

KAISTA Holding s.r.o. k 31.12.2025

Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

IČ	rok	měsíc
23 890 207	2025	12

ROZVAHA V PLNÉM ROZSAHU

		Běžné účetní období		
		Brutto	Korekce	Netto
	AKTIVA CELKEM	201 191	0	201 191
A.	POHLEDAVKY ZA UPSANÝ ZÁKLADNÍ KAPITÁL			
B.	DLUHODOBÝ MAJETEK	12	0	12
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0
B. I. 1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje			
2.	Ocenitelná práva			
1.	Software			
2.	Ostatní ocenitelná práva			
3.	Goodwill			
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek			
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek			
1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek			
2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek			
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0
B. II. 1.	Pozemky a stavby			
1.	Pozemky			
2.	Stavby			
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory			
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku			
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek			
1.	Pěstíelské celky trvalých porostů			
2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny			
3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek			
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek			
1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek			
2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek			
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	12	0	12
B. III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	12		12
2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba			
3.	Podíly - podstatný vliv			
4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv			
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly			
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní			
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek			
1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek			
2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek			
C.	OBĚŽNÁ AKTIVA	201 179	0	201 179
C. I.	Zásoby	0	0	0
C. I. 1.	Materiál			
2.	Nedokončená výroba a polotovary			
3.	Výrobky a zboží			
1.	Výrobky			
2.	Zboží			
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny			
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby			
C. II.	Pohledávky	201 179	0	201 179
C. II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	200 000	0	200 000
1.	Pohledávky z obchodních vztahů			
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	200 000		200 000
3.	Pohledávky - podstatný vliv			
4.	Odložená daňová pohledávka			
5.	Pohledávky ostatní			
5.1.	Pohledávky za společníky			
5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy			
5.3.	Dohadné účty aktivní			
5.4.	Jiné pohledávky			

KAISTA Holding s.r.o. k 31.12.2025

Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

IC	rok	měsíc
23 890 207	2025	12

ROZVAHA V PLNÉM ROZSAHU

		Běžné účetní období		
		Brutto	Korekce	Netto
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	1 179	0	1 179
1.	Pohledávky z obchodních vztahů			
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba			
3.	Pohledávky - podstatný vliv			
4.	Pohledávky - ostatní	1 179		1 179
4.1.	Pohledávky za společníky			
4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění			
4.3.	Stát - daňové pohledávky			
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy			
4.5.	Dohadné účty aktivní			
4.6.	Jiné pohledávky	1 179		1 179
C. III.	Krátkodobý finanční majetek	0	0	0
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba			
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek			
C. IV.	Peněžní prostředky	0	0	0
1.	Peněžní prostředky v pokladně			
2.	Peněžní prostředky na účtech			
D. I.	Časové rozlišení aktiv	0	0	0
D. I. 1.	Náklady příštích období			
2.	Komplexní náklady příštích období			
3.	Příjmy příštích období			

ROZVAHA V PLNÉM ROZSAHU

		Stav v běžném účetním období
PASIVA CELKEM		201 191
A.	VLASTNÍ KAPITÁL	40
A. I.	Základní kapitál	12
A. I. 1.	Základní kapitál	12
2.	Vlastní podíly (-)	
3.	Změny základního kapitálu	
A. II.	Ažio a kapitálové fondy	0
A. II. 1.	Ažio	
2.	Kapitálové fondy	0
1.	Ostatní kapitálové fondy	
2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	
4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	
5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	
A. III.	Fondy ze zisku	0
A. III. 1.	Ostatní rezervní fondy	
2.	Statutární a ostatní fondy	
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	0
IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	
2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	
A. V. 1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	28
A. VI. 2.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	0
B. + C.	CIZÍ ZDROJE	201 151
B. I.	Rezervy	0
B. I. 1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	
2.	Rezerva na daň z příjmů	
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	
4.	Ostatní rezervy	
C.	Závazky	201 151
C. I.	Dlouhodobé závazky	200 000
1.	Vydané dluhopisy	0
1.	Vyměnitelné dluhopisy	
2.	Ostatní dluhopisy	
2.	Závazky k úvěrovým institucím	
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	
4.	Závazky z obchodních vztahů	
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	200 000
7.	Závazky - podstatný vliv	
8.	Odložený daňový závazek	
9.	Závazky - ostatní	0
1.	Závazky ke společníkům	
2.	Dohadné účty pasivní	
3.	Jiné závazky	
C. II.	Krátkodobé závazky	1 151
1.	Vydané dluhopisy	0
1.	Vyměnitelné dluhopisy	
2.	Ostatní dluhopisy	
2.	Závazky k úvěrovým institucím	
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	
4.	Závazky z obchodních vztahů	
5.	Krátkodobé směnky k úhradě	
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	
7.	Závazky - podstatný vliv	
8.	Závazky - ostatní	1 151
1.	Závazky ke společníkům	
2.	Krátkodobé finanční výpomoci	
3.	Závazky k zaměstnancům	
4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	
5.	Stát - daňové závazky a dotace	
6.	Dohadné účty pasivní	
7.	Jiné závazky	1 151
D. I.	Časové rozlišení pasiv	
D. I. 1.	Výdaje příštích období	
2.	Výnosy příštích období	

