

KAISTA Holding s.r.o. k 31.12.2025

Štatutárne formuláre českých finančných výkazov v tis. Kč (Preklad z českého originálu)

IČ	rok	mesiac
23 890 207	2025	12

SÚVAHA V PLNOM ROZSAHU

		Bežné účtovné obdobie		
		Brutto	Korekcia	Netto
	AKTIVA CELKEM	201 191	0	201 191
A.	Pohľadávky za základným imaním			
B.	DLHODOBÝ MAJETOK	12	0	12
B. I.	Dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0
B. I. 1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoja			
2.	Oceniteľné práva	0	0	0
1.	Software			
2.	Ostatné oceniteľné práva			
3.	Goodwill			
4.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok			
5.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok a nedokončený dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0
1.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok			
2.	Nedokončený dlhodobý nehmotný majetok			
B. II.	Dlhodobý hmotný majetok	0	0	0
B. II. 1.	Pozemky a stavby	0	0	0
1.	Pozemky			
2.	Stavby			
2.	Hmotné movité veci a ich súbory			
3.	Oceňovací rozdiel k nadobudnutému majetku			
4.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0
1.	Pestovateľské celky			
2.	Zvieratá			
3.	Iný dlhodobý majetok			
5.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok a nedokončený dlhodobý hmotný majetok	0	0	0
1.	Poskytnuté zálohy na dlhodobý hmotný majetok			
2.	Nedokončený dlhodobý hmotný majetok			
B. III.	Dlhodobý finančný majetok	12	0	12
B. III. 1.	Podiely v ovládaných osobách	12		12
2.	Požičky a úvery ovládaným osobám			
3.	Podiely - podstatný vplyv			
4.	Požičky a úvery - podstatný vplyv			
5.	Ostatné dlhodobé cenné papiere a finančné podiely			
6.	Požičky a úvery - ostatné			
7.	Ostatný dlhodobý finančný majetok	0	0	0
1.	Iný dlhodobý finančný majetok			
2.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok			
C.	Obežný majetok	201 179	0	201 179
C. I.	Zásoby	0	0	0
C. I. 1.	Materiál			
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby			
3.	Výrobky a tovar	0	0	0
1.	Výrobky			
2.	Tovar			
4.	Mladé zvieratá			
5.	Poskytnuté preddavky na zásoby			
C. II.	Pohľadávky	201 179	0	201 179
C. II. 1.	Dlhodobé pohľadávky	200 000	0	200 000
1.	Pohľadávky z obchodných vzťahov			
2.	Pohľadávky - ovládaná alebo ovládajúca osoba	200 000		200 000
3.	Pohľadávky - podstatný vplyv			
4.	Odložená daňová pohľadávka			
5.	Pohľadávky ostatné	0	0	0
5.1.	Pohľadávky za spoločníkmi			
5.2.	Dlhodobé poskytnuté preddavky			
5.3.	Dohadné účty aktiv			
5.4.	Iné pohľadávky			

KAISTA Holding s.r.o. k 31.12.2025

Štatutárne formuláre českých finančných výkazov v tis. Kč (Preklad z českého originálu)

IČ	rok	mesiac
23 890 207	2025	12

SÚVAHA V PLNOM ROZSAHU

		Bežné účtovné obdobie		
		Brutto	Korekcia	Netto
C. II. 2.	Krátkodobé pohľadávky	1 179	0	1 179
1.	Pohľadávky z obchodných vzťahov			
2.	Pohľadávky - ovládaná alebo ovládajúca osoba			
3.	Pohľadávky - podstatný vplyv			
4.	Pohľadávky - ostatné	1 179	0	1 179
4.1.	Pohľadávky za spoločníkmi			
4.2.	Sociálne zabezpečenie a zdravotné poistenie			
4.3.	Štát - daňové pohľadávky			
4.4.	Krátkodobé poskytnuté preddavky			
4.5.	Dohadné účty aktív			
4.6.	Iné pohľadávky	1 179		1 179
C. III.	Krátkodobý finančný majetok	0	0	0
1.	Podiely - ovládaná osoba			
2.	Ostatný krátkodobý finančný majetok			
C. IV.	Peniaze	0	0	0
1.	Peniaze v pokladni			
2.	Peniaze na bankových účtoch			
D. I.	Časové rozlíšenie aktív	0	0	0
D. I. 1.	Náklady budúcich období			
2.	Komplexní náklady budúcich období			
3.	Príjmy budúcich období			

