

ZPRÁVA AUDITORA

o ověření mezitímní účetní závěrky za období
od 15. března 2021 do 31. března 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: Záhřebská 562/41, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Identifikační číslo: 10670173
Právní forma: akciová společnost
Předmět podnikání: viz bod 1 přílohy k mezitímní účetní závěrce

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené mezitímní účetní závěrky společnosti KKIG Holding a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. březnu 2021, výkazu zisku a ztráty za období od 15. března 2021 do 31. března 2021 a přílohy této mezitímní účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této mezitímní účetní závěrky.

Podle našeho názoru mezitímní účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti KKIG Holding a.s. k 31. březnu 2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 15. března 2021 do 31. března 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 mezitímní 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.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za mezitímní účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení mezitímní 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 mezitímní účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování mezitímní účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze mezitímní účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení mezitímní 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 mezitímní účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že mezitímní 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



mezitímní 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 mezitímní 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 mezitímní 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 mezitímní účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení mezitímní 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 mezitímní 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 mezitímní účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda mezitímní 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 14. dubna 2021

Auditorská společnost:

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

VGD - AUDIT, s.r.o.

VGD - AUDIT, s.r.o.
evidenční č. 271
Bělehradská 18, 140 00 Praha 4

Ing. Dagmar Dušková
evidenční č. 1919

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

ROZVAHA

(BALANCE)

ke dni **31.03.2021**
(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


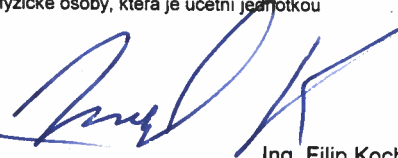
Záhřebská 562/41

120 00 Praha 2

Česká republika

označ a	AKTIVA b	řád c	Běžné účetní období			Min.úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 37)	001	1 043 181	0	1 043 181	110 474
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	115 979	0	115 979	0
B.	Stálá aktiva (ř. 04 + 14 + 27)	003	927 202	0	927 202	110 474
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř. 28 až 36)	027	927 202	0	927 202	110 474
B. III. 1	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	927 202	0	927 202	110 474



označ a	PASIVA b	řád c	Běžné úč. období 5	Min.úč. období 6
	PASIVA CELKEM (ř. 79 + 100)	078	1 043 181	110 474
A.	Vlastní kapitál (ř. 80 + 84 + 92 + 95 + 98 + 99)	079	1 043 081	110 474
A. I.	Základní kapitál (ř. 81 až 83)	080	226 453	110 474
1	Základní kapitál	081	110 474	110 474
3	Změny základního kapitálu	083	115 979	0
A. II.	Ážlo a kapitálové fondy (ř. 85 až 91)	084	816 728	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	-100	0
B. + C.	Cizí zdroje (ř. 101 + 106)	100	100	0
C.	Závazky (ř. 107 + 122 + 140)	106	100	0
C. II.	Krátkodobé závazky (ř. 123 až 139)	122	100	0
8	Závazky - ostatní (ř. 133 až 139)	132	100	0
6	Dohadné účty pasivní	138	100	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		
14.04.2021	 Ing. Jiřina Tomková	 Ing. Filip Koch		



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

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
ke dni 31.03.2021
(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný název
účetní jednotky

KKIG Holding a.s.