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou:	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis):
1.3.2025		

KAISTA Holding s.r.o. k 31.12.2025

Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

IČ	rok
23 890 207	2025

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY V PLNÉM ROZSAHU

		Stav v období 27.10.2025 - 31.12.2025
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	
II.	Tržby za prodej zboží	
A.	Výkonová spotřeba	0
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	
A.3.	Služby	
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	0
C.	Aktivace (-)	0
D.	Osobní náklady	0
D.1.	Mzdové náklady	
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	
D.2.2.	Ostatní náklady	
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	0
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	0
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	
E.2.	Úpravy hodnot zásob	
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	
III.	Ostatní provozní výnosy	0
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	
III.3.	Jiné provozní výnosy	
F.	Ostatní provozní náklady	0
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	
F.2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	
F.3.	Daně a poplatky	
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	
F.5.	Jiné provozní náklady	
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	0
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	0
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	0
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	1 179
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	1 179
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	1 151
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	1 151
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	
VII.	Ostatní finanční výnosy	0
K.	Ostatní finanční náklady	0
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	28
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	28

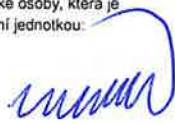
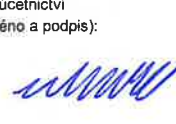
KAISTA Holding s.r.o. k 31.12.2025

Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

IČ	rok
23 890 207	2025

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY V PLNĚM ROZSAHU

		Stav v období 27.10.2025 - 31.12.2025
L.	Daň z příjmu	0
L.1.	Daň z příjmu splatná	
L.2.	Daň z příjmu odložená (+/-)	
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	28
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	28
*	Čistý obrát za účetní období	1 179

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou:	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis):
1.3.2025		

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

k 31. prosinci 2025

		Stav v období 27.10.2025 - 31.12.2025
Peněžní toky z provozní činnosti		
Z.	Výsledek hospodaření za běžnou činnost bez zdanění (+/-)	28
A. 1.	Úpravy o nepeněžní operace	-28
A. 1. 1.	Odpisy stálých aktiv a pohledávek	
A. 1. 2.	Změna stavu opravných položek	
A. 1. 3.	Změna stavu rezerv	
A. 1. 4.	Kurzové rozdíly	
A. 1. 5.	(Zisk) / ztráta z prodeje stálých aktiv	
A. 1. 6.	Úrokové náklady a výnosy	-28
A. 1. 7.	Ostatní nepeněžní operace (např. přecenění na reálnou hodnotu do HV, přijaté dividendy)	
A *	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu, placenými úroky a mimořádnými položkami	0
A. 2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	0
A. 2. 1.	Změna stavu zásob	
A. 2. 2.	Změna stavu obchodních pohledávek	
A. 2. 3.	Změna stavu ostatních pohledávek a přechodných účtů aktiv	
A. 2. 4.	Změna stavu obchodních závazků	
A. 2. 5.	Změna stavu ostatních závazků a přechodných účtů pasiv	
A **	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, placenými úroky a mimořádnými položkami	0
A. 3. 1.	Vylacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku	
A. 4. 1.	Zaplacená daň z příjmů	
A ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	0
Peněžní toky z investiční činnosti		
B. 1. 1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-12
B. 2. 1.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	
B. 3. 1.	Poskytnuté půjčky a úvěry	-200 000
B. 4. 1.	Přijaté úroky	
B. 5. 1.	Přijaté podíly na zisku	
B ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-200 012
Peněžní toky z finanční činnosti		
C. 1.	Změna stavu dlouhodobých závazků a dlouhodobých, příp. krátkodobých, úvěrů	200 000
C. 2. 1.	Dopady změn základního kapitálu na peněžní prostředky	12
C. 2. 2.	Vyplacené podíly na zisku	
C. 2. 3.	Dopad ostatních změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky	
C ***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	200 012
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	0
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	0
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	0

KAISTA Holding s.r.o.
Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2025
(v tisících Kč)

1. Charakteristika a hlavní aktivity

Vznik a charakteristika společnosti

KAISTA Holding s.r.o. („Společnost“) vznikla 27. října 2025 jako společnost s ručením omezeným zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou 434622, oddíl C. Hlavním předmětem činnosti Společnosti je správa vlastního majetku, zejména svých ovládaných společností.

