	0
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054	0	0	0	0
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	055	0	0	0	0
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	056	0	0	0	0
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	742 659	0	742 659	0
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	0	0	0	0
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	742 659	0	742 659	0
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060	0	0	0	0
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	0	0	0	0
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	062	0	0	0	0
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063	0	0	0	0
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	0	0	0	0
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	0	0	0	0
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	0	0	0	0
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	0	0	0	0

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	068	0	0	0	0
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	069	0	0	0	0
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	070	0	0	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky	071	33	0	33	0
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	0	0	0	0
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	33	0	33	0
D.	Časové rozlišení aktiv	074	0	0	0	0
D.1.	Náklady příštích období	075	0	0	0	0
D.2.	Komplexní náklady příštích období	076	0	0	0	0
D.3.	Příjmy příštích období	077	0	0	0	0

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	078	1494 307	0
A.	Vlastní kapitál	079	752 269	0
A.I.	Základní kapitál	080	20	0
A.I.1.	Základní kapitál	081	20	0
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	082	0	0
A.I.3.	Změny základního kapitálu	083	0	0
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	084	751 595	0
A.II.1.	Ážio	085	0	0
A.II.2.	Kapitálové fondy	086	751 595	0
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	087	773 140	0
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	088	-21 545	0
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obch. korporací	089	0	0
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací	090	0	0
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací	091	0	0
A.III.	Fondy ze zisku	092	0	0
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	093	0	0
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	094	0	0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	095	0	0
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	096	0	0
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	097	0	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období /+ -/	098	654	0
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku	099	0	0
B + C	CIZÍ ZDROJE	100	742 038	0
B.	Rezervy	101	0	0
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	102	0	0
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	103	0	0
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	104	0	0
B.4.	Ostatní rezervy	105	0	0
C.	Závazky	106	742 038	0
C.I.	Dlouhodobé závazky	107	0	0
C.I.1.	Vydané dluhopisy	108	0	0
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	109	0	0
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	110	0	0
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	111	0	0
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	112	0	0
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	113	0	0
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	114	0	0

C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	115	0	0
--------	--	-----	---	---

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období 5	Minulém účetní období 6
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	116	0	0
C.I.8.	Odložený daňový závazek	117	0	0
C.I.9.	Závazky - ostatní	118	0	0
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	119	0	0
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	120	0	0
C.I.9.3.	Jiné závazky	121	0	0
C.II.	Krátkodobé závazky	122	742 038	0
C.II.1.	Vydané dluhopisy	123	0	0
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	124	0	0
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	125	0	0
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	126	0	0
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	127	0	0
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	128	96	0
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	129	0	0
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	130	741 942	0
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	131	0	0
C.II.8.	Závazky ostatní	132	0	0
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	133	0	0
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	134	0	0
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	135	0	0
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	136	0	0
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	137	0	0
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	138	0	0
C.II.8.7.	Jiné závazky	139	0	0
D.	Časové rozlišení pasív	140	0	0
D.1.	Výdaje příštích období	141	0	0
D.2.	Výnosy příštích období	142	0	0

Minimální závazný výčet informací
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb.
ve znění pozdějších předpisů

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni 31.12.2025

(v celých tisících Kč)

IČ

22275746

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo jiný
název účetní jednotky

OC Flora Holding s.r.o.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší-li se od bydliště

tř. Kosmonautů 1221/2a
Olomouc
779 00

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	0	0
II.	Tržby za prodej zboží	02	0	0
A.	Výkonová spotřeba	03	111	0
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	0	0
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	05	0	0
A.3.	Služby	06	111	0
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	0	0
C.	Aktivace (-)	08	0	0
D.	Osobní náklady	09	0	0
D.1.	Mzdové náklady	10	0	0
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	0	0
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	0	0
D.2.2.	Ostatní náklady	13	0	0
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	0	0
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	0	0
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	0	0
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17	0	0
E.2.	Úpravy hodnot zásob	18	0	0
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	0	0
III.	Ostatní provozní výnosy	20	0	0
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	0	0
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22	0	0
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	0	0
F.	Ostatní provozní náklady	24	2	0
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	0	0
F.2.	Prodáný materiál	26	0	0
F.3.	Daně a poplatky	27	2	0
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	0	0
F.5.	Jiné provozní náklady	29	0	0
*	Provozní výsledek hospodaření	30	- 113	0

