

KKIG Holding a.s.



VÝROČNÍ ZPRÁVA A ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ROK 2024

OBSAH

1.	ÚVODNÍ SLOVO	3
2.	STRUKTURA SKUPINY KKIG HOLDING ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2024 – 31. 12. 2024.....	4
3.	PROFIL SPOLEČNOSTÍ VE SKUPINĚ KKIG HOLDING.....	5
4.	HOSPODAŘENÍ SPOLEČNOSTI ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2024 - 31. 12. 2024.....	6
5.	PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ V ČINNOSTI SPOLEČNOSTI	7
6.	NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ	7
7.	AKTIVITY V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE	7
8.	AKTIVITY V OBLASTI ESG	7
9.	ORGANIZAČNÍ SLOŽKA, POBOČKA NEBO JINÁ ČÁST OBCHODNÍHO ZÁVODU SPOLEČNOSTI V ZAHRANIČÍ	7
10.	CÍLE A METODY ŘÍZENÍ RIZIK, VČ. POLITIKY PRO ZAJIŠTĚNÍ TRANSAKCÍ, U KTERÝCH SE POUŽÍVAJÍ ZAJIŠŤOVACÍ DERIVÁTY	8
11.	CENOVÁ, ÚVĚROVÁ A LIKVIDNÍ RIZIKA	8
12.	ZPRÁVA O VZTAZÍCH	8

1. ÚVODNÍ SLOVO

Vážení obchodní přátelé,

uplynulé období roku 2024 bylo pro skupinu KKIG Holding ve znamení rozvoje a podstatného posunu v připravovaných projektech. I přes nepříznivé okolnosti s ohledem na stále vysokou míru inflace se za toto období podařilo naplnit hlavní vize a cíle, které management na toto období stanovil.

Ve skupině KKIG Holding v roce 2024, konkrétně s rozhodným dnem 1.1.2024 došlo z důvodů zmenšení administrativní zátěže, zjednodušení vzájemných vztahů, vytvoření větší efektivity vnitřních procesů a zjednodušení organizační struktury k přeměně obchodních společností ve skupině, a to zánikem společností KKIG Brand s.r.o., KKIG Estate s.r.o., KKIG Project s.r.o. a KKIG Běchovice 2 s.r.o. a přechodem jejich jmění na nástupnickou společnost KKIG Developement s.r.o.

Skupina i nadále udržovala vysokou míru obsazenosti areálů, které vlastní dceřiné společnosti, a které pronajímá svým klientům, přičemž míra obsazenosti areálů zůstává nad 99%. 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

- i) Obchodní a skladový areál AIR DEPO Tuchoměřice, kde došlo v 2Q 2024 k zahájení výstavby, přičemž předobsazenost na základě uzavřených smluv o budoucích nájmech dosáhla na 80% a dále na
- ii) developerský projekt Areál KKIG Praha – Běchovice, novostavba nájemních objektů (KKIG Park), kde bylo získáno v červnu 2024 společné povolení a ve 3Q 2024 byla zahájena výstavba projektu, přičemž předobsazenost na základě uzavřených smlouvách budoucích nájemních dosáhla na 73%.

Skupina se však i nadále soustředí 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.

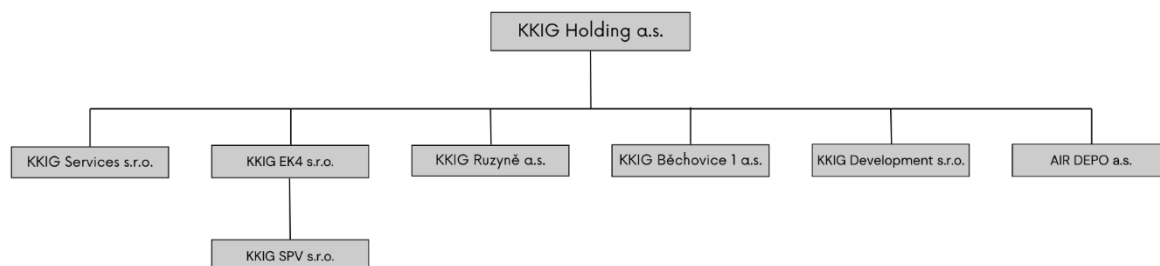
Podrobnější informace o hospodaření společnosti KKIG Holding a.s. jsou uvedeny níže v textu a v příložených účetních výkazech za rok 2024.

V Praze dne 21. července 2025



S pozdravem,
Ing. Irena Koch
členka představenstva

2. STRUKTURA SKUPINY KKIG HOLDING ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2024 – 31. 12. 2024



3. PROFIL SPOLEČNOSTÍ VE SKUPINĚ KKIG Holding

3.1. 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 ovládání:

K 31.12.2024 je mateřská společnost přímo vlastněna paní Ing. Irenou Koch, jež vlastní 100 % akcií mateřské společnosti.

3.2. 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 výstavba moderních bytových domů, které se stanou součástí urbanistické transformace ve čtvrti pod označením „Nová Ruzyně“.

3. 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 napřímo vlastněná společnost s ručením omezeným, která se zaměřuje na development nového areálu v Běchovicích, který získal v roce 2024 pravomocné stavební povolení a výstavba projektu byla zahájena ve 3Q 2024, přičemž předobsazenost na základě uzavřených smlouvách budoucích nájemních dosáhla na 73 %.

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 společnost 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, kde došlo v 2Q 2024 k zahájení výstavby, přičemž předobsazenost na základě uzavřených smlouvách budoucích nájemních dosáhla na 80%.

7. 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 společníkem je společnost KKIG EK4 s.r.o., KKIG SPV s.r.o má ve vlastnictví pozemek.

4. HOSPODAŘENÍ SPOLEČNOSTI ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2024 - 31. 12. 2024

Společnost dosáhla za účetní období 2024 ztrátu ve výši 781 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.

Společnost má zajištěno refinancování dluhopisové emise z roku 2021 v objemu 200 mil. Kč s úrokovou sazbou 6,1 %, a to prostřednictvím nové emise připravované týměž partnerem, skupinou WOOD & Company. Prospekt nové emise byl podán k posouzení České národní bance dne 7. 6. 2025. Vypořádání nové emise bude provedeno tak, aby byla řádně uhrazena původní emise v souladu s jejím splátkovým kalendářem.

Tento refinanční krok je plně v souladu s dlouhodobým plánem financování projektu AIR DEPo, stanoveným již v roce 2021, a nepředstavuje změnu oproti původnímu finančnímu rámci ani záměru společnosti.

6. NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ

Společnost nenabyla v běžném účetním období vlastní akcie.

7. AKTIVITY V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

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

8. 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 další spolupracující osoby a o řádné a transparentní vedení společnosti, přičemž za tímto účelem přijala ESG strategii, která je dostupná i na jejich 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.

Skupina KKIG Holding zároveň již implementovala konkrétní opatření z přijaté ESG strategie a ke konci roku 2024 byl připraven nefinanční ESG report, který podrobně vymezuje náš přístup k jednotlivým oblastem ESG, realizovaná opatření a jejich dopady na naši skupinu.