Vlastníci společnosti k 31. prosinci:

YIT Stavo s.r.o.	50 %
OFO LUMO Development s.r.o.	50 %

Sídlo společnosti

KAISTA Holding s.r.o..

Generála Píky 430/26
Dejvice, 160 00 Praha
Česká republika

Identifikační číslo

238 90 207

Statutární orgán k 31. prosinci 2025 :

Ing. Marek Lokaj	jednatel A1
Ing. Michal Magic	jednatel A2
Ing. Lubomír Drenčák	jednatel B1
Mgr. Adam Karban	jednatel B2

Společnost zastupují a jednají za ni navenek ve všech záležitostech vždy tři (3) jednatele společně.

Změny v obchodním rejstříku

Dne 2. prosince 2025 byly zapsány následující změny :

- změna názvu obchodní firmy - vymazáno: Acsinefta Business s.r.o. , zapsáno: KAISTA Holding s.r.o.
- změna sídla obchodní firmy - vymazáno: Na Florenci 1332/23, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsáno: Generála Píky 430/26, Dejvice, 160 00 Praha 6

Dne 9. prosince 2025 byly zapsány následující změny:

Rok končící 31. prosincem 2025
(v tisících Kč)

- změna jednatele obchodní firmy - vymazáno: Mgr. David Neveselý , zapsáno: Ing. Marek Lokaj - jednatel A1, Ing. Michal Magic - jednatel A2, Ing. Lubomír Drenčák - jednatel B1, Mgr. Adam Karban - jednatel B2
- změna společníka - vymazáno: H&P Corporate Services SE (IČ 241 27 451) – 100% , zapsáno:
 - YIT Stavo s.r.o. (IČ 264 20 562) se sídlem Generála Píky 430/26, Dejvice, 160 00 Praha 6 – 50% obchodní podíl
 - OFO LUMO Development s.r.o. (IČ 238 89 730) se sídlem Na Florenci 1332/23, Nové Město, 110 00 Praha 1 – 50% obchodní podíl
- přidání nového předmětu činnosti: „Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor“

2. Obecné účetní zásady, účetní metody a jejich změny a odchylky

Tato individuální účetní závěrka je připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o účetnictví) a s vyhláškou Ministerstva financí České republiky č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění platném pro rok 2025 (dále jen vyhláška).

Účetní závěrka je sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti.

a) Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv zejména na vykazované hodnoty aktiv a posouzení případných opravných položek. Vedení společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací (zejména na základě interních finančních plánů, predikcí a analýz trhu a externích valuačních posudků). Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

b) Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek představuje majetkové účasti v ovládaných osobách a osobách pod podstatným vlivem.

Dlouhodobý finanční majetek je účtován v pořizovací ceně. Pořizovací cena zahrnuje přímé náklady související s pořízením, například poplatky a provize zprostředkovatelům a poradcům.

Majetkové účasti v ovládaných osobách a osobách pod podstatným vlivem jsou k rozvahovému dni oceňovány pořizovací cenou a v případě dočasného snížení realizovatelné hodnoty příslušné účasti je tvořena opravná položka.

c) Ocenění pohledávek

Pohledávky se oceňují jmenovitou hodnotou. Ocenění pochybných pohledávek, pokud relevantní, se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu.

Rok končící 31. prosincem 2025
(v tisících Kč)

d) Přepočty cizích měn

V průběhu roku účtuje společnost pouze o realizovaných kurzových ziscích a ztrátách.

Aktiva a pasiva v zahraniční měně jsou k rozvahovému dni přepočítávána podle kurzu devizového trhu vyhlášeného ČNB. Nerealizované kurzové zisky a ztráty jsou zachyceny ve výsledku hospodaření.

Kurzové rozdíly z podílů v zahraničních ovládaných společnostech vedených v cizí měně (např. EUR) jsou zachyceny přímo ve vlastním kapitále na řádku A.II.2.2 Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-).

e) Účtování výnosů a nákladů

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

f) Daně

Daň z příjmů za dané období se skládá ze splatné daně.