Štatutárne formuláre českých finančných výkazov v tis. Kč (Preklad z českého originálu)

SÚVAHA V PLNOM ROZSAHU

		Stav v bežnom účtovnom období
	PASÍVA CELKOM	201 191
A.	VLASTNÉ IMANIE	40
A. I.	Základné imanie	12
A. I. 1.	Základné imanie	12
2.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-)	
3.	Zmeny základného kapitálu	
A. II.	Ážio a kapitálové fondy	0
A. II. 1.	Ážio	
2.	Kapitálové fondy	0
1.	Ostatné kapitálové fondy	
2.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/-)	
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí alebo rozdelení (+/-)	
4.	Rozdiely z premien obchodných korporácií (+/-)	
A. III.	Fondy zo zisku	0
A. III. 1.	Ostatné fondy	
2.	Štatutárne fondy	
A. IV.	Výsledok hospodárenia minulých rokov (+/-)	0
IV. 1.	Nerozdelený zisk minulých rokov	
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-)	
3.	Iný výsledok hospodárenia minulých rokov - opravy chýb a zmeny metod (+/-)	
A. V. 1.	Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia (+/-)	28
A. VI. 2.	Rozhodnuté o preddavkoch na výplatu dividendy (-)	0
B. + C.	ČUDZIE ZDROJE	201 151
B. I.	Rezervy	0
B. I. 1.	Rezerva na dochody a iné podobné záväzky	
2.	Rezerva na daň z príjmov	
3.	Rezervy podľa zvláštnych právnych predpisov	
4.	Ostatné rezervy	
C.	Záväzky	201 151
C. I.	Dlhodobé záväzky	200 000
1.	Vydané dlhopisy	0
1.	Vymeniteľné dlhopisy	
2.	Ostatné dlhopisy	
2.	Záväzky k úverovým inštitúciám	
3.	Dlhodobé prijaté preddavky	
4.	Záväzky z obchodných vzťahov	
5.	Dlhodobé zmenky	
6.	Záväzky - ovládaná alebo ovládajúca osoba	200 000
7.	Záväzky - podstatný vplyv	
8.	Odložený daňový záväzek	
9.	Záväzky - ostatné	0
1.	Záväzky k spoločníkom	
2.	Dohadné účty pasív	
3.	Iné záväzky	
C. II.	Krátkodobé záväzky	1 151
1.	Vydané dlhopisy	0
1.	Vymeniteľné dlhopisy	
2.	Ostatné dlhopisy	
2.	Záväzky k úverovým inštitúciám	
3.	Krátkodobé prijaté preddavky	
4.	Záväzky z obchodných vzťahov	
5.	Krátkodobé zmenky	
6.	Záväzky - ovládaná alebo ovládajúca osoba	
7.	Záväzky - podstatný vplyv	
8.	Záväzky - ostatné	1 151
1.	Záväzky k spoločníkom	
2.	Krátkodobé finančné výpomoci	
3.	Záväzky k zamestnancom	
4.	Záväzky zo sociálneho a zdravotného poistenia	
5.	Štát - daňové záväzky a dotácie	
6.	Dohadné účty pasív	
7.	Iné záväzky	1 151
D. I.	Časové rozlíšenie pasív	0
D. I. 1.	Výdavky budúcich období	
2.	Výnosy budúcich období	