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

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

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

Společnost nepoužívá žádnou formu zajišťovacích derivátů.

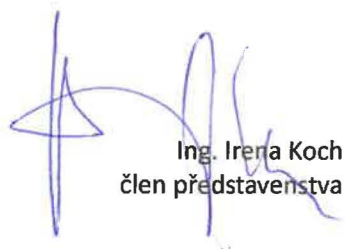
11. CENOVÁ, ÚVĚROVÁ A LIKVIDNÍ RIZIKA

Společnost není vystavena žádným úvěrovým rizikům.

12. ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Přiložena.

V Praze dne 21. července 2025



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 1.1.2024 – 31.12.2024

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 1.1.2024 – 31.12.2024 (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, 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
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 31.12.2024 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 ovládající osobě (Ing. Ireně Koch) ovládanou osobou.

5. Způsob a prostředky ovládání Ovládající osobou (tj. Ing. Irenou Koch)

Ovládající 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 Ovládající 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 Ovládající osobou nebo Propojenými osobami

8.1. Mezi Ovládající 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 č. 1 ke smlouvě o zápůjčce	AIR DEPO a.s.	2.1.2024
Dodatek č. 1 ke smlouvě o zápůjčce	AIR DEPO a.s.	1.1.2024
Dodatek č. 1 ke smlouvě o zápůjčce	AIR DEPO a.s.	21.11.2024
Dodatek č. 2 ke smlouvě o zápůjčce	AIR DEPO a.s.	30.6.2024
Dodatek č. 3 ke smlouvě o zápůjčce (ke smlouvě ze dne 2.3.2023)	AIR DEPO a.s.	30.6.2024
Dodatek č. 1 ke smlouvě o zápůjčce	AIR DEPO a.s.	31.5.2024
Dodatek č. 2 ke smlouvě o zápůjčce	AIR DEPO a.s.	1.1.2024
Smlouva o zápůjčce	AIR DEPO a.s.	2.1.2024
Smlouva o zápůjčce	AIR DEPO a.s.	21.11.2024
Dohoda o narovnání	KKIG Běchovice 1 a.s.	31.12.2024
Smlouva o zápůjčce	AIR DEPO a.s.	31.5.2024
Smlouva o zápůjčce	AIR DEPO a.s.	15.12.2024
Dodatek č. 3 ke smlouvě o zápůjčce (ke smlouvě ze dne 1.6.2023)	AIR DEPO a.s.	30.6.2024
Dodatek č. 2 ke smlouvě o zápůjčce (ke smlouvě ze dne 1.6.2023)	AIR DEPO a.s.	1.1.2024
Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěrovém rámci	KKIG Development s.r.o.	31.12.2024
Smlouva o úvěrovém rámci	KKIG Development s.r.o.	2.12.2024
Dohoda o narovnání	KKIG Ruzyně a.s.	31.12.2024
Dohoda o narovnání	KKIG EK4 s.r.o.	31.12.2024
Dohoda o převzetí dluhu	KKIG Brand s.r.o. (dlužník) a KKIG SPV s.r.o. (věřitel)	1.1.2024
Dohoda o převzetí dluhu	KKIG Project s.r.o. (dlužník) a KKIG EK4 s.r.o. (věřitel)	1.1.2024
Dohoda o převzetí dluhu	KKIG Běchovice 2 s.r.o. (dlužník) a KKIG EK4 s.r.o. (věřitel)	1.1.2024
Dohoda o postoupení pohledávky	KKIG Běchovice 2 s.r.o. (postupitel) a Irena Koch (dlužník)	1.1.2024
Dohoda o postoupení pohledávky	KKIG Brand s.r.o. (postupitel) a AIR DEPO a.s. (dlužník)	1.1.2024
Dohoda o převzetí dluhu	KKIG Běchovice 2 s.r.o. (dlužník) a KKIG Services s.r.o. (věřitel)	1.1.2024
Dohoda o převzetí dluhu	KKIG Brand s.r.o. (dlužník) a KKIG EK4 s.r.o. (věřitel)	1.1.2024

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 31.3.2025.

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

Výroční zpráva a zpráva o vztazích společnosti KKIG Holding a.s.
Za období 1.1.2024 – 31.12.2024

V Praze dne 31. března 2025



Ing. Irena Koch
členka představenstva

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK 2024

ROZVAHA (v tisících)								
v plném rozsahu k			Název, sídlo a IČ účetní jednotky					
31.12.2024			KKIG Holding a.s.					
			Dudova 2585/2					
			120 00 Praha 2					
Účetní období			IČ: 10670173					
2024								
0								
označ.	AKTIVA		Běžné účetní období			Minulé úč. období		
a			řád. č.	c	Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	(ř. 02+03+37+78)	1	001	1 927 485	0	1 927 485	1 536 868
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál		2	002	0	0	0	0
B.	Stálá aktiva	(ř. 04+14+27)	3	003	1 115 804	0	1 115 804	1 481 085
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	(ř. 05+06+09+10+11)	4	004	0	0	0	0
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje		5	005	0	0	0	0
B.I.2.	Ocenitelná práva	(ř. 07+08)	6	006	0	0	0	0
B.I.2.1.	Software		7	007	0	0	0	0
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva		8	008	0	0	0	0
B.I.3.	Goodwill		9	009	0	0	0	0
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek		10	010	0	0	0	0
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dl. nehm. maj. a nedokončený dl. nehm. maj.	(ř. 12+13)	11	011	0	0	0	0
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dl. nehmotný majetek		12	012	0	0	0	0
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek		13	013	0	0	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	(ř. 15+18+19+20+24)	14	014	0	0	0	0
B.II.1.	Pozemky a stavby	(ř. 16+17)	15	015	0	0	0	0
B.II.1.1.	Pozemky		16	016	0	0	0	0
B.II.1.2.	Stavby		17	017	0	0	0	0
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory		18	018	0	0	0	0
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku		19	019	0	0	0	0
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	(ř. 21 až 23)	20	020	0	0	0	0
B.II.4.1.	Pěstelské celky trvalých porostů		21	021	0	0	0	0
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny		22	022	0	0	0	0
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek		23	023	0	0	0	0
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek a nedokončený dl. hm. maj.	(ř. 25+26)	24	024	0	0	0	0
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek		25	025	0	0	0	0
B.II.5.2.	Nedokončený dl. hmotný majetek		26	026	0	0	0	0
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	(ř. 28 až 34)	27	027	1 115 804	0	1 115 804	1 481 085
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba		28	028	1 109 783	0	1 109 783	1 091 712
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba		29	029	0	0	0	389 373
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv		30	030	0	0	0	0
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv		31	031	0	0	0	0
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly		32	032	0	0	0	0
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní		33	033	0	0	0	0
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	(ř. 35 až 36)	34	034	6 021	0	6 021	0
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek		35	035	6 021	0	6 021	0
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek		36	036	0	0	0	0
C.	Oběžná aktiva	(ř. 38+46+72+75)	37	037	773 555	0	773 555	55 783
C.I.	Zásoby	(ř. 39+40+41+44+45)	38	038	0	0	0	0
C.I.1.	Material		39	039	0	0	0	0
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary		40	040	0	0	0	0
C.I.3.	Výrobky a zboží	(ř. 42 až 43)	41	041	0	0	0	0
C.I.3.1.	Výrobky		42	042	0	0	0	0
C.I.3.2.	Zboží		43	043	0	0	0	0
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupinyMladá a ostatní zvířata a jejich skupiny		44	044	0	0	0	0
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby		45	045	0	0	0	0
C.II.	Pohledávky	(ř. 47+57+68)	46	046	743 195	0	743 195	51 120
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	(ř. 48 až 52)	47	047	188 772	0	188 772	28 677
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů		48	048	0	0	0	0
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba		49	049	188 772	0	188 772	28 677
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv		50	050	0	0	0	0
C.II.1.4.	Odloužená daňová pohledávka		51	051	0	0	0	0
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	(ř. 53 až 56)	52	052	0	0	0	0
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky		53	053	0	0	0	0
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy		54	054	0	0	0	0
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní		55	055	0	0	0	0
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky		56	056	0	0	0	0
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	(ř. 58 až 61)	57	057	554 423	0	554 423	14 662
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů		58	058	0	0	0	850
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba		59	059	504 631	0	504 631	13 812
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv		60	060	0	0	0	0
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	(ř. 62 až 67)	61	061	49 792	0	49 792	0
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky		62	062	0	0	0	0
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		63	063	0	0	0	0
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky		64	064	0	0	0	0
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy		65	065	6	0	6	0
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní		66	066	0	0	0	0
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky		67	067	49 786	0	49 786	0
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv	(ř. 69 až 71)	78	068	0	0	0	7 781
C.II.3.1.	Náklady příštích období		79	069	0	0	0	7 781
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období		80	070	0	0	0	0
C.II.3.3.	Příjmy příštích období		81	071	0	0	0	0
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	(ř. 73+74)	68	072	0	0	0	494
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba		69	073	0	0	0	0
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek		70	074	0	0	0	494
C.IV.	Peněžní prostředky	(ř. 76+77)	71	075	30 360	0	30 360	4 169
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně		72	076	22	0	22	22
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech		73	077	30 338	0	30 338	4 147
D.	Časové rozlišení aktiv	(ř. 79 až 81)	74	078	38 126	0	38 126	0
D.1.	Náklady příštích období		75	079	38 126	0	38 126	0
D.2.	Komplexní náklady příštích období		76	080	0	0	0	0
D.3.	Příjmy příštích období		77	081	0	0	0	0

