

DOCK 01, s.r.o.

Výroční zpráva za rok 2025

1. Základní informace

Výroční zpráva společnosti DOCK 01, s.r.o. (dále jen „Společnost“) byla sestavena v souladu s §21 zákona o účetnictví (zákon č. 563/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů). Jediným vlastníkem Společnosti je Crestyl Commercial Investment s.r.o., sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, Praha 8.

Společnost se zabývá především pronájmem kancelářských a skladovacích prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí a dále správou a údržbou nemovitostí.

2. Doplnující informace

2.1. Vývoj o činnosti a předpokládaný vývoj

V roce 2025 se pronajímaly nebytové prostory nájemníkům. Významné ukazatele a informace o hospodářském vývoji lze vyčíst z příložené účetní závěrky.

2.2. Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

V roce 2025 společnost nevynaložila žádné prostředky na výzkum a vývoj a ani nevykazovala žádné činnosti v této oblasti.

2.3. Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí

Společnost je ekologicky zaměřena a při svých aktivitách se snaží chovat ekologicky a šetrně k ochraně životního prostředí.

2.4. Aktivity v oblasti pracovněprávních vztahů

Společnost nemá žádné zaměstnance.

2.5. Organizační složka podniku v zahraničí

Společnost nemá organizační složku podniku v zahraničí.

DOCK 01, s.r.o.

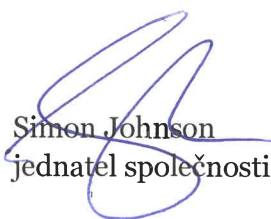
Výroční zpráva

Rok končící 31. prosince 2025

3. Následné události

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným významným událostem, které by již nebyly uvedeny v příloze účetní závěrky.

31. 3. 2026



Simon Johnson
jednatel společnosti



Jozef Ďurík
jednatel společnosti

Zpráva o vztazích

Zpráva je zpracována za společnost:

DOCK 01, s.r.o.

se sídlem Boudníkova 2506/1, Praha 8 – Libeň, IČ: 284 67 108

společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,

oddíl C, vložka 143655

(dále jen „**Společnost**“ nebo „**Ovládaná osoba**“)

Statutární orgán Společnosti, jakožto Ovládané osoby, zpracovává tímto v souladu s ustanovením § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění případných pozdějších předpisů (dále jen „**ZOK**“), tuto zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „**Zpráva**“), za uplynulé účetní období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025, v následujícím znění:

A) Struktura vztahů, úloha Ovládané osoby, způsob a prostředky ovládní

Ve smyslu ust. § 74 a § 75 ZOK ve spojení s ust. § 78 ZOK se ve vztahu ke Společnosti považuje za ovládající osobu:

(1) Ovládající osoba

Ve smyslu ust. § 74 a § 75 ZOK ve spojení s ust. § 78 ZOK se ve vztahu ke Společnosti považuje za ovládající osobu:

Omar Koleilat, dat. nar. 1.9.1975 a **Ajit Virk**, dat. nar. 25.12.1962 (dále jen společně „**Ovládající osoba**“)

jednající ve shodě a ovládající nepřímo prostřednictvím společnosti:

Crestyl Commercial Investment s.r.o.

se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8

IČ: 116 89 391

která je společníkem Společnosti ovládající přímo s podílem ve výši 100 % odpovídající vkladu do základního kapitálu ve výši 200 000 Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých), který byl splacen v plné výši.

(2) Další osoby přímo nebo zprostředkovaně ovládané Ovládající osobou v daném účetním období

Tyto osoby jsou uvedeny níže:

CRESTYL real estate, s.r.o.

FACILITY PRO s.r.o.

DOCK 02, s.r.o.

DOCK 03, s.r.o.

DOCK 04, s.r.o.

DOCK 05, s.r.o.

Docks Commercial s.r.o.

Výše uvedený výpis obsahuje pouze spřízněné strany, se kterými měla Společnost v průběhu účetního roku vztahy či zůstatky k 31. prosinci 2025.

(3) Úloha ovládané osoby, způsob a prostředky ovládnání

Společnost je společností zabývající se pronájmem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor a dále zabývající se správou vlastního majetku.

