

ZPRÁVA AUDITORA

o ověření účetní závěrky za období
od 15. března 2021 do 31. prosince 2021
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 2021, výkazu zisku a ztráty za období od 15. března 2021 do 31. prosince 2021 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. 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 2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 15. března 2021 do 31. prosince 2021 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.

Jiné skutečnosti

Srovnávací údaje nejsou auditované z důvodu nově vzniklé společnosti v roce 2021.

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 nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v 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 31. srpna 2023

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

(BALANCE)

ke dni 31.12.2021

(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 a	AKTIVA b	řad c	Běžné účetní období			Min.úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 37)	001	1 327 523	0	1 327 523	110 474
B.	Stálá aktiva (ř. 04 + 14 + 27)	003	1 129 786	0	1 129 786	110 474
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř. 28 až 36)	027	1 129 786	0	1 129 786	110 474
B. III. 1	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	1 072 667	0	1 072 667	110 474
2	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029	57 119	0	57 119	0
C.	Oběžná aktiva (ř. 38 + 46 + 72 + 75)	037	197 737	0	197 737	0
C. II.	Pohledávky (ř. 47 + 57 + 68)	046	179 525	0	179 525	0
C. II. 1	Dlouhodobé pohledávky (ř. 48 až 56)	047	23 677	0	23 677	0
2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	23 677	0	23 677	0
C. II. 2	Krátkodobé pohledávky (ř. 58 až 67)	057	140 456	0	140 456	0
4	Pohledávky - ostatní (ř. 62 až 67)	061	140 456	0	140 456	0
6	Jiné pohledávky	067	140 456	0	140 456	0
C. II. 3	Časové rozlišení aktiv (ř. 69 až 71)	068	15 392	0	15 392	0
1	Náklady příštích období	069	15 392	0	15 392	0
C. IV.	Peněžní prostředky (ř. 76 + 77)	075	18 212	0	18 212	0
1	Peněžní prostředky v pokladně	076	22	0	22	0
2	Peněžní prostředky na účtech	077	18 190	0	18 190	0



označ	PASIVA	řád	Běžné úč. období	Min.úč. období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM (ř. 79 + 100)	078	1 327 523	110 474
A.	Vlastní kapitál (ř. 80 + 84 + 92 + 95 + 98 + 99)	079	1 044 260	110 474
A. I.	Základní kapitál (ř. 81 až 83)	080	220 000	110 474
1	Základní kapitál	081	220 000	110 474
A. II.	Ážio a kapitálové fondy (ř. 85 až 91)	084	823 181	0
A. II. 1	Ážio	085	6 453	0
2	Kapitálové fondy (ř. 87 až 91)	086	816 728	0
1	Ostatní kapitálové fondy	087	816 728	0
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	098	1 079	0
B. + C.	Cizí zdroje (ř. 101 + 106)	100	283 263	0
C.	Závazky (ř. 107 + 122 + 140)	106	283 263	0
C. I.	Dlouhodobé závazky (ř. 108 až 121)	107	266 423	0
C. I. 1	Vydané dluhopisy (ř. 109 + 110)	108	170 456	0
2	Ostatní dluhopisy	110	170 456	0
6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	115	95 967	0
C. II.	Krátkodobé závazky (ř. 123 až 139)	122	16 840	0
4	Závazky z obchodních vztahů	128	15 720	0
8	Závazky - ostatní (ř. 133 až 139)	132	1 120	0
5	Stát - daňové závazky a dotace	137	253	0
6	Dohadné účty pasivní	138	867	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	
31.08.2023	Ing. Irena Koch		Ing. Irena Koch	





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

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

ke dni 31.12.2021
(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

	Stav k 15.3.2021	Zvýšení	Snížení	Převod	Stav k 31.12.2021
A. Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku	110 474	109 526	0	0	220 000
B. Základní kapitál nezapsaný v obchodním rejstříku	0	0	0	0	0
C. Součet A +/- B	110 474	XX	XX	XX	220 000
D. Vlastní podíly	0	0	0	0	0
E. Změny základního kapitálu	0	0	0	0	0
* Součet A +/- B +/- D +/- E	110 474	XX	XX	XX	220 000
F. Ažio	0	6 453	0	0	6 453
G. Ostatní kapitálové fondy	0	816 728	0	0	816 728
H. Rozdíly z přecenění nezhmuté do hospodářského výsledku	0	0	0	0	0
I. Fondy ze zisku	0	0	0	0	0
J. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	0	0	0	0	0
K. Jiný výsledek hospodaření minulých let	0	0	0	0	0
L. Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	0	1 079	0	0	1 079
M. Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	0	0	0	0	0
* Celkem	110 474	933 786	0	0	1 044 260

Datum sestavení 31.08.2023	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky Ing. Irena Kpoch	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou Ing. Irena Koch
-----------------------------------	--	---



KKIG Holding a.s.

