

Palác Flora s.r.o.

Výroční zpráva za rok 2025

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

Obchodní firma:	Palác Flora s.r.o.
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Sídlo:	Vinohradská 2828/151, Žižkov, 130 00 Praha 3
IČO:	22280146
Obchodní rejstřík:	Městský soud v Praze, oddíl C, vložka 429372
Den zápisu:	20. listopadu 2024

Předmět podnikání:

- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
- správa vlastního majetku
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona:
 - nakládání s odpady (vyjma nebezpečných)
 - skladování, balení zboží, manipulace s nákladem a technické činnosti v dopravě
 - poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků
 - zprostředkování obchodu a služeb
 - pronájem a půjčování věcí movitých
 - reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení
 - nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí
 - služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy

ZPRÁVA O UPLYNULÉM A PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI SPOLEČNOSTI

Společnost Palác Flora s.r.o. vlastní budovu obchodního centra Flora v Praze, kterou nabízí k pronájmu. Hlavním cílem společnosti je provozování tohoto objektu k plné spokojenosti nájemníků. Stejně významným cílem je i zajištění maximálně odborné a profesionální úrovně vztahů s dodavateli, obchodními partnery, úřady a veřejností.

Výsledky hospodaření

V účetním období 2025 dosáhla společnost zisku ve výši 89 513 tis. Kč. Společnost nemá srovnatelné období, jelikož k 1. 1. 2025 došlo k fúzi sloučením společností OC Flora Investment, s.r.o. (nástupnická společnost) a Palác Flora, a.s. (zanikající společnost), a následně došlo ke změně jména nástupnické společnosti na Palác Flora, s.r.o.

Financování

V roce 2025 došlo ke změnám v oblasti interního i externího financování společnosti. V rámci interního financování byla poskytnuta nová vnitroskupinová půjčka od mateřské společnosti OC Flora Holding s.r.o. V oblasti externího financování společnost uzavřela nové úvěrové financování s Komerční bankou, a.s. a Českou spořitelnou, a.s.

Předpokládaný budoucí vývoj

S ohledem na uzavřené nájemní smlouvy a existující financování úvěrem je společnost schopna plnit veškeré smluvní závazky. Společnost dosahuje provozních zisků a získává dostatečné finanční prostředky ke splácení svých závazků. Společnost se v rámci své pravidelné činnosti zaměřuje i na údržbu a technické úpravy stávajícího objektu, tak aby vyhovoval současným požadavkům na pronájem. Pro další období je cílem společnosti dosáhnout maximální obsazenosti nemovitosti a poskytovat veškeré služby k plné spokojenosti stávajících i budoucích nájemců.

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 Palác Flora s.r.o. pokračovala v roce 2025 ve své hlavní činnosti, kterou je pronájem a správa nemovitosti – obchodního centra Flora v Praze.

Mezi nejvýznamnější nájemce patří v Retail části Albert Česká republika s.r.o., dm drogerie markt s.r.o., H & M Hennes & Mauritz CZ s.r.o., Cinema City Czech s.r.o. v Office části MAX FITNESS FLORA s.r.o., Daktela s.r.o., SW omega s.r.o. | Scott&Weber.

Hlavním cílem společnosti je provozování objektu k plné spokojenosti nájemníků. V budoucím období se činnost společnosti Palác Flora s.r.o. bude také zaměřovat na údržbu a technické úpravy stávajícího objektu, tak aby vyhovoval současným požadavkům na pronájem.

V Praze dne 1. června 2026



Ing. František Jíša
jednatel
Palác Flora s.r.o.



Ing. Jiří Medřický
jednatel
Palác Flora 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

Palác Flora s.r.o.

IČ: 222 80 146

Jednatelé společnosti Palác Flora s.r.o.

se sídlem: Vinohradská 2828/151, Žižkov, 130 00 Praha 3, IČ: 222 80 146, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 429372 („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 Palác Flora s.r.o. jsou:

- A. **OC Flora Holding, s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČ: 222 75 746 s vlastnickým podílem 100%, který má pak dále ovládající osobu:
- B. **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:
- C. **SERTENA INVESTMENT II LTD**, se sídlem Klimentos, 41-43 KLIMENTOS TOWER, Nikósie, Kyperská republika s vlastnickým podílem 50 %, která má pak dále ovládající osobu:
- D. **SERTENA INVESTMENT LTD**, se sídlem Klimentos, 41-43 KLIMENTOS TOWER, Nikósie, Kyperská republika s vlastnickým podílem 100 %;
- E. **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:
- F. **Max Realitní Fond SICAV a.s.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČ: 191 69 442 s vlastnickým podílem 100 %.