Ovládaná osoba a Ovládající osoba jsou ve smyslu ust. § 78 odst. (2) písm. b) a d) ZOK považovány za osoby jednající ve shodě. K ovládnání Společnosti dochází zejména prostřednictvím rozhodování na valné hromadě Společnosti.

B) Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu Ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky

Společnost v daném účetním období neuskutečnila žádné jednání na přímý popud Ovládající osoby, které by se týkalo majetku přesahujícího 10 % vlastního kapitálu ve smyslu § 82 odst. 2 písm. d) ZOK.

C) Přehled vzájemných smluv mezi osobami uvedenými v části A této Zprávy

Mezi Ovládající osobou a Ovládanou osobou jsou k 31. 12. 2024 uzavřeny následující vzájemné smlouvy:

- Nájemní smlouva, CRESTYL real estate, s.r.o., ze dne 6.12.2013
- Amendment no 1. to the Agreement on a future lease CRESTYL real estate, s.r.o., ze dne 1.10.2013
- Crestyl Newco No. 3 s.r.o. - na základě převodu obchodního podílu a Assignment Agreement, ze dne 23. 3. 2017 postoupeny půjčky z River Avenue Limited
- Smlouva o poskytnutí služeb, CRESTYL real estate, s.r.o., ze dne 27.4.2015

- Dodatek č. 1 ke Smlouvě o poskytování služeb, CRESTYL real estate, s.r.o., ze dne 1. 7. 2018
- Amendment no. 2 to the Lease Agreement, CRESTYL real estate, s.r.o., ze dne 27. 4. 2018
- Amendment no. 3 to the Lease agreement, CRESTYL real estate, s.r.o., ze dne 1. 3. 2020
- Crestyl Newco No. 3 s.r.o. - Smlouva o převodu podílu, ze dne 17. 12. 2020
- Crestyl Newco No. 3 s.r.o.- Facility Agreement ze dne 29. 6. 2020
- Smlouva o poskytování služeb, DOCK V1, CRESTYL real estate, s.r.o., 8. 12. 2020 Amendment No. 1 to the Facility Management Agreement Contract, DOCK V1, FACILITY PRO, 8. 12. 2020
- Smlouva o poskytování marketingových služeb, DOCK 02, ZÁMECKÉ ZAHRADY 2, ZÁMECKÉ ZAHRADY CENTRUM, DOCK 03, TULIPA VOKOVICE, DOCK 04, ZÁMECKÉ ZAHRADY 3, 4, BRNO NEW TOWN SQUARE, ze dne 9. 1. 2020
- Amendment No. 4 to the Lease agreement, CRESTYL real estate, s.r.o., ze dne 30. 4. 2020
- Dodatek č. 1 ke Smlouvě o poskytování marketingových služeb, CRESTYL real estate, s.r.o., ze dne 12. 5. 2020
- Amendment NO. 5 to the Lease Agreement, CRESTYL real estate, s.r.o., ze dne 1. 6. 2020
- Amendment No. 6 to the Lease agreement, CRESTYL real estate, s.r.o., ze dne 25. 1. 2021
- Agreement on termination of the lease, CRESTYL real estate, s.r.o., ze dne 1. 2. 2021
- Amendment no. 1 to the Asset Management Agreement, DOCK 01, CRESTYL real estate, s.r.o., ze dne 14.2.2023

Nově uzavřené smlouvy od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 s osobami uvedenými v části A této Zprávy:

- Dodatek č. 3 ke Smlouvě o poskytování služeb, CRESTYL real estate, s.r.o., ze dne 14. 1. 2025

Jiná právní jednání učiněná od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 mezi osobami uvedenými v části A této Zprávy:

Ovládaná osoba neprováděla v roce 2025 jiná právní jednání ve prospěch Ovládajících osob.

D) Posouzení toho, zda vznikla Ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnání

Veškeré vztahy mezi Ovládanou osobou a Ovládající osobou byly realizovány v souladu se zákonem, za podmínek obvyklých v obchodním styku a Ovládané osobě z nich nevznikla žádná majetková újma.

E) Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi osobami uvedenými v části A této Zprávy

Jednatelé Společnosti konstatují, že ze vztahů s osobami uvedenými v části A této Zprávy plynou pro Společnost výhody plynoucí z účasti v daném podnikatelském seskupení, zaměřujícím se na podnikání v oblasti nemovitostí. Jednatelé Společnosti konstatují, že jim nejsou známa žádná podstatná rizika či nevýhody plynoucí ze vztahů s osobami uvedenými v části A této Zprávy.

Veškerá vzájemná plnění a protiplnění mezi Ovládanou a Ovládající osobou nebo osobami ovládanými ovládající osobou byla poskytnuta na základě existujících smluvních vztahů. Smlouvy uzavřené mezi Ovládanou osobou a Ovládající osobou nebo osobami ovládanými Ovládající osobou vyplývají z podnikatelské činnosti Společnosti. Smlouvy byly uzavřeny za obvyklých podmínek.

F) Závěr

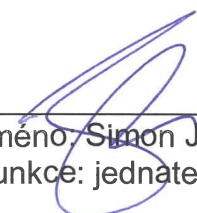
Jednatelé Společnosti prohlašují, že zpracovali tuto Zprávu s péčí řádného hospodáře a že do této zprávy zahrnuli veškeré jim známé vztahy mezi Ovládanou osobou a Ovládající osobou.

Jednatelé Společnosti prohlašují, že v důsledku smluv, jiných právních jednání, či ostatních opatření uzavřených či přijatých Společností v účetním období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025, v zájmu, nebo na popud jednotlivých propojených osob popsanych v části A této Zprávy, nevznikla Společnosti žádná újma.

V Praze dne 31. 3. 2026



Jméno: Jozef Ďurík
Funkce: jednatel Společnosti



Jméno: Simon Johnson
Funkce: jednatel Společnosti

DOCK 01, s.r.o.

Účetní závěrka

31. prosince 2025

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Společníkovi společnosti DOCK 01, s.r.o.:

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti DOCK 01, s.r.o. („Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2025, výkazu zisku a ztráty, a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 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 za rok končící 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.

Jiné skutečnosti

Účetní závěrka Společnosti k 31. prosinci 2024 nebyla auditována.

Ostatní informace

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídají jednatele Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou.

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

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 (u s.r.o.: považuje/í) 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 vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, 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 jednatelé Společnosti uvedli v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky jednateli, 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



Roman Hauptfleisch, statutární auditor
evidenční č. 2009

31. března 2026
Praha, Česká republika

ROZVAHA
v plném rozsahu
k 31. prosinci 2025
(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	řad. c	Běžné účetní období			Minulé účetní obd. neaudit.
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	1	656 090	- 119 091	536 999	531 022
B.	Stálá aktiva	2	490 931	- 118 827	372 104	379 877
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	3	647	- 647		
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	4	647	- 647		
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	5	490 284	- 118 180	372 104	379 877
B.II.1.	Pozemky a stavby	6	451 194	- 83 323	367 871	374 075
B.II.1.1.	Pozemky	7	95 312		95 312	95 312
B.II.1.2.	Stavby	8	355 882	- 83 323	272 559	278 763
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	9	38 015	- 34 857	3 158	5 076
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	10	1 075		1 075	726
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	11	450		450	450
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	12	625		625	276
C.	Oběžná aktiva	13	158 279	- 264	158 015	143 242
C.II.	Pohledávky	14	150 037	- 264	149 773	134 127
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	15				120 312
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	16				120 312
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	17				120 312
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	18	150 037	- 264	149 773	13 815
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	19	974	- 264	710	- 362
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	20	149 063		149 063	14 177
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	21	134 408		134 408	
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	22	1 014		1 014	888
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	23	13 641		13 641	13 289
C.IV.	Peněžní prostředky	24	8 242		8 242	9 115
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	25	8 242		8 242	9 115
D.	Časové rozlišení aktiv	26	6 880		6 880	7 903
D.1.	Náklady příštích období	27	1 911		1 911	2 360
D.3.	Příjmy příštích období	28	4 969		4 969	5 543

