

***DOCK 02, s.r.o.***

Výroční zpráva za rok 2025

## **1. Základní informace**

Výroční zpráva společnosti DOCK 02, 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 nevytvořila 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.

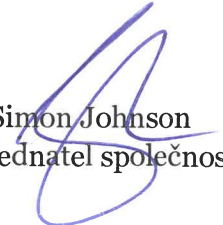
### **2.5. Organizační složka podniku v zahraničí**

Společnost nemá organizační složku podniku v zahraničí.

### **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 02, s. r. o.**

se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, IČO: 045 98 369

společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 250510 (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 ovládnání**

#### **(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

kteřá je společníkem Společnosti ovládajícím přímo s podílem ve výši 100 % odpovídající vkladu do základního kapitálu ve výši 1,- Kč (slovy: jedna koruna česká), který byl splacen v plné výši.

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

Tyto osoby jsou uvedeny níže:

DOCK 01, s.r.o

DOCK 03, s.r.o

DOCK 04, s.r.o.

DOCK 05, s.r.o.

CRESTYL real estate, s.r.o.

FACILITY PRO 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 osoby 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**

#### **1) Smlouvy uzavřené s do 31.12.2024 mezi osobami uvedenými v části A této Zprávy:**

- Smlouva o poskytování služeb, CRESTYL real estate s.r.o., ze dne 24. 8 .2016
- Smlouva o poskytování marketingových služeb, CRESTYL real estate s.r.o., ze dne 03. 01. 2017
- Development Management Agreement, CRESTYL real estate, s.r.o., ze dne 22. 03. 2017
- Facility Management Agreement, FACILITY PRO, s.r.o., ze dne 30. 06. 2017

- Amendment No. 3 to the Facility Agreement, Crestyl Commercial Investments Limited, ze dne 7. 5. 2021
- Facility Agreement, Crestyl Commercial Investments s.r.o., ze dne 20. 12. 2023

**2) Smlouvy uzavřené od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025 mezi osobami uvedenými v části A této Zprávy:**

- Amendment No. 1 to the Facility Agreement, Crestyl Commercial Investments s.r.o., dne 9. 4. 2025

**3) Jiná právní jednání učiněná od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025 mezi osobami uvedenými v části A této Zprávy:**

Ovládaná osoba neprováděla v roce 2025 jiná právní jednání ve prospěch Ovládající osoby nebo ve prospěch osob ovládaných Ovládající osobou.

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

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

**D) 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.

## 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 a osobami ovládanými Ovládající osobou.

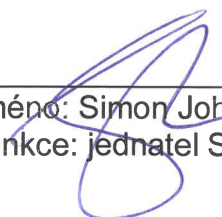
Jednatelé Společnosti prohlašují, že v důsledku smluv, jiných právních jednání či ostatních opatření uzavřených či přijatých Společností v účetním období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025, v zájmu, nebo na popud jednotlivých propojených osob popsaných v části A této Zprávy, nevznikla Společnosti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

V Praze dne 31.03.2026



---

Jméno: Jozef Ďurík  
Funkce: jednatel Společnosti



---

Jméno: Simon Johnson  
Funkce: jednatel Společnosti

***DOCK 02, s.r.o.***

Účetní závěrka

31. prosince 2025

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Společníkovi společnosti DOCK 02, s.r.o.:

### *Výrok auditora*

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti DOCK 02, 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 jednatelé 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/i) za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky jsou jednatelé Společnosti povinni posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy jednatelé plánují zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemají jinou reálnou možnost než tak učinit.

### *Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky*

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti 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.



**Building a better  
working world**

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 02, s.r.o.