Přehled o peněžních tocích (nekonsolidovaný) k datu

31.12.2021

Běž. úč.
období

(v celých tisících Kč)

P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	0
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)	
Z: Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	1 332
A.1. Úpravy o nepeněžní operace	-2 026
A.1.1. Odpisy stálých aktiv s výjimkou zůst.ceny prodaných stálých aktiv, a umořování oceňovacímú rozdílu k nabytému majetku a goodwillu	0
A.1.2. Změna stavu:	0
A.1.2.1. opravných položek	0
A.1.2.2. rezerv	0
A.1.3. Zisk(-) ztráta(+) z prodeje stálých aktiv	0
A.1.4. Výnosy z dividend a podílu na zisku	0
A.1.5. Vyúčtované nákladové úroky (+) s výjimkou kapitalizovaných a vyúčtované výnosové úroky (-)	-2 026
A.1.6. Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0
A*. Čistý peněžní tok z provozní činnosti před finančními položkami, změnami provozního kapitálu a mimořádnými položkami	- 694
A.2. Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	- 162 685
A.2.1. Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-179 525
A.2.2. Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	16 840
A.2.3. Změna stavu zásob	0
A.2.4. Změna stavu finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a ekvivalentů	0
A.2.5. Změna stavu odložené daňové pohledávky nebo závazku	0
A.** Čistý peněžní tok z provozní činnosti před finančními položkami, zdaněním a mimořádnými položkami	- 163 379
A.3. Zaplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)	- 867
A.4. Přijaté úroky (+)	2 893
A.5. Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období	- 253
A.6. Odložená daň z příjmů	0
A.7. Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	0
A.*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti	- 161 606
Peněžní toky z investiční činnosti	
B.1. Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-1 019 312
B.1.1. Nabytí dlouhodobého hmotného majetku	0
B.1.2. Nabytí dlouhodobého nehmotného majetku	0
B.1.3. Nabytí dlouhodobého finančního majetku	-1 019 312
B.2. Příjmy z prodeje stálých aktiv	0
B.2.1. Výnosy z prodeje dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku	0
B.2.2. Výnosy z prodeje dlouhodobého finančního majetku	0
B.3. Půjčky a úvěry spřízněným osobám	0
B.*** Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-1 019 312
Peněžní toky z finančních činností	
C.1. Změna stavu dlouhodobých závazků a úvěrů	266 423
C.2. Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvivalenty	932 707
C.2.1. Zvýšení peněžních prostředků z důvodů zvýšení základního kapitálu, ážia, atd.	932 707
C.2.2. Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům	0
C.2.3. Peněžní dary a dotace do vlastního jmění a další vklady peněžních prostředků akcionářů	0
C.2.4. Úhrada ztráty společnosti	0
C.2.5. Platby z fondů tvořených ze zisku	0
C.2.6. Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně	0
C.2.7. Odložená daň minulých let	0
C.2.8. Přecenění finančních derivátů	0
C.2.9. Jiný výsledek hospodaření minulých let	0
C.3. Přijaté dividendy a podíly na zisku	0
C.*** Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	1 199 130
F. Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	18 212
R. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	18 212



1. Charakteristika obchodní korporace a hlavní aktivity

Obecné údaje o obchodní korporaci:

Název obchodní korporace:	KKIG Holding a.s.
Právní forma:	akciová společnost
Sídlo:	Dudova 2585/2, Vinohrady, 120 00 Praha 2
IČO:	10670173
Den vzniku nebo den zahájení činnosti:	15.3.2021
Rozvahový den:	31.12.2021
Účetní období:	15.3.2021 – 31.12.2021
Okamžik sestavení účetní závěrky:	31.8.2023
Hlavní předmět činnosti:	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 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 U Zvonářky 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 k okamžiku sestavení účetní závěrky:

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.

Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů k rozvahovému dni:

Členové představenstva	Členové dozorčích orgánů
Ing. FILIP KOCH, dat. nar. 21. prosince 1985, předseda představenstva	MUDr. ZUZANA KOCH, dat. nar. 9. ledna 1987, člen dozorčí rady
Ing. LIBOR KOCH, dat. nar. 26. dubna 1963, člen představenstva	

Organizační struktura obchodní korporace:

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





Změny v Obchodním rejstříku od 15.3.2021 do 31.12.2021:

Dne 3.5.2021 byla zapsána změna adresy u předsedy představenstva z původní: Šafaříkova 167/6, Vinohrady, 120 00 Praha 2, na novou: Kafková 1515, 252 42 Jesenice.

