

DOCK 01, s.r.o.

Mezitímní účetní závěrka

30. červen 2026

ROZVAHA

v plném rozsahu
k 30. červnu 2026
(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

DOCK 01 s.r.o.
Boudníkova 2506/1
180 00 Praha 8
Česká republika

Identifikační číslo

28467108

Označ. a	AKTIVA b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé účetní období (31.12.2025)
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	1	691 485	- 124 240	567 245	536 999
B.	Stálá aktiva	2	491 477	- 122 783	368 694	372 104
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	3	647	- 647		
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	4	647	- 647		
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	5	490 830	- 122 136	368 694	372 104
B.II.1.	Pozemky a stavby	6	451 728	- 86 930	364 798	367 871
B.II.1.1.	Pozemky	7	95 312		95 312	95 312
B.II.1.2.	Stavby	8	356 416	- 86 930	269 486	272 559
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	9	38 015	- 35 206	2 809	3 158
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	10	1 087		1 087	1 075
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	11	450		450	450
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	12	637		637	625
C.	Oběžná aktiva	13	191 301	- 1 457	189 844	158 015
C.II.	Pohledávky	14	186 358	- 1 457	184 901	149 773
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	15	175 840		175 840	
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	16	175 840		175 840	
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	17	175 840		175 840	
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	18	10 518	- 1 457	9 061	149 773
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	19	3 215	- 1 457	1 758	710
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	20	7 303		7 303	149 063
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	21				134 408
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	22	590		590	1 014
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	23	6 713		6 713	13 641
C.IV.	Peněžní prostředky	24	4 943		4 943	8 242
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	25	4 943		4 943	8 242
D.	Časové rozlišení aktiv	26	8 707		8 707	6 880
D.1.	Náklady příštích období	27	3 241		3 241	1 911
D.3.	Příjmy příštích období	28	5 466		5 466	4 969

DOCK 01, s.r.o.**Rozvaha**

k 30. červnu 2026

Označ.	P A S I V A	řad.	Běžné účetní období	Minulé účetní období (31.12.2025)
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	29	567 245	536 999
A.	Vlastní kapitál	30	89 330	79 119
A.I.	Základní kapitál	31	200	200
A.I.1.	Základní kapitál	32	200	200
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	33	39 858	39 858
A.II.2.	Kapitálové fondy	34	39 858	39 858
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	35	39 858	39 858
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	36	39 061	21 864
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	37	39 061	21 864
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	38	10 211	17 197
B. + C.	Cizí zdroje	39	477 915	457 880
B.	Rezervy	40	641	700
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	41	641	700
C.	Závazky	42	477 274	457 180
C.I.	Dlouhodobé závazky	43	454 792	23 591
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	44	431 562	
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	45	14 813	14 755
C.I.8.	Odložený daňový závazek	46	8 331	8 750
C.I.9.	Závazky - ostatní	47	86	86
C.I.9.3.	Jiné závazky	48	86	86
C.II.	Krátkodobé závazky	49	22 482	433 589
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	50	6 597	411 275
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	51	7 932	13 705
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	52	4 702	4 143
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	53	2 257	2 257
C.II.8.	Závazky ostatní	54	994	2 209
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	55	66	215
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	56	928	1 994