Označ.	PASIVA	b	řád. č.	c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
a	PASIVA CELKEM	(ř. 83+104+147)	1	082	1 927 485	1 536 868
A.	Vlastní kapitál	+88+96+99+102+103)	2	083	1 039 638	1 040 310
A.I.	Základní kapitál	(ř. 85 až 87)	3	084	220 000	220 000
A.I.1.	Základní kapitál		4	085	220 000	220 000
A.I.2.	Vlastní podíl (-)		5	086	0	0
A.I.3.	Změny základního kapitálu		6	087	0	0
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	(ř. 89 až 90)	7	088	823 181	823 181
A.II.1.	Ážio		8	089	6 453	6 453
A.II.2.	Kapitálové fondy	(ř. 91 až 95)	9	090	816 728	816 728
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy		10	091	816 728	816 728
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		11	092	0	0
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		12	093	0	0
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)		13	094	0	0
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		14	095	0	0
A.III.	Fondy ze zisku	(ř. 97 až 98)	15	096	0	0
A.III.1.	Ostatní rezervní fond		16	097	0	0
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy		17	098	0	0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	(ř. 100 až 101)	18	099	-2 762	-3 016
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		19	100	-2 871	-3 016
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		21	101	109	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)		22	102	-781	145
A.VI.	Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku (-)		23	103	0	0
B. + C.	Cizí zdroje	(ř. 105+110)	24	104	887 847	496 558
B.	Rezervy	(ř. 106 až 109)	25	105	1 394	0
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky		26	106	0	0
B.2.	Rezerva na daň z příjmů		27	107	1 394	0
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		28	108	0	0
B.4.	Ostatní rezervy		29	109	0	0
C.	Závazky	(ř. 111+126+144)	30	110	886 453	496 558
C.I.	Dlouhodobé závazky	15 až 122 včetně 112)	31	111	597 126	495 233
C.I.1.	Vydané dluhopisy	(ř. 110+111)	32	112	466 110	200 000
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		33	113	0	0
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy		34	114	466 110	200 000
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím		35	115	0	0
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy		36	116	0	0
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů		37	117	0	0
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě		38	118	0	0
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		39	119	86	89 806
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv		40	120	0	0
C.I.8.	Odloužený daňový závazek		41	121	0	0
C.I.9.	Závazky - ostatní	(ř. 123 až 125)	42	122	130 930	205 427
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům		43	123	0	0
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní		44	124	0	0
C.I.9.3.	Jiné závazky		45	125	130 930	205 427
C.II.	Krátkodobé závazky	30 až 136 včetně 127)	46	126	289 327	1 324
C.II.1.	Vydané dluhopisy	(ř. 128 až 129)	47	127	200 000	0
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		48	128	0	0
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy		49	129	200 000	0
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím		50	130	0	0
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy		51	131	0	0
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů		52	132	100	259
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě		53	133	0	0
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		54	134	55 717	0
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv		55	135	0	0
C.II.8.	Závazky - ostatní	(ř. 137 až 143)	56	136	33 510	1 065
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům		57	137	22 898	0
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci		58	138	0	0
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům		59	139	0	0
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		60	140	0	0
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace		61	141	0	0
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní		62	142	8 912	1 017
C.II.8.7.	Jiné závazky		63	143	1 700	48
C.III.	Časové rozlišení pasiv	(ř. 145 až 146)	67	144	0	1
C.III.1.	Výdaje příštích období		68	145	0	1
C.III.3.	Výnosy příštích období		69	146	0	0
D.	Časové rozlišení pasiv	(ř. 148 až 149)	64	147	0	0
D.1.	Výdaje příštích období		65	148	0	0
D.2.	Výnosy příštích období		66	149	0	0

Sestaveno:

21. července 2025

Právní forma účetní jednotky:

a.s.

Předmět podnikání účetní jednotky:

Podpisový záznam:



VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT V DRUHOVÉM ČLENĚNÍ (v tisících)

v plném rozsahu k

31.12.2024

Účetní období

2024

Název, sídlo a IČ účetní jednotky

KKIG Holding a.s.

