

DOCK 03, s.r.o.

Mezitímní účetní závěrka

30. června 2026

ROZVAHA

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

Obchodní firma a sídlo

DOCK 03, s.r.o.
Boudníkova 2506/1
180 00 Praha 8
Česká republika

Identifikační číslo

05801087

Označ.	AKTIVA	řád.	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	4
	AKTIVA CELKEM	1	1 368 074	- 171 182	1 196 892	1 160 164
B.	Stálá aktiva	2	1 118 051	- 165 500	952 551	961 424
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	3	1 087	- 544	543	599
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	4	1 087	- 544	543	599
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	5	1 116 964	- 164 956	952 008	960 825
B.II.1.	Pozemky a stavby	6	1 076 892	- 139 566	937 326	945 758
B.II.1.1.	Pozemky	7	53 432		53 432	53 432
B.II.1.2.	Stavby	8	1 023 460	- 139 566	883 894	892 326
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	9	37 645	- 25 390	12 255	12 640
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	10	2 427		2 427	2 427
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	11	2 427		2 427	2 427
C.	Oběžná aktiva	12	227 183	- 5 682	221 501	184 672
C.II.	Pohledávky	13	222 192	- 5 682	216 510	175 374
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	14	195 809		195 809	
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	15	195 809		195 809	
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	16	195 809		195 809	
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	17	26 383	- 5 682	20 701	175 374
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	18	10 285	- 5 682	4 603	5 186
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	19	16 098		16 098	170 188
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	20				139 113
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	21	522		522	1 398
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	22	1 056		1 056	592
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	23	14 520		14 520	29 085
C.IV.	Peněžní prostředky	24	4 991		4 991	9 298
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	25	4 991		4 991	9 298
D.	Časové rozlišení aktiv	26	22 840		22 840	14 068
D.1.	Náklady příštích období	27	6 136		6 136	3 576
D.3.	Příjmy příštích období	28	16 704		16 704	10 492

DOCK 03, 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	1 196 892	1 160 164
A.	Vlastní kapitál	30	121 115	104 600
A.I.	Základní kapitál	31	10	10
A.I.1.	Základní kapitál	32	10	10
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	33	302 667	302 667
A.II.2.	Kapitálové fondy	34	302 667	302 667
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	35	89 849	89 849
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	36	212 818	212 818
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	37	- 198 077	- 224 669
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	38	- 198 077	- 224 669
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	39	16 515	26 592
B. + C.	Cizí zdroje	40	1 075 777	1 055 564
B.	Rezervy	41	7 047	3 541
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	42	7 047	3 541
C.	Závazky	43	1 068 730	1 052 023
C.I.	Dlouhodobé závazky	44	1 035 382	97 647
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	45	935 867	
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	46	24 685	24 640
C.I.8.	Odložený daňový závazek	47	72 427	71 463
C.I.9.	Závazky - ostatní	48	2 403	1 544
C.I.9.3.	Jiné závazky	49	2 403	1 544
C.II.	Krátkodobé závazky	50	33 348	954 376
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	51	14 306	908 926
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	52	14 692	31 419
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	53	2 742	10 043
C.II.8.	Závazky ostatní	54	1 608	3 988
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	55	1 576	3 769
C.II.8.7.	Jiné závazky	56	32	219