Boudníkova 2506/1

180 00 Praha 8 - Libeň

Česká republika

**Identifikační číslo**

045 98 369

Označ. a	AKTIVA b	řad. c	Běžné účetní období			Minulé účetní obd. neaudit.
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>1</b>	<b>542 495</b>	<b>- 81 659</b>	<b>460 836</b>	<b>458 485</b>
<b>B.</b>	<b>Stálá aktiva</b>	<b>2</b>	<b>465 294</b>	<b>- 81 659</b>	<b>383 635</b>	<b>391 731</b>
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	3	465 294	- 81 659	383 635	391 731
B.II.1.	Pozemky a stavby	4	438 385	- 65 794	372 591	380 158
B.II.1.1.	Pozemky	5	52 756		52 756	52 756
B.II.1.2.	Stavby	6	385 629	- 65 794	319 835	327 402
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	7	26 909	- 15 865	11 044	11 573
<b>C.</b>	<b>Oběžná aktiva</b>	<b>8</b>	<b>67 376</b>		<b>67 376</b>	<b>55 632</b>
C.II.	Pohledávky	9	60 634		60 634	34 611
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	10				1 573
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	11				1 573
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	12	60 634		60 634	33 038
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	13	481		481	496
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	14	60 153		60 153	32 542
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	15	489		489	342
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	16	12 840		12 840	14 198
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	17	46 824		46 824	18 002
C.IV.	Peněžní prostředky	18	6 742		6 742	21 021
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	19	6 742		6 742	21 021
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení aktiv</b>	<b>20</b>	<b>9 825</b>		<b>9 825</b>	<b>11 122</b>
D.1.	Náklady příštích období	21	2 015		2 015	1 616
D.3.	Příjmy příštích období	22	7 810		7 810	9 506

**DOCK 02, s.r.o.****Rozvaha**

k 31. prosinci 2025

Označ.	PASIVA	řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní obd. neaudit.
a	b	c	5	6
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>23</b>	<b>460 836</b>	<b>458 485</b>
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>24</b>	<b>37 963</b>	<b>13 278</b>
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	25	32 501	20 523
A.II.2.	Kapitálové fondy	26	32 501	20 523
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	27	2 000	2 000
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	28	30 501	18 523
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	29	- 7 245	- 22 045
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	30	- 7 245	- 22 045
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	31	12 707	14 800
<b>B. + C.</b>	<b>Cizí zdroje</b>	<b>32</b>	<b>422 873</b>	<b>445 207</b>
<b>B.</b>	<b>Rezervy</b>	<b>33</b>	<b>1 063</b>	<b>1 355</b>
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	34	1 063	1 355
<b>C.</b>	<b>Závazky</b>	<b>35</b>	<b>421 810</b>	<b>443 852</b>
C.I.	Dlouhodobé závazky	36	18 649	411 290
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	37		399 166
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	38	11 640	11 921
C.I.8.	Odložený daňový závazek	39	7 009	
C.I.9.	Závazky - ostatní	40		203
C.I.9.3.	Jiné závazky	41		203
C.II.	Krátkodobé závazky	42	403 161	32 562
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	43	384 268	8 703
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	44	13 971	15 126
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	45	1 632	6 587
C.II.8.	Závazky ostatní	46	3 290	2 146
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	47	148	120
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	48	3 142	2 026

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

## druhové členění

### za rok končící 31. prosincem 2025

(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

DOCK 02 s.r.o.  
 Boudníkova 2506/1  
 180 00 Praha 8 - Libeň  
 Česká republika

Identifikační číslo

045 98 369

Označ.		řad.	Běžné účetní období	Minulé účetní obd. neaudit.
a	b	c	1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	53 186	53 767
A.	Výkonová spotřeba	2	15 752	18 196
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	3	6 926	8 304
A.3.	Služby	4	8 826	9 892
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	5	8 300	8 037
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	6	8 300	8 337
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	7	8 300	8 337
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	8		- 300
III.	Ostatní provozní výnosy	9	2 149	55
III.3.	Jiné provozní výnosy	10	2 149	55
F.	Ostatní provozní náklady	11	2 801	1 201
F.3.	Daně a poplatky	12	241	242
F.5.	Jiné provozní náklady	13	2 560	959
*	<b>Provozní výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>14</b>	<b>28 482</b>	<b>26 388</b>
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	15	2 319	1 021
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	16	2 247	676
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	17	72	345
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	18	7 009	7 368
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	19	7 009	7 368
VII.	Ostatní finanční výnosy	20		260
K.	Ostatní finanční náklady	21	2 187	729
*	<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>22</b>	<b>- 6 877</b>	<b>- 6 816</b>
**	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)</b>	<b>23</b>	<b>21 605</b>	<b>19 572</b>
L.	Daň z příjmů	24	8 898	4 772
L.1.	Daň z příjmů splatná	25	3 500	1 722
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	26	5 398	3 050
**	<b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>	<b>27</b>	<b>12 707</b>	<b>14 800</b>
***	<b>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)</b>	<b>28</b>	<b>12 707</b>	<b>14 800</b>
*	<b>Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.</b>	<b>29</b>	<b>53 186</b>	