Splatná daň zahrnuje odhad daně vypočtený z daňového základu s použitím daňové sazby platné v první den účetního období, veškeré doměrky a vratky za minulá období a dorovnávací daně (pokud relevantní).

Účetní jednotka nesplňuje podmínky pro účtování o odložené dani. O odložené dani tak nebylo účtováno.

g) Cizí zdroje

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

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

h) Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni. V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem představujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

i) Srovnávací údaje

Vzhledem ke vzniku Společnosti k 27. října 2025, Společnost nevykazuje srovnávací údaje za minulé období.

j) Čistý obrat

Čistým obratem se pro účely účetnictví rozumí výše výnosů z prodeje výrobků a zboží, výnosů z poskytování služeb a úrokových výnosů za účetní období. Při určování těchto výnosů se přihlíží zejména k odvětví a trhu, na kterém účetní jednotka působí, a k podstatě činnosti účetní jednotky pro její zákazníky.

KAISTA Holding s.r.o.
Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2025
(v tisících Kč)

3. Finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek

Přehled o pohybu dlouhodobého finančního majetku:

	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba
Zůstatek k 27.10. (den vzniku Společnosti)	0
Přírůstky	12
Úbytky	--
Přecenění	--
Zůstatek k 31.12.	12

Přírůstkem dlouhodobého finančního majetku v roce 2025 je pořízení 100% podílu ve společnosti YIT LUMO s.r.o., IČ 23890037, se sídlem na adrese Generála Píky 430/26, Dejvice, 160 00 Praha 6 (do 2. prosince 2025 pod obchodním jménem Nalasor Equity s.r.o.).

Základní kapitál společnosti YIT LUMO s.r.o. je 12 tis. Kč. Vlastní kapitál společnosti YIT LUMO s.r.o. k 31. prosinci 2025 činí -2,721 tis. Kč. Společnost KAISTA Holding s.r.o. učinila kroky k posílení vlastního kapitálu YIT LUMO s.r.o. k 1. lednu 2026, viz bod Významné Následné události.

4. Pohledávky a závazky z obchodních vztahů

Společnost neevidovala v roce 2025 krátkodobé pohledávky či závazky z obchodních vztahů.

5. Vlastní kapitál

	Základní kapitál	VH běžného účetního období	Celkem
Zůstatek k 27.10.2025	12	--	12
HV 2025	--	28	28
Zůstatek k 31.12.2025	12	28	40

6. Zaměstnanci

Společnost v roce 2025 nezaměstnávala žádné zaměstnance.

7. Informace o transakcích se spřízněnými stranami

- a) Poskytnutá zápůjčka společnosti YIT LUMO s.r.o. v průběhu roku 2025 v českých korunách. Zápůjčka byla poskytnuta za účelem financování projektu rezidenčního developmentu v Praze. Zůstatek jistiny zápůjčky k 31. prosinci 2025 činí 200 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: N/A). Úvěr je úročen fixní sazbou a je nezajištěn. Zápůjčka je splatná nejpozději do 15. prosince 2031. Výše

Rok končící 31. prosincem 2025
(v tisících Kč)

výnosových úroků z této zápůjčky za období ukončené 31. prosincem 2025 činí 1 179 tis. Kč (2024: N/A). Nezaplacené úroky jsou vykázány na řádku Jiné krátkodobé pohledávky.

Přijatá zápůjčka od společností YIT Stavo s.r.o poskytnutá v průběhu roku 2025 v českých korunách. Zůstatek jistiny zápůjčky činí 100 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: N/A). Úvěr je úročen fixní sazbou a je nezajištěn. Zápůjčka je splatná nejpozději do 31. prosince 2031. Výše nákladových úroků z této zápůjčky za období ukončené 31. prosincem 2025 činí 575 tis. Kč (2024: N/A). Nezaplacené úroky jsou vykázány na řádku Krátkodobé Dohadné účty pasivní.

Přijatá zápůjčka od společností OFO LUMO Development s.r.o poskytnutá v průběhu roku 2025 v českých korunách. Zůstatek jistiny zápůjčky činí 100 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: N/A). Úvěr je úročen fixní sazbou a je nezajištěn. Zápůjčka je splatná nejpozději do 31. prosince 2031. Výše nákladových úroků z této zápůjčky za období ukončené 31. prosincem 2025 činí 575 tis. Kč (2024: N/A). Nezaplacené úroky jsou vykázány na řádku Krátkodobé Dohadné účty pasivní.