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

druhové členění

za období končící 30. červnem 2026

(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

DOCK 03, s.r.o.
Boudníkova 2506/1
180 00 Praha 8
Česká republika

Identifikační číslo

05801087

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	55 944	60 546
A.	Výkonová spotřeba	2	17 094	16 252
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	3	8 586	7 447
A.3.	Služby	4	8 508	8 805
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	5	11 016	12 491
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	6	11 016	12 491
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	7	11 016	12 491
III.	Ostatní provozní výnosy	8	3 403	2 390
III.3.	Jiné provozní výnosy	9	3 403	2 390
F.	Ostatní provozní náklady	10	1 382	1 237
F.3.	Daně a poplatky	11	333	173
F.5.	Jiné provozní náklady	12	1 049	1 064
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	13	29 855	32 956
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	14	4 439	3 655
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	15	4 414	3 540
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	16	25	115
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	17	11 984	8 405
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	18	11 984	8 405
VII.	Ostatní finanční výnosy	19	22	14 618
K.	Ostatní finanční náklady	20	1 347	926
*	Finanční výsledek hospodaření	21	- 8 870	8 942
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	22	20 985	41 898
L.	Daň z příjmů	23	4 470	15 672
L.1.	Daň z příjmů splatná	24	3 506	4 083
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	25	964	11 589
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	26	16 515	26 226
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	27	16 515	26 226
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	28	56 788	61 390

1. Všeobecné informace

1.1. Základní informace o Společnosti

DOCK o3, s.r.o. (dále „Společnost“) byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 270915 dne 10. února 2017 a její sídlo je Boudníkova 2506/1, Praha 18000, Česká republika. Hlavním předmětem podnikání Společnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Společnost pronajímá prostory vlastní kancelářské budovy.

Za období 01.01.-30.06.2026 neproběhly žádné změny v obchodním rejstříku.

Jednatelé:

Jméno	Funkce od
Jozef Ďurík	8. dubna 2021
Simon Johnson	8. dubna 2021
Viktor Peška	8. dubna 2021

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. červnu 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 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.

Nájemní pobídky jsou účtovány do nákladů časově rozlišené po dobu trvání související nájemní smlouvy.

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 11 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 obrátu 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 a nehmotný majetek**3.1. Dlouhodobý hmotný majetek**

(tis. Kč)	1. ledna 2026	Přírůstky / přeúčtování	Vyřazení	30. června 2026
Pořizovací cena				
Pozemky	53 432	0	0	53 432
Stavby	1 021 550	1 910	0	1 023 460
Hmotné movité věci a jejich soubory	37 411	234	0	37 645
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	2 427	0	0	2 427
Celkem	1 114 820	2 144	0	1 116 964
Oprávký				
Stavby	-129 224	-10 341	0	-139 566
Hmotné movité věci a jejich soubory	-24 771	- 619		-25 390
Celkem	-153 995	-10 960	0	-164 956
Zůstatková hodnota	960 825			952 008

(tis. Kč)	1. ledna 2025	Přírůstky / přeúčtování	Vyřazení	31. prosince 2025
Pořizovací cena				
Pozemky	53 432	0	0	53 432
Stavby	1 017 219	8 643	-4 312	1 021 550
Hmotné movité věci a jejich soubory	35 419	1 992	0	37 411
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	7 713	5 944	-11 230	2 427
Celkem	1 113 783	16 579	-15 542	1 114 820
Oprávký				
Stavby	-109 225	-24 311	4 312	-129 224
Hmotné movité věci a jejich soubory	-21 864	- 2 906		-24 771
Celkem	-131 089	-27 217	4 312	-153 995
Zůstatková hodnota	982 694			960 825

3.2. Dlouhodobý nehmotný majetek

(tis. Kč)	1. ledna 2026	Přírůstky / přeúčtování	Vyřazení	30. června 2026
Pořizovací cena				
Nehmotný majetek	1 087	0	0	1 087
Celkem	1 087	0	0	1 087
Oprávký				
Nehmotný majetek	- 488	- 56	0	- 544
Celkem	-488	-56	0	-544
Zůstatková hodnota	599			543

(tis. Kč)	1. ledna 2025	Přírůstky / přeúčtování	Vyřazení	31. prosince 2025
Pořizovací cena				
Nehmotný majetek	418	669	0	1 087
Celkem	418	669	0	1 087
Oprávký				
Nehmotný majetek	-418	-70	0	- 488
Celkem	-418	-70	0	-488
Zůstatková hodnota	0			599

4. Pohledávky

Pohledávky po splatnosti k 30. červnu 2026 činily 12 524 tis. Kč (k 31. prosinci 2025: 10 802 tis. Kč).