## **1. Všeobecné informace**

### **1.1. Základní informace o Společnosti**

DOCK 02, s.r.o. (dále „Společnost“) byla zapsána do obchodního rejstříku, který vede Městský soud v Praze, C 250510 dne 27. listopadu 2015 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

<b>Jméno</b>	<b>Funkce od</b>	<b>Funkce do</b>
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:

<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>	<b>Předpokládaná doba životnosti</b>
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	6 let

<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>Předpokládaná doba životnosti</b>
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. 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 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 vykázovány brutto, tj. výnosy z přefakturovaných nákladů za služby jsou vykázány v položce Tržby za prodej výrobků a služeb a vynaložené náklady jsou vykázovány 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 vykázovány 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.

Dlouhodobé závazky nejsou diskontovány.

### **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 hmotný majetek

(tis. Kč)	1. ledna 2025	Přírůstky / přeúčtování	Vyřazení	31. prosince 2025
<b>Pořizovací cena</b>				
Pozemky	52 756	0	0	52 756
Stavby	385 509	120	0	385 629
Hmotné movité věci a jejich soubory	26 825	84	0	26 909
<b>Celkem</b>	<b>465 090</b>	<b>204</b>	<b>0</b>	<b>465 294</b>
<b>Oprávký</b>				
Stavby	-58 107	0	-7 687	-65 794
Hmotné movité věci a jejich soubory	-15 252	0	-613	-15 865
<b>Celkem</b>	<b>-73 359</b>	<b>0</b>	<b>-8 300</b>	<b>-81 659</b>
<b>Zůstatková hodnota</b>	<b>391 731</b>			<b>383 635</b>

(tis. Kč)	1. ledna 2024	Přírůstky / přeúčtování	Vyřazení	31. prosince 2024
<b>Pořizovací cena</b>				
Pozemky	52 756	0	0	52 756
Stavby	383 580	1 929	0	385 509
Hmotné movité věci a jejich soubory	26 825	0	0	26 825
<b>Celkem</b>	<b>463 161</b>	<b>1 929</b>	<b>0</b>	<b>465 090</b>
<b>Oprávký</b>				
Stavby	-50 378	0	-7 729	-58 107
Hmotné movité věci a jejich soubory	-14 644	0	-608	-15 252
<b>Celkem</b>	<b>-65 022</b>	<b>0</b>	<b>-8 337</b>	<b>-73 359</b>
<b>Zůstatková hodnota</b>	<b>398 139</b>			<b>391 731</b>

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 8 Závazky k úvěrovým institucím).

### 4. Pohledávky

Pohledávky po splatnosti k 31. prosinci 2025 činily 294 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 45 tis. Kč).

Opravná položka k pohledávkám v roce 2025 a 2024 tvořena nebyla.

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 9 Transakce se spřízněnými stranami.

### 5. Časové rozlišení aktiv a pasiv

Náklady příštích období ve výši 2 015 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 1 616 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 12 840 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 14 198 tis. Kč) představují pohledávky za dosud nevyfakturované služby k nájům za rok 2025.

Příjmy příštích období ve výši 7 810 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 9 505 tis. Kč) představují zejména časové rozlišení poskytovaných slev na nájemném, které jsou rozlišeny po celkovou dobu nájmu.

### 6. 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 14 800 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 38 609 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 23 446 tis. Kč.) vyplývající ze zajištění měnového rizika, který byl snížen o vypočtený odložený daňový závazek ve výši 8 108 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: odložený daňový závazek ve výši 4 924 tis. Kč).

(tis. Kč)	2025	2024
<b>Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků k 1. lednu</b>	<b>18 523</b>	<b>24 717</b>
Změny vykázané ve vlastním kapitálu:		
Změna zajišťovacího fondu	15 162	-7 840
Odložená daň	-3 184	1 646
<b>Celkem změny vykázané ve vlastním kapitálu</b>	<b>11 978</b>	<b>-6 194</b>
<b>Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků k 31. prosinci</b>	<b>30 501</b>	<b>18 523</b>

Podíl ve společnosti DOCK 02, s.r.o., IČO: 04598369, 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 02, s.r.o., uzavřené dne 29. listopadu 2022 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 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.