Dudova 2585/2

120 00 Praha 2

IČ: 10670173

0

Označ. a	TEXT b		číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
				sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	01	0	0
II.	Tržby za prodej zboží	2	02	0	0
A.	Výkonová spotřeba (ř. 04 až 06)	3	03	9 831	4 327
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4	04	0	0
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	5	05	0	0
A.3.	Služby	6	06	9 831	4 327
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7	07	0	0
C.	Aktivace (-)	8	08	0	0
D.	Osobní náklady (ř. 10 až 11)	9	09	0	0
D.1.	Mzdové náklady	10	10	0	0
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a osl (ř. 12 až 13)	11	11	0	0
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	12	0	0
D.2.2.	Ostatní náklady	13	13	0	0
E.	Úprava a hodnot v provozní oblasti (ř. 15+18+19)	14	14	0	0
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného n (ř. 16 až 17)	15	15	0	0
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	16	0	0
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17	17	0	0
E.2.	Úpravy hodnot zásob	18	18	0	0
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	19	0	0
III.	Ostatní provozní výnosy (ř. 21 až 23)	20	20	3	0
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	21	0	0
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22	22	0	0
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	23	3	0
F.	Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)	24	24	0	169
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	25	0	0
F.2.	Prodaný materiál	26	26	0	0
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	27	27	0	121
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	28	0	0
F.5.	Jiné provozní náklady	29	29	0	48
*	Provozní výsledek hospodaření (ř. 01+02-03-07-08-09-14+20-24)	30	30	-9 828	-4 496
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř. 32 až 33)	31	31	0	0
IV.1	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	32	0	0
IV.2	Ostatní výnosy z podílů	33	33	0	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	34	0	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (ř. 36 až 37)	35	35	0	0
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osob	36	36	0	0
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	37	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38	38	0	0

VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40 až 41)	39	39	46 778	16 993
VI.1	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	40	45 821	14 662
VI.2	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	41	957	2 331
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	42	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44 až 45)	43	43	42 810	25 768
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	44	1 454	141
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	45	41 356	25 627
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	46	8 565	13 427
K.	Ostatní finanční náklady	47	47	2 092	11
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř. 31-34+35-38+39-42-43+46-47)	48	48	10 441	4 641
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30+48)	49	49	613	145
L.	Daň z příjmů (ř. 51 až 52)	50	50	1 394	0
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	51	1 394	0
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	52	0	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 49-50)	53	53	-781	145
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53-54)	55	55	-781	145
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	56	46 778	

Sestaveno:

21. července 2025

Právní forma účetní jednotky:

a.s.

Předmět podnikání účetní jednotky:

Podpisový záznam:

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK 2024

Název společnosti: KKIG Holding a.s.
Sídlo: Dudova 2585/2, 120 00 Praha 2 - Vinohrady
Právní forma: akciová společnost
IČO: 10670173

Obsah

1.	Obsah	3
1.1	Popis účetní jednotky	3
1.2	Zaměstnanci účetní jednotky, osobní náklady	4
1.3	Osoby s podstatným nebo rozhodujícím vlivem	4
2.	Zásadní účetní postupy a metody	6
2.1	Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek:	6
2.2	Finanční majetek:	6
2.3	Pohledávky	6
2.4	Závazky	6
2.5	Rezervy	6
2.6	Úvěry a půjčky	6
2.7	Najatý majetek	7
2.8	Přepočty cizích měn	7
2.9	Daň z příjmů	7
2.10	Stanovení opravných položek	7
2.11	Složky peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů (pro účely cash flow)	7
2.12	Použití odhadů	7
2.13	Účtování výnosů a nákladů	7
2.14	Klasifikace závazků	8
2.15	Dluhopisy	8
2.16	Změna účetních metod a postupů	8
3.	Doplňující údaje k Rozvaze a Výkazu zisku a ztráty	9
3.1	Dlouhodobý finanční majetek	9
3.2	Pohledávky	10
3.3	Ostatní krátkodobý finanční majetek	11
3.4	Náklady příštích období:	11
3.5	Vlastní kapitál	11
3.6	Ážio	11
3.7	Ostatní kapitálové fondy	12
3.8	Závazky	12
3.9	Tržby:	15
3.10	Služby:	15
3.11	Finanční výnosy a finanční náklady	15
3.12	Daň z příjmů	15
4.	Metodika výpočtu čistého obrátu	16
5.	Ostatní informace	16
6.	Významné následné události	17

1. Obecné údaje

1.1 Popis účetní jednotky

Název obchodní korporace: **KKIG Holding a.s.**

Sídlo: Dudova 2585/2, Vinohrady, 120 00 Praha 2

IČO: 106 70 173

Zápis do veřejného rejstříku: 15. 3. 2021 B 26165 vedená u Městského soudu v Praze

Právní forma: akciová společnost

Den vzniku nebo den zahájení činnosti: 15.3.2021

Předmět podnikání: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3
živnostenského zákona

Statutární orgán: Ing. IRENA KOCH

Dozorčí rada: Ing. LIBOR KOCH (člen dozorčí rady)
Bc., Ing. FILIP KOCH (předseda dozorčí rady)

Rozvahový den: 31.12.2024

Účetní období: 1.1.2024 – 31.12.2024

Srovnatelné účetní období: 1.1.2023 – 31.12.2023

Okamžik sestavení účetní závěrky: 6.6.2025

Kategorie 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 U Zvonařky 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

Za společnost jedná člen představenstva samostatně.

Prokura:

Společnost nemá prokuru.

Organizační struktura obchodní korporace

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

Organizační struktura skupiny KKIG Holding je popsána ve Výroční zprávě společnosti.

Změny v Obchodním rejstříku od 1.1.2024 do 31.12.2024:

Změny v OR nebyly.

1.2 Zaměstnanci účetní jednotky, osobní náklady

Společnost neměla k 31.12.2024 ani 31.12.2023 žádné zaměstnance.

1.3 Osoby s podstatným nebo rozhodujícím vlivem

Jediný akcionář	2024		2023	
	Podíl (tis. Kč)	Podíl (%)	Podíl (tis. Kč)	Podíl (%)
Ing. IRENA KOCH, dat. nar. 15. března 1966, U Zvonařky 2536/1f, Vinohrady, 120 00 Praha 2	220 000	100	220 000	100

220 000 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč

1.3.1 Účetní jednotky, v nichž má obchodní korporace rozhodující nebo podstatný vliv

31.12.2024

Obchodní korporace	Vlastnický podíl v %	Způsob nabytí	Vlastní kapitál	Výše hospodářského výsledku	Částka finanční investice v tis. Kč
KKIG Development s.r.o.	100 %	vkład do ZK	21 627	-1 743	111 356
KKIG Běchovice 1 a.s.	100 %	vkład do ZK	-1 038	913	158 103
AIR DEPO a.s.	100 %	vkład – ostatní kapitálové fondy	-779	-5 509	108 251
KKIG Services s.r.o.	100 %	vkład – ostatní kapitálové fondy	12 845	667	19 995
KKIG Ruzyně a.s.	100 %	vkład – ostatní kapitálové fondy	5 776	2 027	559 789
KKIG EK4 s.r.o.	100 %	vkład – ostatní kapitálové fondy	4 469	1 197	152 289
Celkem	x	x	x	x	1 109 783

Hodnota podílů byla v průběhu roku 2021 stanovena znaleckými posudky – viz bod 3.7 Ostatní kapitálové fondy. Následně dochází každoročně k aktualizaci znaleckých posudků, k 31.12.2024 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 účetního období roku 2024 došlo k příplatku mimo základní kapitál u společností KKIG Development s.r.o. ve výši 850 tis. Kč a k navýšení příplatku mimo ZK KKIG Services s.r.o. o 17 221 tis. Kč.

