



## ZPRÁVA AUDITORA

o ověření účetní závěrky za období  
od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023  
obchodní společnosti

**KKIG Holding a.s.**

## Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře společnosti KKIG Holding a.s.

Název společnosti: KKIG Holding a.s.  
Sídlo společnosti: Dudova 2585/2, Vinohrady, 120 00 Praha 2  
Identifikační číslo: 10670173  
Právní forma: akciová společnost  
Předmět podnikání: viz bod 1 přílohy k účetní závěrce

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti KKIG Holding a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2023 a výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2023 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti KKIG Holding a.s. k 31. prosinci 2023 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. prosince 2023 v souladu s českými účetními předpisy.

### Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na body 3. b) přílohy účetní závěrky popisující skutečnost, že Společnost eviduje pohledávky poskytnuté právníckým osobám ve skupině, které nejsou zajištěny. Vedení společnosti je přesvědčeno, že tyto společnosti jsou dostatečně solventní a jsou schopny dostát svým finančním závazkům a že hodnota těchto aktiv není ohrožena. Na základě tohoto předpokladu vedení společnosti nekorigovalo hodnotu příslušných aktiv. Naš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

### Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Naš 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 nejvíce jako významné (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 obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

### Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se



jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

### Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

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

V Praze, dne 20. září 2024

Auditorská společnost:

VGd - AUDIT, s.r.o.

VGd - AUDIT, s.r.o.

evidenční č. 271

Bělehradská 18, 140 00 Praha 4

Auditor, který byl auditorskou společností určen jako odpovědný za provedení auditu jménem auditorské společnosti:

Ing. Dagmar Dušková

evidenční č. 1919

Zpracováno v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů

## ROZVAHA

(BILANCE)

ke dni 31.12.2023  
( v celých tisících Kč )

IČO

106 70 173

Obchodní firma nebo jiný  
název účetní jednotky

KKIG Holding a.s.

Sídlo, bydliště nebo místo  
podnikání účetní jednotky

Dudova 2585/2

120 00 Praha 2

Česká republika

| označ     | AKTIVA                                            | řad | Běžné účetní období |         |           | Min.úč.   |
|-----------|---------------------------------------------------|-----|---------------------|---------|-----------|-----------|
|           |                                                   |     | Brutto              | Korekce | Netto     | Netto     |
| a         | b                                                 | c   | 1                   | 2       | 3         | 4         |
|           | AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 37 )                  | 001 | 1 538 765           | -1 897  | 1 536 868 | 1 344 635 |
| B.        | Stálá aktiva (ř. 04 + 14 + 27)                    | 003 | 1 481 085           | 0       | 1 481 085 | 1 189 931 |
| B. III.   | Dlouhodobý finanční majetek (ř. 28 až 36)         | 027 | 1 481 085           | 0       | 1 481 085 | 1 189 931 |
| B. III. 1 | Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba           | 028 | 1 091 712           | 0       | 1 091 712 | 1 085 352 |
| 2         | Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba | 029 | 389 373             | 0       | 389 373   | 104 579   |
| C.        | Oběžná aktiva (ř. 38 + 46 + 72 + 75)              | 037 | 57 680              | -1 897  | 55 783    | 154 704   |
| C. II.    | Pohledávky (ř. 47 + 57 + 68)                      | 046 | 53 017              | -1 897  | 51 120    | 48 186    |
| C. II. 1  | Dlouhodobé pohledávky (ř. 48 až 56)               | 047 | 28 677              | 0       | 28 677    | 26 677    |
| 2         | Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba       | 049 | 28 677              | 0       | 28 677    | 26 677    |
| C. II. 2  | Krátkodobé pohledávky (ř. 58 až 67)               | 057 | 16 559              | -1 897  | 14 662    | 9 669     |
| 1         | Pohledávky z obchodních vztahů                    | 058 | 850                 | 0       | 850       | 850       |
| 2         | Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba       | 059 | 13 812              | 0       | 13 812    | 0         |
| 4         | Pohledávky - ostatní (ř. 62 až 67)                | 061 | 1 897               | -1 897  | 0         | 8 819     |
| 6         | Jiné pohledávky                                   | 067 | 1 897               | -1 897  | 0         | 8 819     |
| C. II. 3  | Časové rozlišení aktiv (ř. 69 až 71)              | 068 | 7 781               | 0       | 7 781     | 11 840    |
| 1         | Náklady příštích období                           | 069 | 7 781               | 0       | 7 781     | 11 840    |
| C. III.   | Krátkodobý finanční majetek (ř. 73 + 74)          | 072 | 494                 | 0       | 494       | 106 031   |
| 2         | Ostatní krátkodobý finanční majetek               | 074 | 494                 | 0       | 494       | 106 031   |
| C. IV.    | Peněžní prostředky (ř. 76 + 77)                   | 075 | 4 169               | 0       | 4 169     | 487       |
| 1         | Peněžní prostředky v pokladně                     | 076 | 22                  | 0       | 22        | 22        |
| 2         | Peněžní prostředky na účtech                      | 077 | 4 147               | 0       | 4 147     | 465       |



| označ                                  | PASIVA                                                                              | řád                                             | Běžné úč.<br>období                                                                   | Min.úč.<br>období |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| a                                      | b                                                                                   | c                                               | 5                                                                                     | 6                 |
|                                        | <b>PASIVA CELKEM (ř. 79 + 100)</b>                                                  | 078                                             | 1 536 868                                                                             | 1 344 635         |
| A.                                     | <b>Vlastní kapitál (ř. 80 + 84 + 92 + 95 + 98 + 99)</b>                             | 079                                             | 1 040 310                                                                             | 1 040 165         |
| A. I.                                  | <b>Základní kapitál (ř. 81 až 83)</b>                                               | 080                                             | 220 000                                                                               | 220 000           |
| 1                                      | Základní kapitál                                                                    | 081                                             | 220 000                                                                               | 220 000           |
| A. II.                                 | <b>Ážio a kapitálové fondy (ř. 85 až 91)</b>                                        | 084                                             | 823 181                                                                               | 823 181           |
| A. II. 1                               | Ážio                                                                                | 085                                             | 6 453                                                                                 | 6 453             |
| 2                                      | Kapitálové fondy (ř. 87 až 91)                                                      | 086                                             | 816 728                                                                               | 816 728           |
| 1                                      | Ostatní kapitálové fondy                                                            | 087                                             | 816 728                                                                               | 816 728           |
| A. IV.                                 | <b>Výsledek hospodářství minulých let (ř. 96 až 98)</b>                             | 095                                             | -3 016                                                                                | 1 079             |
| A. IV. 1                               | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)                          | 096                                             | -3 016                                                                                | 1 079             |
| A. V.                                  | <b>Výsledek hospodářství běžného účetního období (+/-)</b>                          | 098                                             | 145                                                                                   | -4 095            |
| B. + C.                                | <b>Cizí zdroje (ř. 101 + 106)</b>                                                   | 100                                             | 496 558                                                                               | 304 470           |
| C.                                     | <b>Závazky (ř. 107 + 122 + 140)</b>                                                 | 106                                             | 496 558                                                                               | 304 470           |
| C. I.                                  | <b>Dlouhodobé závazky (ř. 108 až 121)</b>                                           | 107                                             | 495 233                                                                               | 302 340           |
| C. I. 1                                | Vydané dluhopisy (ř. 109 + 110)                                                     | 108                                             | 200 000                                                                               | 200 000           |
| 2                                      | Ostatní dluhopisy                                                                   | 110                                             | 200 000                                                                               | 200 000           |
| 6                                      | Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba                                            | 115                                             | 89 806                                                                                | 102 340           |
| 9                                      | Závazky - ostatní (ř. 119 až 121)                                                   | 118                                             | 205 427                                                                               | 0                 |
| 3                                      | Jiné závazky                                                                        | 121                                             | 205 427                                                                               | 0                 |
| C. II.                                 | <b>Krátkodobé závazky (ř. 123 až 139)</b>                                           | 122                                             | 1 324                                                                                 | 2 130             |
| 4                                      | Závazky z obchodních vztahů                                                         | 128                                             | 259                                                                                   | 161               |
| 8                                      | Závazky - ostatní (ř. 133 až 139)                                                   | 132                                             | 1 065                                                                                 | 1 969             |
| 5                                      | Stát - daňové závazky a dotace                                                      | 137                                             | 0                                                                                     | 953               |
| 6                                      | Dohadné účty pasivní                                                                | 138                                             | 1 017                                                                                 | 1 016             |
| 7                                      | Jiné závazky                                                                        | 139                                             | 48                                                                                    | 0                 |
| C. III.                                | <b>Časové rozlišení pasív (ř. 141 + 142)</b>                                        | 140                                             | 1                                                                                     | 0                 |
| 1                                      | Výdaje příštích období                                                              | 141                                             | 1                                                                                     | 0                 |
| Právní forma účetní jednotky:          |                                                                                     | akciová společnost                              |                                                                                       |                   |
| Předmět podnikání nebo jiné činnosti : |                                                                                     | pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor |                                                                                       |                   |
| Okamžik sestavení                      | Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky                        |                                                 | Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou    |                   |
| 20.09.2024                             |  |                                                 |  |                   |
|                                        | Ing. Irena Koch                                                                     |                                                 | Ing. Irena Koch                                                                       |                   |



Zpracováno v souladu s vyhláškou č. 500/2002  
Sb. ve znění pozdějších předpisů

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**  
ke dni **31.12.2023**  
( v celých tisících Kč )