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

k 31. prosinci 2025

Označ.	PASIVA	řad.	Běžné účetní období	Minulé účetní obd. neaudit.
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	29	536 999	531 022
A.	Vlastní kapitál	30	79 119	49 702
A.I.	Základní kapitál	31	200	200
A.I.1.	Základní kapitál	32	200	200
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	33	39 858	27 638
A.II.2.	Kapitálové fondy	34	39 858	27 638
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	35	39 858	27 638
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	36	21 864	1 978
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	37	21 864	1 978
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	38	17 197	19 886
B. + C.	Cizí zdroje	39	457 880	481 320
B.	Rezervy	40	700	3 961
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	41	700	3 961
C.	Závazky	42	457 180	477 359
C.I.	Dlouhodobé závazky	43	23 591	447 533
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	44		427 221
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	45	14 755	15 056
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	46		2 257
C.I.8.	Odložený daňový závazek	47	8 750	2 873
C.I.9.	Závazky - ostatní	48	86	126
C.I.9.3.	Jiné závazky	49	86	126
C.II.	Krátkodobé závazky	50	433 589	29 826
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	51	411 275	9 314
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	52	13 705	14 650
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	53	4 143	2 277
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	54	2 257	
C.II.8.	Závazky ostatní	55	2 209	3 585
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	56	215	262
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	57	1 994	3 323

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

druhové členění

za rok končící 31. prosincem 2025

(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 obd. neaudit.
a	b	c	1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	59 596	60 480
A.	Výkonová spotřeba	2	16 660	20 000
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	3	5 831	6 996
A.3.	Služby	4	10 829	13 004
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	5	8 233	10 026
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	6	9 131	9 769
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	7	9 131	9 769
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	8	- 898	257
III.	Ostatní provozní výnosy	9	1 589	1 109
III.3.	Jiné provozní výnosy	10	1 589	1 109
F.	Ostatní provozní náklady	11	3 173	618
F.3.	Daně a poplatky	12	129	130
F.5.	Jiné provozní náklady	13	3 044	488
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	14	33 119	30 945
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	15	4 107	3 756
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	16	4 106	3 754
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	17	1	2
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	18	7 502	8 135
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	19		122
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	20	7 502	8 013
VII.	Ostatní finanční výnosy	21		2 515
K.	Ostatní finanční náklady	22	4 999	776
*	Finanční výsledek hospodaření	23	- 8 394	- 2 640
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	24	24 725	28 305
L.	Daň z příjmů	25	7 528	8 419
L.1.	Daň z příjmů splatná	26	4 900	5 745
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	27	2 628	2 674
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	28	17 197	19 886
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	29	17 197	19 886
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	30	59 596	60 480

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 roce 2025 neproběhly žádné změny v obchodním rejstříku.

Jednatelé k 31. 12. 2025:

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

Společnost zastupují vždy dva jednatelé 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 za rok 2024 jsou uvedeny v souladu s uspořádáním a označováním položek rozvahy a výkazu zisku a ztráty dle vyhlášky v platném znění pro rok 2025. Účetní závěrka k 31. 12. 2024 nebyla auditorem ověřena a z tohoto důvodu všechny údaje uvedené v této příloze k účetní závěrce k 31. 12. 2024 nejsou auditovány.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2025 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 ziskatelnou částku, je jeho zůstatková hodnota snížena na tuto částku prostřednictvím opravné položky. Zpětně ziskatelná 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. Přepočítání 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 nespĺňují 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 11 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 nájemních 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 přefakturovaných 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 9 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 uzavření 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 2024	Přírůstky / přeúčtování	Vyřazení	31. prosince 2024
Pořizovací cena				
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	647	0	0	647
Celkem	647	0	0	647
Oprávký				
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	-645	0	0	-647
Celkem	-645	0	0	-647
Zůstatková hodnota	0			0

(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
Oprávký				
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 2024	Přírůstky / přeúčtování	Vyřazení	31. prosince 2024
Pořizovací cena				
Pozemky	95 312	0	0	95 312
Stavby	353 688	1 184	0	354 872
Hmotné movité věci a jejich soubory	37 766	249	0	38 015
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	450	0	450
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	276	0	276
Celkem	486 766	1 709	0	488 925
Oprávký				
Stavby	-68 932	-7 177	0	-76 109
Hmotné movité věci a jejich soubory	-30 348	-2 591	0	-32 939
Celkem	-99 280	-9 768	0	-109 048
Zůstatková hodnota	387 486			379 877

(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
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	276	349	0	625
Celkem	488 925	1 359	0	490 284
Oprávký				
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

V roce 2025 ani v roce 2024 nebyly do hodnoty majetku aktivovány žádné úrokové náklady.