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

druhové členění

za období končící 30. červnem 2026

(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

DOCK 01, s.r.o.
Boudníkova 2506/1
180 00 Praha 8
Česká republika

Identifikační číslo

28467108

Označ.		řad.	Běžné účetní období	Minulé účetní období (01.01.- 30.06.2025)
a	b	c	1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	29 563	30 156
A.	Výkonová spotřeba	2	9 078	7 849
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	3	3 541	3 217
A.3.	Služby	4	5 537	4 632
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	5	5 149	3 944
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	6	3 956	4 692
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	7	3 956	4 692
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	8	1 193	- 748
III.	Ostatní provozní výnosy	9	932	867
III.3.	Jiné provozní výnosy	10	932	867
F.	Ostatní provozní náklady	11	236	1 913
F.3.	Daně a poplatky	12	126	63
F.5.	Jiné provozní náklady	13	110	1 850
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	14	16 032	17 317
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	15	2 589	1 969
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	16	2 588	1 968
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	17	1	1
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	18	5 478	3 803
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	19	5 478	3 803
VII.	Ostatní finanční výnosy	20		5 322
K.	Ostatní finanční náklady	21	585	387
*	Finanční výsledek hospodaření	22	- 3 474	3 101
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	23	12 558	20 418
L.	Daň z příjmů	24	2 347	5 550
L.1.	Daň z příjmů splatná	25	2 766	4 060
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	26	- 419	1 490
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	27	10 211	14 868
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	28	10 211	14 868
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	29	29 563	30 156

1. Všeobecné informace

1.1. Základní informace o Společnosti

DOCK 01, s.r.o. (dále „Společnost“) byla zapsána do obchodního rejstříku, který vede Městský soud v Praze, C 143655 dne 8. října 2008 a její sídlo je Boudníkova 2506/1, Praha 18000, Česká republika.

Hlavním předmětem činnosti společnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Společnost pronajímá prostory vlastní kancelářské budovy.

V období od 1.1.2026 do 30.6.2026 neproběhly žádné změny v obchodním rejstříku.

Jednatelé k 30. 6. 2026:

Jméno	Funkce od
Simon Johnson	16. března 2020
Viktor Peška	16. března 2020
Jozef Ďurík	20. září 2021

Společnost zastupují vždy dva jednatele společně.

1.2. Současná ekonomická situace

Současná ekonomická situace zůstává nadále citlivá na geopolitický vývoj ve světě. Vliv na finanční a komoditní trhy, dodavatelské řetězce a klíčové makroekonomické ukazatele s dopadem na podnikání, jako jsou míra inflace, výše úrokových sazeb, volatilita měnových kurzů a další, je stále významný.

Vedení Společnosti zhodnotilo vliv současné ekonomické situace na její podnikání s následujícím závěrem: Na základě aktuálně veřejně dostupných informací a stávajících klíčových ukazatelů výkonnosti Společnosti neočekává vedení Společnosti bezprostřední významný negativní dopad současné ekonomické situace na Společnost, její fungování, finanční situaci a výsledek hospodaření.

1.3. Klimatické změny

ESG strategie je k nahlédnutí dostupná on-line (<https://data.crestyl.com/ESG/ESG-strategy.pdf>) a na vyžádání.

2. Účetní postupy

2.1. Základní zásady zpracování účetní závěrky

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 (dále jen vyhláška) a je sestavena v historických cenách.

Srovnávací údaje k 31.12.2025 jsou uvedeny v souladu s uspořádáním a označováním položek rozvahy dle vyhlášky v platném znění pro období k 30.6.2026. V rámci výkazu zisku a ztráty jsou srovnávací údaje minulého účetního období od 1.1.2025 do 30.6.2025.

Účetní závěrka k 30.6.2026 byla sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti.

2.2. Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

Nehmotný a hmotný majetek, jehož doba použitelnosti je delší než 1 rok a pořizovací cena převyšuje 80 tis. Kč (60 tis. Kč) za položku, je považován za dlouhodobý (nehmotný) a hmotný majetek.

Nakoupený dlouhodobý nehmotný (a hmotný) majetek je prvotně vykázán v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení a náklady s jeho pořízením související.

Dlouhodobý hmotný majetek vytvořený vlastní činností se oceňuje vlastními náklady.

Majetek získaný formou daru je vykázán v reprodukční pořizovací ceně k datu převzetí příslušného majetku proti účtu jiných provozních výnosů.

Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek s výjimkou pozemků, které se neodepisují, je odpisován metodou rovnoměrných odpisů na základě jeho předpokládané doby životnosti následujícím způsobem:

Dlouhodobý nehmotný majetek	Předpokládaná doba životnosti
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	6 let

Dlouhodobý hmotný majetek	Předpokládaná doba životnosti
Stavby	40-50 let
Stroje a zařízení	3-30 let

Technická zhodnocení na najatém hmotném majetku jsou odpisována lineární metodou po dobu trvání nájemní smlouvy nebo po dobu odhadované životnosti, a to vždy po tu, která je kratší.

Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého nehmotného a (hmotného) majetku aktualizován na základě změn očekávané doby životnosti.

Pokud zůstatková hodnota aktiva přesahuje jeho odhadovanou zpětně získatelnou částku, je jeho zůstatková hodnota snížena na tuto částku prostřednictvím opravné položky. Zpětně získatelná částka je stanovena na základě očekávaných budoucích peněžních toků generovaných daným aktivem.

Náklady na opravy a údržbu dlouhodobého hmotného majetku se účtují přímo do nákladů.

Technické zhodnocení dlouhodobého nehmotného (a hmotného) majetku je aktivováno.

2.3. Pohledávky

Pohledávky jsou vykázány v nominální hodnotě snížené o opravnou položku k pochybným pohledávkám. Opravná položka k pochybným pohledávkám je vytvořena na základě věkové struktury pohledávek a individuálního posouzení bonity dlužníků.

Společnost nevytváří opravné položky k pohledávkám za spřízněnými stranami.

2.4. Přepočet cizích měn

Transakce prováděné v cizích měnách jsou přepočteny a zaúčtovány devizovým kurzem platným v den transakce.

Zůstatky peněžních aktiv, pohledávek a závazků vedených v cizích měnách byly přepočteny devizovým kurzem zveřejněným Českou národní bankou k rozvahovému dni. Všechny kurzové zisky a ztráty z přepočtu peněžních aktiv, pohledávek a závazků jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty a jsou vykázány souhrnně.

Položky výdajů nebo příjmů příštích období vyjádřené v cizí měně jsou přepočítány devizovým kurzem zveřejněným Českou národní bankou k rozvahovému dni.

2.5. Zajišťovací účetnictví

V souladu se strategií řízení měnového rizika Společnost předem vymezuje vybrané nederivátové finanční nástroje k zajištění měnového rizika budoucích peněžních toků plynoucích z očekávaných transakcí (zajištění peněžních toků).

Účtování o takto vymezených nederivátových finančních nástrojích jako o zajišťovacích nástrojích je možné pouze při splnění určitých kritérií, zahrnujících definování zajišťovací strategie a zajišťovacího vztahu před zahájením zajišťovacího účetnictví a průběžnou dokumentaci skutečné a očekávané efektivity zajištění.

Společnost používá jako zajišťovací nástroje skupinu finančních závazků denominovaných v cizí měně (EUR). Společnost určuje jako zajišťovací nástroj aktuální zůstatek úvěru ke každému dni nového zajišťovacího vztahu maximálně však do výše vysoce pravděpodobných budoucích EUR příjmů Společnosti (zajišťovaná položka).

Kurzové rozdíly ze zajišťovacích nástrojů, které splňují kritéria efektivního zajištění peněžních toků, jsou vykázány ve vlastním kapitálu v položce Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (dále „zajišťovací fond“) a do nákladů a výnosů jsou zaúčtovány ve stejném období, ve kterém zajišťovaná položka ovlivňuje výkaz zisku a ztráty.

Kurzové rozdíly ze zajišťovacích nástrojů, které nadále nesplňují kritéria efektivního zajištění peněžních toků, jsou ze zajišťovacího fondu odúčtovány do nákladů a výnosů v běžném účetním období.

Kurzové rozdíly zadržené v zajišťovacím fondu jsou zachyceny ve vlastním kapitálu v čisté hodnotě zohledňující odloženou daň (poznámka 12 Daň z příjmů).