Společnost k 30. červnu 2026 tvořila opravnou položku k pohledávkám ve výši 5 682 tis. Kč (k 31. prosinci 2025: 5 682 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 9 Transakce se spřízněnými stranami.

5. Časové rozlišení aktiv a pasiv

Náklady příštích období ve výši 6 136 tis. Kč (k 31. prosinci 2025: 3 576 tis. Kč) zahrnují zejména časové rozlišení nákladů týkajících se provizí za zprostředkování nájmu a právních služeb s tím souvisejících, které rozlišujeme po dobu trvání nájemní smlouvy. Dále časově rozlišujeme poplatky za zprostředkování úvěru po dobu jeho trvání a drobný hmotný majetek, který časově rozlišujeme dva roky.

Dohadné účty aktivní ve výši 14 520 tis. Kč (k 31. prosinci 2025: 29 085 tis. Kč) představují zejména nevyfakturované poplatky za služby nájemníkům.

Příjmy příštích období ve výši 16 704 tis. Kč (k 31. prosinci 2025: 10 492 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. zapsanou v České republice.

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 k 31.12.2025 je možné získat v sídle konsolidující společnosti.

Dne 26. června 2026 jediný společník schválil účetní závěrku Společnosti za rok 2025 a rozhodl o zaúčtování výsledku hospodaření tak, že zisk za rok 2025 ve výši 26 592 tis. Kč byl převeden na účet neuhrazených ztrát z 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 113 733 tis. Kč (k 31. prosinci 2025: 113 733 tis. Kč) vyplývající z nájemních smluv v cizí měně zajištěných závazkem v cizí měně, který byl snížen o vypočtený odložený daňový závazek ve výši 23 884 tis. Kč (k 31. prosinci 2025: odložený daňový závazek ve výši 23 884 tis. Kč) (viz tabulka níže).

(tis. Kč)	2026	2025
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků k 1. lednu	89 849	61 348
Změny vykázané ve vlastním kapitálu:		
Změna zajišťovacího fondu	0	36 078
Odložená daň	0	-7 577
Celkem změny vykázané ve vlastním kapitálu	0	28 501
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků k 31. prosinci	89 849	89 849

Podíl ve společnosti DOCK 03, s.r.o., IČO: 05801087, 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 03, 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.

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 30.červnu 2026 činily 2 742 tis. Kč (k 31. prosinci 2025: 10 043 tis. Kč).

Vedení Společnosti si není vědomo žádných podmíněných závazků Společnosti k 30.červnu 2026.

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 30.červnu 2026 ve výši 14 692 tis. Kč (k 31. prosinci 2025: 31 419 tis. Kč) představují zaplacené zálohy od nájemníků na služby spojené s nájmy dle nájemních smluv.

Dlouhodobé přijaté zálohy k 30.červnu 2026 ve výši 24 685 tis. Kč (k 31. prosinci 2025: 24 640 tis. Kč) představují zaplacené depozity od nájemníků.

8. Závazky k úvěrovým institucím

Bankovní úvěry lze rozčlenit takto:

	Záruka	Měna	Úroková sazba (%)	Zůstatek k 30. červnu 2026 (tis. Kč)
Deutsche Pfandbriefbank AG	Zástavní právo	EUR	4,61 % p.a	950 173
Bankovní úvěry celkem				950 173

	Záruka	Měna	Úroková sazba (%)	Zůstatek k 31. prosinci 2025 (tis. Kč)
Deutsche Pfandbriefbank AG	Zástavní právo	EUR	1,75 % p. a	908 926
Bankovní úvěry celkem				908 926

Žádný z těchto úvěrů nemá splatnost delší než 5 let.

Úvěr od Deutsche Pfandbriefbank AG je splatný 12. května 2031. Z celkové částky úvěru představují závazky splatné do jednoho roku 14 306 tis. Kč (k 31. prosinci 2025: 908 926 tis. Kč) a jsou vykázány v rozvaze jako krátkodobé závazky. Dne 13.2.2026 byla se společností Deutsche Pfandbriefbank AG

uzavřena smlouva o úvěru na refinancování stávajícího úvěru novým úvěrem se splatností 5 let. Refinancování tohoto úvěru proběhlo k datu jeho splatnosti. Jedná se o společný úvěr na kancelářské budovy v projektu DOCK v Praze 8.