Zostavené
dňa

1.3.2025

KAISTA Holding s.r.o. k 31.12.2025

Štatutárne formuláre českých finančných výkazov v tis. Kč (Preklad z českého originálu)

IČ	rok
23 890 207	2025

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT V PLNOM ROZSAHU

		Stav v období 27.10.2025 - 31.12.2025
I.	Tržby z predaja výrobkov a služieb	
II.	Tržby za predaj tovaru	
A.	Náklady vynaložené na predaj výrobkov, služieb a tovaru	0
A.1.	Náklady vynaložené na predaj tovaru	
A.2.	Spotreba materiálu a energie	
A.3.	Služby	
B.	Zmena stavu zásob vlastnej činnosti (+/-)	0
C.	Aktivácia dlhodobého majetku vlastnej výroby (-)	0
D.	Osobné náklady	0
D.1.	Mzdové náklady	
D.2.	Náklady na sociálne zabezpečenie a zdravotné poistenie a ostatné	
D.2.1.	Náklady na sociálny zabezpečení a zdravotní pojištění	
D.2.2.	Ostatné mzdové náklady	
E.	Úpravy hodnôt v prevádzkovej oblasti	0
E.1.	Úpravy hodnôt dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	
E.1.1.	Úpravy hodnôt dlhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	
E.1.2.	Úpravy hodnôt dlhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	
E.2.	Úpravy hodnôt zásob	
E.3.	Úpravy hodnôt pohľadávok	
III.	Ostatné prevádzkové výnosy	0
III.1.	Tržby z predaného dlhodobého majetku	
III.2.	Tržby z predaného materiálu	
III.3.	Iné prevádzkové výnosy	
F.	Ostatné prevádzkové náklady	0
F.1.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku	
F.2.	Zostatková cena predaného materiálu	
F.3.	Dane a poplatky	
F.4.	Rezervy v prevádzkovej oblasti a zmeny komplexných nákladov budúcich období	
F.5.	Iné prevádzkové náklady	
*	Prevádzkový výsledok hospodárenia (+/-)	0
IV.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0
IV.1.	Výnosy z podielov v ovládaných osobách	
IV.2.	Ostatné výnosy z podielov	
G.	Náklady vynaložené na predané podiely	0
V.	Výnosy z ostatného dlhodobého finančného majetku	0
V.1.	Výnosy z ostatného dlhodobého finančného majetku v ovládaných osobách	
V.2.	Ostatné výnosy z ostatného dlhodobého finančného majetku	
H.	Náklady súvisiace s ostatným dlhodobým finančným majetkom	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	1 179
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná alebo ovládajúca osoba	1 179
VI.2.	Ostatné výnosové úroky a podobné výnosy	
I.	Úpravy hodnôt a rezerv vo finančnej oblasti	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	1 151
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná alebo ovládajúca osoba	1 151
J.2.	Ostatné nákladové úroky a podobné náklady	
VII.	Ostatné finančné výnosy	0
K.	Ostatné finančné náklady	0
*	Finančný výsledok hospodárenia (+/-)	28
**	Výsledok hospodárenia pred zdanením (+/-)	28

KAISTA Holding s.ř.o. k 31.12.2025

řtatutárne formuláre řeských finanřných výkazov v tis. Kč (Preklad z řeského originál

IČ	rok
23 890 207	2025

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT V PLNOM ROZSAHU

		Stav v období 27.10.2025 - 31.12.2025
L.	Daň z příjmu	0
L.1.	Daň z příjmů splatná	
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	
**	Výsledek hospodárení po zdanení (+/-)	28
M.	Prevod podielu na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/-)	0
***	Výsledek hospodárení za účtovné období (+/-)	28
*	Čistý obrát za účtovné období	1 179