Určité položky dlouhodobého hmotného majetku jsou předmětem zástavního práva k úvěru (poznámka 9 Závazky k úvěrovým institucím).

5. Pohledávky

Pohledávky z obchodních vztahů k 31. prosinci 2025 činily 974 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 840 tis. Kč).

Opravná položka k pohledávkám k 31. prosinci 2025 činila 264 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 1 166 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 ve výši 1 911 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 2 360 tis. Kč) představují především časové rozlišení nákladů za zprostředkování pronájmu nebytových prostor (provize) a dále bankovního poplatku v rámci úvěru.

Dohadné účty aktivní ve výši 13 641 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 13 289 tis. Kč) představují pohledávky za dosud nevyfakturované služby k nájům za rok 2025.

Příjmy příštích období ve výši 4 969 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 5 544 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 nejužší skupiny účetních jednotek, ke které Společnost patří. Tuto konsolidovanou účetní závěrku je možné získat v sídle konsolidující společnosti.

Dne 27. června 2025 společník schválil účetní závěrku Společnosti za rok 2024 a rozhodl o vypořádání zisku za rok 2024 ve výši 19 887 tis. Kč, který byl převeden na účet neuhrazených zisků minulých let.

Do data vydání této účetní závěrky akcionář nerozhodl o vypořádání zisku za rok 2025.

K 31. prosinci 2025 Společnost vykázala v souladu s účetními postupy popsány v bodě **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.** Finanční deriváty a zajišťovací účetnictví ve vlastním kapitálu zajišťovací fond v celkové výši 50 453 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 34 985 tis. Kč.) vyplývající ze zajištění měnového rizika, který byl snížen o vypočtený odložený daňový závazek ve výši 10 595 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: odložený daňový závazek ve výši 7 347 tis. Kč).

(tis. Kč)	2024	2025
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků k 1. lednu	34 417	27 638
Změny vykázané ve vlastním kapitálu:		
Změna zajišťovacího fondu	-8 581	15 468
Odložená daň	1 802	-3 248
Celkem změny vykázané ve vlastním kapitálu	-6 779	12 220
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků k 31. prosinci	27 638	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 29. listopadu 2022 mezi společností Crestyl Commercial Investment s.r.o. jako zástavcem a Zástavními věřiteli jako

DOCK 01, s.r.o.Příloha účetní závěrky
za rok končící 31. prosince 2025

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 29. května 2031, 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 29. května 2031.

Datum vzniku zástavního práva: 22. prosince 2022.

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 31. prosinci 2025 činily 4 143 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 2 277 tis. Kč).

Vedení Společnosti si není vědomo žádných podmíněných závazků Společnosti k 31. prosinci 2025 a k 31. prosinci 2024.

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 31. prosinci 2025 ve výši 13 705 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 14 650 tis. Kč) představují zaplacené zálohy na vyúčtování služeb roku 2024.

Dlouhodobé přijaté zálohy k 31. prosinci 2025 ve výši 14 755 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 15 056 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 31. prosinci 2024 (tis. Kč)
Deutsche Pfandbriefbank AG	zástavní smlouva	EUR	1,75% p.a.	436 535
Bankovní úvěry celkem				436 535

	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 je splatný 11. května 2026. Z celkové částky úvěru představují závazky splatné do jednoho roku 411 275 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 9 314 tis. Kč) a jsou vykázány v rozvaze jako krátkodobé závazky. Dne 13. února 2026 byla se společností Deutsche Pfandbriefbank AG uzavřena smlouva o úvěru na refinancování stávajícího úvěru novým úvěrem se splatností 5 let. Refinancování tohoto úvěru je plánováno k datu jeho splatnosti. Jedná se o společný úvěr na kancelářské budovy v projektu DOCK v Praze 8.