2.6. Rezervy

Společnost tvoří rezervy na krytí svých závazků nebo nákladů, jejichž povaha je jasně definována a u nichž je k rozvahovému dni buď pravděpodobné, nebo jisté, že nastanou, avšak není přesně známa jejich výše, nebo okamžik jejich vzniku. Rezerva k rozvahovému dni představuje nejlepší odhad nákladů, které pravděpodobně nastanou, nebo v případě závazků, částku, která je zapotřebí k jejich vypořádání.

Společnost vytváří rezervu na budoucí závazek z daně z příjmů snížený o uhrazené zálohy na daň z příjmů. Pokud zálohy na daň z příjmů převyšují předpokládanou daň, je příslušný rozdíl vykázán jako krátkodobá pohledávka.

2.7. Tržby

Tržby z nájemného jsou časově rozlišeny po dobu trvání nájemných smluv a jsou vykázány po odečtení slev a daně z přidané hodnoty.

Přeúčtované poplatky za služby se vyúčtovávají v době, s níž souvisejí a jsou vykazovány brutto, tj. výnosy z prefakturovaných nákladů za služby jsou vykázány v položce Tržby za prodej výrobků a služeb a vynaložené náklady jsou vykazovány v položce Výkonová spotřeba.

V případě poskytnutí slevy z nájmu Společnost zváží charakter poskytnuté slevy. Pokud je smyslem poskytované výhody výlučně uzavření smlouvy nebo prodloužení existujícího smluvního vztahu, tato sleva je časově rozlišena po dobu trvání smlouvy, ke které se vztahuje. Slevy, které se vztahují ke kompenzaci dočasně zhoršených podmínek nájmu nebo omezení ve využití předmětu nájmu, jsou vykazovány po dobu trvání těchto okolností.

2.8. Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat rozhodující vliv u Společnosti, a společnosti, kde tyto strany mají rozhodující nebo podstatný vliv,
- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat podstatný vliv u Společnosti,
- členové statutárních, dozorčích a řídicích orgánů Společnosti, nebo její mateřské společnosti a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tito členové a osoby mají podstatný nebo rozhodující vliv.

Významné transakce a zůstatky se spřízněnými stranami jsou uvedeny v poznámkách 10 Transakce se spřízněnými stranami.

2.9. Úrokové náklady

Úrokové náklady vyplývající z úvěrů na pořízení dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku jsou aktivovány během doby kompletace majetku a jeho přípravy k používání. Ostatní náklady spojené s úvěry jsou účtovány do nákladů.

2.10. Odložená daň

Odložená daň se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou. Odložená daňová pohledávka je zaúčtována, pokud je pravděpodobné, že ji bude možné daňově uplatnit v budoucnosti.

Odložená daň z oceňovacích rozdílů majetku a závazků vykázaných ve vlastním kapitálu je rovněž vykázaná ve vlastním kapitálu a je odúčtována do výkazu zisku a ztráty v okamžiku jejich realizace (poznámka 12 Daň z příjmů).

2.11. Časové rozlišení

Náklady spojené se zprostředkováním nájemních smluv jsou rovnoměrně rozlišovány po dobu uzavřené nájemní smlouvy. Obdobně Společnost postupuje i v případech poskytnutých a přijatých pobídek nájemcům ve formě sníženého nájmu.

2.12. Čistý obrat za účetní období

Čistým obratem se pro účely účetnictví rozumí výše výnosů z prodeje výrobků a zboží a z poskytování služeb za účetní období. Pro účely určení čistého obratu se výnosy z prodeje výrobků a zboží a z poskytování služeb rozumí výnosy, na kterých je založen obchodní model účetní jednotky. 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.

2.13. 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.