Dne 12.5.2021 byl zapsán další předmět podnikání společnosti: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

Dne 12.5.2021 byla z Obchodního rejstříku vymazána členka představenstva paní Irena Koch, zároveň došlo ke snížení počtu členů představenstva ze 3 na 2.

Dne 12.5.2021 byly vymazány původní informace o počtu akcií a nahrazeny následujícími informacemi o akciích: 220 000 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč.

Dne 12.5.2021 byl vymazán základní kapitál ve výši 110 474 tis. Kč a zapsán základní kapitál ve výši 220 000 tis. Kč.

Dne 12.5.2021 byly do Obchodního rejstříku zapsány následující Ostatní informace:

Rozhodnutí o zvýšení základního kapitálu Společnosti (dále jen "Rozhodnutí")

1) Základní kapitál Společnosti se zvýší o částku 109.526.000,-- Kč (jedno sto devět milionů pět set dvacet šest tisíc korun českých). Upisování akcií nad nebo pod navrhovanou částku zvýšení základního kapitálu se nepřipouští.

2) Na zvýšení základního kapitálu bude upsáno 109.526 (jedno sto devět tisíc pět set dvacet šest) kusů akcií na jméno jako listinných akcií o jmenovité hodnotě 1.000,-- Kč (jeden tisíc korun českých) každá (dále společně též jen "Akcie").

3) Upsání všech Akcií bude nabídnuto určenému zájemci stávajícímu jedinému akcionáři Společnosti, který tím využije přednostního práva na upsání nových akcií dle ustanovení § 484 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (dále též jen "ZOK"), tj. Ing. Ireně Koch, datum narození 15. března 1966, pobyt a bydliště Praha, Vinohrady, U Zvonařky 2536/1f (dále též jen "Zájemce").

Akcie je možno upsat ve lhůtě 2 (dvou) měsíců, která počíná běžet dnem doručení návrhu smlouvy o upsání akcií dle ustanovení § 479 ZOK Zájemci. Společnost je povinna odeslat návrh smlouvy o upsání akcií nejpozději do 1 (jednoho) týdne ode dne přijetí tohoto Rozhodnutí.

4) Emisní kurs všech upsaných Akcií činí celkem částku 115.979.000,-- Kč (jedno sto patnáct milionů devět set sedmdesát devět tisíc korun českých). Rozdíl mezi cenou nepeněžitého vkladu a jmenovitou hodnotou Akcií, které mají být vydány akcionáři jako protiplnění, se považuje za emisní ážio.

5) Emisní kurs upsaných Akcií bude nejpozději do 2 (dvou) měsíců ode dne upsání splacen vnesením nepeněžitého vkladu, který tvoří podíl ve výši 100 % (jedno sto procent), jemuž odpovídá vklad ve výši 2.020.000,-- Kč (dva miliony dvacet tisíc korun českých) na společnosti Běchovice 1 KKIG a.s., se sídlem Záhřebská 562/41, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO 072 57 635, spisová značka B 23606 vedená u Městského soudu v Praze (dále jen "Běchovice 1 KKIG a.s."), přičemž tento podíl je představován 20

**Příloha k účetní závěrce obchodní korporace KKIG Holding a.s. k 31. prosinci 2021
(v tisících Kč)**

(dvaceti) kusy akcií na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě každé akcie 101.000,-- Kč (jedno sto jeden tisíc korun českých), včetně jeho součástí, příslušenství, plodů a užitků (dále též jen "Nepeněžitý vklad").

Tento Nepeněžitý vklad bude vnesen uzavřením písemné smlouvy o vkladu akcií mezi Zájemcem jako vkladatelem a Společností jako příjemcem a zápisem Společnosti jako vlastníka akcií představujících Nepeněžitý vklad v příslušné evidenci zaknihovaných cenných papírů, a to ve lhůtě do 2 (dvou) měsíců ode dne upsání Akcií.