## **7. 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 1 632 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 6 587 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 9 Transakce se spřízněnými stranami.

Krátkodobé přijaté zálohy k 31. prosinci 2025 ve výši 13 971 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 15 126 tis. Kč) představují zaplacené zálohy od nájemníků na služby spojené s nájmy dle nájemních smluv.

Dlouhodobé přijaté zálohy k 31. prosinci 2025 ve výši 11 640 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 11 921 tis. Kč) představují depozity, které zaplatili nájemci před počátkem nájmu.

## 8. Závazky k úvěrovým institucím

Bankovní úvěry lze rozčlenit takto:

	Měna	Úroková sazba (%)	Zůstatek k 31. prosinci 2025 (tis. Kč)
Deutsche Pfandbriefbank AG	EUR	1,75% p.a.	384 268
<b>Bankovní úvěry celkem</b>			<b>408 963</b>

	Měna	Úroková sazba (%)	Zůstatek k 31. prosinci 2024 (tis. Kč)
Deutsche Pfandbriefbank AG	EUR	1,75% p.a.	407 869
<b>Bankovní úvěry celkem</b>			<b>407 869</b>

Žádný z těchto úvěrů nemá splatnost delší než 5 let.

Úvěr od Deutsche Pfandbriefbank AG je splatný 11. května 2026. Z celkové částky úvěru představují závazky splatné do jednoho roku 384 268 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 8 703 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 /(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 %
- 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.

## 9. 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
<b>Výnosy</b>		
Prodej služeb	497	297
<b>Celkem</b>	<b>497</b>	<b>297</b>
<b>Náklady</b>		
Nákup služeb	3 416	3 844
<b>Celkem</b>	<b>3 416</b>	<b>3 844</b>

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.	46 824	18 002	31.8.2026	7 %
<b>Celkem</b>	<b>46 824</b>	<b>18 002</b>		

b) Krátkodobé závazky z obchodních vztahů

V tis. Kč	Zůstatek k 31/12/2025	Zůstatek k 31/12/2024
CRESTYL real estate, s.r.o.	905	951
Facility pro s.r.o.	170	178
Docks Commercial s.r.o	100	21
Dock 05	86	4
Dock 04	2	4
<b>Celkem</b>	<b>1 263</b>	<b>1 158</b>

c) Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů

V tis. Kč	Zůstatek k 31/12/2025	Zůstatek k 31/12/2024
Dock 01	25	15
Dock 03	54	29
Dock 04	72	38
Dock 05	64	40
DR BC4	12	23
River Watch 1	14	14
River Watch 2	15	15
River Watch 3	17	17
<b>Celkem</b>	<b>273</b>	<b>191</b>

Poskytnutá půjčka k 31. prosinci 2025 je tvořena úvěrem poskytující společnosti 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.

## 10. Zaměstnanci

V roce 2025 ani 2024 Společnost neevidovala žádné zaměstnance.

## 11. 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	1 722	3 500
Odloženou daň	3 050	5 398
<b>Celkem daňový náklad (+) / výnos (-)</b>	<b>4 772</b>	<b>8 898</b>

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

## **12. Významné položky nákladů a výnosů**

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

Odpisy dlouhodobého majetku ve výši 8 300 tis. Kč (v roce 2024 ve výši 8 337 tis. Kč).

Nákladové úroky a podobné náklady ve výši 7 009 tis. Kč (v roce 2024 ve výši 7 368 tis. Kč).

Spotřeba energie a služby, opravy atd v celkové výši 15 752 tis. Kč (v roce 2024 ve výši 18 196 tis. Kč).

Nejvýznamnější položky výnosů v roce 2025 zahrnují zejména přijaté nájemné 53 186 tis. Kč (2024 v částce 53 767 tis. Kč).

## **13. Čistý obrat za účetní období**

Čistý obrat společnosti za účetní období končící 31. 12. 2025 činil 53 186 tis. Kč a za srovnávací období končící 31. 12. 2024 činil 53 767 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.

## **14. Následné události**

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

V Praze dne 31. března 2026

  
\_\_\_\_\_  
Jméno: Jozef Ďurík  
Funkce: jednatel Společnosti

  
\_\_\_\_\_  
Jméno: Simon Johnson  
Funkce: jednatel Společnosti