3. Dlouhodobý nehmotný majetek

(tis. Kč)	1. ledna 2025	Přírůstky / přeúčtování	Vyřazení	31. prosince 2025
Pořizovací cena				
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	647	0	0	647
Celkem	647	0	0	647
Oprávky				
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	-647	0	0	-647
Celkem	-647	0	0	-647
Zůstatková hodnota	0			0

(tis. Kč)	1. ledna 2026	Přírůstky / přeúčtování	Vyřazení	30. června 2026
Pořizovací cena				
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	647	0	0	647
Celkem	647	0	0	647
Oprávky				
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	-647	0	0	-647
Celkem	-647	0	0	-647
Zůstatková hodnota	0			0

4. Dlouhodobý hmotný majetek

(tis. Kč)	1. ledna 2025	Přírůstky / přeúčtování	Vyřazení	31. prosince 2025
Pořizovací cena				
Pozemky	95 312	0	0	95 312
Stavby	354 872	1 010	0	355 882
Hmotné movité věci a jejich soubory	38 015	0	0	38 015
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	450	0	0	450
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	276	349	0	625
Celkem	488 925	1 359	0	490 284
Oprávky				
Stavby	-76 109	-7 214	0	-83 323
Hmotné movité věci a jejich soubory	-32 939	-1 918	0	-34 857
Celkem	-109 048	-9 132	0	-118 180
Zůstatková hodnota	379 877			372 104

(tis. Kč)	1. ledna 2026	Přírůstky / přeúčtování	Vyřazení	30. června 2026
Pořizovací cena				
Pozemky	95 312	0	0	95 312
Stavby	355 882	534	0	356 416
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	450	0	0	450
Hmotné movité věci a jejich soubory	38 015	0	0	38 015
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	625	12	0	637
Celkem	490 284	546	0	490 830
Oprávky				
Stavby	-83 323	-3 607	0	-86 930
Hmotné movité věci a jejich soubory	-34 857	-349	0	-35 206
Celkem	-118 180	-3 956	0	-122 136
Zůstatková hodnota	372 104			368 694

V období od 1. ledna 2026 do 30. června 2026 a ani v roce 2025 nebyly do hodnoty majetku aktivovány žádné úrokové náklady.

Určité položky dlouhodobého hmotného majetku jsou předmětem zástavního práva k úvěru (poznámka 7 Vlastní kapitál).

5. Pohledávky

Pohledávky z obchodních vztahů k 30. červnu 2026 činily 3 215 tis. Kč (k 31. prosinci 2025: 974 tis. Kč).

Opravná položka k pohledávkám k 30. červnu 2026 činila 1 457 tis. Kč (k 31. prosinci 2025: 264 tis. Kč).

Pohledávky nejsou kryty věcnými zárukami a žádná z nich nemá splatnost delší než 5 let. Společnost neeviduje žádné pohledávky a podmíněné pohledávky, které nejsou vykázány v rozvaze. Pohledávky vůči spřízněným stranám jsou popsány v poznámce 10 Transakce se spřízněnými stranami.

6. Časové rozlišení aktiv a pasiv

Náklady příštích období k 30. červnu 2026 ve výši 3 241 tis. Kč (k 31. prosinci 2025: 1 911 tis. Kč) představují především časové rozlišení nákladů za zprostředkování pronájmu nebytových prostor (provize) a dále bankovního poplatku v rámci úvěru.

Dohadné účty aktivní k 30. červnu 2026 ve výši 6 713 tis. Kč (k 31. prosinci 2025: 13 641 tis. Kč) představují pohledávky za dosud nevyfakturované služby k nájmům.

Příjmy příštích období k 30. červnu 2026 ve výši 5 466 tis. Kč (k 31. prosinci 2025: 4 969 tis. Kč) představují zejména časové rozlišení poskytovaných slev na nájemném, které jsou rozlišeny po celkovou dobu nájmu.

7. Vlastní kapitál

Společnost je plně vlastněna společností Crestyl Commercial Investment s.r.o. se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8.

Společnost Cali Global Investments Limited se sídlem Qormi CBD 5030, B2, Industry Street, Zone 5, Maltská republika sestavuje konsolidovanou účetní závěrku nejširší skupiny účetních jednotek, ke které Společnost patří. Tuto konsolidovanou účetní závěrku je možné získat v sídle konsolidující společnosti.