Společnost eviduje poskytnutý nečerpaný úvěrový limit z titulu poskytnuté zápůjčky na YIT LUMO s.r.o., za účelem budoucího provozního financování projektu rezidenčního developmentu v Praze. Společnost má tento podmíněný závazek krytý ekvivalentním úvěrovým limitem od svých společníků, a to až do doby splatnosti přijatých zápůjček popsanych výše.

- b) v roce 2025 neobdrželi členové řídících, kontrolních a správních orgánů žádné zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry, přiznané záruky a jiné výhody a nevlastní žádné akcie/podíly společnosti.

8. Daň z příjmů

Splatná daň z příjmů zahrnuje odhad daně za zdaňovací období 2025 ve výši 0 tis. Kč.

9. Závazky nevykázané v rozvaze

Společnost neeviduje žádné závazky nevykázané v rozvaze.

10. Významná následná událost

Společnosti jsou známy následující následné události:

- Posílení vlastního kapitálu – společníci Společnosti provedli k 1. lednu 2026 navýšení vlastního kapitálu Společnosti mimo základní kapitál (řádek „Ostatní kapitálové fondy“) o 40 000 tis. Kč, který byl splacen zápočtem proti Přijatým zápůjčkám od společníků (tj. v důsledku této transakce došlo ke snížení jistiny Dlouhodobých závazků vůči ovládajícím osobám o 40 000 tis. Kč)
- Společnost provedla navýšení vlastního kapitálu mimo základní kapitál (řádek „Ostatní kapitálové fondy“) u ovládané společnosti YIT LUMO s.r.o. o 40 000 tis. Kč, který byl splacen

KAISTA Holding s.r.o.
Příloha v účetní závěrce

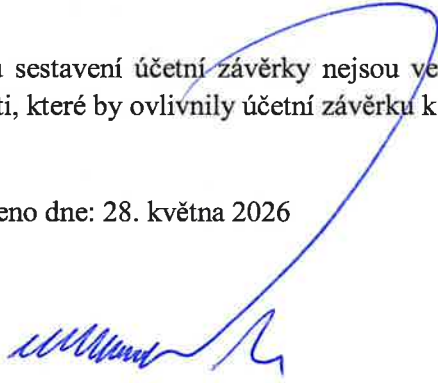
Rok končící 31. prosincem 2025
(v tisících Kč)

zápočtem proti Poskytnuté zápůjčce (tj. v důsledku této transakce došlo ke snížení jistiny Dlouhodobých pohledávek vůči ovládaným osobám o 40 000 tis. Kč)

- Dceřiná společnost YIT LUMO s.r.o. dne 19.3.2026 zveřejnila ve své sbírce listin projekt fúze sloučením, s účinnosti k 1. lednu 2026, mezi YIT LUMO s.r.o. (nástupnická společnost) a YIT OFFICE Centrum s.r.o. a YIT OFFICE Parking s.r.o. (zanikající společnosti).
- ke dni 17. dubna 2026 došlo k založení slovenské dceřiné společnosti YIT SK KAISTA s.r.o., společnosti s ručením omezeným založené podle slovenského obchodního práva, IČ 57 583 099, se sídlem Svätoplukova II. 18892/2 A, Bratislava – městská část Ružinov, Slovensko. YIT SK KAISTA s.r.o. má základní kapitál 5 000 EUR.

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení společnosti známy žádné další významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2025.

Sestaveno dne: 28. května 2026



Ing. Ľubomír Drenčák
Jednatel společnosti



Ing. Marek Lokaj
Jednatel společnosti



Michal Magic
Jednatel společnosti

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Společníkům společnosti KAISTA Holding s.r.o.:

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti KAISTA Holding s.r.o. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2025, výkazu zisku a ztráty a přehledu o peněžních tocích za období od 27. října 2025 do 31. prosince 2025, a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. prosinci 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za období od 27. října 2025 do 31. prosince 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky 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.

Odpovědnost jednatelů Společnosti za účetní závěrku

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

Při sestavování účetní závěrky jsou jednatelé Společnosti povinni 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 jednatelé plánují zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemají jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout 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, 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 jednatele Společnosti uvedli v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení účetní závěrky jednatele, a 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 jednatele 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.

Ernst & Young Audit, s.r.o.
evidenční č. 401



Hana Mužátková, statutární auditor
evidenční č. 2185

28. května 2026
Praha, Česká republika