K 31. prosinci 2025 společnost plnila všechny smluvně stanovené finanční kovenanty vyplývající z úvěrové smlouvy. Přehled relevantních kovenantů včetně jejich limitních hodnot je uveden níže:

- LTV /Loant to Value) covenant - maximální hodnota (Hard limit) 70 %

DOCK 01, s.r.o.Příloha účetní závěrky
za rok končící 31. prosince 2025

- DSCR (Debt Service Coverage Ratio) covenant - minimální hodnota (Hard limit) 120 %
- Occupancy covenant – Minimální hodnota 80 %
- WALT (Weighted Average Lease Term) covenant – Minimální hodnota 3 roky

K 31. prosinci 2025 a 31. prosinci 2024 Společnost použila v souladu s účetními postupy popsanými v bodě **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.** Zajišťovací 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)	2025	2024
Výnosy		
Prodej služeb	5	357
Celkem	5	357
Náklady		
Nákup služeb	4 622	3 112
Celkem	4 622	3 112

Společnost vykazovala tyto zůstatky se spřízněnými stranami:

a) Krátkodobé pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba

Poskytnuté půjčky	2025	2024	Splatnost	Úrok. sazba
Crestyl Commercial Investment s.r.o.	134 408	120 312	31.8.2026	3,75 %
Celkem	134 408	120 312		

b) Krátkodobé závazky ovládaná nebo ovládající osoba

Přijaté půjčky	2025	2024	Splatnost	Úrok. sazba
Crestyl Commercial Investment s.r.o.	2 257	2 257	31.8.2026	7 %
Celkem	2 257	2 257		

c) Krátkodobé závazky z obchodních vztahů

V tis. Kč	Zůstatek k 31.12.2025	Zůstatek k 31/12/2024
CRESTYL real estate, s.r.o.	909	1 052
Facility pro s.r.o.	259	185
Dock 02	2	15
Dock 03	48	48
Dock 04	1	0
Dock 05	89	4
Celkem	1 308	1 304

DOCK 01, s.r.o.

Příloha účetní závěrky
za rok končící 31. prosince 2025

Poskytnutá půjčka k 31. prosinci 2025 je tvořena úvěrem poskytující společnosti Crestyl Commercial Investment s.r.o., který je úročen 3,75 % p. a., se splatností 31. srpna 2026.

Přijatá půjčka k 31. prosinci 2025 je tvořena úvěrem poskytnutým společností Crestyl Commercial Investment s.r.o., který je úročen 7 % p. a. se splatností 31. srpna 2026

Jednatelům nebyly k 31. prosinci 2025 a 2024 poskytnuty žádné zápůjčky, závdavky, zálohy či úvěry, zajištění ani ostatní plnění.

11. Zaměstnanci

V roce 2025 ani 2024 Společnost neevidovala žádné zaměstnance.

12. Daň z příjmů

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

(tis. Kč)	Za rok končící k 31. prosinci 2024	Za rok končící k 31. prosinci 2025
Splatnou daň	5 745	4 900
Odloženou daň	2 674	2 628
Celkem daňový náklad (+) / výnos (-)	8 419	7 528

Odložená daň byla vypočtena s použitím sazby daně 21 % pro rok 2025 a 2024.

13. Významné položky nákladů a výnosů

Nejvýznamnějšími položkami nákladů, které se uskutečnily v roce 2025, jsou:

Odpisy dlouhodobého majetku ve výši 9 131 tis. Kč (v roce 2024 ve výši 9 769 tis. Kč).

Nákladové úroky a podobné náklady ve výši 7 502 tis. Kč (v roce 2024 ve výši 8 135 tis. Kč).

Spotřeba energie a služby, opravy atd v celkové výši 16 660 tis. Kč (v roce 2024 ve výši 20 000 tis. Kč).

Nejvýznamnější položky výnosů v roce 2025 zahrnují zejména přijaté nájemné 59 596 tis. Kč (2024 v částce 60 480 tis. Kč).

14. Čistý obrat za účetní období

Čistý obrat společnosti za účetní období končící 31. 12. 2025 činil 59 596 tis. Kč a za srovnávací období končící 31. 12. 2024 činil 60 480 tis. Kč. Čistý obrat byl v obou obdobích stanoven v souladu s platnou legislativou jako souhrn výnosů, na které se vztahuje sleva z ceny, a ostatních výnosů po odečtení daně z přidané hodnoty.

15. Následné události

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2025.

Sestaveno dne: 31. březen 2026



Simon Johnson
Jednatel společnosti



Jozef Ďurík
Jednatel společnosti