2. Úloha Společnosti v rámci Skupiny

Společnost plní funkci majetkové společnosti, jejímž hlavním účelem je držba, správa a případné komerční využití nemovitého majetku.

3. Způsob a prostředky ovládnání

Ovládnání 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 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 OC Flora Holding, s.r.o. ze dne 8. ledna 2025.

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

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

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

6. Vyhodnocení újmy a jejího vyrovnání

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

7. Vyhodnocení výhod a nevýhod vztahů v rámci Skupiny

Účast ve Skupině je pro Společnost především výhodou, neboť:

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

Účast ve Skupině nepředstavuje pro Společnost žádné nevýhody a nevyplývají 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 Palác Flora s.r.o.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Palác Flora 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 a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 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 rok končící 31. prosincem 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 obdržенých ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

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 Palác Flora 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

Jméno účetní jednotky: **Palác Flora s.r.o.**
 IČO: 22280146
 Rozvahový den: 31. prosinec 2025
 Datum sestavení účetní závěrky: 24. leden 2026

ROZVAHA
 v plném rozsahu
 (v celých tisících Kč)

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 37 + 78)	001	5 330 691	-131 163	5 199 528	5 145 358
B.	Stálá aktiva (ř. 04 + 14 + 27)	003	4 932 148	-126 053	4 806 095	4 875 308
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř. 15 + 18 až 20 +24)	014	4 932 148	-126 053	4 806 095	4 875 308
B. II. 1	Pozemky a stavby (ř. 16 + 17)	015	4 903 734	-123 903	4 779 831	4 854 489
1.1	Pozemky	016	335 684	0	335 684	335 684
1.2	Stavby	017	4 568 050	-123 903	4 444 147	4 518 805
2	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	10 065	-2 150	7 915	9 610
5	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek (ř. 25 + 26)	024	18 349	0	18 349	11 209
5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	1 747	0	1 747	437
5.2	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	16 602	0	16 602	10 772
C.	Oběžná aktiva (ř. 38 + 46 + 72 + 75)	037	325 347	-5 110	320 237	216 939
C. II.	Pohledávky (ř. 47 + 57 + 68)	046	120 281	-5 110	115 171	126 718
C. II. 2	Krátkodobé pohledávky (ř. 58 až 61)	057	120 281	-5 110	115 171	126 718
2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	058	24 554	-5 110	19 444	5 308
2.4	Pohledávky - ostatní (ř. 62 až 67)	061	95 727	0	95 727	121 410
2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	6 218	0	6 218	10 972
2.4.5	Dohadné účty aktivní	066	72 512	0	72 512	110 318
2.4.6	Jiné pohledávky	067	16 997	0	16 997	120
C. IV.	Peněžní prostředky (ř. 76 +77)	075	205 066	0	205 066	90 221
C. IV. 1	Peněžní prostředky v pokladně	076	23	0	23	214
2	Peněžní prostředky na účtech	077	205 043	0	205 043	90 007
D.	Časové rozlišení aktiv (ř. 79 až 81)	078	73 196	0	73 196	53 111
D. 1	Náklady příštích období	079	36 864	0	36 864	17 507
3	Příjmy příštích období	081	36 332	0	36 332	35 604