Cena Nepeněžitého vkladu se určuje ve výši 115.979.000,-- Kč (jedno sto patnáct milionů devět set sedmdesát devět tisíc korun českých), a to na základě znaleckého posudku č. 1518/31/2021 vypracovaného dne 29. března 2021 znaleckým ústavem - společností BDO ZNALEX, s.r.o., se sídlem Nádražní 344/23, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO 260 99 306, spisová značka C 116310 vedená u Městského soudu v Praze, zapsaným v seznamu znaleckých ústavů vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky, oddíl I, obor znalecké činnosti mj.: Ekonomika oceňování podniku a jeho části, oceňování majetkových účastí a obchodních podílů, dle něhož částka ocenění Nepeněžitého vkladu byla stanovena ve výši 115.979.000,-- Kč (jedno sto patnáct milionů devět set sedmdesát devět tisíc korun českých).

Rozdíl mezi cenou Nepeněžitého vkladu a jmenovitou hodnotou Akcií, které obdrží Zájemce za tento Nepeněžitý vklad jako protiplnění, se považuje za emisní ážio.

Za Nepeněžitý vklad budou vydány Akcie.

Dne 28.6.2021 byla zapsána změna sídla společnosti z původního: Záhřebská 562/41, Vinohrady, 120 00 Praha 2, na nové: Italská 2581/67, Vinohrady, 120 00 Praha 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 2021.

Srovnatelnými údaji ve finančních výkazech je Zahajovací rozvaha ke dni 15.3.2021.

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 by 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. Majetkové účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem se oceňují ekvivalencí, přecenění se účtuje do vlastního kapitálu jako oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků.





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 – 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:

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	18 916	18 981	110 474
KKIG Běchovice 1 a.s.	100%	vklad do ZK	815	292	142 944
AIR DEPO a.s.	100%	vklad – ostatní kapitálové fondy	2 191	-332	104 366
KKIG Services s.r.o.	100%	vklad – ostatní kapitálové fondy	807	509	2 774
KKIG Ruzyně a.s.	100%	vklad – ostatní kapitálové fondy	597	2 195	559 789
KKIG EK4 s.r.o.	100%	vklad – ostatní kapitálové fondy	6 966	1 480	152 289
KKIG Estate s.r.o.	100%	vklad – ostatní kapitálové fondy	-112	1	1
KKIG Project s.r.o.	100%	vklad – ostatní kapitálové fondy	3	1	3
KKIG Investment s.r.o.	100%	vklad – ostatní kapitálové fondy	33	7	28
Celkem	x	x	x	x	1 072 667

Výše uvedené podíly nebyly k datu účetní závěrky přeceněny ekvivalencí. Jejich hodnota byla v průběhu účetního období stanovena znaleckými posudky – viz bod 4.c) Vlastní kapitál. Následně došlo ještě v průběhu běžného účetního období k příplatku mimo základní kapitál u společností KKIG Běchovice 1 a.s. a AIR DEPO a.s.

V roce 2021 neměla obchodní korporace z dlouhodobého finančního majetku výnos z titulu přijatých dividend.

b) Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba:

Titul pohledávky	částka v tis. Kč	31.12.2021		
		splatnost nad 5 let	opravná položka	výnosový úrok
AIR DEPO a.s. – zápůjčka	7 893	0	0	0
KKIG Project s.r.o. - zápůjčka	4	0	0	0
KKIG Běchovice 1 a.s. - zápůjčka	39 598	0	0	2 893
KKIG Běchovice 2 s.r.o. - zápůjčka	3 070	0	0	0
KKIG Estate s.r.o. - zápůjčka	6 554	0	0	0
Celkem	57 119	0	0	2 893



**Příloha k účetní závěrce obchodní korporace KKIG Holding a.s. k 31. prosinci 2021
(v tisících Kč)**

c) Dlouhodobé pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba:

Popis	k 31.12.2021
Pohledávka za ovládající osobou – Ing. Irena Koch	23 677
Celkem	23 677

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

d) Dlouhodobé závazky – ovládaná nebo ovládající osoba:

Titul závazku	31.12.2021	
	splatnost 1 – 5 let	splatnost nad 5 let
KKIG Ruzyně a.s. - zápůjčka	20 461	0
KKIG EK4 s.r.o. - zápůjčka	12 468	0
KKIG Brand s.r.o. - zápůjčka	10 085	0
KKIG Services s.r.o. - zápůjčka	641	0
Irena Koch - zápůjčka	52 312	0
Celkem	95 967	0

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.



4. Významné položky rozvahy a výkazu zisku a ztráty

a) Jiné krátkodobé pohledávky:

Jedná se o pohledávku ve výši 140 456 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.

b) Náklady příštích období:

Náklady příštích období ve výši 15 392 tis. Kč představují zejména časově rozlišené provize za zprostředkování prodeje investičních nástrojů - dluhopisů.

c) Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti zapsaný do Obchodního rejstříku v době založení společnosti byl ve výši 110 474 tis. Kč.