--	--	--

PREHLAD o PEŇAŽNÝCH TOKOCH

k 31. decembru 2025

		Stav v období 27.10.2025 - 31.12.2025
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Z.	Výsledok hospodárenia za bežnú činnosť pred zdanením (+/-)	28
A. 1.	Úpravy o nepenažené operácie	-28
A. 1. 1.	Odpisy aktív a pohľadávok	
A. 1. 2.	Zmena stavu opravných položiek	
A. 1. 3.	Zmena stavu rezerv	
A. 1. 4.	Kurzové rozdiely	
A. 1. 5.	(Zisk) / strata z predaja dlhodobých aktív	
A. 1. 6.	Urokové náklady a výnosy	-28
A. 1. 7.	Ostatné	
A *	Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti - pred zdanením, zmenami pracovného kapitálu, pred platenými úrokmi a pred mimoriadnymi položkami	0
A. 2.	Zmena stavu nepenažných zložiek pracovného kapitálu	0
A. 2. 1.	Zmena stavu zásob	
A. 2. 2.	Zmena stavu obchodných pohľadávok	
A. 2. 3.	Zmena stavu ostatných pohľadávok a časového rozlíšenia aktív	
A. 2. 4.	Zmena stavu obchodných záväzkov	
A. 2. 5.	Zmena stavu ostatných záväzkov a časového rozlíšenia pasív	
A **	Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti - pred zdanením, pred platenými úrokmi a pred mimoriadnymi položkami	0
A. 3. 1.	Vyplatené úroky	
A. 4. 1.	Zaplatená daň z príjmov	
A ***	Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti	0
Peňažné toky z investičnej činnosti		
B. 1. 1.	Výdaje spojené s nákupom dlhodobých aktív	-12
B. 2. 1.	Príjmy z predaja dlhodobých aktív	
B. 3. 1.	Poskytnuté pôžičky	-200 000
B. 4. 1.	Prijaté úroky	
B. 5. 1.	Prijaté dividendy	
B ***	Čistý peňažný tok z investičnej činnosti	-200 012
Peňažné toky z finančnej činnosti		
C. 1.	Zmena stavu dlhodobých záväzkov a úverov	200 000
C. 2. 1.	Dopady zmien základného imania	12
C. 2. 2.	Vyplatené dividendy	
C. 2. 3.	Dopad ostatných zmien vlastného imania	
C ***	Čistý peňažný tok z finančnej činnosti	200 012
F.	Čistý zvýšenie, resp. zníženie peňažných prostriedkov	0
P.	Peniaze na začiatku účtovného obdobia	0
R.	Peniaze na konci účtovného obdobia	0

KAISTA Holding s.r.o.

Poznámky k účtovnej závierke (Preklad z originálu v českom jazyku)

Rok končiaci 31. decembrom 2025

(v tisícoch českých korún – v tis. Kč)

1. Charakteristika a hlavné aktivity

Vznik a charakteristika spoločnosti

KAISTA Holding s.r.o. („Spoločnosť“) vznikla 27. októbra 2025 ako spoločnosť s ručením obmedzeným zápisom do obchodného registra vedeného na Mestskom súde v Prahe pod spisovou značkou 434622, oddiel C. Hlavným predmetom činnosti Spoločnosti je správa vlastného majetku, najmä svojich ovládaných spoločností.

Vlastníci Spoločnosti k 31. decembru:

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

Sídlo spoločnosti

KAISTA Holding s.r.o..
Generála Píky 430/26
Dejvice, 160 00 Praha
Česká republika

Identifikačné číslo

238 90 207

Štatutárny orgán k 31. decembru 2025 :

Ing. Marek Lokaj	konateľ A1
Ing. Michal Magic	konateľ A2
Ing. Ľubomír Drenčák	konateľ B1
Mgr. Adam Karban	konateľ B2

Spoločnosť zastupujú a konajú za ňu navonok vo všetkých záležitostiach vždy traja (3) konatelia spoločne.