Obchodní firma nebo jiný název  
účetní jednotky

**KKIG Holding a.s.**

Sídlo, bydliště nebo místo  
podnikání účetní jednotky

Dudova 2585/2

120 00 Praha 2

Česká republika

IČ

106 70 173

| Označení<br>a | TEXT<br>b                                                                     | Číslo<br>řádku<br>c | Skutečnost v účetním období |              |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------|--------------|
|               |                                                                               |                     | sledovaném<br>1             | minulém<br>2 |
| I.            | Tržby z prodeje výrobků a služeb                                              | 01                  | 0                           | 850          |
| A.            | Výkonová spotřeba (ř. 04 až 06)                                               | 03                  | 4 327                       | 4 115        |
| A. 3          | Služby                                                                        | 06                  | 4 327                       | 4 115        |
| E.            | Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř. 15 až 19)                                | 14                  | 0                           | 1 897        |
| E. 3          | Úpravy hodnot pohledávek                                                      | 19                  | 0                           | 1 897        |
| F.            | Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)                                        | 24                  | 169                         | 0            |
| F. 3          | Daně a poplatky                                                               | 27                  | 121                         | 0            |
| F. 5          | Jiné provozní náklady                                                         | 29                  | 48                          | 0            |
| *             | <b>Provozní výsledek hospodaření (+/-)</b>                                    | 30                  | -4 496                      | -5 162       |
| VI.           | Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40 + 41)                                  | 39                  | 16 993                      | 12 930       |
| 1             | Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba              | 40                  | 14 662                      | 7 838        |
| 2             | Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy                                       | 41                  | 2 331                       | 5 092        |
| J.            | Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44 + 45)                                | 43                  | 25 768                      | 11 852       |
| J. 1          | Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba            | 44                  | 141                         | 141          |
| J. 2          | Ostatní nákladové úroky a podobné náklady                                     | 45                  | 25 627                      | 11 711       |
| VII.          | Ostatní finanční výnosy                                                       | 46                  | 13 427                      | 0            |
| K.            | Ostatní finanční náklady                                                      | 47                  | 11                          | 11           |
| *             | <b>Finanční výsledek hospodaření</b>                                          | 48                  | 4 641                       | 1 067        |
| **            | <b>Výsledek hospodaření před zdaněním (ř. 30 + 48)</b>                        | 49                  | 145                         | -4 095       |
| **            | <b>Výsledek hospodaření po zdanění (ř. 49 - 50)</b>                           | 53                  | 145                         | -4 095       |
| ***           | <b>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53 - 54)</b>               | 55                  | 145                         | -4 095       |
| *             | <b>Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.</b> | 56                  | 30 420                      | 13 780       |

|                      |                                                                                                        |                                                                                                         |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Okamžik<br>sestavení | Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky                                           | Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je<br>účetní jednotkou                   |
| 20.09.2024           | <br>Ing. Irena Koch | <br>Ing. Irena Koch |



Zpracováno v souladu s  
vyhláškou č. 500/2002 Sb. ve  
znění pozdějších předpisů

# PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

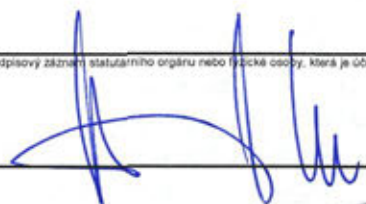
ke dni 31.12.2023  
( v celých tisících Kč )

Obchodní firma nebo jiný název  
účetní jednotky

KKIG Holding a.s.

Sídlo, bydliště nebo místo  
podnikání účetní jednotky  
Dudova 2685/2  
120 00 Praha 2  
Česká republika

|                                                            | Stav k<br>31.12.2021 | Zvýšení | Snížení | Převod | Stav k<br>31.12.2022 | Zvýšení | Snížení | Převod | Stav k<br>31.12.2023 |
|------------------------------------------------------------|----------------------|---------|---------|--------|----------------------|---------|---------|--------|----------------------|
| A. Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku          | 220 000              | 0       | 0       | 0      | 220 000              | 0       | 0       | 0      | 220 000              |
| B. Základní kapitál nezapsaný v obchodním rejstříku        | 0                    | 0       | 0       | 0      | 0                    | 0       | 0       | 0      | 0                    |
| C. Součet A +/- B                                          | 220 000              | XX      | XX      | XX     | 220 000              | XX      | XX      | XX     | 220 000              |
| D. Vlastní podíly                                          | 0                    | 0       | 0       | 0      | 0                    | 0       | 0       | 0      | 0                    |
| E. Změny základního kapitálu                               | 0                    | 0       | 0       | 0      | 0                    | 0       | 0       | 0      | 0                    |
| * Součet A +/- B +/- D +/- E                               | 220 000              | XX      | XX      | XX     | 220 000              | XX      | XX      | XX     | 220 000              |
| F. Ažito                                                   | 6 453                | 0       | 0       | 0      | 6 453                | 0       | 0       | 0      | 6 453                |
| G. Ostatní kapitálové fondy                                | 816 728              | 0       | 0       | 0      | 816 728              | 0       | 0       | 0      | 816 728              |
| H. Rozdíly z přecenění nezahnuté do hospodářského výsledku | 0                    | 0       | 0       | 0      | 0                    | 0       | 0       | 0      | 0                    |
| I. Fondy ze zisku                                          | 0                    | 0       | 0       | 0      | 0                    | 0       | 0       | 0      | 0                    |
| J. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let    | 0                    | 0       | 0       | 1079   | 1 079                | 0       | 0       | -4 095 | -3 016               |
| K. Jiný výsledek hospodaření minulých let                  | 0                    | 0       | 0       | 0      | 0                    | 0       | 0       | 0      | 0                    |
| L. Zisk/ztráta za účetní období po zdanění                 | 1 079                | -4 095  | 0       | -1 079 | -4 095               | 145     | 0       | 4 095  | 145                  |
| M. Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)       | 0                    | 0       | 0       | 0      | 0                    | 0       | 0       | 0      | 0                    |
| * Celkem                                                   | 1 044 260            | -4 095  | 0       | 0      | 1 040 165            | 145     | 0       | 0      | 1 040 310            |

|                   |                                                                                                       |                                                                                                        |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Okamžik sestavení | Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky                                          | Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou                     |
| 20.09.2024        | <br>Ing. Irena Koch | <br>Ing. Irena Koch |



# **KKIG Holding a.s.**

Přehled o peněžních tocích (nekonsolidovaný) k datu

31.12.2023 31.12.2022

(v celých tisících Kč)

|                                                                                                                                         |                 |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období</b>                                                  | <b>487</b>      | <b>18 212</b>  |
| <b>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)</b>                                                                      |                 |                |
| Z: Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním                                                                               | 145             | -4 095         |
| A.1. Úpravy o nepeněžní operace                                                                                                         | 8 775           | 819            |
| A.1.1. Odpisy stálých aktiv s výjimkou zůst.ceny prodaných stálých aktiv, a umořování oceňovacím rozdílu k nabytému majetku a goodwillu | 0               | 0              |
| A.1.2. Změna stavu:                                                                                                                     | 0               | 1 897          |
| A.1.2.1. opravných položek                                                                                                              | 0               | 1 897          |
| A.1.2.2. rezerv                                                                                                                         | 0               | 0              |
| A.1.3. Zisk(-) ztráta(+) z prodeje stálých aktiv                                                                                        | 0               | 0              |
| A.1.4. Výnosy z dividend a podílu na zisku                                                                                              | 0               | 0              |
| A.1.5. Vyúčtované nákladové úroky (+) s výjimkou kapitalizovaných a vyúčtované výnosové úroky (-)                                       | 8 775           | -1 078         |
| A.1.6. Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace                                                                                      | 0               | 0              |
| <b>A*. Čistý peněžní tok z provozní činnosti před finančními položkami, změnami provozního kapitálu a mimořádnými položkami</b>         | <b>8 920</b>    | <b>-3 276</b>  |
| A.2. Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu                                                                                 | 101 798         | 8 701          |
| A.2.1. Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních                         | -2 934          | 129 442        |
| A.2.2. Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních               | -805            | -14 710        |
| A.2.3. Změna stavu zásob                                                                                                                | 0               | 0              |
| A.2.4. Změna stavu finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a ekvivalentů                                               | 105 537         | -106 031       |
| A.2.5. Změna stavu odložené daňové pohledávky nebo závazku                                                                              | 0               | 0              |
| <b>A.** Čistý peněžní tok z provozní činnosti před finančními položkami, zdaněním a mimořádnými položkami</b>                           | <b>110 718</b>  | <b>5 425</b>   |
| A.3. Zaplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)                                                                              | -25 768         | -11 852        |
| A.4. Přijaté úroky (+)                                                                                                                  | 16 993          | 12 930         |
| A.5. Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období                                                           | 0               | 0              |
| A.6. Odložená daň z příjmů                                                                                                              | 0               | 0              |
| A.7. Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)                                                                                            | 0               | 0              |
| <b>A*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>                                                                                       | <b>101 943</b>  | <b>6 503</b>   |
| <b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>                                                                                               |                 |                |
| B.1. Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv                                                                                             | -291 154        | -60 145        |
| B.1.1. Nabytí dlouhodobého hmotného majetku                                                                                             | 0               | 0              |
| B.1.2. Nabytí dlouhodobého nehmotného majetku                                                                                           | 0               | 0              |
| B.1.3. Nabytí dlouhodobého finančního majetku                                                                                           | -291 154        | -60 145        |
| B.2. Příjmy z prodeje stálých aktiv                                                                                                     | 0               | 0              |
| B.2.1. Výnosy z prodeje dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku                                                                      | 0               | 0              |
| B.2.2. Výnosy z prodeje dlouhodobého finančního majetku                                                                                 | 0               | 0              |
| B.3. Půjčky a úvěry spřízněným osobám                                                                                                   | 0               | 0              |
| <b>B*** Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti</b>                                                                       | <b>-291 154</b> | <b>-60 145</b> |
| <b>Peněžní toky z finančních činností</b>                                                                                               |                 |                |
| C.1. Změna stavu dlouhodobých závazků a úvěrů                                                                                           | 192 893         | 35 917         |
| C.2. Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvivalenty                                                                 | 0               | 0              |
| C.2.1. Zvýšení peněžních prostředků z důvodů zvýšení základního kapitálu, ážia, atd.                                                    | 0               | 0              |
| C.2.2. Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům                                                                                | 0               | 0              |
| C.2.3. Peněžní dary a dotace do vlastního jmění a další vklady peněžních prostředků akcionářů                                           | 0               | 0              |
| C.2.4. Úhrada ztráty společníky                                                                                                         | 0               | 0              |
| C.2.5. Platby z fondů tvořených ze zisku                                                                                                | 0               | 0              |
| C.2.6. Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně                                                          | 0               | 0              |
| C.2.7. Odložená daň minulých let                                                                                                        | 0               | 0              |
| C.2.8. Přecenění finančních derivátů                                                                                                    | 0               | 0              |
| C.2.9. Jiný výsledek hospodaření minulých let                                                                                           | 0               | 0              |
| C.3. Přijaté dividendy a podíly na zisku                                                                                                | 0               | 0              |
| <b>C*** Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>                                                                         | <b>192 893</b>  | <b>35 917</b>  |
| <b>F. Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků</b>                                                                               | <b>3 682</b>    | <b>-17 725</b> |
| <b>R. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období</b>                                                             | <b>4 169</b>    | <b>487</b>     |