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období	Minulé účetní období
			5	6
	PASIVA CELKEM (ř. 83 + 104 + 147)	082	5 199 528	5 145 358
A.	Vlastní kapitál (ř. 84 + 88 + 96 + 99 + 102 - 103)	083	416 927	1 002 735
A. I.	Základní kapitál (ř. 85 až 87)	084	20	20
1	Základní kapitál	085	20	20
A. II.	Ážio a kapitálové fondy (ř. 89 + 90)	088	1 083 327	1 758 647
2	Kapitálové fondy (ř. 91 až 95)	090	1 083 327	1 758 647
2.1	Ostatní kapitálové fondy	091	2 489 898	1 716 758
2.2	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	092	95 869	41 889
2.3	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	093	-1 502 440	0
A. IV.	Výsledek hospodáření minulých let (+/-) (ř. 100 + 101)	099	-755 933	-755 932
A. IV. 1	Nerozdělený zisk minulých let nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	-755 933	-755 932
A. V.	Výsledek hospodáření běžného účetního období (+/-) /ř.01 - (+ 84 + 88 + 96 + 99 - 103 + 104 + 144)/	102	89 513	0
B. + C.	Cizí zdroje (ř. 105 + 110)	104	4 703 846	4 093 163
B.	Rezervy (ř. 106 až 109)	105	16 138	10 640
2	Rezerva na daň z příjmů	107	16 138	10 640
C.	Závazky (ř. 111 + 126 + 144)	110	4 687 708	4 082 523
C. I.	Dlouhodobé závazky (ř. 112 + 115 až 122)	111	4 494 880	829 063
2	Závazky k úvěrovým institucím	115	2 924 553	0
3	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	43 021	44 548
6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119	742 659	0
8	Odložený daňový závazek	121	782 205	777 243
9	Závazky - ostatní (ř. 123 až 125)	122	2 442	7 272
9.3	Jiné závazky	125	2 442	7 272
C. II.	Krátkodobé závazky (ř. 127 + 130 až 136)	126	192 828	3 253 460
2	Závazky k úvěrovým institucím	130	88 234	0
3	Krátkodobé přijaté zálohy	131	45 920	113 668
4	Závazky z obchodních vztahů	132	20 846	5 125
6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134	0	2 165 374
8	Závazky - ostatní (ř. 137 až 143)	136	37 828	969 293
8.1	Závazky ke společníkům	137	0	930 283
8.5	Stát - daňové závazky a dotace	141	13 003	10 168
8.6	Dohadné účty pasivní	142	22 783	27 738
8.7	Jiné závazky	143	2 042	1 104
D.	Časové rozlišení pasiv (ř. 148 + 149)	147	78 755	49 460
2	Výnosy příštích období	149	78 755	49 460

Jméno účetní jednotky:	Palác Flora s.r.o.
IČO:	22280146
Rozvahový den:	31. prosinec 2025
Datum sestavení účetní závěrky:	24. leden 2026
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	
v plném rozsahu (v celých tisících Kč)	

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Běžné účetní období	Minulé účetní období
			1	2
I.	Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb	01	540 445	0
A.	Výkonová spotřeba (ř. 04 + 05 + 06)	03	195 112	0
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	85 116	0
3.	Služby	06	109 996	0
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř. 15 + 18 + 19)	14	122 753	0
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř. 16 + 17)	15	126 053	0
1. 1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	126 053	0
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	-3 300	0
III.	Ostatní provozní výnosy (ř. 21 + 22 + 23)	20	18 225	0
3	Jiné provozní výnosy	23	18 225	0
F.	Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)	24	10 638	0
3.	Daně a poplatky	27	931	0
5.	Jiné provozní náklady	29	9 707	0
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř. 01 + 02 - 03 - 07 - 08 - 09 - 14 + 20 - 24)	30	230 167	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44 + 45)	43	166 655	0
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	49 536	0
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	117 119	0
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	75 183	0
K.	Ostatní finanční náklady	47	12 052	0
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř. 31 - 34 + 35 - 38 + 39 - 42 - 43 + 46 - 47)	48	-103 524	0
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30 + 48)	49	126 643	0
L.	Daň z příjmů (ř. 51 + 52)	50	37 130	0
1.	Daň z příjmů splatná	51	46 518	0
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	-9 388	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 49 - 50)	53	89 513	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53 - 54)	55	89 513	0
*	Čistý obrat za účetní období	56	540 445	0

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za rok končící 31. prosincem 2025

(v tisících Kč)

	Obchodní firma a sídlo
	Palác Flora s.r.o.
	Vinohradská 2828/151
	Žižkov, 130 00 Praha 3
	Česká republika
Identifikační číslo	
222 80 146	
	Běžné účetní období
P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	90 221
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti	
Z: Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	126 643
A.1. Úpravy o nepeněžní operace	290 250
A.1.1. Odpisy stálých aktiv	126 053
A.1.2. Změna stavu:	- 3 364
A.1.2.1. goodwillu a oceňovacího rozdílu k nabytému majetku	
A.1.2.2. rezerv a opravných položek	- 3 364
A.1.3. Zisk(-) ztráta(+) z prodeje stálých aktiv	
A.1.4. Výnosy z podílů na zisku	
A.1.5. Vyúčtované nákladové a výnosové úroky	166 655
A.1.6. Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	906
A* Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	416 893
A.2. Změna potřeby pracovního kapitálu	- 1 829
A.2.1. Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních účtů dohadných a časového rozlišení	113
A.2.2. Změna stavu kr. závazků z provozní činnosti, pasivních účtů dohadných a časového rozlišení	- 1 942
A.2.3. Změna stavu zásob	
A.2.4. Změna stavu finančního majetku, který není zahrnut do peněžních prostředků	
A.** Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	415 064
A.3. Zaplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	- 135 046
A.4. Přijaté úroky	
A.5. Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období	- 41 019
A.6. Přijaté podíly na zisku	
A.*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti	238 999
Peněžní toky z investiční činnosti	
B.1. Nabytí stálých aktiv	- 56 840
B.1.1. Nabytí dlouhodobého hmotného majetku	- 56 840
B.1.2. Nabytí dlouhodobého nehmotného majetku	
B.1.3. Nabytí dlouhodobého finančního majetku	
B.2. Příjmy z prodeje stálých aktiv	
B.2.1. Příjmy z prodeje dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku	
B.2.2. Příjmy z prodeje dlouhodobého finančního majetku	
B.3. Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	
B.*** Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	- 56 840
Peněžní toky z finančních činností	
C.1. Změna stavu dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků z finanční oblasti	- 67 314
C.2. Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky	
C.2.1. Zvýšení základního kapitálu, ážia event. fondů ze zisku	
C.2.2. Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům	
C.2.3. Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	
C.2.4. Úhrada ztráty společníky	
C.2.5. Platby z fondů tvořených ze zisku	
C.2.6. Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně a tantiémy	
C.*** Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	- 67 314
F. Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	114 845
R. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	205 066