Společnost Crestyl Holding CZ S.à r.l., se sídlem 12C, rue Guillaume J. Kroll, L – 1882, Lucembursko sestavuje konsolidovanou účetní závěrku nejúžší skupiny účetních jednotek, ke které Společnost patří. Tuto konsolidovanou účetní závěrku je možné získat v sídle konsolidující společnosti.

Dne 26. června 2026 společník schválil účetní závěrku Společnosti za rok 2025 a rozhodl o vypořádání zisku za rok 2025 ve výši 17 197 tis. Kč, který byl převeden na účet nerozdělených zisků minulých let.

K 30. červnu 2026 Společnost vykázala v souladu s účetními postupy popsány v bodě 2.5. Zajišťovací účetnictví ve vlastním kapitálu zajišťovací fond v celkové výši 50 453 tis. Kč (k 31. prosinci 2025: 50 453 tis. Kč) vyplývající ze zajištění měnového rizika, který byl snížen o vypočtený odložený daňový závazek ve výši 10 595 tis. Kč (k 31. prosinci 2025: Odložený daňový závazek ve výši 10 595 tis. Kč).

(tis. Kč)	K 30.06.2026	K 31.12.2025
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků k 1. lednu	39 858	27 638
Změny vykázané ve vlastním kapitálu:		
Změna zajišťovacího fondu	0	15 468
Odložená daň	0	-3 248
Celkem změny vykázané ve vlastním kapitálu	0	12 220
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků ke konci období	39 858	39 858

Podíl ve společnosti DOCK 01, s.r.o., IČO: 28467108, je zastaven ve prospěch společností Deutsche Pfandbriefbank AG a Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale (dále jen Zástavní věřitelé), na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu ve společnosti DOCK 01, s.r.o., uzavřené dne 6. 5. 2026 mezi společností Crestyl Commercial Investment s.r.o. jako zástavcem a Zástavními věřiteli jako zástavními věřiteli (dále jen Zástavní smlouva), k zajištění veškerých současných, budoucích i podmíněných dluhů

blíže vymezených v článku 2.1 Zástavní smlouvy v rámci definice Zajištěných dluhů a existujících k datu uzavření Zástavní smlouvy nebo vzniklých do 12. 5. 2036, až do souhrnné výše 280.000.000 eur. K podílu je jako věcné právo sjednán zákaz zcizení a zatížení bez předchozího písemného souhlasu Zástavních věřitelů, a to do úplného splacení Zajištěných dluhů (jak jsou definovány v Zástavní smlouvě), nejpozději však do 12. 5. 2036.

Datum vzniku zástavního práva: 14. května 2026.

8. Závazky, budoucí závazky a podmíněné závazky

Závazky nejsou kryty věcnými zárukami a nemají splatnost delší než 5 let.

Závazky z obchodních vztahů společnosti k 30. červnu 2026 činily 4 702 tis. Kč (k 31. prosinci 2025: 4 143 tis. Kč).

Vedení Společnosti si není vědomo žádných podmíněných závazků Společnosti k 30. červnu 2026 a k 31. prosinci 2025.

Společnost neeviduje žádné další závazky, které by nebyly vykázány v rozvaze.

Společnost neposkytla žádné věcné záruky, které by nebyly vykázány v rozvaze.

Závazky vůči spřízněným stranám jsou popsány v poznámce 10 Transakce se spřízněnými stranami.

Krátkodobé přijaté zálohy k 30. červnu 2026 ve výši 7 932 tis. Kč (k 31. prosinci 2025: 13 705 tis. Kč) představují zaplacené zálohy na vyúčtování služeb.

Dlouhodobé přijaté zálohy k 30. červnu 2026 ve výši 14 813 tis. Kč (k 31. prosinci 2025: 14 755 tis. Kč) představují depozity, které zaplatili nájemci před počátkem nájmu.