## 1. Charakteristika obchodní korporace a hlavní aktivity

### Obecné údaje o obchodní korporaci:

|                                        |                                                                                                                                  |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Název obchodní korporace:              | <b>KKIG Holding a.s.</b>                                                                                                         |
| Právní forma:                          | akciová společnost                                                                                                               |
| Sídlo:                                 | Dudova 2585/2, Vinohrady, 120 00 Praha 2                                                                                         |
| IČO:                                   | 106 70 173                                                                                                                       |
| Den vzniku nebo den zahájení činnosti: | 15.3.2021                                                                                                                        |
| Rozvahový den:                         | 31.12.2023                                                                                                                       |
| Účetní období:                         | 1.1.2023 – 31.12.2023                                                                                                            |
| Srovnatelné účetní období:             | 1.1.2022 – 31.12.2022                                                                                                            |
| Okamžik sestavení účetní závěrky:      | 20.9.2024                                                                                                                        |
| Hlavní předmět činnosti:               | pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor<br>výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách<br>1 až 3 živnostenského zákona |
| Klasifikace účetní jednotky:           | mikro účetní jednotka                                                                                                            |

### Údaje o fyzických nebo právnických osobách s rozhodujícím a podstatným vlivem:

| Jediný akcionář                                                                           | % vkladu | Výše vkladu     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------|
| Ing. IRENA KOCH, dat. nar. 15. března 1966<br>U Zvoňky 2536/1f, Vinohrady, 120 00 Praha 2 | 100 %    | 220 000 tis. Kč |

Základní kapitál je tvořen 220 000 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 tis. Kč.

### Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů :

| Členové představenstva                                          | Členové dozorčích orgánů                                                 |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Ing. IRENA KOCH, dat. nar. 15. března 1966, člen představenstva | Ing. LIBOR KOCH, dat. nar. 26. dubna 1963, člen dozorčí rady             |
|                                                                 | Bc., Ing. FILIP KOCH, dat. nar. 21. prosince 1985, předseda dozorčí rady |

Společnost zastupuje a za společnost jedná předseda představenstva nebo člen představenstva, a to každý samostatně.

### Organizační struktura obchodní korporace:

Společnost nemá žádnou organizační strukturu a ani žádnou organizační složku v zahraničí.

**Změny v Obchodním rejstříku od 1.1.2023 do 31.12.2023:**

Dne 17. února 2023 došlo k následujícím změnám v Obchodním rejstříku:

- došlo k zániku funkce a členství Bc., Ing. Filipa Kocha jako předsedy představenstva
- došlo k zániku funkce a členství Ing. Libora Kocha jako člena představenstva
- došlo ke vzniku členství Ing. Ireny Koch jako člena představenstva
- počet členů představenstva poklesl na 1
- za společnost jedná člen představenstva samostatně
- došlo k zániku funkce a členství MUDr. Zuzany Koch jako člena dozorčí rady
- došlo ke vzniku členství Bc., Ing. Filipa Kocha jako předsedy dozorčí rady
- došlo ke vzniku členství Ing. Libora Kocha jako člena dozorčí rady
- počet členů dozorčí rady byl navýšen na 2

**Faktický koncern:**

V běžném účetní období nebyly uzavřeny žádné ovládací smlouvy ani smlouvy o převodu zisku. Bude zveřejněna zpráva o vztazích mezi ovládající osobou Ing. Irenou Koch a ovládanou osobou KKIG Holding a.s.

**Informace o konsolidačním celku a konsolidované účetní závěrce:**

Společnost není zahrnuta do žádného konsolidačního celku. Vzhledem k tomu, že nebyla splněna kritéria stanovená zákonem o účetnictví, není společnost KKIG Holding a.s. povinná sestavovat konsolidovanou účetní závěrku na české úrovni.

**Transakce se spřízněnou stranou, které nebyly uzavřeny za běžných tržních podmínek:**

Společnost v běžném účetním období neuskutečnila transakce se spřízněnými stranami, které by nebyly uzavřeny za běžných tržních podmínek.

## 2. Zásadní účetní postupy používané obchodní korporací

Příložená účetní závěrka (*nekonsolidovaná*) byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona 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 2023 a 2022.

### a) Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek:

Dlouhodobým hmotným majetkem jsou jednotlivé movité věci s dobou použitelnosti delší než jeden rok, jejichž jednotlivé ocenění (vstupní cena) je 80 tis. Kč a vyšší.

Dlouhodobým nehmotným majetkem jsou jednotlivé majetkové položky s dobou použitelnosti delší než jeden rok, jejichž jednotlivé ocenění (vstupní cena) je 80 tis. Kč a vyšší.

Nakupovaný dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je evidován v pořizovací ceně.

Dlouhodobý majetek je zařazen do užívání, jakmile jsou zabezpečeny všechny jeho technické funkce potřebné k užívání majetku a jakmile jsou splněny všechny povinnosti vyplývající z právních předpisů.

Dlouhodobý hmotný majetek v pořizovací ceně do 80 tis. Kč a dlouhodobý nehmotný majetek v pořizovací ceně do 80 tis. Kč není vykazován v rozvaze a je účtován do nákladů v roce jejich pořízení.

Dlouhodobý hmotný majetek v pořizovací ceně do 80 tis. Kč a dlouhodobý nehmotný majetek v pořizovací ceně do 80 tis. Kč není vykazován v rozvaze a je účtován do nákladů v roce jejich pořízení a je veden v operativní evidenci.

Odepisování dlouhodobého majetku je prováděno měsíčně. Vstupní cena daňová je totožná se vstupní cenou účetní. Odpis nově pořízeného majetku začíná v témže/následujícím měsíci, ve kterém byl zařazen do užívání. Odpis majetku vyřazeného z užívání končí v měsíci předcházejícímu měsíci, ve kterém byl vyřazen z užívání.

### b) Finanční majetek:

Krátkodobý finanční majetek tvoří ceniny, peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména majetkové účasti. 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 zaúčtován jako opravná položka.

### c) Stanovení opravných položek:

Obchodní korporace tvoří opravné položky (s výjimkou opravné položky k nabytému majetku) netto způsobem, tj. ve prospěch nebo na vrub nákladů se účtuje částka ve výši rozdílu stavu opravných položek na počátku a konci účetního období.

**d) Stanovení rezerv:**

Rezerva na daň z příjmů – tvořena v okamžiku sestavení účetní závěrky před okamžikem podání daňového přiznání na finanční úřad. Výše daňové povinnosti je stanovena podle předpokládané daňové povinnosti k datu sestavení účetní závěrky. Pokud účetní jednotka vykazuje k datu závěrky již zaplacené zálohy na splatnou daň, započítají se tyto zálohy proti rezervě na splatnou daň a rezerva se tudíž vykáže pouze ve výši nedoplatku splatné daně. V případě, že zaplacené zálohy na daň převyšují očekávanou splatnou daň, pak se rezerva na splatnou daň nevykáže a předpokládaný přeplatek z titulu zaplacených záloh na daň (rozdíl mezi zaplacenými zálohami a zaúčtovanou rezervou) se vykáže v aktivech obchodní korporace jako pohledávka.

**e) Přepočty cizích měn:**

Obchodní korporace používá pro přepočet cizích měn aktuální denní kurz, který se stanovuje podle oficiálního kurzového lístku vyhlášeného ČNB platný pro daný den.

Aktiva a pasiva v zahraniční měně jsou k rozvahovému dni přepočítávána podle oficiálního kurzu ČNB. Kurzové rozdíly z ocenění k datu účetní závěrky se účtují na vrub účtu kurzové ztráty nebo ve prospěch účtu kurzové zisky.

**f) Daň z příjmů:**

Daň z příjmů za dané období se skládá ze splatné daně a ze změny stavu v odložené dani.

- **Daň splatná**  
Splatná daň zahrnuje daň vypočtenou z daňového základu s použitím daňové sazby platné v běžném roce a veškeré doměrky a vratky za minulá období.
- **Daň odložená**  
Výpočet odložené daně je založen na závazkové metodě vycházející z rozvahového přístupu, tj. vychází ze všech přechodných rozdílů mezi daňovou hodnotou aktiv a pasiv a jejich účetní hodnotou.

**g) Složky peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů (pro účely cash flow):**

Pro účely sestavení přehledu o peněžních tocích jsou peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty definovány tak, že zahrnují peníze v pokladně, peníze na cestě, peníze na bankovních účtech a další finanční aktiva, jejichž ocenění může být spolehlivě určeno, a které mohou být snadno přeměněny v peněžní prostředky.

**h) Použití odhadů**

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení obchodní korporace používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení obchodní korporace stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

**i) Účtování výnosů a nákladů**

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

**j) Klasifikace závazků:**

Obchodní korporace klasifikuje část dlouhodobých závazků, bankovních úvěrů a finančních výpomocí, jejichž doba splatnosti je kratší než jeden rok vzhledem k datu účetní závěrky, jako krátkodobé.

**k) Dluhopisy:**

Emitent dluhopisů účtuje o upsaných a uhrazených dluhopisech v jejich nominální hodnotě, a to v rozlišení na emise krátkodobé a dlouhodobé. Jednotlivé emise dluhopisů se vedou na zvláštních analytických účtech.

K datu splatnosti dluhopisu, jeho úroku, k datu prodeje dluhopisu nebo k datu účetní závěrky společnost účtuje o naběhlém alikvótním úrokovém nákladu z vydaných dluhopisů, a to u upsaných dluhopisů do finančních nákladů.

**l) Deriváty a zajišťovací operace:**

Deriváty se člení na deriváty k obchodování a deriváty zajišťovací. Zajišťovací deriváty jsou sjednány za účelem zajištění reálné hodnoty nebo za účelem zajištění peněžních toků. Aby mohl být derivát klasifikován jako zajišťovací, musí změny v reálné hodnotě nebo změny peněžních toků vyplývající ze zajišťovacích derivátů zcela nebo zčásti kompenzovat změny v reálné hodnotě zajištěné položky nebo změny peněžních toků plynoucích ze zajištěné položky a společnost musí zdokumentovat a prokázat existenci zajišťovacího vztahu a vysokou účinnost zajištění. V ostatních případech se jedná o deriváty k obchodování. Deriváty se účtují na podrozvahových účtech. K rozvahovému dni se deriváty přeceňují na reálnou hodnotu, která je vykázána v pohledávkách a závazcích.