Příloha k účetní závěrce obchodní korporace KKIG Holding a.s. k 31. prosinci 2024
(v tisících Kč)

V roce 2024 a 2023 neměla obchodní korporace z dlouhodobého finančního majetku výnos z titulu přijatých dividend.

V rámci dceřiných společností existují pohledávky a závazky, jejich rozpis je uveden v odst. 3.2.1, 3.3.1, 3.3.2 a 3.8.

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 %	vkład do ZK	19 121	0	110 474
KKIG Běchovice 1 a.s.	100 %	vkład do ZK	1	-5 375	158 103
AIR DEPO a.s.	100 %	vkład – ostatní kapitálové fondy	7 150	2	108 251
KKIG Services s.r.o.	100 %	vkład – ostatní kapitálové fondy	200	-891	2 774
KKIG Ruzyně a.s.	100 %	vkład – ostatní kapitálové fondy	6 565	3 748	559 789
KKIG EK4 s.r.o.	100 %	vkład – ostatní kapitálové fondy	10 860	1 376	152 289
KKIG Estate s.r.o.	100 %	vkład – ostatní kapitálové fondy	-108	2	1
KKIG Project s.r.o.	100 %	vkład – ostatní kapitálové fondy	10	2	3
KKIG Investment s.r.o.	100 %	vkład – ostatní kapitálové fondy	35	1	28
Celkem	x	x	x	x	1 091 712

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.

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.

Odměny a půjčky statutárním orgánům nebo členům statutárních a dozorčích orgánů

V běžném ani minulém účetním období nebyly poskytnuty.

2. Zásadní účetní postupy a metody

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 2024 a 2023. Je sestavena v českých korunách a podléhá dle platných norem auditu.

2.1 Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek:

Společnost nemá dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek.

2.2 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 zaúčtovaný jako opravná položka. Je oceněn v pořizovací ceně.

2.3 Pohledávky

Pohledávky jsou vykázány ve jmenovité hodnotě snížené o opravnou položku k pochybným pohledávkám. Opravné položky k pohledávkám stanoví společnost na základě individuální analýzy platební schopnosti svých zákazníků a věkové struktury pohledávek.

2.4 Závazky

Závazky jsou vykázány ve jmenovité hodnotě. "

Společnost klasifikuje část dlouhodobých závazků, bankovních úvěrů a finančních výpomocí, jejichž doba splatnosti je kratší než jeden rok vzhledem k rozvahovému dni, jako krátkodobé.

2.5 Rezervy

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.

2.6 Úvěry a půjčky

Úvěry a půjčky jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobý úvěr se považuje i část dlouhodobých úvěrů, která je splatná do jednoho roku od data, ke kterému je sestavena účetní závěrka.

2.7 Najatý majetek

Společnost nemá najatý majetek.

2.8 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.

2.9 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.

2.10 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.

2.11 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.

2.12 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.

2.13 Účtování výnosů a nákladů

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

2.14 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.

2.15 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.

2.16 Změna účetních metod a postupů

V běžném účetním období nedošlo k žádné změně účetních metod a postupů.

3. Doplnující údaje k Rozvaze a Výkazu zisku a ztráty

3.1 Dlouhodobý finanční majetek

3.1.1 Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba

Titul pohledávky	31.12.2024			
	částka v tis. Kč	splatnost nad 5 let	opravná položka	výnosový úrok
AIR DEPO a.s. – zápůjčka	0	0	0	0
KKIG Project s.r.o. - zápůjčka	0	0	0	0
KKIG Běchovice 1 a.s. - zápůjčka	0	0	0	0
KKIG Běchovice 2 s.r.o. - zápůjčka	0	0	0	0
KKIG Estate s.r.o. - zápůjčka	0	0	0	0
KKIG Investment s.r.o. - zápůjčka	0	0	0	0
Celkem	0	0	0	0

Titul pohledávky	31.12.2023			
	částka v tis. Kč	splatnost nad 5 let	opravná položka	výnosový úrok
AIR DEPO a.s. – zápůjčka	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 Běchovice 2 s.r.o. - zápůjčka	46	0	0	1
KKIG Estate s.r.o. - zápůjčka	3 964	0	0	0
KKIG Investment s.r.o. - zápůjčka	1	0	0	0
Celkem	389 373	0	0	14 488

V účetní období 2024 došlo k reklasifikaci zápůjček a úvěru ovládaná nebo ovládající osoba. Půjčky byly přehodnoceny v rámci splatnosti a část ve výši 188 772 tis. Kč vykázána do dlouhodobých pohledávek – ovládaná nebo ovládající osoba a část ve výši 504 631 tis. Kč přesunuta do krátkodobých pohledávek za ovládanou nebo ovládající osobu.

3.1.2 Ostatní dlouhodobý finanční majetek

Ostatní dlouhodobý finanční majetek je k 31.12.2024 ve výši 6 021 tis. Kč (k 31.12.2023: 0 Kč). Jedná se majetkový účet u České spořitelny.

3.2 Pohledávky

3.2.1 Dlouhodobé pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba

Popis	k 31.12.2024	Výnosový úrok 2024	k 31.12.2023
Pohledávka za ovládající osobou – Ing. Irena Koch	0	0	28 677
Pohledávka za AIR DEPO a.s.	50 363 ¹⁾	5 245	0
Pohledávka za KKIG Development s.r.o.	138 409 ²⁾	5 819	0
Celkem	188 772	11 064	28 677

Pozn.:

- 1) Smlouva o zápůjčce na 50 000 tis. Kč uzavřena 2.3.2023 se splatností nejpozději 2.3.2028. Dohoda o narovnání na částku 363 tis. Kč uzavřena dne 1.1.2024 se splatností nejpozději do 5 let, úrok 14,5 % za období 1.1.-30.6.2024 a úrok 6,5 % za období 1.7.-31.12.2024.
- 2) Smlouva o úvěrovém rámci na 140 mil. Kč uzavřena 2.12.2024 se splatností nejpozději do 6 let od podpisu smlouvy, úrok 14,5 % za období 1.1.-30.6.2024 a úrok 6,5 % za období 1.7.-31.12.2024.
Dohoda o kompenzaci nákladů ušlé příležitosti na 1 624 tis. Kč, neúročí se, splatnost ke dni splacení úvěru, viz Smlouva o úvěrovém rámci výše

3.2.2 Krátkodobé pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba

Popis	k 31.12.2024	Výnosový úrok 2024	K 31.12.2023
KKIG Běchovice 2 s.r.o. - zápůjčka	0	0	6 752
KKIG Estate s.r.o. - zápůjčka	0	0	6 560
KKIG Development s.r.o. - zápůjčka	0	0	500
KKIG Běchovice 1 a.s. - zápůjčka	35 919	2 988	0
AIR DEPO a.s. - zápůjčka	465 226	31 769	0
AIR DEPO a.s.- kompenzace	3 486 ⁴⁾	0	0
Celkem	504 631³⁾	34 757	13 8123)

Pozn.:

- 3) Součástí pohledávky jsou i nesplacené úroky
- 4) Dohoda o kompenzaci nákladů ušlé příležitosti

Společnost eviduje pohledávky poskytnuté právnickým 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 neupravovala hodnotu příslušných aktiv k 31.12.2024.