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).

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	-

Příloha k účetní závěrce obchodní korporace KKIG Holding a.s. k 31. prosinci 2021
(v tisících Kč)

d) Ostatní dluhopisy – dlouhodobé:

Společnost eviduje dlouhodobý závazek z ostatních dluhopisů ve výši 170 456 tis. Kč.

Vydané dluhopisy k 31.12.2021	Termíny/Podmínky	tis. Kč
KKIG 6,10%/2025	úrok 6,1 %, splatnost 30.11.2025	170 456
Celkem		170 456

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 ks dluhopisů. Výplata úrokových výnosů probíhá pololetně zpětně vždy k 31.5. a k 30.11.

e) Závazky z obchodního styku:

Krátkodobé obchodní závazky činí 15 720 tis. Kč. Všeobecně přijatým postupem obchodní korporace je platit závazky jeden až dva měsíce po obdržení faktury, a tudíž neexistují takové, jejichž doba po splatnosti by byla delší než 180 dní.

f) Stát – daňové závazky a dotace:

Jedná se o závazek ze splatné daně z příjmů ve výši 253 tis. Kč.

g) Dohadné účty pasivní:

Dohadné účty pasivní tvoří dohady na úroky z emise dluhopisů v hodnotě 867 tis. Kč

h) Služby:

Popis	31.12.2021
Audit	79
Právní služby	251
Ostatní služby	329
Celkem	659

i) Ostatní provozní výnosy a ostatní provozní náklady

	31.12.2021
Daně a poplatky	18

j) Finanční výnosy a finanční náklady

	31.12.2021
Výnosové úroky – viz bod 3.b)	2 893
Nákladové úroky – viz bod 4.g) a 4.d)	867
Ostatní finanční výnosy/náklady	17
Celkem	2 009



k) Daň z příjmů

Splatná daň a doměrky splatné daně za minulá účetní období

Společnost nemá k 31. 12. 2021 evidovaný žádný nedoplatek na daních.

Daňová povinnost daně z příjmů právnických osob za zdaňovací období 2021 činí 253 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%. K datu účetní závěrky společnost neúčtovala o odložené dani, z důvodu neexistence žádného titulu pro odloženou daň.

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 zvážilo 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 v členění na:

audit mezitímních účetních závěrek
v průběhu běžného účetního období

79 tis. Kč



6. Významné následné události

Dne 3. června 2022 došlo k zápisu změny sídla společnosti do Obchodního rejstříku, z původního Italská 2581/67, Vinohrady, 120 00 Praha 2 na nové: Dudova 2585/2, Vinohrady, 120 00 Praha 2.

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

- došlo k zániku funkce a členství 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 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

Sestaveno dne: 31.8.2023		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.:



KKIG Holding a.s.

VÝROČNÍ ZPRÁVA ZA ROK 2021



1. Obsah

2.	ÚVODNÍ SLOVO.....	3
3.	STRUKTURA SKUPINY K&K INVEST GROUP ZA OBDOBÍ OD 15.3.2021- 31.12.2021	4
4.	PROFIL SPOLEČNOSTÍ VE SKUPINĚ K&K INVEST GROUP	5
5.	HOSPODAŘENÍ SPOLEČNOSTI ZA OBDOBÍ OD 15.3.2021 – 31.12.2021.....	7
6.	PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI.....	7
7.	UDÁLOSTI PO KONCI ROZVAHOVÉHO DNE	8
8.	AKTIVITY V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE	8
9.	NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ.....	8
10.	AKTIVITY V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚ PRÁVNÍCH VZTAZÍCH	8
11.	ORGANIZAČNÍ SLOŽKA, POBOČKA NEBO JINÁ ČÁST OBCHODNÍHO ZÁVODU SPOLEČNOSTI V ZAHRANIČÍ	8
12.	CÍLE A METODY ŘÍZENÍ RIZIK, VČ. POLITIKY PRO ZAJIŠTĚNÍ TRANSAKČÍ, U KTERÝCH SE POUŽÍVAJÍ ZAJIŠŤOVACÍ DERIVÁTY	9
13.	CENOVÁ, ÚVĚROVÁ A LIKVIDNÍ RIZIKA.....	9
14.	ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ROK 2021	9



2. ÚVODNÍ SLOVO

Vážení obchodní přátelé,

uplynulé období roku 2021 bylo pro skupinu K&K Invest Group významným milníkem na tuzemském trhu. I přes nepříznivé okolnosti s ohledem na pandemii onemocnění SARS-CoV-2, se za toto období podařilo naplnit hlavní vize a cíle, které management na toto období stanovil.