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31	0	0
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	0	0
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	33	0	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	0	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	35	0	0
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého fin. majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36	0	0
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	32 030	0
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	32 030	0
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	0	0
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	31 255	0
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	31 255	0
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	0	0
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	20 722	0
K.	Ostatní finanční náklady	47	20 730	0
*	Finanční výsledek hospodaření	48	767	0
**	Výsledek hospodaření před zdaněním	49	654	0
L.	Daň z příjmů	50	0	0
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	0	0
L.2.	Daň z příjmů odložená	52	0	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění	53	654	0
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům	54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období	55	654	0
*	Čistý obrat za účetní období	56	52 752	0

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA ROK 2025

sestavená k rozvahovému dni 31. 12. 2025,
ve zjednodušeném rozsahu **pro mikro a malé účetní jednotky,**
bez povinnosti ověření auditorem

Příloha je zpracována v souladu s § 7 odst. 5 zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví (ZUCE) a dle § 3a odst. 6 a § 39 vyhlášky č. 500/2002 Sb. pro účetní jednotky, které jsou podnikateli (VUCE).

Pokud není uvedeno jinak, hodnotové údaje jsou vykázány v celých tisících Kč.

I. Základní informace - povinné údaje

a) Popis účetní jednotky

Obchodní firma	OC Flora Holding s.r.o.
Identifikační číslo	222 75 746
Spisová značka	C 97843 vedená u Krajského soudu v Ostravě
Sídlo	tř. Kosmonautů 1221/2a, Olomouc 779 00
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání nebo účel zřízení	Správa vlastního majetku Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Kategorie účetní jednotky	malá

b) Informace o použitých obecných účetních zásadách a použitých účetních metodách a odchylkách od těchto metod podle principu významnosti:**1. oceňování majetku odpovídá § 25, 27 ZUCE a § 47 VUCE s těmito odchylkami**

nevyskytlo se

2. způsob stanovení odpisů a opravných položek

odpisy a opravné položky nebyly tvořeny

3. způsob přepočtu cizích měn na Kč

Při přepočtu cizích měn na českou měnu používá společnost denní kurs vyhlášený ČNB a platný v den uskutečnění účetního případu. K datu účetní závěrky jsou cizoměnová aktiva a pasiva přepočtena kurzem ČNB platnému k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena.

4. způsob stanovení reálné hodnoty

nevyskytlo se

c) Informace o použitém oceňovacím modelu a technice při ocenění reálnou hodnotou

Společnost oceňuje veškerý svůj majetek v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související.

d) Výše a povaha jednotlivých položek rozvahy, které jsou mimořádné svým objemem nebo původem

Hlavním aktivem společnosti je podíl v dceřiné společnosti Palác Flora s.r.o., jehož pořizovací cena je 751 615 tis. Kč.

Společnost k 31.12.2025 evidovala přijatý úvěr od jediného společníka, MAX Realitní Holding s.r.o. ve výši 711 098 tis. Kč a nesplacený úrok 30 844 tis. Kč. Datum splatnosti celého úvěru je 31.3.2030.

Společnost dále k 31. 12. 2025 evidovala pohledávku z poskytnuté půjčky ve výši 711 050 tis. Kč a současně pohledávku za nesplacený úrok od dceřiné společnosti Palác Flora s.r.o. ve výši 31 609 tis. Kč.

V průběhu sledovaného období došlo k rozhodnutí společníků o příplatku mimo základní kapitál ve výši 773 140 tis. Kč.

e) Průměrný přepočtený počet zaměstnanců činil: 0**II. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů**

nevyskytlo se

III. Rozdělení výsledku hospodaření předcházejícího účetního období

Výsledek předcházejícího účetního období nebyl vykázán, společnost vznikla v roce 2025.

Ostatní údaje, které ZUCE a VUCE požadují uvést v příloze účetní závěrky, se v daném účetním období v účetní jednotce nevyskytly.

Okamžik sestavení účetní závěrky: 1. června 2026



.....
Jednatel Ing. František Jíša



.....
Jednatel Ing. Jiří Medřický