3.2.3 Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů

K 31.12.2024 činí brutto hodnota krátkodobých pohledávek z obchodních vztahů 0 Kč (k 31.12.2023: 850 tis. Kč). Společnost nemá k 31.12.2024 žádné pohledávky po lhůtě splatnosti a zároveň neeviduje žádné pohledávky z obchodních vztahů kryté věcnými zárukami.

3.2.4 Jiné krátkodobé pohledávky

K 31.12.2024 se jedná o pohledávku ve výši 49 786 tis. Kč (k 31.12.2023: 1 897 tis. Kč), část ve výši 47 430 tis. Kč představuje pohledávku za společností, která pro společnost spravuje finanční prostředky získané emisí dluhopisů a zajišťuje obstarávání a zprostředkování koupě a prodeje investičních nástrojů. Zbývá část jiných pohledávek ve výši 2 356 tis. Kč je za spojené osoby. Tyto pohledávky byly v roce 2025 uhrazeny.

Příloha k účetní závěrce obchodní korporace KKIG Holding a.s. k 31. prosinci 2024
(v tisících Kč)

3.2.5 Opravné položky k pohledávkám

	Opravná položka k pohledávkám	Celkem
Zůstatek k 1.1.2024	1 897	1 897
Tvorba	0	0
Rozpuštění/použití OP	-1897	-1 897
Zůstatek 31.12.2024	0	0

3.3 Ostatní krátkodobý finanční majetek

Ostatní krátkodobý finanční majetek je k 31.12.2024 ve výši 0 Kč (k 31.12.2023: 494 tis. Kč) představuje investiční nástroj u České spořitelny, a.s.

3.4 Náklady příštích období:

Náklady příštích období ve výši 38 126 tis. Kč (k 31.12.2023: 7 781 tis. Kč) představují zejména časově rozlišené provize za zprostředkování prodeje investičních nástrojů – dluhopisů.

3.5 Vlastní kapitál

Přehled o změnách vlastního kapitálu za účetní období 2024 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	-3 016	145	0	-2 871
Jiný výsledek hospodaření min. let (+/-)	0	109	0	109
Hospodářský výsledek běžného úč. období	145	-781	-145	-781
Celkem	1 040 310	-527	-145	1 039 638

Společnost v roce 2023 vykázala účetní zisk ve výši 145 tis. Kč. Jediný akcionář rozhodl dne 30.6.2024 o převedení zisku za účetní rok 2023 ve výši 145 tis. Kč na účet – Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let

Statutární orgán společnosti navrhuje, aby výsledek hospodaření – ztráta ve výši 781 tis. Kč za účetní období 2024 byl převeden na účet – Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let.

3.6 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 2024 nedošlo k žádné změně ve výši základního kapitálu.

3.7 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 (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
Celkem	816 728	-

Ocenění společností k 31.12.2024

Název společnosti	ocenění podílu v tis. Kč	Č. znaleckého posudku
AIR DEPO a.s.	399 045	č. 68/2025
KKIG Services s.r.o.	38 038	č. 67/2025
KKIG Ruzyně a.s.	729 015	č. 76/2025
KKIG EK4 s.r.o.	183 207	č. 72/2025
KKIG Development s.r.o.	136 728	č. 77/2025
Celkem	1 486 033	-

3.8 Závazky

3.8.1 Ostatní dluhopisy – dlouhodobé

Společnost eviduje dlouhodobý závazek z ostatních dluhopisů ve výši 466 110 tis. Kč (k 31.12.2023: 200 000 tis. Kč).

Vydané dluhopisy v tis. Kč	Termíny/Podmínky	31.12.2024	31.12.2023
KKIG 6,10 %/2025	Úrok 6,1 %, splatnost 30.11.2025	0**	200 000
KKIG 8,00/28	Úrok 8,00 %, splatnost 14.3.2028	180 000	0
KKIG 7,35/28	Úrok 7,35 %, splatnost 21.11.2028	135 000	0
EUR KKIG 7,2/28	Úrok 7,2 %, splatnost 14.3.2028	151 110*	0
Celkem		466 110	200 000

*Upsáno 6 000 tis. EUR

** Dluhopisy KKIG 6,1% 2025 vykázaný v roce 2024 v krátkodobých závazcích, jsou splatné do 1 roku

Příloha k účetní závěrce obchodní korporace KKIG Holding a.s. k 31. prosinci 2024
(v tisících Kč)

První skupinové dluhopisy „KKIG - 6,10/25” - společnost emitovala dluhopisy o jmenovité hodnotě 1 Kč/1 dluhopis. Celkem bylo vydáno 200 000 000 ks dluhopisů. Předpokládaná celková emise tedy činila 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.

Druhé skupinové dluhopisy “KKIG 8,00/28” – společnost emitovala dluhopisy o jmenovité hodnotě 1 Kč/1 dluhopis s celkovým objemem emise až 125 milionů Kč s možností navýšení až na 250 milionů Kč, přičemž z výše uvedené emise dluhopisů „KKIG 8,00/28” byly k datu Základního prospektu prodány investorům dluhopisy o objemu 180 milionů Kč. Konečné datum splatnosti bude 14.3.2028. Výplata úrokových výnosů probíhá pololetně zpětně vždy k 14.9. a k 14.3.

Třetí skupinové dluhopisy “KKIG EUR 7,20/28” – společnost emitovala dluhopisy o jmenovité hodnotě 1 EUR/ 1 dluhopis s celkovým objemem emise až 3 miliony EUR. K 31.12.2024 byl plně upsán investory. Ke dni 19.9.2024 byla emise navýšena o dalších 3 000 tis. ks, z toho upsáno investory 1 875 182 ks. Konečné datum splatnosti bude 14.3.2028. Výplata úrokových výnosů probíhá pololetně zpětně vždy k 14.9. a 14.3.

Čtvrté skupinové dluhopisy “KKIG 7,35/28” – společnost emitovala dluhopisy o jmenovité hodnotě 1 Kč/1 dluhopis s celkovým objemem emise až 135 milionů Kč, z toho upsáno investory 120 697 500 ks. Konečné datum splatnosti bude 21.11.2028. Výplata úrokových výnosů probíhá pololetně zpětně vždy 21.5. a 21.11.

Společnost eviduje k 31.12.2024 krátkodobý závazek ve výši 200 000tis. Kč související s první emisí dluhopisů „KKIG – 6,10/25”. Konečné datum splatnosti této emise je dne 30. listopadu 2025. Společnost sestavila účetní závěrku k 31.12.2024 za předpokladu, že tato emise bude refinancována v průběhu 2.pololetí 2025 novou emisí dluhopisů ve stejném objemu.