Změny reálných hodnot derivátů určených k obchodování se účtují do finančních nákladů, resp. výnosů. Změny reálných hodnot derivátů, které jsou klasifikovány jako zajištění reálné hodnoty, se účtují také do finančních nákladů, resp. výnosů spolu s příslušnou změnou reálné hodnoty zajištěného aktiva nebo závazku, která souvisí se zajišťovaným rizikem. Změny reálných hodnot derivátů, které jsou klasifikovány jako zajištění peněžních toků, se účtují do vlastního kapitálu a v rozvaze se vykazuje prostřednictvím oceňovacích rozdílů z přecenění majetku a závazků. Neefektivní část zajištění se účtuje přímo do finančních nákladů, resp. výnosů.



### 3. Informace o spřízněných osobách

a) Účetní jednotky, v nichž má obchodní korporace rozhodující nebo podstatný vliv:

31.12.2023

| Obchodní korporace      | Vlastnický podíl v % | Způsob nabytí                    | Vlastní kapitál | Výše hospodářského výsledku | Částka finanční investice v tis. Kč |
|-------------------------|----------------------|----------------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| KKIG Development s.r.o. | 100 %                | vklad do ZK                      | 19 121          | 0                           | 110 474                             |
| KKIG Běchovice 1 a.s.   | 100 %                | vklad do ZK                      | 1               | -5 375                      | 158 103                             |
| AIR DEPO a.s.           | 100 %                | vklad – ostatní kapitálové fondy | 7 150           | 2                           | 108 251                             |
| KKIG Services s.r.o.    | 100 %                | vklad – ostatní kapitálové fondy | 200             | -891                        | 2 774                               |
| KKIG Ruzyně a.s.        | 100 %                | vklad – ostatní kapitálové fondy | 6 565           | 3 748                       | 559 789                             |
| KKIG EK4 s.r.o.         | 100 %                | vklad – ostatní kapitálové fondy | 10 860          | 1 376                       | 152 289                             |
| KKIG Estate s.r.o.      | 100 %                | vklad – ostatní kapitálové fondy | -108            | 2                           | 1                                   |
| KKIG Project s.r.o.     | 100 %                | vklad – ostatní kapitálové fondy | 10              | 2                           | 3                                   |
| KKIG Investment s.r.o.  | 100 %                | vklad – ostatní kapitálové fondy | 35              | 1                           | 28                                  |
| <b>Celkem</b>           | <b>x</b>             | <b>x</b>                         | <b>x</b>        | <b>x</b>                    | <b>1 091 712</b>                    |

Hodnota podílů byla v průběhu minulého účetního období stanovena znaleckými posudky – viz bod 4.c) Vlastní kapitál. Následně dochází každoročně k aktualizaci znaleckých posudků, k 31.12.2023 společností BDO Valuation s.r.o. Vzhledem k tomu, že hodnota společností uvedená ve Znaleckých posudcích odpovídala hodnotě uvedené v účetnictví a vzhledem k tomu, že účetní jednotka je v kategorii mikro účetních jednotek, nedošlo k přecenění výše uvedených podílů.

V průběhu období účetního období roku 2023 došlo k příplatku mimo základní kapitál u společností KKIG Běchovice 1 a.s. ve výši 6 360 tis. Kč.

V roce 2023 a 2022 neměla obchodní korporace z dlouhodobého finančního majetku výnos z titulu přijatých dividend.



**Příloha k účetní závěrce obchodní korporace KKIG Holding a.s. k 31. prosinci 2023  
(v tisících Kč)**

**31.12.2022**

| Obchodní korporace      | Vlastnický podíl v % | Způsob nabytí                    | Vlastní kapitál | Výše hospodářského výsledku | Částka finanční investice v tis. Kč |
|-------------------------|----------------------|----------------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| KKIG Development s.r.o. | 100 %                | vklad do ZK                      | 19 121          | 205                         | 110 474                             |
| KKIG Běchovice 1 a.s.   | 100 %                | vklad do ZK                      | 4 900           | -4 378                      | 145 465                             |
| AIR DEPO a.s.           | 100 %                | vklad – ostatní kapitálové fondy | 7 148           | 1 073                       | 101 844                             |
| KKIG Services s.r.o.    | 100 %                | vklad – ostatní kapitálové fondy | 1 091           | 284                         | 2 774                               |
| KKIG Ruzyně a.s.        | 100 %                | vklad – ostatní kapitálové fondy | 4 941           | 147                         | 559 789                             |
| KKIG EK4 s.r.o.         | 100 %                | vklad – ostatní kapitálové fondy | 9 484           | 2 518                       | 152 289                             |
| KKIG Estate s.r.o.      | 100 %                | vklad – ostatní kapitálové fondy | -110            | 2                           | 1                                   |
| KKIG Project s.r.o.     | 100 %                | vklad – ostatní kapitálové fondy | 7               | 4                           | 3                                   |
| KKIG Investment s.r.o.  | 100 %                | vklad – ostatní kapitálové fondy | 34              | 1                           | 28                                  |
| <b>Celkem</b>           | <b>x</b>             | <b>x</b>                         | <b>x</b>        | <b>x</b>                    | <b>1 072 667</b>                    |

**b) Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba:**

| Titul pohledávky                  | částka v tis. Kč | splatnost nad 5 let | 31.12.2023      |               |
|-----------------------------------|------------------|---------------------|-----------------|---------------|
|                                   |                  |                     | opravná položka | výnosový úrok |
| AIR DEPO a.s. – zápůjčka, ostatní | 352 418          | 0                   | 0               | 11 358        |
| KKIG Project s.r.o. - zápůjčka    | 13               | 0                   | 0               | 0             |
| KKIG Běchovice 1 a.s. - zápůjčka  | 32 931           | 0                   | 0               | 3 129         |
| KKIG Investment s.r.o. - zápůjčka | 46               | 0                   | 0               | 1             |
| KKIG Brand s.r.o. - zápůjčka      | 3 964            | 0                   | 0               | 0             |
| KKIG SPV s.r.o. - zápůjčka        | 1                | 0                   | 0               | 0             |
| <b>Celkem</b>                     | <b>389 373</b>   | <b>0</b>            | <b>0</b>        | <b>14 488</b> |

Společnost eviduje výše uvedené zápůjčky a úvěry poskytnuté právnickým osobám, které nejsou zajištěny. Jedná se však o půjčky do dceřiných společností, které mateřská společnost plně ovládá. Skupina má aktivní projekty, o nichž se vedení Skupiny domnívá, že jejich realizace zajistí úhrady stávajících pohledávek.

| Titul pohledávky                   | částka v tis. Kč | splatnost nad 5 let | 31.12.2022      |               |
|------------------------------------|------------------|---------------------|-----------------|---------------|
|                                    |                  |                     | opravná položka | výnosový úrok |
| AIR DEPO a.s. – zápůjčka           | 55 232           | 0                   | 0               | 3 125         |
| KKIG Project s.r.o. - zápůjčka     | 7                | 0                   | 0               | 0             |
| KKIG Běchovice 1 a.s. - zápůjčka   | 36 162           | 0                   | 0               | 4 544         |
| KKIG Běchovice 2 s.r.o. - zápůjčka | 6 577            | 0                   | 0               | 169           |
| KKIG Estate s.r.o. - zápůjčka      | 6 556            | 0                   | 0               | 0             |
| KKIG Investment s.r.o. - zápůjčka  | 45               | 0                   | 0               | 0             |
| <b>Celkem</b>                      | <b>104 579</b>   | <b>0</b>            | <b>0</b>        | <b>7 838</b>  |

**Příloha k účetní závěrce obchodní korporace KKIG Holding a.s. k 31. prosinci 2023**  
(v tisících Kč)

**c) Dlouhodobé pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba:**

| Popis                                             | k 31.12.2023  | k 31.12.2022  |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Pohledávka za ovládající osobou – Ing. Irena Koch | 28 677        | 23 677        |
| <b>Celkem</b>                                     | <b>28 677</b> | <b>23 677</b> |

Smlouva o zápůjčce byla uzavřena v roce 2021, zápůjčka je poskytnuta bezúročně a je splatná do 31.10.2026.

**d) Krátkodobé pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba:**

| Popis                              | k 31.12.2023  | k 31.12.2022 | Výnosový úrok |
|------------------------------------|---------------|--------------|---------------|
| KKIG Běchovice 2 s.r.o. - zápůjčka | 6 752         | 0            | 174           |
| KKIG Estate s.r.o. - zápůjčka      | 6 560         | 0            | 0             |
| KKIG Development s.r.o. - zápůjčka | 500           | 0            | 0             |
| <b>Celkem</b>                      | <b>13 812</b> | <b>0</b>     | <b>174</b>    |

**e) Dlouhodobé závazky – ovládaná nebo ovládající osoba:**

| Titul závazku                   | 31.12.2023             |                        |                    | 31.12.2022             |                        |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|--------------------|------------------------|------------------------|
|                                 | splatnost<br>1 – 5 let | splatnost<br>nad 5 let | Nákladové<br>úroky | splatnost<br>1 – 5 let | splatnost<br>nad 5 let |
| KKIG Ruzyně a.s. - zápůjčka     | 23 742                 | 0                      | 141                | 23 601                 | 0                      |
| KKIG EK4 s.r.o. - zápůjčka      | 13 368                 | 0                      | 0                  | 14 968                 | 0                      |
| KKIG Brand s.r.o. - zápůjčka    | 0                      | 0                      | 0                  | 11 075                 | 0                      |
| KKIG Services s.r.o. - zápůjčka | 384                    | 0                      | 0                  | 384                    | 0                      |
| Irena Koch - zápůjčka           | 52 312                 | 0                      | 0                  | 52 312                 | 0                      |
| <b>Celkem</b>                   | <b>89 806</b>          | <b>0</b>               | <b>141</b>         | <b>102 340</b>         | <b>0</b>               |

Smlouva o zápůjčce se společností KKIG Ruzyně a.s. byla uzavřena v roce 2021, zápůjčka je úročená 0,6 % p.a., přičemž první úrokové období je od 1.1.2022. Ostatní zápůjčky byly poskytnuty bezúročně.