Sídlo, bydliště nebo místo
podnikání účetní jednotky

Záhřebská 562/41

120 00 Praha 2

Česká republika

IČ
106 70 173

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
A.	Výkonová spotřeba (ř. 04 až 06)	03	100	0
A. 3	Služby	06	100	0
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	-100	0
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (ř. 30 + 48)	49	-100	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (ř. 49 - 50)	53	-100	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53 - 54)	55	-100	0

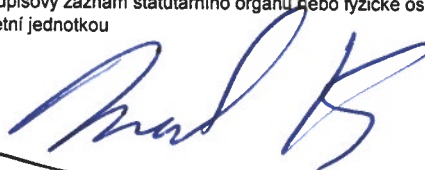
Okamžik
sestavení

14.04.2021

Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky


Ing. Jiřina Tomková

Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je
účetní jednotkou


Ing. Filip Koch



PŘÍLOHA K MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE za období od 15.3.2021 – 31.3.2021

A/ Obecné údaje

Název účetní jednotky: KKIG Holding a.s.
Sídlo účetní jednotky: Záhřebská 562/41, 120 00 Praha 2
Právní forma: akciová společnost
IČO: 106 70 173
Předmět podnikání: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Datum vzniku: 15.3.2021
Okamžik sestavení mezitímní účetní závěrky: 31.3.2021

Základní kapitál: 110 474 tis. Kč

Jediný akcionář: Ing. Irena Koch, dat. nar. 15.3.1966
U Zvonařky 2536/1f, Vinohrady, 120 00 Praha 2
110 474 tis. Kč, splaceno 100 %

Statutární orgán:
předseda představenstva: Ing. Filip Koch, nar. 21.12.1985
Šafaříkova 167/6, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Den vzniku funkce: 15. března 2021
Den vzniku členství: 15. března 2021

člen představenstva: Ing. Libor Koch, nar. 26.4.1963
U Zvonařky 2536/1e, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Den vzniku členství: 15. března 2021

člen představenstva: Ing. Irena Koch, dat. nar. 15. března 1966
U Zvonařky 2536/1f, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Den vzniku členství: 15. března 2021

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

Dozorčí rada:
člen dozorčí rady: MUDr. Zuzana Koch, dat. nar. 9. ledna 1987
05401 Levoča, Gašpara Haina 974/14, Slovenská republika
Bydliště: Kafková 1515, 252 42 Jesenice
Den vzniku členství: 15. března 2021



B/ Založení společnosti

Účetní jednotka vznikla za účelem restrukturalizace dosavadní skupiny K&K Invest Group. Management skupiny se rozhodl k zefektivnění organizační struktury, usnadnění komunikace s obchodními partnery a posílení pozice vůči investorům vytvořit holdingovou strukturu. Za tímto účelem byla založena společnost KKIG Holding, která ve skupině zastupuje holdingovou matku.

Společnost byla založena dne 15.3.2021 vložím nepeněžitého vkladu do základního kapitálu společnosti, a to 100% podílu ve společnosti KKIG Development s.r.o., se sídlem Londýnská 536/18, 120 00 Praha 2, IČO: 06043488. Hodnota nepeněžitého vkladu společnosti byla stanovena znaleckým posudkem č. 1507/20/2021 ze dne 11.3.2021 (vyhotovený společností BDO ZNALEX, s.r.o.) ve výši 110 474 tis. Kč. Za společnost KKIG Holding a.s. bylo emitováno 11 ks akcií ve jmenovité hodnotě 10 000 tis. Kč, 4 ks akcií ve jmenovité hodnotě 100 tis. Kč, 7 ks akcií ve jmenovité hodnotě 10 tis. Kč a 4 ks akcií ve jmenovité hodnotě 1 tis. Kč. 100% podíl na základním kapitálu vlastní Ing. Irena Koch, nar. den 15.3.1966, trvale bytem U Zvonařky 2536/1f, 120 00 Praha 2.

C/ Základní východiska pro vypracování mezitímní účetní závěrky

Přiložená mezitímní 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.

Mezitímní účetní závěrka společnosti je sestavena ke dni 31.3.2021 za účetní období od 15.3.2021 do 31.3.2021. Mezitímní účetní závěrka byla sestavena dne 14.4.2021 a to za účelem vytvoření prezentace finanční pozice pro potenciální investory skupiny KKIG.

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky.

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

Finanční údaje v této mezitímní účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korun českých (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.