3.8.2 Dlouhodobé závazky – ovládaná nebo ovládající osoba

Titul závazku	31.12.2024		
	splatnost 1 – 5 let	splatnost nad 5 let	Nákladové úroky
KKIG SPV s.r.o.	86 ⁴⁾	0	0
Celkem	86	0	0

Pozn:

- 5) Převzatý dluh, neúročený, se splatností do 1.1.2029

Titul závazku	31.12.2023		
	splatnost 1 – 5 let	splatnost nad 5 let	Nákladové úroky
KKIG Ruzyně a.s. - zápůjčka	23 742 ⁵⁾	0	141
KKIG EK4 s.r.o. - zápůjčka	13 368 ⁶⁾	0	0
KKIG Brand s.r.o. - zápůjčka	0	0	0
KKIG Services s.r.o. - zápůjčka	384 ⁸⁾	0	0
Irena Koch - zápůjčka	52 312 ⁹⁾	0	0
Celkem	89 806	0	141

Pozn.:

- 6) Zápůjčka úročena 0,6% p.a., splatnost 31.12.2025
7) Zápůjčka bezúročná, splatnost 1.10.2027
8) Zápůjčka bezúročná,
9) Zápůjčka bezúročná

V roce 2024 došlo k reklasifikaci dlouhodobých závazků do krátkodobých z důvodu splatnosti do 1 roku.

3.8.3 Krátkodobé závazky – ostatní dluhopisy

Vydané dluhopisy v tis. Kč	Termíny/Podmínky	31.12.2024	31.12.2023
KKIG 6,10 %/2025	Úrok 6,1 %, splatnost 30.11.2025	200 000	0

3.8.4 Krátkodobé závazky – ovládaná nebo ovládající osoba:

Titul závazku	31.12.2024	
	splatnost do 1 roku	Nákladové úroky
KKIG Ruzyně a.s. - zápůjčka	24 427 ¹⁾	682
KKIG EK4 s.r.o. - zápůjčka	31 293 ⁸⁾	771
KKIG Brand s.r.o. - zápůjčka	0	0
KKIG Services s.r.o. - zápůjčka	0	0
Celkem	55 717	1 453

Pozn:

10) Zápůjčka úročená úrokem 2,9 % p.a. se splatností – na výzvu věřitele

11) Zápůjčka úročená úrokem 2,9 % p.a. se splatností – na výzvu věřitele

3.8.5 Závazky ke společníkům

V roce 2024 eviduje účetní jednotka závazek vůči akcionáři ve výši 22 898 tis.Kč, která je splatná do 31.12.2025.

3.8.6 Jiné závazky dlouhodobé:

Jedná se o závazek ve výši 130 930 tis. Kč (k 31.12.2023: 205 427 tis. Kč), kdy Společnost převzala závazek za třetími osobami od společnosti AIR DEPO a.s.. Jistina činí 126 053 tis. Kč a úroky činí 4 877 tis. Kč. Splatnost tohoto závazku je do 30.6.2029.

3.8.7 Závazky z obchodního styku:

Krátkodobé obchodní závazky činí 100 tis. Kč (k 31.12.2023: 259 tis. Kč). Souhrnná výše závazků z obchodních vztahů po lhůtě splatnosti je k 31.12.2024 rovna 100 tis. Kč (k 31.12.2023: 159 tis. Kč).

3.8.8 Stát – daňové závazky a dotace:

Za rok 2024 společnost neeviduje daňové závazky (k 31.12.2023: 48 tis. Kč, jednalo se o závazek z úroků z prodlení ze splatné daně).

3.8.9 Dohadné účty pasivní:

Dohadné účty pasivní ve výši 8 912 tis. Kč tvoří z největší části dohady na úroky z emise dluhopisů (k 31.12.2023: 1 017 tis. Kč).

3.8.10 Jiné závazky

Za rok 2024 společnost eviduje ostatní závazek vůči spojené osobě ve výši 1 700 tis. Kč (k 31.12.2023 byla výše jiných závazků 48 tis. Kč), tento závazek byl 10.1.2025 uhrazen.

3.9 Tržby:

Účetní jednotka nevykázala v roce 2024 a 2023 žádné tržby z provozní činnosti.

3.10 Služby:

Popis	31.12.2024	31.12.2023
Audit	400	266
Právní služby	0	0
Odměna manažera emise	9 783	0
Ostatní služby	6	4 061
Poplatky emise dluhopisů	42	0
Celkem	9 831	4 327

3.11 Finanční výnosy a finanční náklady

Popis	31.12.2024	31.12.2023
Výnosové úroky	46 778	16 993
Nákladové úroky	-42 810	-25 768
Ostatní finanční výnosy/náklady	6 473	13 416
Celkem	10 441	4 641

Výnosové úroky za rok 2024 činí 46 778 tis. Kč (za rok 2023: 16 993 tis. Kč). Z toho 45 821 tis. Kč (za rok 2023: 14 662 tis. Kč) tvoří úroky ze zápůjček spřízněným osobám (viz bod 3.b a 3.d). Nákladové úroky dosahují výše 42 810 tis. Kč (v roce 2023: 12 341 tis. Kč) a jsou tvořeny úroky z emise dluhopisů ve výši 29 907 tis. Kč (za rok 2023: 12 200 tis. Kč), úroky ze zápůjček od spřízněných osob ve výši 1 454 tis. Kč (viz bod 3.e) a od nespřízněných osob ve výši 11 449 tis. Kč. Ostatní finanční výnosy ve výši 8 565 tis. Kč jsou tvořeny kurzovými rozdíly a výnosy z transakcí na peněžním účtu u spol. WOOD a kompenzacemi za spojenými osobami. Ostatní finanční náklady ve výši 2 092 tis. Kč tvoří poplatky bance a kurzové ztráty.

3.12 Daň z příjmů

Splatná daň a doměrky splatné daně za minulá účetní období

Společnost nemá k 31. 12. 2024 evidovaný žádný nedoplatek na daních.

Daňová povinnost daně z příjmů právnických osob za zdaňovací období 2024 činí 1 394 tis. Kč (za rok 2023: 0 tis. Kč). Na daň byla vytvořena rezerva na DPPO ve výši 1 394 tis. Kč.

V účetní jednotce není o odloženém daňovém závazku a odložené daňové pohledávce účtováno. Nedošlo k žádnému pohybu v odloženém daňovém závazku a pohledávce.

Daňové zatížení tak odpovídá splatné dani z příjmů právnických osob, jejíž výpočet reflektuje zvýšení daňové sazby z 19% na 21%. Efektivní daňové zatížení tak vzrostlo.

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. 21 %.

Popis položky	31.12.2024			31.12.2023		
	Odčitatelné daňové dočasné rozdíly	Sazba daně %	Odložená daňová pohledávka (závazek)	Odčitatelné daňové dočasné rozdíly	Sazba daně %	Odložená daňová pohledávka (závazek)
Nevyužitá daňová ztráta	0	21	0	2 603	21	547
Celkem	0	21	0	2 603	21	547

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

4. Metodika výpočtu čistého obratu

V důsledku Novely zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, která stanovila změnu definice čistého obratu, vykazala v roce 2024 účetní jednotka čistý obrat jako výnosy z úroků z poskytnutých půjček.