Smlouva o zápůjčce s paní Irenou Koch byla uzavřena v roce 2021, zápůjčka je poskytnuta bezúročně a je splatná do 31.12.2026.

**f) Tržby a nákupy**

| Popis                   | Tržby k 31.12. |            | Nákupy k 31.12. |           |
|-------------------------|----------------|------------|-----------------|-----------|
|                         | 2023           | 2022       | 2023            | 2022      |
| KKIG Development s.r.o. | 0              | 850        | 0               | 0         |
| KKIG Investment s.r.o.  | 0              | 0          | 0               | 50        |
| <b>Celkem</b>           | <b>0</b>       | <b>850</b> | <b>0</b>        | <b>50</b> |





## 4. Významné položky rozvahy a výkazu zisku a ztráty

### a) Ostatní krátkodobý finanční majetek

Ostatní krátkodobý finanční majetek je k 31.12.2023 ve výši 494 tis. Kč (k 31.12.2022: 106 031 tis. Kč) představuje investiční nástroj u České spořitelny, a.s.

### b) Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů

K 31.12.2023 činí brutto hodnota pohledávek z obchodních vztahů 850 tis. Kč (k 31.12.2022: 850 tis. Kč). Jedná se o pohledávku za spřízněnou osobou KKIG Development s.r.o. Společnost nemá k 31.12.2023 žádné pohledávky po lhůtě splatnosti a zároveň neeviduje žádné pohledávky z obchodních vztahů kryté věcnými zárukami.

### c) Jiné krátkodobé pohledávky:

K 31.12.2023 se jedná o pohledávku ve výši 1 897 tis. Kč (k 31.12.2022: 10 716 tis. Kč), která představuje pohledávku za společností, která pro společnost spravuje finanční prostředky získané emisí dluhopisů a zajišťuje obstarávání a zprostředkování koupě a prodeje investičních nástrojů. K této pohledávce byla vytvořena opravná položka ve výši 1 897 tis. Kč (k 31.12.2022: 1 897 tis. Kč).

#### Opravné položky k pohledávkám

|                     | Opravná položka k pohledávkám | Celkem |
|---------------------|-------------------------------|--------|
| Zůstatek k 1.1.2023 | 1 897                         | 1 897  |
| Tvorba              | 0                             | 0      |
| Rozpuštění/použití  | 0                             | 0      |
| Zůstatek 31.12.2023 | 1 897                         | 1 897  |

### d) Náklady příštích období:

Náklady příštích období ve výši 7 781 tis. Kč (k 31.12.2022: 11 840 tis. Kč) představují zejména časově rozlišené provize za zprostředkování prodeje investičních nástrojů - dluhopisů.

### e) Vlastní kapitál

Přehled o změnách vlastního kapitálu za účetní období 2023 je uveden v následující tabulce:

| Složka vlastního kapitálu                         | Stav k 1.1.      | Přírůstky  | Převod   | Stav k 31.12.    |
|---------------------------------------------------|------------------|------------|----------|------------------|
| Základní kapitál zapsaný v OR                     | 220 000          | 0          | 0        | 220 000          |
| Ážio                                              | 6 453            | 0          | 0        | 6 453            |
| Ostatní kapitálové fondy                          | 816 728          | 0          | 0        | 816 728          |
| Nerozdělený zisk / neuhrazená ztráta minulých let | 1 079            | 0          | -4 095   | -3 016           |
| Hospodářský výsledek běžného úč. období           | -4 095           | 145        | 4 095    | 145              |
| <b>Celkem</b>                                     | <b>1 040 165</b> | <b>145</b> | <b>0</b> | <b>1 040 310</b> |

Společnost v roce 2022 vykázala účetní ztrátu ve výši 4 095 tis. Kč. Jediný akcionář rozhodl dne 1.8.2023 o převedení účetní ztráty za účetní rok 2022 ve výši 4 095 tis. Kč na účet 429 - Neuhrazená ztráta minulých let.

**Příloha k účetní závěrce obchodní korporace KKIG Holding a.s. k 31. prosinci 2023  
(v tisících Kč)**

Statutární orgán společnosti navrhuje, aby výsledek hospodaření po zdanění za účetní období 2023 byl převeden na nerozdělené výsledky minulých let.

### **Ážio**

Dne 31.3.2021 byla uzavřena Smlouva o úpisu akcií mezi Společností a Jediným akcionářem Ing. Irenou Koch. Jediný akcionář rozhodl o navýšení základního kapitálu Společnosti na celkovou hodnotu 220 000 tis. Kč. Bylo rozhodnuto o vydání 109 526 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě 1 tis. Kč. Byly vydány za emisní kurz 115 979 tis. Kč, podíl ve společnosti byl oceněn na základě znaleckého posudku č. 1518/31/2021 ze dne 29.3.2021 (vyhotovený společností BDO ZNALEX, s.r.o.). Emisní kurz byl splacen podílem ve společnosti KKIG Běchovice 1 a.s., se sídlem Záhřebská 562/41, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO 072 57 635 (část je vykázána jako emisní ážio ve výši 6 453 tis. Kč). V roce 2023 nedošlo k žádné změně ve výši základního kapitálu.

### **Ostatní kapitálové fondy**

Dne 31.3.2021 byly notářskými zápisy do společnosti KKIG Holding a.s. vloženy ostatní společnosti ve skupině. Společnosti byly vloženy nepeněžitými příplatky mimo základní kapitál. V níže přiložené tabulce je přehled jednotlivých vložených společností, znalecké posudky na ohodnocení 100% podílu byly vyhotoveny dne 29.1.2021 společností BDO ZNALEX, s.r.o, se sídlem Nádražní 344/23, 150 00 Praha 5.

| Název vkládané společnosti<br>(platný od 1.4.2021) | ocenění pro vklad v tis. Kč | Č. znaleckého posudku |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| AIR DEPO a.s.                                      | 101 844                     | č. 1516/29/2021       |
| KKIG Services s.r.o.                               | 2 774                       | č. 1521/34/2021       |
| KKIG Ruzyně a.s.                                   | 559 789                     | č. 1522/35/2021       |
| KKIG EK4 s.r.o.                                    | 152 289                     | č. 1523/36/2021       |
| KKIG Estate s.r.o.                                 | 1                           | č. 1517/30/2021       |
| KKIG Project s.r.o.                                | 3                           | č. 1519/32/2021       |
| KKIG Investment s.r.o.                             | 28                          | č. 1520/33/2021       |
| <b>Celkem</b>                                      | <b>816 728</b>              | <b>-</b>              |

### **f) Ostatní dluhopisy – dlouhodobé:**

Společnost eviduje dlouhodobý závazek z ostatních dluhopisů ve výši 200 000 tis. Kč (k 31.12.2022: 200 000 tis. Kč).

| Vydané dluhopisy v tis. Kč | Termíny/Podmínky                 | 31.12.2023     | 31.12.2022     |
|----------------------------|----------------------------------|----------------|----------------|
| KKIG 6,10 %/2025           | úrok 6,1 %, splatnost 30.11.2025 | 200 000        | 200 000        |
| <b>Celkem</b>              |                                  | <b>200 000</b> | <b>200 000</b> |

Společnost emitovala dluhopisy o jmenovité hodnotě 1 Kč/1 dluhopis. Celkem bude vydáno 200 000 000 ks dluhopisů. Předpokládaná celková emise tedy činí 200 000 tis. Kč. Konečné datum splatnosti je 30.11.2025. K 31. prosinci 2021 bylo upsáno 170 456 000 ks dluhopisů. K 31. prosinci 2022 byly upsány veškeré dluhopisy tj. 200 000 000 ks. Výplata úrokových výnosů probíhá pololetně zpětně vždy k 31.5. a k 30.11.

**g) Jiné závazky dlouhodobé:**

Jedná se o závazek ve výši 205 427 tis. Kč (k 31.12.2022: 0 tis. Kč), kdy Společnost převzala závazek za třetími osobami od společnosti AIR DEPO a.s. ve výši 192 000 tis. Kč (jistina), úrok je ve výši 13 427 tis. Kč. Splatnost tohoto závazku je 31.12.2025. Závazek bude uhrazen z plánované emise dluhopisů – viz bod 6.

**h) Závazky z obchodního styku:**

Krátkodobé obchodní závazky činí 259 tis. Kč (k 31.12.2022: 161 tis. Kč). Souhrnná výše závazků z obchodních vztahů po lhůtě splatnosti je k 31.12.2023 rovna 159 tis. Kč (k 31.12.2022: 111 tis. Kč).

**i) Stát – daňové závazky a dotace:**

Jedná se o závazek z úroků z prodlení ze splatné daně z příjmů za rok 2023 ve výši 48 tis. Kč (k 31.12.2022: 253 tis. Kč, jednalo se o závazek ze splatné daně z příjmů).

**j) Dohadné účty pasivní:**

Dohadné účty pasivní tvoří dohady na úroky z emise dluhopisů v hodnotě 1 017 tis. Kč (k 31.12.2022: 1 016 tis. Kč).

**k) Tržby:**

| 31. 12. 2023     | Tuzemsko | Zahraničí | Celkem   |
|------------------|----------|-----------|----------|
| Tržby za výrobky | 0        | 0         | 0        |
| Tržby za zboží   | 0        | 0         | 0        |
| Tržby za služby  | 0        | 0         | 0        |
| <b>Celkem</b>    | <b>0</b> | <b>0</b>  | <b>0</b> |

| 31. 12. 2022     | Tuzemsko   | Zahraničí | Celkem     |
|------------------|------------|-----------|------------|
| Tržby za výrobky | 0          | 0         | 0          |
| Tržby za zboží   | 0          | 0         | 0          |
| Tržby za služby  | 850        | 0         | 850        |
| <b>Celkem</b>    | <b>850</b> | <b>0</b>  | <b>850</b> |

**l) Služby:**

| Popis          | 31.12.2023   | 31.12.2022   |
|----------------|--------------|--------------|
| Audit          | 266          | 111          |
| Právní služby  | 0            | 9            |
| Ostatní služby | 4 061        | 3 995        |
| <b>Celkem</b>  | <b>4 327</b> | <b>4 115</b> |



Největší část z ostatních služeb tvoří časově rozlišená provize za emisi dluhopisů připadající na běžné účetní období (4 059 tis. Kč, k 31.12.2022: 3 930 tis. Kč).