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK 2025

Název společnosti: Palác Flora s.r.o.

Sídlo: Vinohradská 2828/151, 130 00 Praha 3 – Žižkov

Právní forma: společnost s ručením omezeným

IČO: 222 80 146

OBSAH

1.	OBECNÉ ÚDAJE.....	3
1.1.	Popis účetní jednotky.....	3
1.2.	Změny a dodatky provedené v účetním období v obchodním rejstříku	4
1.3.	Organizační struktura podniku a její zásadní změny v účetním období.....	5
1.4.	Obchodní společnosti a družstva, v nichž má účetní jednotka podstatný nebo rozhodující vliv	5
2.	ÚČETNÍ METODY A ZÁSADY	6
3.	PŘEHLED VÝZNAMNÝCH ÚČETNÍCH PRAVIDEL A POSTUPŮ	6
3.1.	Dlouhodobý hmotný majetek	6
3.2.	Snížení hodnoty.....	7
3.3.	Závazky z obchodních vztahů.....	7
3.4.	Pohledávky z obchodních vztahů	7
3.5.	Úvěry a zápůjčky	8
3.6.	Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu.....	8
3.7.	Úprava srovnávacích údajů	8
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.....	9
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.	Zajišťovací účetnictví.....	10
3.14.	Přehled o peněžních tocích	10
3.15.	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
4.2.	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>
4.3.2.	<i>Dlouhodobé závazky za spřízněnými osobami</i>	<i>12</i>
4.3.3.	<i>Krátkodobé závazky</i>	<i>13</i>
4.3.4.	<i>Krátkodobé závazky se spřízněnými osobami</i>	<i>13</i>
4.4.	Pohledávky	13
4.4.1.	<i>Dlouhodobé pohledávky.....</i>	<i>13</i>
4.4.2.	<i>Krátkodobé pohledávky.....</i>	<i>13</i>
4.5.	Derivátové finanční nástroje	13
4.6.	Výnosy příštích období.....	14
4.7.	Časové rozlišení aktiv	14
4.8.	Časové rozlišení aktiv ve výši 73 196 tis. Kč (k 1. 1. 2025: 53 111 tis. Kč) představuje zejména nevyfakturované nájemné, servisní poplatky a energie související s pronájmem nemovitosti, které věcně a časově souvisejí s účetním obdobím roku 2025.Splatná daň	14
4.9.	Výnosy z běžné činnosti podle hlavních činností	14
4.10.	Operativní náklady	15
4.11.	Nákladové úroky	15
5.	ZAMĚSTNANCI, VEDENÍ SPOLEČNOSTI A STATUTÁRNÍ ORGÁNY	15
5.1.	Osobní náklady a počet zaměstnanců.....	15
5.2.	Poskytnuté zápůjčky, úvěry či ostatní plnění členům statutárních orgánů	15
6.	ZÁVAZKY NEUVEDENÉ V ÚČETNICTVÍ.....	15
7.	SOUDNÍ SPORY	15
8.	DALŠÍ INFORMACE	15
9.	UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....	16

1. OBECNÉ ÚDAJE

1.1. Popis účetní jednotky

Firma: Palác Flora s.r.o.
Sídlo: Vinohradská 2828/151, 130 00 Praha 3 – Žižkov
IČO: 22280146
Právní forma: společnost s ručením omezeným

Předmět podnikání:

Správa vlastního majetku

Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona v oborech činnosti:

- Skladování, balení zboží, manipulace s nákladem a technické činnosti v dopravě
- Nakládání s odpady (vyjma nebezpečných)
- Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků
- Zprostředkování obchodu a služeb
- Pronájem a půjčování věcí movitých
- Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení
- Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí
- Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy

Datum vzniku: 20. listopadu 2024

Společník: OC Flora Holding s.r.o.