Zmeny v obchodnom registri

Dňa 2. decembra 2025 boli zapísané nasledujúce zmeny:

- zmena názvu obchodnej firmy - vymazané: Acsinefta Business s.r.o. , zapísané: KAISTA Holding s.r.o.
- zmena sídla obchodnej firmy - vymazané: Na Florencii 1332/23, Nové Mesto, 110 00 Praha 1, zapísané: Generála Píky 430/26, Dejvice, 160 00 Praha 6

Dňa 9. decembra 2025 boli zapísané nasledujúce zmeny:

Rok končiaci 31. decembrom 2025

(v tisícoch českých korún – v tis. Kč)

- zmena konateľa obchodnej firmy - vymazané: Mgr. David Neveselý , zapísané: Ing. Marek Lokaj – konateľ A1, Ing. Michal Magic – konateľ A2, Ing. Ľubomír Drenčák – konateľ B1, Mgr. Adam Karban - konateľ B2
- zmena spoločníka - vymazané: H&P Corporate Services SE (IČO 241 27 451) – 100% , zapísané:
 - YIT Stavo s.r.o. (IČO 264 20 562) so sídlom Generála Píky 430/26, Dejvice, 160 00 Praha 6 – 50% obchodný podiel
 - OFO LUMO Development s.r.o. (IČO 238 89 730) so sídlom Na Florenci 1332/23, Nové Město, 110 00 Praha 1 – 50% obchodný podiel
- pridanie nového predmetu činnosti: „Prenájom nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov“

2. Všeobecné účtovné zásady, účtovné metódy a ich zmeny a odchýlky

Táto individuálna účtovná závierka je pripravená v súlade so zákonom č. 563/1991 Zb., o účtovníctve, v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon o účtovníctve ČR) a s vyhláškou Ministerstva financií Českej republiky č. 500/2002 Zb., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o účtovníctve, v znení platnom pre rok 2025 (ďalej len vyhláška).

Účtovná závierka je zostavená za predpokladu nepretržitého trvania spoločnosti.

a) Použitie odhadov

Zostavenie účtovnej závierky vyžaduje, aby vedenie spoločnosti používalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv hlavne na vykazované hodnoty aktív a posudzovanie prípadných opravných položiek. Vedenie spoločnosti stanovilo tieto odhady a predpoklady na základe všetkých jemu dostupných relevantných informácií (hlavne na základe interných finančných plánov, predikcií a analýz trhu a externých posudkov). Každopádne, ako vyplýva z podstaty odhadu, skutočné hodnoty v budúcnosti sa môžu od týchto odhadov odlišovať.

b) Dlhodobý finančný majetok

Dlhodobý finančný majetok predstavuje majetkové účasti v ovládaných osobách a osobách pod podstatným vplyvom.

Dlhodobý finančný majetok je účtovaný v obstarávacej cene. Obstarávacia cena zahŕňa taktiež priame náklady súvisiace s obstaraním, napríklad poplatky a provízie sprostredkovateľom a poradcom.

Majetkové účasti v ovládaných osobách a osobách pod podstatným vplyvom sú k súvahovému dňu oceňované obstarávacou cenou a v prípade dočasného zníženia realizovateľnej hodnoty príslušnej účasti je tvorená opravná položka.

Rok končiaci 31. decembrom 2025

(v tisícoch českých korun – v tis. Kč)

c) Ocenenie pohľadávok

Pohľadávky sa oceňujú menovitou hodnotou. Ocenenie pochybných pohľadávok, ak je to relevantné, sa znižuje na ich realizovateľnú hodnotu pomocou opravných položiek účtovaných voči nákladom.

d) Prepočty cudzích mien

V priebehu roka účtuje spoločnosť iba o realizovaných kurzových ziskoch a stratách.

Aktíva a pasíva v zahraničnej mene sú k súvahovému dňu prepočítavané podľa kurzu devízového trhu vyhláseného Českou Národnou Bankou. Nerealizované kurzové zisky a straty sú zachytené vo výsledku hospodárenia.