D/ Účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování

Účetní jednotka si stanovila, že odpisový plán hmotného a nehmotného investičního majetku bude totožný s daňovými odpisy.

Drobný hmotný majetek / do 40 tis. Kč / bude odepisován ihned při pořízení do nákladů. Povede se jen evidenčně.

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.

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.

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.

Obchodní korporace používá pro přepočítání 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.

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.

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

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.





E/ Doplnující údaje

1. Pohledávky za upsaný základní kapitál

Viz bod 3. Vlastní kapitál.

2. Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba

Obchodní korporace	Vlastnický podíl v %	Způsob nabytí	Částka finanční investice v tis. Kč
KKIG Development s.r.o.	100%	vkład do ZK	110 474
AIR DEPO a.s.	100%	vkład – ostatní kapitálové fondy	101 844
KKIG Services s.r.o.	100%	vkład – ostatní kapitálové fondy	2 774
KKIG Ruzyně a.s.	100%	vkład – ostatní kapitálové fondy	559 789
KKIG EK4 s.r.o.	100%	vkład – ostatní kapitálové fondy	152 289
KKIG Estate s.r.o.	100%	vkład – ostatní kapitálové fondy	1
KKIG Project s.r.o.	100%	vkład – ostatní kapitálové fondy	3
KKIG Investment s.r.o.	100%	vkład – ostatní kapitálové fondy	28
Celkem	x	x	927 202

Výše uvedené podíly nebyly k datu mezitímní účetní závěrky přeceněny. Jejich hodnota byla stanovena znaleckými posudky – viz bod 4 Vlastní kapitál.

3. Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti zapsaný do Obchodního rejstříku je 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 bude splacen podílem ve společnosti KKIG Běchovice 1 a.s., se sídlem Záhřebská 562/41, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO 072 57 635. Emisní kurz bude splacen do 2 měsíců od podpisu smlouvy. Podíl ve společnosti KKIG Běchovice 1 a.s. je evidován na řádce 083 Rozvahy **Změny základního kapitálu**, jelikož se jedná o akciovou společnost, jejichž akcie jsou v procesu převádění na nového akcionáře a zároveň na ř. 002 **Pohledávky za upsaný základní kapitál** ve výši 115 979 tis. Kč (část bude 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	-

4. Dohadné účty pasivní

Účetní jednotka stanovila hodnotu pořizovacích nákladů na 100 tis. Kč. V těchto nákladech jsou zahrnuté náklady na notářský zápis společnosti do obchodního rejstříku, dále fakturace od servisní společnosti za vypracování znaleckých posudků pro jednotlivé vklady společností do kapitálu KKIG Holding, právní a daňové poradenství a poplatky za zřízení majetkového a běžného účtu v České spořitelně a.s.

F/ Vztahy se spřízněnými osobami:

Jedná se o pohledávku za jediným akcionářem vykázanou na ř. 002 *Pohledávky za upsaný základní kapitál* ve výši 115 979 tis. Kč.

G/ Ostatní informace:

Společnost nemá žádné zaměstnance.

Společnost nevynaložila žádné výdaje na výzkum a vývoj.

Společnost neobdržela ve sledovaném období žádnou investiční ani provozní dotaci.

Společnost neměla ve sledovaném období žádné výnosy ze své činnosti.

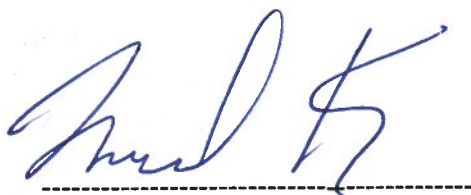
Společnost nemá žádné závazky nevykázané v rozvaze.



H/ Významné následné události

K datu sestavení mezitímní účetní závěrky nejsou vedení Společnosti známy žádné významné následné události, které by ovlivnily mezitímní účetní závěrku ke dni 31.3.2021.

V Praze dne 14.4.2021



Ing. Filip Koch
předseda představenstva