	2024 (tis. Kč)	2023 (tis. Kč)
Čistý obrat	46 778	16 993

5. Ostatní informace

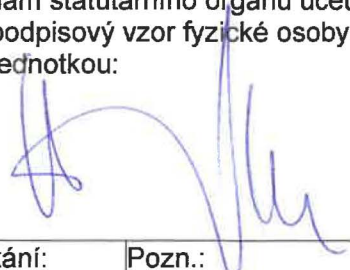
Společnost neeviduje žádné závazky, které by nebyly vykázány v rozvaze v aktuálním ani předchozím účetním období.

6. Významné následné události

Společnost eviduje krátkodobý závazek ve výši 200 000 tis. Kč související s první emisí dluhopisů „KKIG – 6,10/25”. Konečné datum splatnosti této emise je dne 30. listopadu 2025. Společnost sestavila účetní závěrku k 31.12.2024 za předpokladu, že tato emise bude refinancována v průběhu 2.pololetí 2025 novou emisí dluhopisů ve stejném objemu.

Společnost má zajištěno refinancování dluhopisové emise z roku 2021 v objemu 200 mil. Kč s úrokovou sazbou 6,1 %, a to prostřednictvím nové emise připravované týměž partnerem, skupinou WOOD & Company. Prospekt nové emise byl podán k posouzení České národní bance dne 7. 6. 2025. Vypořádání nové emise bude provedeno tak, aby byla řádně uhrazena původní emise v souladu s jejím splátkovým kalendářem. Tento refinanční krok je plně v souladu s dlouhodobým plánem financování projektu AIR DEPo, stanoveným již v roce 2021, a nepředstavuje změnu oproti původnímu finančnímu rámci ani záměru společnosti.

Příloha k účetní závěrce obchodní korporace KKIG Holding a.s. k 31. prosinci 2024
(v tisících Kč)

Sestaveno dne: 21. července 2025	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou: Ing. Irena Koch 	
Právní forma účetní jednotky: Akciová společnost	Předmět podnikání: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Pozn.:

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH		Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky	
Zpracováno v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů		KKIG Holding a.s.	
(výkaz cash-flow)		Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky	
ke dni 31. prosince 2024		Dudova 2585/2	
(v celých tisících Kč)		Vinohrady, 120 00 Praha 2	
IČ			
10670173			
Označení	TEXT	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	4 169	487
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	613	145
A. 1	Úpravy o nepeněžní operace	-2 574	8 775
A. 1 1	Odpisy stálých aktiv a umořování opravné položky k nabytému majetku	0	0
A. 1 2	Změna stavu opravných položek, rezerv	1 394	0
A. 1 3	Zisk z prodeje stálých aktiv	0	0
A. 1 4	Výnosy z podílů na zisku	0	0
A. 1 5	Vyúčtované nákladové úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku a vyúčtované výnosové úroky	-3 968	8 775
A. 1 6	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0	0
A. *	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	-1 961	8 920
A. 2	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-441 705	101 798
A. 2 1	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, přechodných účtů aktiv	-730 201	-2 934
A. 2 2	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, přechodných účtů pasiv	288 002	-805
A. 2 3	Změna stavu zásob	0	0
A. 2 4	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostř. a ekvivalentů	494	105 537
A. **	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	-443 666	110 718
A. 3	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku	-42 810	-25 768
A. 4	Přijaté úroky	46 778	16 993
A. 5	Zaplacená daň z příjmů a doměrky daně za minulá období	-1 394	0
A. 6	Přijaté podíly na zisku	0	0
A. ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-441 092	101 943
Peněžní toky z investiční činnosti			
B. 1	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	365 281	-291 154
B. 2	Příjmy z prodeje stálých aktiv	0	0
B. 3	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	0	0
B. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	365 281	-291 154
Peněžní toky z finančních činností			
C. 1	Dopady změn dlouhodobých, resp. krátkodobých závazků	101 893	192 893
C. 2	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvivalenty	109	0
C. 2 1	Zvýšení peněžních prostředků z důvodů zvýšení základního kapitálu, ážia a fondů ze zisku.	109	0
C. 2 2	Vyplacení podílů na vlastním jmění společníkům	0	0
C. 2 3	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	0	0
C. 2 4	Úhrada ztráty společníky	0	0
C. 2 5	Přímé platby na vrub fondů	0	0
C. 2 6	Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené daně	0	0
C. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	102 002	192 893
F.	Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků	26 191	3 682
R.	Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na konci účetního období	30 360	4 169

1

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Pro akcionáře společnosti KKIG Holding a.s.

Se sídlem: Dudova 2585/2, Vinohrady, 120 00 Praha 2

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 2024, výkazu zisku a ztráty za rok končící k tomuto datu a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti KKIG Holding a.s. k 31. prosinci 2024 a její finanční výkonnosti za rok končící k tomuto datu 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 skutečností

Upozorňujeme na bod 3.2. přílohy účetní závěrky popisující skutečnost, že Společnost eviduje pohledávky poskytnuté právnickým 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 neupravovala hodnotu příslušných aktiv k 31.12.2024. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Upozorňujeme na bod 3.8.1. přílohy účetní závěrky popisující skutečnost, že Společnost eviduje k 31.12.2024 krátkodobý závazek ve výši 200 000 tis. Kč související s první emisí dluhopisů „KKIG – 6,10/25“. Konečné datum splatnosti této emise je dne 30. listopadu 2025. Společnost sestavila účetní závěrku k 31.12.2024 za předpokladu, že tato emise bude refinancována v průběhu 2. pololetí 2025 novou emisí dluhopisů ve stejném objemu. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Jiná skutečnost

Účetní závěrka společnosti KKIG Holding a.s. za rok končící k 31. prosinci 2023 byla auditována jiným auditorem, který k této účetní závěrce dne 20. září 2024 vyjádřil výrok bez výhrad.

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.

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

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

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

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 metod, 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 události 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 21. července 2025

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079

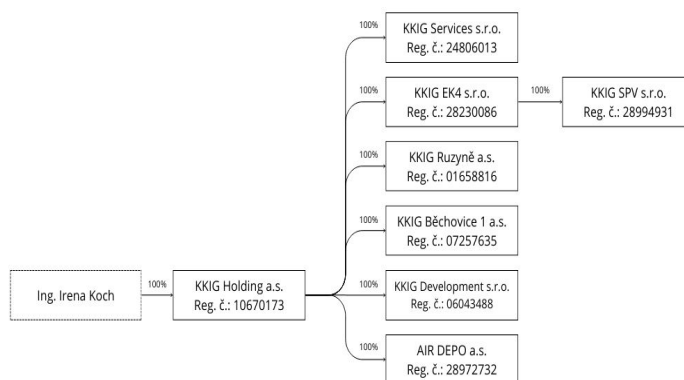


Statutární auditor:

Miroslav Mayer
evidenční číslo 2529



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



*Procenta vyjadřují hlasovací práva
vlastníka na dané společnosti