Kurzové rozdiely z majetkových podielov v zahraničných ovládaných spoločnostiach vedených v cudzej mene (napr. EUR) sú zachytené priamo vo vlastnom imaní na riadku A.II.2.2 Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/-).

e) Účtovanie výnosov a nákladov

Výnosy a náklady sa účtujú časovo rozlíšené, to jest do obdobia, s ktorým vecne aj časovo súvisia.

f) Dane

Daň z príjmov za dané obdobie sa skladá zo splatnej dane.

Splatná daň zahŕňa odhad dane vypočítaný z daňového základu s použitím daňovej sadzby platnej v prvý deň účtovného obdobia (2025: 21%), všetky doplatky a preplatky za minulé obdobia a dorovnávaciu daň (ak relevantné).

Účtovná jednotka nespĺňa podmienky na účtovanie o odloženej dani. O odloženej dani tak nebolo účtované.

g) Cudzie zdroje

Dlhodobé i krátkodobé záväzky sa vykazujú v menovitých hodnotách.

Spoločnosť klasifikuje časť dlhodobých záväzkov, bankových úverov alebo finančných výpomocí, ktorých doba splatnosti je kratšia ako jeden rok vzhľadom na súvahový deň, ako krátkodobé.

h) Následné udalosti

Vplyv udalostí, ktoré nastali medzi súvahovým dňom a dňom zostavenia účtovnej závierky, je zachytený v účtovných výkazoch v prípade, že tieto udalosti poskytli doplňujúce informácie o skutočnostiach, ktoré existovali k súvahovému dňu. V prípade, že medzi súvahovým dňom a dňom zostavenia účtovnej závierky došlo k významným udalostiam predstavujúcim skutočnosti, ktoré nastali po súvahovom dni, sú dôsledky týchto udalostí popísané v poznámkach účtovnej závierky, ale nie sú zaúčtované v účtovných výkazoch.

i) Komparatívne údaje

Vzhľadom na vznik Spoločnosti k 27. októbra 2025, Spoločnosť nevykazuje komparatívne údaje za minulé obdobie.

Rok končiaci 31. decembrom 2025

(v tisícoch českých korun – v tis. Kč)

j) Čistý obrat

Čistým obratom sa pre účely účtovnej závierky rozumie výška výnosov z predaje výrobkov a tovaru, výnosov z poskytovania služieb a úrokových výnosov za účtovné obdobie. Pri určovaní týchto výnosov sa prihliada hlavne k odvetviu a trhu, na ktorom účtovná jednotka pôsobí, a k podstate činnosti účtovnej jednotky pro jej zákazníkov.

3. Finančný majetok

Dlhodobý finančný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku:

	Podiely – ovládaná alebo ovládajúca osoba
Zostatok k 27.10. (deň vzniku Spoločnosti)	0
Prírastky	12
Úbytky	--
Precenenie	--
Zostatok k 31.12.	12

Prírastkom dlhodobého finančného majetku v roku 2025 je obstaranie 100% podielu v spoločnosti YIT LUMO s.r.o., IČO 23890037, so sídlom na adrese Generála Píky 430/26, Dejvice, 160 00 Praha 6 (do 2. decembra 2025 pod obchodným menom Nalator Equity s.r.o.)

Základné imanie spoločnosti YIT LUMO s.r.o. je 12 tis. Kč. Vlastný kapitál spoločnosti YIT LUMO s.r.o. k 31. decembru 2025 činí -2,721 tis. Kč. Spoločnosť KAISTA Holding s.r.o. urobila kroky na posilnenie vlastného imania YIT LUMO s.r.o. k 1. januáru 2026, viď bod Významné Následné udalosti.

4. Pohľadávky a záväzky z obchodných vzťahov

Spoločnosť neevidovala v roku 2025 krátkodobé pohľadávky či záväzky z obchodných vzťahov.