Statutární orgán k rozvahovému dni:

Jednatel:

Ing. FRANTIŠEK JÍŠA , dat. nar. 1. ledna 1984
Studentská 896, Horní Litvínov, 436 01 Litvínov
Den vzniku funkce: 3. prosince 2025

Jednatel:

Ing. JIŘÍ MEDŘICKÝ , dat. nar. 25. prosince 1974
Libická 1918/6, Vinohrady, 130 00 Praha 3
Den vzniku funkce: 3. prosince 2025

Účetním obdobím je období od 1.1.2025 do 31.12.2025, tedy 12 měsíců.

Srovnatelným účetním obdobím v rozvaze jsou údaje ze zahajovací rozvahy společnosti k 1.1.2025.

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

Změna spisové značky:

C 97851 vedená u Krajského soudu v Ostravě
zapsáno 20. listopadu 2024
vymazáno 6. srpna 2025

C 429372 vedená u Městského soudu v Praze
zapsáno 6. srpna 2025

Změna názvu:

OC Flora Investment s.r.o.
zapsáno 20. listopadu 2024
vymazáno 1. července 2025

Palác Flora s.r.o.
zapsáno 1. července 2025

Změna sídla:

tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc
zapsáno 20. listopadu 2024
vymazáno 1. července 2025

Vinohradská 2828/151, Žižkov, 130 00 Praha 3
zapsáno 1. července 2025

Rozšíření předmětu podnikání:

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona v oborech činnosti:

Nakládání s odpady (vyjma nebezpečných)

Skladování, balení zboží, manipulace s nákladem a technické činnosti v dopravě

Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků

Zprostředkování obchodu a služeb

Pronájem a půjčování věcí movitých

Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení

Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí

Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy

zapsáno 1. července 2025

Změna na pozicích jednatelů:

Jednatel:

MARKÉTA ŠEVČÍKOVÁ , dat. nar. 10. listopadu 1974
Šantova 657/8, 779 00 Olomouc
Den vzniku funkce: 20. listopadu 2024
Den zániku funkce: 3. prosince 2025
zapsáno 20. listopadu 2024
vymazáno 3. prosince 2025

IVAN GERŠI , dat. nar. 8. prosince 1954
Pod Kopečkem 347/27, 779 00 Samotičky
Den vzniku funkce: 20. listopadu 2024
Den zániku funkce: 3. prosince 2025
zapsáno 20. listopadu 2024
vymazáno 3. prosince 2025

Ing. FRANTIŠEK JÍŠA , dat. nar. 1. ledna 1984
Studentská 896, Horní Litvínov, 436 01 Litvínov
Den vzniku funkce: 3. prosince 2025
zapsáno 3. prosince 2025

Ing. JIŘÍ MEDŘICKÝ , dat. nar. 25. prosince 1974
Libická 1918/6, Vinohrady, 130 00 Praha 3
Den vzniku funkce: 3. prosince 2025

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 nevlastní podíl v jiné obchodní společnosti.

2. ÚČETNÍ METODY A ZÁSADY

Účetnictví společnosti je vedeno 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. Tato účetní závěrka byla sestavena jako řádná statutární závěrka a nebyla připravena pro jiné účely.

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 80 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 80 tis. Kč, zvyšuje pořizovací cenu dlouhodobého hmotného majetku.

Požizovací 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	50 let
Inženýrské sítě	Lineární	20 let
Vnitřní vybavení	Lineární	3-10 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 31.12.2025 nebyly vytvořeny opravné položky k dlouhodobému hmotnému majetku.

3.2. Snížení hodnoty

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

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

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

3.3. Závazky z obchodních vztahů

Závazky z obchodních vztahů jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

3.4. Pohledávky z obchodních vztahů

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

Způsob tvorby opravných položek

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

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

3.5. Úvěry a zápůjčky

Úvěry a zápůjčky jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

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

3.6. Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

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

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

3.7. Úprava srovnávacích údajů

K úpravě srovnávacích údajů nedošlo.