9. Závazky k úvěrovým institucím

Bankovní úvěry lze rozčlenit takto:

	Záruka	Měna	Úroková sazba (%)	Zůstatek k 30. červnu 2026 (tis. Kč)
Deutsche Pfandbriefbank AG	zástavní smlouva	EUR	4,61 % p.a.	438 159
Bankovní úvěry celkem				438 159

	Záruka	Měna	Úroková sazba (%)	Zůstatek k 31. prosinci 2025 (tis. Kč)	
	Deutsche Pfandbriefbank AG	zástavní smlouva	EUR	1,75 % p.a.	411 275
Bankovní úvěry celkem					411 275

Úvěr od Deutsche Pfandbriefbank AG byl splatný 11. května 2026. Z celkové částky úvěru představují k 31. prosinci 2025 závazky splatné do jednoho roku 411 275 tis. Kč a jsou vykázány v rozvaze jako krátkodobé závazky. Dne 11. května 2026 došlo se společností Deutsche Pfandbriefbank AG k uzavření smlouvy o úvěru na refinancování stávajícího úvěru novým úvěrem se splatností 5 let, tj. do 12. května 2031. V rozvaze k 30. červnu 2026 je tento nový úvěr vykázán jako dlouhodobý závazek, v částce 431 562 tis. Kč a jako krátkodobý závazek do splatnosti 1 roku, v částce 6 597 tis. Kč.

K 30.06.2026 a 31.12.2025 společnost plnila všechny smluvně stanovené finanční kovenanty vyplývající z úvěrové smlouvy. Přehled relevantních kovenantů včetně jejich limitních hodnot je uveden níže:

Přehled relevantních kovenantů včetně jejich limitních hodnot k 30.06.2026

- DSCR (Debt Service Coverage Ratio) covenant – minimální hodnota (Hard limit) 110%

- LTV (Loan to Value) covenant - maximální hodnota (Hard limit) 70 %
- Occupancy Ratio – Minimální hodnota 80 %
- WAULT (Weighted Average Unbreakable Lease Term) covenant – Minimální hodnota 3 roky

Přehled relevantních kovenantů včetně jejich limitních hodnot k 31.12.2025

- LTV (Loan to Value) covenant - maximální hodnota (Hard limit) 70 %
- DSCR (Debt Service Coverage Ratio) covenant - minimální hodnota (Hard limit) 120 %
- Occupancy covenant – Minimální hodnota 80 %
- WAULT (Weighted Average Unbreakable Lease Term) covenant – Minimální hodnota 3 roky

Společnost tyto smluvní podmínky k 30. červnu 2026 a k 31. prosinci 2025 splňovala.

K 30. červnu 2026 a 31. prosinci 2025 Společnost použila v souladu s účetními postupy popsány v bodě 2.5. o zajišťovacím účetnictví bankovní úvěr čerpaný od Deutsche Pfandbriefbank AG v měně EUR jako zajišťovací nástroj k zajištění měnového rizika.

10. Transakce se spřízněnými stranami

V této poznámce jsou uvedeny všechny významné transakce se spřízněnými stranami.

Společnost vykazovala tyto transakce se spřízněnými stranami:

(tis. Kč)	1.1.2025-30.6.2025	1.1.2026-30.6.2026
Výnosy		
Prodej služeb	0	76
Celkem	0	76
Náklady		
Nákup služeb	2 530	1 363
Celkem	2 530	1 363

Společnost vykazovala tyto zůstatky se spřízněnými stranami:

a) Krátkodobé pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba

Poskytnuté půjčky	2025 (tis. Kč)	30. června 2026 (tis. Kč)	Splatnost	Úrok. sazba
Crestyl Commercial Investment s.r.o.	134 408	0	31.8.2026	3,75 %
Celkem	134 408	0		

b) Dlouhodobé pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba

Poskytnuté půjčky	2025 (tis. Kč)	30. června 2026 (tis. Kč)	Splatnost	Úrok. sazba
Crestyl Commercial Investment s.r.o.	0	175 840	31.8.2031	4,81 %
Celkem	0	175 840		

c) Krátkodobé závazky ovládaná nebo ovládající osoba

DOCK 01, s.r.o.