KAISTA Holding s.r.o.
Poznámky k účtovnej závierke (Preklad z originálu v českom jazyku)

Rok končiaci 31. decembrom 2025
(v tisícoch českých korún – v tis. Kč)

5. Vlastné imanie

	Základný kapitál	VH bežného účtovného obdobia	Celkom
Zostatok k 27.10.2025	12	--	12
Výsledok hospodárenia za 2025	--	28	28
Zostatok k 31.12.2025	12	28	40

6. Zamestnanci

Spoločnosť v roku 2025 nezamestnávala žiadnych zamestnancov.

7. Informácie o transakciách so spriaznenými stranami

- a) Poskytnutá pôžička spoločnosti YIT LUMO s.r.o. v priebehu roku 2025 v Kč. Pôžička bola poskytnutá za účelom financovania projektu rezidenčného developmentu v Prahe. Zostatok istiny pôžičky k 31. decembru 2025 je 200 000 tis. Kč (k 31. decembru 2024: N/A). Úver je úročený fixnou sadzbou a je nezaistený. Pôžička je splatná najneskôr do 15. decembra 2031. Výška výnosových úrokov z tejto pôžičky za obdobie ukončené 31. decembrom 2025 je 1 179 tis. Kč (2024: N/A). Nezaplatené úroky sú vykázané na riadku „Iné krátkodobé pohľadávky“.

Prijatá pôžička od spoločnosti YIT Stavo s.r.o. poskytnutá v priebehu roka 2025 v Kč. Zostatok istiny pôžičky je 100 000 tis. Kč (k 31. decembru 2024: N/A). Úver je úročený fixnou sadzbou a je nezaistený. Pôžička je splatná najneskôr do 31. decembra 2031. Výška nákladových úrokov z tejto pôžičky za obdobie ukončené 31. decembrom 2025 činí 575 tis. Kč (2024: N/A). Nezaplatené úroky sú vykázane na riadku „Krátkodobé dohadné účty pasív“.

Prijatá pôžička od spoločností OFO LUMO Development s.r.o. poskytnutá v priebehu roka 2025 v Kč. Zostatok istiny pôžičky je 100 000 tis. Kč (k 31. decembru 2024: N/A). Úver je úročený fixnou sadzbou a je nezaistený. Pôžička je splatná najneskôr do 31. decembra 2031. Výška nákladových úrokov z tejto pôžičky za obdobie ukončené 31. decembrom 2025 je 575 tis. Kč (2024: N/A). Nezaplatené úroky sú vykázane na riadku „Krátkodobé dohadné účty pasív“.

Spoločnosť eviduje poskytnutý nečerpaný úverový limit z titulu poskytnutej pôžičky na YIT LUMO s.r.o., za účelom budúceho prevádzkového financovania projektu rezidenčného developmentu v Prahe. Spoločnosť má tento podmienený záväzok krytý ekvivalentným úverovým limitom od svojich spoločníkov, a to až do doby splatnosti prijatých pôžičiek popísaných vyššie.

Rok končiaci 31. decembrom 2025

(v tisícoch českých korún – v tis. Kč)

- b) V roku 2025 nedostali členovia riadiacich, kontrolných a správnych orgánov žiadne zálohy, zálohy, pôžičky, úvery, priznané záruky ani iné výhody a nevlastnia žiadne akcie/podiely spoločnosti.

8. Daň z príjmov

Splatná daň z príjmov zahŕňa odhad dane za zdaňovacie obdobie 2025 vo výške 0 tis. Kč.

9. Záväzky nevykázané v súvahe

Spoločnosť neeviduje žiadne záväzky nevykázané v súvahe.