3.8. Daně

3.8.1. Splatná daň

Kalkulace splatné daně vychází z daňových zákonů platných v České republice, Společnosti k datu sestavení účetní závěrky vzniká daňový závazek, případně daňová pohledávka, a náklad. Společnost účtuje o splatné dani formou rezervy na daň z příjmu.

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. Zajišťovací účetnictví

Společnost přijala dlouhodobé úvěry/půjčky denominované v EUR, které použila na financování svého dlouhodobého majetku. Společnost uzavřela nájemní smlouvy převážně nominované v EUR, které se váží k financovanému dlouhodobému majetku. Výdaje na splácení úvěrů/půjček navazují na příjmy z nájemného. V souladu s účetními předpisy jsou všechny pohledávky a závazky Společnosti, které znějí na cizí měnu, přeceňovány k rozvahovému dni aktuálním kurzem.

Vzhledem k existenci zajišťovacího vztahu mezi úhradami z úvěrů/půjček a přijatým nájemným z dlouhodobého majetku, společnost aplikuje zajišťovací účetnictví. V případě Společnosti se jedná o zajištění změn peněžních toků z nájemného, resp. úvěru, které jsou důsledkem měnového rizika. V souladu s účetními předpisy jsou při zajištění peněžních toků zisky nebo ztráty vzniklé ze změn reálných hodnot zajišťovacích nástrojů (změny reálné hodnoty úvěrů/půjček v důsledku změny měnových kurzů), které odpovídají zajišťovaným rizikům, ponechány v rozvaze, ve vlastním kapitálu po zohlednění daňového efektu. Následně jsou do nákladů nebo výnosů zúčtovány ve stejných obdobích, kdy jsou zúčtovávány výnosy z nájemných smluv.

3.14. 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)	
	31.12.2025	1.1.2025
Pokladní hotovost a peníze na cestě	23	214
Účty v bankách	205 043	90 007
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	205 066	90 221

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

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

V roce 2025 nedošlo ke změně účetních metod a postupů.

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

	Stav k 1.1.2025	Přírůstky	Úbytky	Převody	(údaje v tis. Kč) Stav k 31.12.2025
Pozemky	335 684	0	0	0	335 684
Nedokončený DHM a zálohy	11 209	62 961	0	55 820	18 349
Samostatné hmotné movité věci	9 610	454	0	0	10 065
Stavby	4 518 805	53 179	3 935	0	4 568 050
Celkem 31.12.2025	4 875 308	116 594	3 935	55 820	4 932 148

Opravné položky a oprávky

	Stav k 1.1. 2025	Odpisy	Úbytky	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	0	0	0	0	0	0	335 684
Samostatné hmotné movité věci	0	2 150	0	0	2 150	0	7 915
Stavby	0	123 978	75	0	123 903	0	4 444 147
Celkem 31.12.2025	0	126 128	75	0	126 053	0	4 787 746

Dlouhodobý hmotný majetek vykazovaný v rozvaze představuje investiční náklady spojené s výstavbou obchodního centra a technické zhodnocení budovy. Účetní hodnota k 1.1.2025 vychází z ocenění na reálnou hodnotu v rámci fúze společností OC Flora Investments s.r.o. a Palác Flora a.s. (IČO 241 54 911).

V roce 2025 byl realizován projekt rebrandingu obchodního centra, dále došlo k přestavbě kanceláří a vybudování relax zóny, výtahové plošiny a k přestavbě vstupních dveří recepce budovy C. Všechny projekty byly aktivovány a uvedeny do provozu.

Odpisy dlouhodobého hmotného majetku za rok 2025 činily 123 903 tis. Kč.

4.2. Vlastní kapitál

4.2.1. Změny vlastního kapitálu

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.

Společnost v průběhu účetního období implementovala zajištění bankovního úvěru založené na principu přirozeného hedgingu za účelem omezení rizik vyplývajících z vývoje měnových kurzů. V souvislosti s přeceněním zajišťovacích instrumentů na reálnou hodnotu byla ve vlastním kapitálu v položce „Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků“ k rozvahovému dni vykázána hodnota ve výši 95 869 tis. Kč.

V rámci fúze realizované k 1. 1. 2025 provedla Společnost přecenění vybraných aktiv a závazků na reálnou hodnotu v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o přeměnách obchodních společností a družstev a účetními předpisy. Vzniklý oceňovací rozdíl z přecenění při přeměnách obchodních korporací byl vykázán ve vlastním kapitálu Společnosti ve výši 1 502 440 tis. Kč

K 31.12.2025 byl Výsledek hospodaření minulých let ve výši 755 933 tis. Kč (ztráta).