V březnu roku 2021 došlo k reorganizaci celé skupiny a vytvoření holdingové struktury. V rámci této reorganizace došlo k přejmenování všech společností ve skupině a založení nové mateřské společnosti KKIG Holding a.s. Skupina K&K Invest Group je výhradně českou developerskou a investiční skupinou zaměřenou na komerční nemovitosti napříč českým nemovitostním trhem. Struktura celé holdingové skupiny je popsána na následující straně.

Naše stávající projekty i přes těžké pandemické časy dokázaly udržet vysoký standard poskytovaných služeb a nadále si udržujeme více než 95% obsazenost. Zároveň díky investicím do udržitelnosti jsme byli schopni snížit energetickou zátěž budov a snížit tak provozní náklady na provoz stávajících nemovitostí. Díky těmto investicím se podařilo snížit zátěž pro nájemce a zároveň zvýšit výnos z nájmeného pro celou skupinu K&K Invest Group.

Skupina se však zaměřila i na developerskou činnost. Největší developerský projekt, komerční areál AIR DEPO, se podařilo posunout do fáze povolovacího řízení, kdy pravomocné územní rozhodnutí se očekává již v příštím roce. Skupina se však soustřeďuje i na zefektivnění provozu stávajících projektů.

Cílem a vizí skupiny K&K Invest Group je neustále zvyšovat komfort pro stávající obchodní 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, jejichž výběr pečlivě zvažujeme.

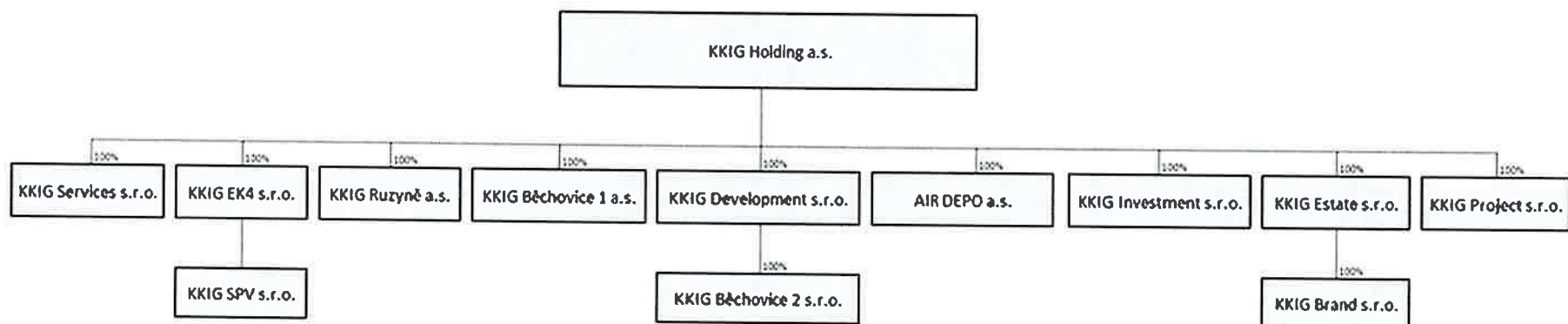
Podrobnější informace o hospodaření společnosti KKIG Holding a.s., jenž je mateřskou společností holdingového uskupení, jsou uvedeny níže v textu a v příložených účetních výkazech za rok 2021.

S pozdravem

Ing. Irena Koch
člen představenstva



3. STRUKTURA SKUPINY K&K INVEST GROUP ZA OBDOBÍ OD 15.3.2021- 31.12.2021



4. PROFIL SPOLEČNOSTÍ VE SKUPINĚ K&K INVEST GROUP

4.1 Společnost

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

Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů k okamžiku sestavení účetní závěrky:

Členové představenstva	Členové dozorčích orgánů
Ing. IRENA KOCH, dat. nar. 15. března 1966	Ing. LIBOR KOCH, dat. nar. 26. dubna 1963
	Bc., Ing. FILIP KOCH, dat. nar. 21. prosince 1985

Za společnost jedná člen představenstva samostatně.

Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů k rozvahovému dni:

Členové představenstva	Členové dozorčích orgánů
Ing. Filip Koch	MUDr. Zuzana Koch
Ing. Libor Koch	

Jediný akcionář: Ing. Irena Koch

Základní kapitál: 220.000.000 Kč
splaceno 100 %

4.2 Další propojené osoby:

1. 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

Ovládaná osoba je napřímo vlastněná akciová společnost, která se zabývá pronájmem a správou vlastní administrativně-skladové nemovitosti v Praze- Ruzyni.

2. 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



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

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 B, vložka

Ovládaná osoba je nepřímou vlastněnou společností s ručením omezeným, která se zabývá pronájmem a správou vlastního nemovitostního areálu s kancelářskými, skladovými a výrobními prostory v Praze- Běchovicích

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 B, vložka

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 B, vložka

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

Ovládaná osoba je napřímo vlastněná akciová společnost, která se zaměřuje na development nového areálu v Tuchoměřicích.

7. KKIG Investment s.r.o.

IČO: 089

Dudova 2585/2, Vinohrady, 120 00 Praha 2

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

Ovládaná osoba je společnost 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

zapsaná v obchodním rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka
Ovládaná osoba je společnost napřímo vlastněná společnost s ručením omezeným, která
ve skupině zastává pozici prázdného SPV připraveného na nový projekt. V minulosti
úspěšně dokončila nemovitostní projekt.

9. KKIG Development s.r.o.

IČO: 06043488

zapsaná v obchodním rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka
Ovládaná osoba je společnost napřímo vlastněná společnost s ručením omezeným, která
vlastní propojenou osobu vlastníci pozemky, které jsou připraveny na budoucí
development.

10. KKIG SPV s.r.o.

IČO: 28

zapsaná v obchodním rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka
Ovládaná osoba je společnost nepřímo vlastněná společnost s ručením omezeným, která
má vlastnictví pozemek.

11. KKIG Brand s.r.o.

IČO: 27611078

zapsaná v obchodním rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka
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: 0700

zapsaná v obchodním rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka
Ovládaná osoba je společnost napřímo vlastněná společnost s ručením omezeným, která
ve skupině zastává pozici prázdného SPV připraveného na nový projekt.

5. HOSPODAŘENÍ SPOLEČNOSTI ZA OBDOBÍ OD 15.3.2021 – 31.12.2021

Společnost dosáhla za účetní období 2021 zisku ve výši 1 079 tis. Kč.

6. PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI

Společnost bude nadále pokračovat ve své činnosti. Cílem a vizí je neustále zvyšovat komfort
pro stávající obchodní partnery, naplňovat cíle a vize s ohledem na životní prostředí, využívat
nových technologií ke zefektivnění své práce a postupů a v neposlední řadě vyhledávat nové
akvizice, jejichž výběr pečlivě zvažujeme.



7. UDÁLOSTI PO KONCI ROZVAHOVÉHO DNE

Dne 3. června 2022 došlo k zápisu změny sídla společnosti do Obchodního rejstříku, z původního Italská 2581/67, Vinohrady, 120 00 Praha 2 na nové: Dudova 2585/2, Vinohrady, 120 00 Praha 2.

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

- došlo k zániku funkce a členství 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 Kocha jako člena dozorčí rady
- došlo ke vzniku členství 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
-

8. AKTIVITY V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Společnost neměla žádné výdaje v oblasti výzkumu a vývoje v běžném účetním období.

9. NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ

Společnost nenabyla v běžném účetním období vlastní akcie.

10. AKTIVITY V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚ PRÁVNÍCH VZTAZÍCH

Skupina usiluje o co nejmenší negativní dopad svých aktivit a dodržování pravidel v oblasti ochrany životního prostředí.

Vedením společnosti je formulována politika kvality a environmentu založená na zaměření všech pracovníků na zvyšování kvality prováděné práce, plnění požadavků, potřeb a očekávání zákazníků s cílem minimalizovat vlivy na životní prostředí, dodržovat požadavky zákonů, předpisů, za účelem neustálého zlepšování efektivnosti systému.

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

Společnost nemá zřízenou žádnou organizační složku, pobočku a ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.



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

Společnost nepoužívá žádnou formu zajišťovacích derivátů.

13. CENOVÁ, ÚVĚROVÁ A LIKVIDNÍ RIZIKA

Společnost není vystavena žádným výše uvedeným rizikům.

14. ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ROK 2021

Přiložena

V Praze dne 31. srpna 2023

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 15.3.2021 – 31.12.2021

I. ÚVOD

Předseda představenstva společnosti KKIG Holding a.s., IČ: 106 70 173, se sídlem Dudova 2585/2, 120 00 Praha jako statutární orgán ovládané osoby, vypracoval 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 KKIG Holding a.s., jako řídící osobou s řízenými osobami, s nimiž tvoří koncern dle § 79 a násl. ZOK (dále jen „**Propojené osoby**“), a to za období 15.3.2021 – 31.12.2021 (dále jen „**Rozhodné období**“).

1. Ovládaná osoba:

obchodní firma:	KKIG Holding a.s., IČ: 106 70 173
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:

Ing. Irena Koch
dat. nar. 15.3.1966
bytem: U Zvonařky 2536/1f, 120 00 Praha

(dále jen „**Ovládající osoba**“).

3. Osoby řízené 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 na internetových stránkách, která je uveřejněna i k datu vyhotovení této zprávy.

Schéma řízených osob v rámci koncernu KKIG Holding a.s. jako osoby řídící k 31.12.2021 je zobrazeno v příloze č. 1 této zprávy o vztazích.



4. Úloha KKIG Holding a.s. ve vztahu k Propojeným osobám

KKIG Holding a.s. je ve vztahu s Propojenými osobami (viz příloha č. 1 této zprávy o vztazích) osobou řídící v souladu s § 79 odst. 1 ZOK

KKIG Holding a.s. je ve vztahu k Ovládající osobě (tedy k Ing. Ireně Koch) osobou ovládanou ve smyslu § 74 odst. 1 ZOK.

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 byly v uplynulém účetní období uzavřeny smlouvy uvedené v následující tabulce.

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



Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál a smlouva o vkladu	Ing. Irena Koch	31.03.2021
Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál a smlouva o vkladu	Ing. Irena Koch	31.03.2021
Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál a smlouva o vkladu	Ing. Irena Koch	31.03.2021
Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál a smlouva o vkladu	Ing. Irena Koch	31.03.2021
Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál a smlouva o vkladu	Ing. Irena Koch	31.03.2021
Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál a smlouva o vkladu	Ing. Irena Koch	31.03.2021
Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál a smlouva o vkladu	Ing. Irena Koch	30.03.2021
Smlouva o vkladu akcií	Ing. Irena Koch	31.03.2021
Smlouva o vkladu podílu	Ing. Irena Koch, Ing. Libor Koch	15.03.2021
Smlouva o úpisu akcií	Ing. Irena Koch	31.03.2021
Smlouva o zápůjčce	Ing. Irena Koch	01.04.2021
Smlouva o zápůjčce	Ing. Irena Koch	25.04.2021
Smlouva o zápůjčce	KKIG Běchovice 1 a.s.	06.09.2021
Smlouva o zápůjčce	AIR DEPO a.s.	15.06.2021
Smlouva o zápůjčce	KKIG Services s.r.o.	25.04.2021
Smlouva o zápůjčce	KKIG Ruzyně a.s.	01.04.2021
Smlouva o zápůjčce	KKIG Estate s.r.o.	12.10.2021
Smlouva o zápůjčce	KKIG Běchovice 2 s.r.o.	15.11.2021
Dodatek č. 1 ke Smlouvě o zápůjčce ze dne 1.4.2021	Ing. Irena Koch	31.12.2021
Dodatek č. 1 ke Smlouvě o zápůjčce ze dne 6.9.2021	KKIG Běchovice 1 a.s.	11.12.2021
Smlouva o zápůjčce	KKIG Brand s.r.o.	12.10.2021
Smlouva o zápůjčce	KKIG EK4 s.r.o.	20.10.2021
Dohoda o poskytnutí dobrovolného příplatku mimo základní kapitál	KKIG Běchovice 1 a.s.	31.12.2021
Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku mimo základní kapitál	AIR DEPO a.s.	01.06.2021
Smlouvy o postoupení závazku	Ing. Irena Koch	31.12.2021
Smlouvy o postoupení závazku	Ing. Irena Koch	31.12.2021
Smlouvy o postoupení závazku	Ing. Irena Koch	31.12.2021
Smlouvy o postoupení závazku	Ing. Irena Koch	31.12.2021
Smlouvy o postoupení závazku	Ing. Irena Koch	31.12.2021



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 vynaložilo 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 žádná rizika, která by pro Řídící osobu vznikla.

Tato zpráva o vztazích byla zpracována statutárním orgánem Ovládané osoby, společnosti KKIG Holding a.s. dne 31.3.2022.

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

V Praze dne 31.3.2022

.....
Ing. Irena Koch, člen představenstva



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