**Příloha k účetní závěrce obchodní korporace KKIG Holding a.s. k 31. prosinci 2023**  
(v tisících Kč)

**m) Finanční výnosy a finanční náklady**

| Popis                           | 31.12.2023   | 31.12.2022   |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Výnosové úroky                  | 16 993       | 12 930       |
| Nákladové úroky                 | -25 768      | -11 852      |
| Ostatní finanční výnosy/náklady | 13 416       | -11          |
| <b>Celkem</b>                   | <b>4 641</b> | <b>1 067</b> |

Výnosové úroky za rok 2023 činí 16 993 tis. Kč (za rok 2022: 12 930 tis. Kč). Z toho 14 662 tis. Kč (za rok 2022: 7 838 tis. Kč) tvoří úroky ze zápůjček spřízněným osobám (viz bod 3.b a 3.d). Nákladové úroky dosahují výše 12 341 tis. Kč (v roce 2022: 11 852 tis. Kč) a jsou tvořeny úroky z emise dluhopisů ve výši 12 200 tis. Kč (za rok 2022: 11 711 tis. Kč), úroky ze zápůjček od spřízněných osob ve výši 141 tis. Kč (viz bod 3.e) a od nespřízněných osob ve výši 13 427 tis. Kč. Ostatní finanční výnosy ve výši 13 427 tis. Kč představují odměnu z převzetí závazku.

**n) Daň z příjmů**

**Splatná daň a doměrky splatné daně za minulá účetní období**

Společnost nemá k 31. 12. 2023 evidovaný žádný nedoplatek na daních.

Daňová povinnost daně z příjmů právnických osob za zdaňovací období 2023 činí 0 Kč (za rok 2022: 0 tis. Kč).

**Odložená daň z příjmů**

Odložené daně z příjmu jsou počítány ze všech dočasných rozdílů za použití daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny, tj. 19 %.

| Popis položky           | 31.12.2023                         |              |                                      | 31.12.2022                         |              |                                      |
|-------------------------|------------------------------------|--------------|--------------------------------------|------------------------------------|--------------|--------------------------------------|
|                         | Odčitatelné daňové dočasné rozdíly | Sazba daně % | Odložená daňová pohledávka (závazek) | Odčitatelné daňové dočasné rozdíly | Sazba daně % | Odložená daňová pohledávka (závazek) |
| Nevyužitá daňová ztráta | 2 603                              | 21           | 547                                  | 2 198                              | 19           | 417                                  |
| <b>Celkem</b>           | <b>2 603</b>                       | <b>21</b>    | <b>547</b>                           | <b>2 198</b>                       | <b>19</b>    | <b>417</b>                           |

K datu účetní závěrky společnost neúčtovala o odložené dani, z důvodu opatrnosti.



## 5. Ostatní informace

Společnost nemá žádné zaměstnance.

Společnost neeviduje žádné závazky, které by nebyly vykázány v rozvaze v aktuálním ani předchozím účetním období.

Společnost nevykazuje žádné pohledávky a závazky s dobou splatnosti delší než 5 let, žádné pohledávky a závazky kryté věcnými zárukami, podmíněné závazky, závazky nevykazované v rozvaze ani penzijní závazky vůči účetním jednotkám v konsolidačním celku a přidruženým účetním jednotkám.

Vedení Společnosti zvažilo potenciální dopady COVID-19 a válečné situace na Ukrajině a v Ruské federaci na své aktivity a podnikání. Aktivity nebyly přímo ovlivněny a případný nevýznamný dopad je zahrnut ve výsledku hospodaření běžného účetního období.

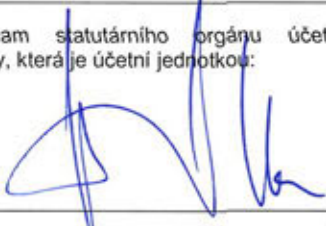
Obchodní korporace vynaložila celkové náklady na odměny statutárnímu auditorovi nebo auditorské obchodní korporaci za účetní období ve výši 266 tis. Kč (k 31.12.2022: 111 tis. Kč).

## 6. Významné následné události

Společnost emitovala 14.3.2024 dluhopisy o jmenovité hodnotě 1 Kč / 1 dluhopis. Celkem bude vydáno 125 000 000 ks dluhopisů s možností navýšení až na 250 000 000 ks. Předpokládaná celková emise tedy činí 125 000 tis. Kč s možností navýšení až na 250 000 tis. Kč. Konečné datum splatnosti je 14.3.2028. Nominální úroková sazba 8 % p.a.

Společnost emitovala 14.3.2024 dluhopisy o jmenovité hodnotě 1 EUR / 1 dluhopis. Celkem bude vydáno 3 000 000 ks dluhopisů s možností navýšení až na 6 000 000 ks. Předpokládaná celková emise tedy činí 3 000 tis. EUR s možností navýšení až na 6 000 tis. EUR. Konečné datum splatnosti je 14.3.2028. Nominální úroková sazba 7,2 % p.a.

Dluhopisy jsou zajištěny zástavním právem k 100% obchodnímu podílu ve společnosti KKIG Project s.r.o., KKIG Investment s.r.o., KKIG Estate s.r.o., KKIG SPV s.r.o. a KKIG Brand s.r.o., které bylo zapsáno do Obchodního rejstříku zmíněných společností dne 7.3.2024.

|                                                  |                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sestaveno dne: 20.9.2024                         |                                                                    | Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou:<br><br>Ing. Irena Koch  |
| Právní forma účetní jednotky: Akciová společnost | Předmět podnikání: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor | Pozn.:                                                                                                                                                                                                                         |

KKIG Holding a.s.



VÝROČNÍ ZPRÁVA A ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ROK 2023



## Obsah

|     |                                                                                                                     |   |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 1.  | ÚVODNÍ SLOVO.....                                                                                                   | 3 |
| 2.  | STRUKTURA SKUPINY KKIG HOLDING ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2023 – 31. 12. 2023 .....                                         | 4 |
| 3.  | PROFIL SPOLEČNOSTÍ VE SKUPINĚ KKIG HOLDING .....                                                                    | 5 |
| 4.  | HOSPODAŘENÍ SPOLEČNOSTI ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2023 - 31. 12. 2023 .....                                                | 7 |
| 5.  | PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ V ČINNOSTI SPOLEČNOSTI .....                                                                    | 7 |
| 6.  | UDÁLOSTI PO KONCI ROZVAHOVÉHO DNE .....                                                                             | 8 |
| 7.  | NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ.....                                                                                         | 8 |
| 8.  | AKTIVITY V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE .....                                                                           | 8 |
| 9.  | AKTIVITY V OBLASTI ESG.....                                                                                         | 8 |
| 10. | ORGANIZAČNÍ SLOŽKA, POBOČKA NEBO JINÁ ČÁST OBCHODNÍHO ZÁVODU SPOLEČNOSTI V ZAHRANIČÍ ...                            | 8 |
| 11. | CÍLE A METODY ŘÍZENÍ RIZIK, VČ. POLITIKY PRO ZAJIŠTĚNÍ TRANSAKCÍ, U KTERÝCH SE POUŽÍVAJÍ ZAJIŠŤOVACÍ DERIVÁTY ..... | 8 |
| 12. | CENOVÁ, ÚVĚROVÁ A LIKVIDNÍ RIZIKA .....                                                                             | 8 |
| 13. | ZPRÁVA O VZTAZÍCH .....                                                                                             | 9 |



## 1. ÚVODNÍ SLOVO

Vážení obchodní přátelé,

uplynulé období roku 2023 bylo pro skupinu K&K INVEST GROUP, resp. KKIG Holding, ve znamení rozvoje a podstatného posunu v připravovaných projektech. I přes nepříznivé okolnosti s ohledem na vysokou míru inflace a s tím související růst cen, se za toto období podařilo naplnit hlavní vize a cíle, které management na toto období stanovil.

Skupina provedla rebranding, prezentuje se nově pod brandem KKIG Holding, přijala nové logo, upravila web a další grafický materiál v duchu této změny. KKIG holding je i nadále výhradně českou developerskou a investiční skupinou zaměřenou na komerční nemovitosti napříč českým nemovitostním trhem. Struktura celé holdingové skupiny je popsána na následující straně.

Skupina si i přes složitou situaci na trhu s energiemi a růst cen nadále udržovala vysokou míru obsazenosti areálů, které vlastní dceřiné společnosti, a které pronajímá svým klientům, přičemž míra obsazenosti areálů dosahovala průměrně 98%. Zároveň díky dalším investicím do udržitelnosti, v návaznosti na ESG strategii naší skupiny, jsme byli schopni snížit energetickou zátěž vlastněných budov a snížit tak provozní náklady na provoz stávajících nemovitostí. Tyto investice vyvolávají nejen pozitivní ekologický dopad, ale též ekonomický, kdy snižují náklady a též pomáhají zvýšit výnos z nájemného pro společnosti ve skupině.

Skupina se v uplynulém roce nejvýrazněji zaměřila na postup ve své developerské činnosti, zejména na developerský projekt Obchodní a skladový areál AIR DEPO Tuchoměřice, kde se podařilo v listopadu roku 2023 získat pravomocné stavební povolení a dále na developerský projekt Areál KKIG Praha – Běchovice, novostavba nájemních objektů (KKIG Park), kde se předpokládá získání společného povolení v průběhu roku 2024. Skupina se však i nadále soustřeďuje též na zefektivnění provozu stávajících projektů.

Cílem a vizí skupiny KKIG Holding je udržovat a posilovat nadstandardní vztahy s obchodními partnery, naplňovat cíle a vize skupiny s ohledem na životní prostředí, využívat nových technologií ke zefektivnění své práce a postupů a v neposlední řadě vyhledávat nové akvizice a skupinu rozvíjet.