4.3. Závazky

4.3.1. Dlouhodobé závazky

Celková výše dlouhodobých závazků k 31.12.2025 činí 4 494 880 tis. Kč (k 1.1.2025 ve výši 829 063 tis. Kč).

Dlouhodobé závazky jsou tvořeny zejména bankovním úvěrem poskytnutým Českou spořitelnou, a.s. a Komerční bankou, a.s. na základě úvěrové smlouvy ze dne 20. února 2025 se splatností 30. ledna 2030. Zůstatek úvěru k 31.12.2025 činí 2 985 166 tis. Kč (k 1.1.2025: 0 tis. Kč). Úroková sazba je stanovena jako 3M EURIBOR navýšený o marži ve výši 2,30 % p.a.

Dlouhodobé závazky jsou dále tvořeny Odloženým daňovým závazkem ve výši 782 205 tis. Kč (k 1.1.2025 ve výši 777 243 tis. Kč) a dlouhodobé přijaté zálohy ve výši 43 021 tis. Kč (k 1.1.2025 ve výši 44 548 tis. Kč) přijatými na základě podmínek nájemních smluv.

4.3.2. Dlouhodobé závazky za spřízněnými osobami

Společnost přijala v roce 2025 úvěr od společnosti ve skupině OC Flora Holding na základě smlouvy ze dne 8. ledna 2025 se splatností 31. března 2030. Závazek z úvěru je k 31.12.2025 ve výši 742 659 tis. Kč.

4.3.3. Krátkodobé závazky

	(údaje v tis. Kč)	
	Stav k 31.12.2025	Stav k 1.1.2025
Závazky k úvěrovým institucím	88 234	0
Závazky z obchodních vztahů a krátkodobé přijaté zálohy	66 766	118 793
Závazky ostatní	37 828	969 293
Závazky ovládaná nebo ovládající osoba	0	2 165 374
Krátkodobé závazky celkem	192 828	3 253 460

Závazky ostatní tvoří dohadné účty pasivní 22 783 tis. Kč k 31.12.2025 (k 1.1.2025 ve výši 27 738 tis. Kč), daňové závazky 13 003 tis. Kč k 31.12.2025 (k 1.1.2025 ve výši 10 168 tis. Kč) a jiné závazky ve výši 2 099 tis. Kč k 31.12.2025 (k 1.1.2025 ve výši 1 104 tis. Kč).

K 31. 12. 2025 jsou závazky k úvěrovým institucím tvořeny krátkodobou částí bankovních úvěrů splatnou do jednoho roku od rozvahového dne. Jejich zůstatek činí 88 234 tis. Kč, přičemž částka 60 613 tis. Kč představuje nesplacenou krátkodobou část jistiny úvěrů a částka 27 621 tis. Kč představuje neuhrazené úroky k těmto úvěrům.

Všechny závazky z obchodních vztahů jsou k 31.12.2025 ve lhůtě splatnosti.

4.3.4. Krátkodobé závazky se spřízněnými osobami

Společnost neeviduje krátkodobé závazky se spřízněnými osobami.

4.4. Pohledávky**4.4.1. Dlouhodobé pohledávky**

Společnost neevidovala k 31.12.2025 dlouhodobé pohledávky, k 1.1.2025 taktéž neevidovala.

4.4.2. Krátkodobé pohledávky

Společnost evidovala k 31.12.2025 pohledávky ve výši 115 171 tis. Kč (k 1.1.2025 ve výši 126 718 tis. Kč) z toho 19 190 tis. Kč po splatnosti (ve lhůtě po splatnosti od 1 do 1506 dnů). K těmto pohledávkám jsou tvořeny opravné položky ve výši 5 110 tis. Kč (k 1.1.2025 ve výši 8 474 tis. Kč).

4.5. Derivátové finanční nástroje

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

Dne 15. dubna 2025 byl uzavřen swap v měně EUR a slouží k zajištění úrokového rizika společnosti.

Reálná hodnota tohoto derivátu k 31.12.2025 je pohledávka ve výši 16 954 tis. Kč (k 1.1.2025 byla reálná hodnota 0 tis. Kč) a je vykázána v jiných krátkodobých pohledávkách s maturitou 30. ledna 2030.

Změna tržního ocenění úrokového swapu zajišťovacího je zachycena pod položkou Ostatní finanční výnosy ve výkazu zisku a ztráty.

4.6. Výnosy příštích období

Výnosy příštích období ve výši 78 755 tis. Kč (k 1.1.2025 ve výši 49 460 tis. Kč) představují především výnosy z nájemného a souvisejících služeb, které věcně a časově souvisejí s následujícím obdobím, ale fakturovány jsou v běžném období.