10. Významná následná udalosť

Spoločnosti sú známe nasledujúce následné udalosti:

- Posilnenie vlastného imania – spoločníci Spoločnosti vykonali k 1. januáru 2026 navýšenie vlastného imania Spoločnosti, vkladom mimo základné imanie (riadok „Ostatné kapitálové fondy“) o 40 000 tis. Kč, ktorý bol splatený zápočtom proti Prijatým pôžičkám od spoločníkov (to jest v dôsledku tejto transakcie došlo k zníženiu istiny Dlhodobých záväzkov voči ovládajúcim osobám o 40 000 tis. Kč)
- Spoločnosť vykonala navýšenie vlastného imania, vkladom mimo základné imanie (riadok „Ostatné kapitálové fondy“) u ovládanej spoločnosti YIT LUMO s.r.o. o 40 000 tis. Kč, ktorý bol splatený zápočtom proti Poskytnutej pôžičke (to jest v dôsledku tejto transakcie došlo k zníženiu istiny Dlhodobých pohľadávok voči ovládaným osobám o 40 000 tis. Kč)
- Dcérska spoločnosť YIT LUMO s.r.o. dňa 19.3.2026 zverejnila vo svojej zbierke listín projekt fúzie zlúčením, s účinnosťou k 1. januáru 2026, medzi YIT LUMO s.r.o. (nástupnícka spoločnosť) a YIT OFFICE Centrum s.r.o. a YIT OFFICE Parking s.r.o. (zanikajúce spoločnosti).
- ku dňu 17. apríla 2026 došlo k založeniu slovenskej dcérskej spoločnosti YIT SK KAISTA s.r.o., spoločnosti s ručením obmedzeným založenej podľa slovenského obchodného práva, IČO 57 583 099, so sídlom Svätoplukova II. 18892/2 A, Bratislava – mestská časť Ružinov, Slovensko. YIT SK KAISTA s.r.o. má základné imanie 5 000 EUR.

K dátumu zostavenia účtovnej závierky nie sú vedeniu spoločnosti známe žiadne ďalšie významné následné udalosti, ktoré by ovplyvnili účtovnú závierku k 31. decembru 2025.

Zostavené dňa: 28. mája 2026

Ing. Ľubomír Drenčák

Ing. Marek Lokaj

Mgr. Adam Karban

Konatelia spoločnosti

(Preklad správy pôvodne vydané v českom jazyku)

Správa nezávislého audítora

Spoločníkom spoločnosti KAISTA Holding s.r.o.:

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti KAISTA Holding s.r.o („Spoločnosť“) zostavené na základe českých účtovných predpisov, ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2025, výkaz ziskov a strát a prehľad o peňažných tokoch za obdobie od 27. októbra 2025 do 31. decembra 2025, a prílohy tejto účtovnej závierky, vrátane významných (materiálnych) informácií o použitých účtovných metódach. Údaje o spoločnosti sú uvedené v bode 1 prílohy tejto účtovnej závierky

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2025 a výsledku jej hospodárenia a prehľad o peňažných tokoch za obdobie od 27. októbra 2025 do 31. decembra 2025 v súlade s českými účtovnými predpismi.

Základ pre názor

Audit sme vykonali v súlade so zákonom o audítoroch a štandardmi Komory audítorov Českej republiky pre audit, ktorými sú medzinárodné štandardy pre audit (ISA), prípadne doplnené a upravené súvisiacimi aplikačnými doložkami. Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. V súlade so zákonom o audítoroch a Etickým kódexom prijatým Komorou audítorov Českej republiky sme od Spoločnosti nezávislí a splnili sme aj ostatné povinnosti týkajúce sa etiky v zmysle Etického kódexu audítora a etických požiadaviek zákona o štatutárnom audite. Sme presvedčení, že auditorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených spravovaním za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie a vernú prezentáciu tejto účtovnej závierky v súlade s českými účtovnými predpismi a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné (materiálne) nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný v súlade s vyššie uvedenými predpismi vždy odhalí významné (materiálne) nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné

(materiálne) sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného v súlade s vyššie uvedenými predpismi, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej (materiálne) nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej (materiálne) nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídienie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná (materiálna) neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná (materiálna) neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

So štatutárnym orgánom komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.

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

Hana Mužátková, štatutárny audítor
evidenčné č. 2185

28. mája 2026
Praha, Česká republika