Příloha mezitímní účetní závěrky
za období 1. ledna až 30. června 2026

Přijaté půjčky	2025 (tis. Kč)	30.červen 2026 (tis. Kč)	Splatnost	Úrok. sazba
Crestyl Commercial Investment s.r.o.	2 257	2 257	31.8.2026	7 %
Celkem	2 257	2 257		

d) Krátkodobé závazky z obchodních vztahů

V tis. Kč	Zůstatek k 31.12.2025	Zůstatek k 30.6.2026
CRESTYL real estate, s.r.o.	909	206
Facility pro s.r.o.	259	406
Dock 02	2	0
Dock 03	48	0
Dock 04	1	3
Dock 05	89	16
Celkem	1 308	631

Poskytnutá půjčka k 31. prosinci 2025 je tvořena úvěrem poskytující společnosti Crestyl Commercial Investment s.r.o., který je úročen 3,75 % p. a. Dne 5. května 2026 došlo k prodloužení splatnosti této půjčky, a to do 31. srpna 2031, s novou úrokovou sazbou 4,81 %.

Přijatá půjčka k 30.6.2026 je tvořena úvěrem poskytnutým společností Crestyl Commercial Investment s.r.o., který je úročen 7 % p. a. se splatností 31. srpna 2026.

Jednatelům nebyly za období od 1. ledna 2026 do 30.6.2026 a k 31. prosinci 2025 poskytnuty žádné zápůjčky, závdavky, zálohy či úvěry, zajištění ani ostatní plnění.

11. Zaměstnanci

V roce 2025 ani v období 1.1. - 30.června 2026 Společnost neevidovala žádné zaměstnance.

12. Daň z příjmů

Daňový náklad (+) / výnos (-) zahrnuje:

(tis. Kč)	Za období 1.1.2026 – 30.6.2026	Za období 1.1.2025 – 30.6.2025
Splatnou daň	2 766	4 060
Odloženou daň	-419	1 490
Celkem daňový náklad (+) / výnos (-)	2 347	5 550

Odložená daň byla vypočtena s použitím sazby daně 21 % k 30. červnu 2026 a pro rok 2025.

13. Významné položky nákladů a výnosů

Nejvýznamnějšími položkami nákladů, které se uskutečnily za období 1.1.2026 až 30.6.2026, jsou:

Odpisy dlouhodobého majetku ve výši 3 956 tis. Kč (období 01.01. - 30.6.2025 ve výši 4 692 tis. Kč).

Nákladové úroky a podobné náklady ve výši 5 478 tis. Kč (období 01.01. - 30.6.2025 ve výši 3 803 tis. Kč).

DOCK 01, s.r.o.

Příloha mezitímní účetní závěrky
za období 1. ledna až 30. června 2026

Spotřeba energie a služby, opravy atd v celkové výši 9 078 tis. Kč (období 01.01. - 30.6.2025 ve výši 7 849 tis. Kč).

Nejvýznamnější položky výnosů v období 01.01. – 30.06.2026 zahrnují zejména přijaté nájemné 29 563 tis. Kč (k období 1.1.2025 - 30.6.2025 ve výši 30 156 tis. Kč).

14. Čistý obrat za účetní období

Čistý obrat společnosti za účetní období od 1. ledna 2026 do 30. června 2026 29 563 tis. Kč a srovnávací období od 1. ledna 2025 do 30. června 2025 činil 30 156 tis. Kč. Čistý obrat byl v obou obdobích stanoven v souladu s platnou legislativou jako výnosy z nájemného.

15. Následné události

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 30. červnu 2026.

Sestaveno dne: 29. září 2026



Simon Johnson
Jednatel společnosti



Jozef Ďurík

Jednatel společnosti