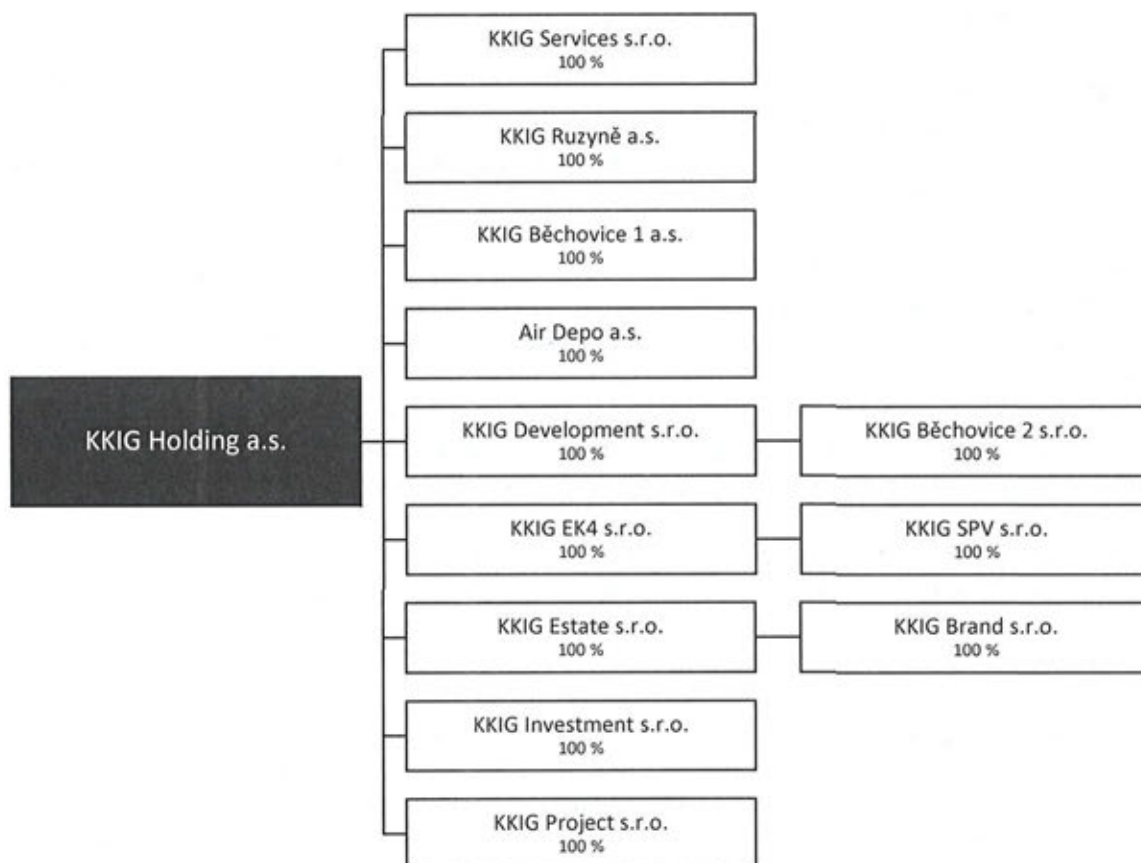
Podrobnější informace o hospodaření společnosti KKIG Holding a.s. jsou uvedeny níže v textu a v příložených účetních výkazech za rok 2023.

S pozdravem,

Ing. Irena Koch  
členka představenstva



## 2. STRUKTURA SKUPINY KKIG HOLDING ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2023 – 31. 12. 2023



### 3. PROFIL SPOLEČNOSTÍ VE SKUPINĚ KKIG Holding

#### 1.1. Společnost ovládající

**KKIG Holding a.s.**

IČO: 106 70 173

Dudova 2585/2, Vinohrady, 120 00 Praha 2

zapsaná v obchodním rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 26165

**Předmět činnosti:**

pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

**Statutární orgán**

člen představenstva: Ing. Irena Koch (od 17.2.2023)

**Dozorčí rada:**

Předseda dozorčí rady: Ing. Filip Koch (od 17.2.2023)

Člen dozorčí rady: Ing. Libor Koch (od 17.2.2023)

**Jediný akcionář:** Ing. Irena Koch

**Základní kapitál:** 220 000 000 Kč  
splaceno 100 %

(dále jako „ovládající osoba“ nebo „mateřská společnost“)

**Způsob a prostředky ovládnutí:**

K 31.12.2023 je mateřská společnost přímo vlastněna paní Ing. Irenou Koch, jež vlastní 100 % akcií mateřské společnosti.

#### 1.2. Propojené osoby:

1. KKIG Běchovice 1 a.s.

IČO: 07257635

Dudova 2585/2, Vinohrady, 120 00 Praha 2

zapsaná v obchodním rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 19107

Ovládaná osoba je napřímo vlastněná akciová společnost, která se zabývá pronájmem a správou vlastního nemovitostního areálu s kancelářskými, skladovými a výrobními prostory v Praze – Běchovicích.

2. KKIG Ruzyně a.s.

IČO: 01658816

Dudova 2585/2, Vinohrady, 120 00 Praha 2

zapsaná v obchodním rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 19107

Ovládaná osoba je napřímo vlastněná akciová společnost, která se zabývá pronájmem a správou vlastní administrativně-skladové nemovitosti v Praze – Ruzyni a dále budoucím developmentem na vlastněných pozemcích, který bude představovat výstavbu moderních bytových domů, které se stanou součástí urbanistické transformace ve čtvrti pod označením „Nová Ruzyně“.

3. KKIG Běchovice 2 s.r.o.

IČO: 06043461

Dudova 2585/2, Vinohrady, 120 00 Praha 2

zapsaná v obchodním rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 275100

Ovládaná osoba je nepřímo vlastněnou společností s ručením omezeným, která se zabývá pronájmem a správou vlastního nemovitostního areálu s kancelářskými, skladovými a výrobními prostory v Praze – Běchovicích a dále rozvíjí developerský projekt Areál KKIG Praha – Běchovice, novostavba nájemních objektů (KKIG Park), u kterého se předpokládá získání společného povolení v průběhu roku 2024.

4. KKIG EK4 s.r.o.

IČO: 28230086

Dudova 2585/2, Vinohrady, 120 00 Praha 2

zapsaná v obchodním rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 133961

Ovládaná osoba je napřímo vlastněná společnost s ručením omezeným, která se zabývá pronájmem a správou vlastní rezidenční nemovitostí v Praze- Josefov.

5. KKIG Services s.r.o.

IČO: 24806013

Dudova 2585/2, Vinohrady, 120 00 Praha 2

zapsaná v obchodním rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 175939

Ovládaná osoba je společností napřímo vlastněná společnost s ručením omezeným, která vlastní investiční nemovitost v Praze- Vinohrady a zároveň se jedná o servisní společnost ve skupině.

6. AIR DEPO a.s.

IČO: 28972732

Dudova 2585/2, Vinohrady, 120 00 Praha 2

zapsaná v obchodním rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 15614

Ovládaná osoba je napřímo vlastněná akciová společnost, která se zaměřuje na development nového areálu v Tuchoměřicích, který získal v roce 2023 pravomocné stavební povolení a předpokládá se začátek jeho realizace v průběhu roku 2024.

7. KKIG Investment s.r.o.

IČO: 08918210

Dudova 2585/2, Vinohrady, 120 00 Praha 2

zapsaná v obchodním rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 327459

Ovládaná osoba je společností napřímo vlastněná společnost s ručením omezeným, která ve skupině zastává pozici prázdného SPV připraveného na nový projekt.

8. KKIG Project s.r.o.

IČO: 06043445

Dudova 2585/2, Vinohrady, 120 00 Praha 2

zapsaná v obchodním rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 275098

Ovládaná osoba je společností napřímo vlastněná společnost s ručením omezeným, která ve skupině zastává pozici prázdného SPV připraveného na nový projekt.



9. KKIG Development s.r.o.

IČO: 06043488

Dudova 2585/2, Vinohrady, 120 00 Praha 2

zapsaná v obchodním rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 275101

Ovládaná osoba je společnost napřímo vlastněná společnost s ručením omezeným, která je jediným společníkem KKIG Běchovice 2 s.r.o. a je v pozici prázdného SPV připraveného na nový projekt.

10. KKIG SPV s.r.o

IČO: 28994931

Dudova 2585/2, Vinohrady, 120 00 Praha 2

zapsaná v obchodním rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 158628

Ovládaná osoba je společnost nepřímo vlastněná společnost s ručením omezeným, jejím jediným akcionářem je společnost KKIG EK4 s.r.o., KKIG SPV s.r.o má ve vlastnictví pozemek.

11. KKIG Brand s.r.o.

IČO: 27611078

Dudova 2585/2, Vinohrady, 120 00 Praha 2

zapsaná v obchodním rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 118771

Ovládaná osoba je společnost nepřímo vlastněná společnost s ručením omezeným, která ve skupině zastává pozici prázdného SPV připraveného na nový projekt. V minulosti tato společnost úspěšně dokončila řadu projektů zaměřujících se na rezidenční nemovitosti.

12. KKIG Estate s.r.o.

IČO: 07005776

Dudova 2585/2, Vinohrady, 120 00 Praha 2

zapsaná v obchodním rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 292452

Ovládaná osoba je společnost napřímo vlastněná společnost s ručením omezeným, která ve skupině zastává pozici prázdného SPV připraveného na nový projekt a je jediným společníkem společnosti KKIG Brand s.r.o.

4. HOSPODAŘENÍ SPOLEČNOSTI ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2023 - 31. 12. 2023

Společnost dosáhla za účetní období 2023 zisku ve výši 145 tis. Kč.

5. PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ V ČINNOSTI SPOLEČNOSTI

Společnost bude nadále pokračovat ve své činnosti, cílem je udržovat nadstandardní vztahy se svými obchodními partnery skrze společnosti skupiny, vykonávat efektivní a dobrou správu dceřiných společností, zaměřit především na šetrný provoz vlastněných a budovaných nemovitostí, aplikovat politiku ESG (viz stránky kkinvestgroup.com) a podporovat rozvoj skupiny prostřednictvím ovládaných osob.



## 6. UDÁLOSTI PO KONCI ROZVAHOVÉHO DNE

Společnost emitovala 14.3.2024 dluhopisy o jmenovité hodnotě 1 Kč / 1 dluhopis. Celkem bude vydáno 125 000 000 ks dluhopisů s možností navýšení až na 250 000 000 ks. Předpokládaná celková emise tedy činí 125 000 tis. Kč s možností navýšení až na 250 000 tis. Kč. Konečné datum splatnosti je 14.3.2028. Nominální úroková sazba 8% p.a.

Společnost emitovala 14.3.2024 dluhopisy o jmenovité hodnotě 1 EUR / 1 dluhopis. Celkem bude vydáno 3 000 000 ks dluhopisů s možností navýšení až na 6 000 000 ks. Předpokládaná celková emise tedy činí 3 000 tis. EUR s možností navýšení až na 6 000 tis. EUR. Konečné datum splatnosti je 14.3.2028. Nominální úroková sazba 7,2% p.a.