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 05 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)	1.1.2026-30.6.2026	1.1.2025-30.6.2025
Výnosy		
Prodej služeb	8 426	11 548
Celkem	8 426	11 548
Náklady		
Nákup služeb	2 638	12 840
Celkem	2 638	12 840

Společnost vykazovala tyto zůstatky se spřízněnými stranami:

- a) Krátkodobé pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba

(tis. Kč)	Zůstatek k 30/06/2026	Zůstatek k 31/12/2025
Crestyl Commercial Investment s.r.o.	0	139 113
Celkem	0	139 113

- b) Dlouhodobé pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba

(tis. Kč)	Zůstatek k 30/06/2026	Zůstatek k 31/12/2025
Crestyl Commercial Investment s.r.o.	195 809	0
Celkem	195 809	0

c) Krátkodobé závazky z obchodních vztahů

(tis. Kč)	Zůstatek k 30/06/2026	Zůstatek k 31/12/2025
CRESTYL real estate, s.r.o.	82	5 458
Crestyl Holding CZ S.a.r.l.	151	151
Facility pro s.r.o.	202	282
Docks Commercial s.r.o	48	53
Dock 01	54	54
Dock 04	4	5
Dock 05	334	317
Celkem	875	6 320

d) Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů

(tis. Kč)	Zůstatek k 30/06/2026	Zůstatek k 31/12/2025
CRESTYL real estate, s.r.o.	6 816	3 714
Dock 01	0	48
Dock 04	0	5
Celkem	6 816	3 767

Poskytnuté zápůjčky k 30. červnu 2026 jsou tvořeny úvěrem poskytnutým společností Crestyl Commercial Investment s.r.o., který je úročen 4,81 % p. a. se splatností 31. srpna 2031.

Jednatelům nebyly k 30. červnu 2026 a 31. prosinci 2025 poskytnuty žádné zápůjčky, závdavky, zálohy či úvěry, zajištění ani ostatní plnění.

10. Zaměstnanci

V období od 1. ledna 2026 do 30. června 2026 a ani v roce 2025 Společnost neevidovala žádné zaměstnance.

11. Daň z příjmů

Daňový náklad (+) zahrnuje:

(tis. Kč)	Za období 01.01.– 30.06.2026	Za období 01.01. – 30.06.2025
Splatnou daň	3 506	4 083
Odloženou daň	964	11 589
Celkem daňový náklad (+)	4 470	15 672

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

12. Významné položky nákladů a výnosů

Nejvýznamnějšími položkami nákladů, které se uskutečnily v období 1.1 – 30.6 2026, jsou:

Odpisy dlouhodobého majetku ve výši 11 016 tis. Kč (v období 1.1. - 30.06.2025 ve výši 12 491 tis. Kč)

Nákladové úroky a podobné náklady ve výši 11 984 tis. Kč (v období 1.1. - 30.06.2025 ve výši 8 405 tis. Kč)

Spotřeba energie a služby, opravy v celkové výši 17 094 tis. Kč (v období 1.01. - 30.06.2025 ve výši 16 252 tis. Kč).

Nejvýznamnější položky výnosů v období 1.1. – 30.6.2026 zahrnují zejména přijaté nájemné 55 944 tis. Kč (v období 1.1. - 30.06.2025 ve výši 60 546 tis. Kč).

13. Čistý obrat za účetní období

Čistý obrat společnosti za účetní období 1.1.-30.6.2026 činil 56 788 tis. Kč. (v období 01.01. – 30.06.2025 byl ve výši 61 390 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 30. červnu 2026.

V Praze dne 29.9.2026



Jednatel společnosti



Jozef Ďurík

Jednatel společnosti