4.7. Časové rozlišení aktiv

Časové rozlišení aktiv ve výši 73 196 tis. Kč (k 1. 1. 2025: 53 111 tis. Kč) představuje zejména nevyfakturované nájemné, servisní poplatky a energie související s pronájmem nemovitosti, které věcně a časově souvisejí s účetním obdobím roku 2025. Splatná daň

Společnost vykázala ke dni sestavení účetní závěrky daňový závazek, resp. náklad ve výši 46 518 tis. Kč. Společnost účtovala o splatné dani formou rezervy na daň z příjmu ve výši 46 180 tis. Kč, která je v rozvaze vykázána v netto hodnotě ponížená o zaplacené zálohy v roce 2025 ve výši 29 963 tis. Kč.

Odložená daň

Společnost vykázala odložený daňový závazek ve výši 782 205 tis. Kč (k 1.1.2025 ve výši 777 243 tis. Kč) plynoucí především z titulu rozdílu mezi účetní a daňovou hodnotou majetku (k 31.12.2025 ve výši 756 720 tis. Kč) a zajišťovacích instrumentů (k 31.12.2025 ve výši 25 485 tis. Kč). Meziroční dopad je způsoben především z titulu zvýšení odloženého daňového závazku ze zavedení nového zajišťovacího instrumentu a rozdílu mezi účetní a daňovou hodnotou dlouhodobého majetku.

	(údaje v tis. Kč.)	
	Stav k 31.12.2025	Stav k 1.1.2025
Odložený daňový závazek z titulu rozdílu mezi účetní a daňovou hodnotou dlouhodobého majetku	756 720	766 108
Odložený daňový závazek z titulu zajišťovacího derivátu	25 485	11 136
Odložený daňový závazek celkem	782 205	777 243

4.8. Výnosy z běžné činnosti podle hlavních činností

Výnosy z běžné činnosti podle hlavních činností

	(údaje v tis. Kč)		
	Běžné účetní období 2025		
	Tuzem.	Zahr.	Celkem
Tržby z nájmu a prodeje služeb	359 675	0	359 675
Tržby z poplatku za služby	109 885	0	109 885
Tržby za přefakturace energií a ostatních služeb	70 884	0	70 884
Tržby za prodej zboží a služeb celkem	540 444	0	540 444

Hlavním předmětem činnosti společnosti je pronajímání nebytových prostor v administrativním a nákupním centru OC Flora.

4.9. Operativní náklady

Operativní náklady za účetní období končící 31. 12. 2025 jsou tvořeny spotřebou materiálu a energie ve výši 85 116 tis. Kč a náklady na služby ve výši 109 996 tis. Kč.

Spotřeba materiálu a energie představuje zejména náklady na elektřinu, plyn a vodu v celkové výši 82 338 tis. Kč.

Náklady na služby jsou tvořeny především náklady na opravy a údržbu ve výši 69 873 tis. Kč a ostatními provozními a administrativními náklady ve výši 40 120 tis. Kč.

4.10. Nákladové úroky

(údaje v tis. Kč)

	Stav k 31.12.2025
Úroky z úvěru od ČS a KB (viz 4.3.1)	117 119
Úroky z úvěru OC Flora Holding	49 536
Nákladové úroky	166 655

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 1.1.2025 do 31.12.2025 neobdrželi členové statutárních orgánů žádné zápůjčky, úvěry ani ostatní plnění. K 31.12.2025 společnost neeviduje žádné zápůjčky, úvěry či ostatní plnění členům statutárních orgánů.

6. ZÁVAZKY NEUVEDENÉ V ÚČETNICTVÍ

Společnost nemá žádné potencionální závazky neuvedené v účetnictví.

7. SOUDNÍ SPORY

K 31.12.2025 se společnost neúčastnila soudních sporů, ve kterých by byla v pozici žalované strany.

Společnost eviduje několik insolvenčních řízení s nájemci a bývalými nájemci za účelem vymožení dlužných pohledávek po splatnosti.

8. DALŠÍ INFORMACE

Podle názoru vedení společnosti není ke dni účetní závěrky důvod pro tvorbu opravné položky k majetku, jelikož během roku 2025 nedošlo k žádné podstatné změně jeho

ocenění.

Společnost neeviduje žádné pohledávky se splatností delší než 5 let.

9. UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné významné události, které by měly vliv na účetní závěrku k 31.12.2025.

V Praze dne 1. června 2026



Ing. Jiří Medřický
Jednatel



Ing. František Jíša
Jednatel