Dluhopisy jsou zajištěny zástavním právem k 100% obchodnímu podílu ve společnosti KKIG Project s.r.o., KKIG Investment s.r.o., KKIG Estate s.r.o., KKIG SPV s.r.o. a KKIG Brand s.r.o., které bylo zapsáno do Obchodního rejtríku zmíněných společností dne 7.3.2024.

## 7. NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ

Společnost nenabyla v běžném účetním období vlastní akcie.

## 8. AKTIVITY V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Společnost neprovádí aktivity v oblasti výzkumu a vývoje a neměla v této oblasti výdaje v běžném účetním období.

## 9. AKTIVITY V OBLASTI ESG

Skupina usiluje o co nejmenší negativní dopad svých aktivit v oblasti ochrany životního prostředí, též o přívětivé sociální prostředí pro své zaměstnance a zaměstnankyně a další spolupracující osoby a o řádné a transparentní vedení společnosti, přičemž za tímto účelem přijala ESG strategii, která je dostupná i na jejích webových stránkách, <https://www.kkinvestgroup.com/o-spolecnosti/strategie-esg>

Vedením společnosti je formulována a aktualizována politika založená na motivaci všech pracovníků ke zvyšování kvality prováděné práce, plnění požadavků, potřeb a očekávání klientů s cílem minimalizovat vlivy na životní prostředí, dodržovat zákonné i etické požadavky, za účelem neustálého zlepšování efektivnosti a systému.

## 10. ORGANIZAČNÍ SLOŽKA, POBOČKA NEBO JINÁ ČÁST OBCHODNÍHO ZÁVODU SPOLEČNOSTI V ZAHRANIČÍ

Společnost nemá složku, pobočku či jinou část obchodního závodu v zahraničí.

## 11. CÍLE A METODY ŘÍZENÍ RIZIK, VČ. POLITIKY PRO ZAJIŠTĚNÍ TRANSAKCÍ, U KTERÝCH SE POUŽÍVAJÍ ZAJIŠŤOVACÍ DERIVÁTY

Společnost nepoužívá žádnou formu zajišťovacích derivátů.

## 12. CENOVÁ, ÚVĚROVÁ A LIKVIDNÍ RIZIKA

Společnost není vystavena žádným úvěrovým rizikům.



### 13. ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Přiložena.

V Praze dne 20.9.2024



Ing. Irena Koch  
člen představenstva

## Zpráva o vztazích

podle ustanovení § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích v platném znění

společnosti

**KKIG Holding a.s.**

**za období 1.1.2023 – 31.12.2023**

### ÚVOD

Představenstvo společnosti KKIG Holding a.s., IČ: 106 70 173, se sídlem Dudova 2585/2, 120 00 Praha jako statutární orgán ovládané osoby, vypracovalo podle § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích, dále také „ZOK“) následující zprávu o vztazích, která popisuje vztahy s propojenými osobami, tj. mezi ovládající osobou a společností KKIG Holding a.s. jako ovládanou osobou a dále též mezi řízenou osobu a ostatními osobami řízenými stejnou řídící osobou, s nimiž tvoří koncern dle § 79 a násl. ZOK (dále jen „**Propojené osoby**“), a to za období 1.1.2023 – 31.12.2023 (dále jen „**Rozhodné období**“).

#### 1. Ovládaná osoba:

|                         |                                                                               |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| obchodní firma:         | KKIG Holding a.s.                                                             |
| sídlo:                  | Dudova 2585/2, 120 00                                                         |
| IČO:                    | 106 70 173                                                                    |
| zapsaná:                | v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,<br>pod sp. zn. B 26165 |
| podíl ovládající osoby: | 100%                                                                          |

(dále jen „**Ovládaná osoba**“ nebo „**Řídící osoba**“).

#### 2. Ovládající osoba:

|           |                                    |
|-----------|------------------------------------|
| Osoba:    | Ing. Irena Koch                    |
| Bytem:    | U Zvonařky 2536/1f, 120 00 Praha 2 |
| Narozena: | 15.3.1966                          |

(dále jen „**Ovládající osoba**“).



### **3. Osoby řízené řídící osobou, KKIG Holding a.s., v rámci koncernu**

Existence koncernu (a to s účinností ode dne 15.3.2021) byla v souladu s § 79 odst. 3 ZOK uveřejněna internetových stránkách a je uveřejněna i k datu vyhotovení této zprávy.

Schéma řízených osob v rámci koncernu pod stejnou Řídící osobou, společností KKIG Holding a.s. k 31.12.2023 je zobrazeno v příloze č. 1 této zprávy o vztazích.

### **4. Úloha Řídící osoby v koncernu ve vztahu k propojeným osobám**

KKIG Holding a.s. je vztahu s propojenými osobami (dle přílohy č. 1 této zprávy) osobou řídící dle §79 odst. 1 ZOK.

KKIG Holding a.s. je vztahu k ovládací osobě (Ing. Ireně Koch) ovládanou osobou.

### **5. Způsob a prostředky ovládnutí Ovládací osobou (tj. Ing. Irenou Koch)**

Ovládací osoba ovládá společnost KKIG Holding a.s., jako osobu ovládanou z titulu jejího jediného akcionáře společnosti, tedy osoby disponující 100% hlasů na valné hromadě společnosti KKIG Holding a.s.

### **6. Způsob a prostředky řízení v rámci koncernu**

Jedinou řídící osobou v rámci koncernu je KKIG Holding a.s., všechny ostatní společnosti v rámci koncernu jsou osobami řízenými touto řídící osobou.

Část řízených osob je ze strany KKIG Holding a.s. řízena přímo, a to z pozice jediného akcionáře, resp. společníka, zbylá část řízených osob v rámci koncernu je řízena nepřímo v důsledku jejich podrobení se jednotnému řízení v rámci koncernu.

Způsob řízení jednotlivých řízených osob v rámci koncernu je patrný z přílohy zprávy o vztazích.

### **7. Přehled jednání učiněných na popud nebo v zájmu propojených osob**

7.1. Na popud nebo v zájmu Ovládací osoby (tj. Ing. Ireny Koch) nebylo v rozhodném období učiněno žádné jednání týkající se majetku přesahujícího 10% vlastního kapitálu Ovládané osoby (společnosti KKIG Holding a.s.).

7.2. KKIG Holding a.s. jako Řídící osoba neučinila žádná jednání na popud nebo v zájmu žádné z řízených osob v rámci koncernu.

### **8. Přehled vzájemných smluv uzavřených mezi Ovládací osobou nebo Propojenými osobami**

8.1. Mezi Ovládací osobou a Ovládanou osobou nebyly v uplynulém účetní období uzavřeny žádné smlouvy.

8.2. Smlouvy uzavřené s řízenými osobami v rámci koncernu, jsou definovány níže s tím, že KKIG Holding a.s. s ohledem na povahu obchodních smluv a z důvodu obchodního tajemství se rozhodla nezveřejňovat hodnotu vzájemného plnění:

| Název smlouvy                                       | Protistrana             | Uzavřeno dne |
|-----------------------------------------------------|-------------------------|--------------|
| Dodatek ke smlouvě o zápůjčce                       | KKIG Běchovice 2 s.r.o. | 1.1.2023     |
| Smlouva o zápůjčce                                  | KKIG Brand s.r.o.       | 18.2.2023    |
| Dohoda o převzetí dluhu                             | AIR DEPO a.s.           | 2.3.2023     |
| Smlouva o zápůjčce                                  | AIR DEPO a.s.           | 2.3.2023     |
| Dodatek ke smlouvě o zápůjčce                       | AIR DEPO a.s.           | 15.3.2023    |
| Smlouva o zápůjčce                                  | AIR DEPO a.s.           | 1.6.2023     |
| Dodatek ke smlouvě o spolupráci                     | KKIG Ruzyně a.s.        | 8.9.2023     |
| Dodatek ke smlouvě o zápůjčce                       | KKIG Estate s.r.o.      | 30.9.2023    |
| Dodatek ke smlouvě o zápůjčce                       | KKIG Běchovice 2 s.r.o. | 30.9.2023    |
| Smlouva o zápůjčce                                  | KKIG Development s.r.o. | 8.11.2023    |
| Smlouva o poskytnutí dobrovolného příspětku mimo ZK | KKIG Běchovice 1 a.s.   | 16.11.2023   |

#### 9. Posouzení vzniku újmy Ovládané osoby, tj. společnosti KKIG Holding a.s. a její vyrovnání

Ovládané osobě, tj. společnosti KKIG Holding a.s. nevznikla žádná újma v zájmu Ovládající osoby, z takového důvodu nebylo posuzováno vyrovnání takové újmy.

#### 10. Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahu Propojených osob, související rizika

Ze vztahů uzavřených mezi Ovládanou osobou a Ovládající osobou nebo vztahů s Propojenými osobami nemá Ovládaná osoba žádné výhody ani nevýhody. Vztahy jsou uzavřeny za stejných podmínek jako s ostatními obchodními partnery, pro žádnou stranu neznamenaají neoprávněnou výhodu či nevýhodu. Vztahy jsou z hlediska výhod neutrální a z uzavřených vztahů pro Ovládanou osobu neplynou žádná rizika.

#### 11. Závěr

Statutární orgán společnosti KKIG Holding a.s. konstatuje, že vynaložil péči řádného hospodáře ke zjištění okruhu Propojených osob pro účely této zprávy o vztazích a prohlašuje, že údaje v této zprávě o vztazích jsou úplné, průkazné a správné.

Statutární orgán společnosti KKIG Holding a.s. se domnívá, že peněžitá plnění, resp. protiplnění, která byla poskytnuta na základě výše popsaných vztahů, byla v obvyklé výši a lze tak konstatovat, že z účasti v koncernu, tedy i ze vztahu Řídící osoby s řízenými osobami tvořícími s ní koncern, neplynou žádné nevýhody či nejsou osobě Řídící známy a nebyla identifikována řádná rizika, která by pro Řídící osobu vznikla.

Tato zpráva o vztazích byla zpracována statutárním orgánem Ovládané osoby, společnosti KKIG Holding a.s., dne 31.3.2024.

Příloha: Organizační struktura – osoby tvořící koncern řízený KKIG Holding a.s.

V Praze dne 31.3.2024

  
Ing. Jitka Koch  
členka představenstva

Organizační struktura – osoby tvořící koncern řízený KKIG Holding a.s.

