

DOCK 03, s.r.o.

Výroční zpráva za rok 2025

1. Základní informace

Výroční zpráva společnosti DOCK 03, 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.

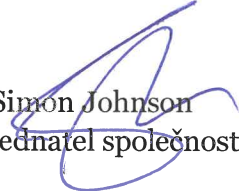
2.5. Organizační složka podniku v zahraničí

Společnost nemá organizační složku podniku v zahraničí.

3. Následné události

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

31. března 2026


Simon Johnson
jednatel společnosti


Jozef Ďurík
jednatel společnosti

Zpráva o vztazích

Zpráva je zpracována za společnost:

DOCK 03, s.r.o.

se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, IČ: 058 01 087

společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem

v Praze, oddíl C, vložka 270915

(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 ovládající přímo s podílem ve výši 100 % odpovídající vkladu do základního kapitálu ve výši 10 000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých), který byl splacen v plné výši.

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

DOCK 01, s.r.o
DOCK 02, s.r.o
DOCK 04, s.r.o.
DOCK 05, s.r.o.
Docks Commercial s.r.o
CRESTYL real estate s.r.o.
FACILITY PRO s.r.o.
River Watch 1 s.r.o
Crestyl Commercial Investment s.r.o.
CRESTYL projects 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.

Ovládaná osoba a Ovládající osoba jsou ve smyslu ust. § 78 odst. (2) písm. b) a d) ZOK považovány za osoby jednající ve shodě.

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 týkala majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky

Společnost v daném účetním období neuskutečnila žádná jednání na přímý popud Ovládající osoby, která by se týkala 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 do 31.12.2023 mezi osobami uvedenými v části A této Zprávy:

- Smlouva o půjčce ze dne 1. 6. 2009 – River Avenue Limited – dne 22. 1. 2016 byla smlouva postoupena na společnost Crestyl Holding Limited – dne 23. 6. 2016 postoupena na společnost Crestyl FinCo Ltd
- Smlouva o půjčce ze dne 4. 5. 2016 – Crestyl Holding Limited – dne 23. 6. 2016 byla smlouva postoupena na společnost Crestyl FinCo Ltd

- Smlouva o půjčce z roku 2015 – Crestyl FinCo Ltd dříve mezi LEGEARY MARKETING LTD. Crestyl Holding Limited
- Kupní smlouva uzavřená s Docks Commercial s.r.o. dne 4. 5. 2017 na nákup infrastruktury
- Smlouva o napojení na Kanalizaci uzavřená s Docks Commercial s.r.o. ze dne 15. 12. 2017
- Dohoda o postoupení práv a povinností uzavřená s Docks Commercial s.r.o. ze dne 1.7.2019
- Smlouva o poskytování služeb s CRESTYL real estate, s.r.o.
- Dodatek č. 4 ke smlouvě o poskytování služeb, CRESTYL real estate, ze dne 08.12.2020
- Dodatek č. 1 ke smlouvě o poskytování marketingových služeb, CRESTYL real estate ze dne 12.5.2020
- Dodatek č. 1 k nájemní smlouvě, CRESTYL real estate ze dne 28.2.2020
- Asset Management Agreement, CRESTYL real estate, ze dne 22.04.2021
- Dodatek č. 2 k nájemní smlouvě, CRESTYL real estate ze dne 22.11.2022
- Facility agreement, Crestyl Commercial Investment ze dne 19.12.2022
- Amendment No.1 - Asset Management Agreement, CRESTYL real estate, ze dne 14.02.2023
- Dodatek č. 3 k nájemní smlouvě, CRESTYL real estate ze dne 27.9.2023

2) Smlouvy uzavřené od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024 mezi osobami uvedenými v části A této Zprávy:

- Dodatek č. 4 k nájemní smlouvě, CRESTYL real estate ze dne 20.11.2024
- Dodatek č. 5 k nájemní smlouvě, CRESTYL real estate ze dne 7.3.2024
-

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

- Dodatek č. 6 k nájemní smlouvě, CRESTYL real estate ze dne 14.1.2025

4) Jiná právní jednání učiněná od 1. ledna 2021 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

Jednatel Společnosti konstatuje, 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. Jednatel Společnosti konstatuje, že mu nejsou známa žádná podstatná rizika či nevýhody plynoucí ze vztahů s osobami uvedenými v části A této Zprávy.

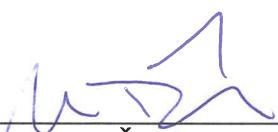
Veškerá vzájemná plnění a protiplnění mezi Ovládanou osobou a Ovládající osobou nebo osobami ovládanými Ovládající osobou byla poskytnuta na základě existujících smluvních vztahů. Smlouvy uzavřené mezi Ovládanou osobou a Ovládající osobou nebo osobami ovládanými Ovládající osobou vyplývají z podnikatelské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

Závěr

Jednatel Společnosti prohlašuje, že zpracoval tuto Zprávu s péčí řádného hospodáře a že do této Zprávy zahrnul veškeré mu známé vztahy mezi Ovládanou osobou a Ovládající osobou a osobami ovládanými Ovládající osobou.

Jednatel Společnosti prohlašuje, 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 03, s.r.o.

Účetní závěrka

31. prosince 2025

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Společníkovi společnosti DOCK 03, s.r.o.:

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti DOCK 03, 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 a peněžních toků 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.

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. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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 a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

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 považují 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 03, s.r.o.

Boudníkova 2506/1

180 00 Praha 8

Česká republika

Identifikační číslo

5801087

Označ. a	AKTIVA b	řad. c	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	1	1 320 329	- 160 165	1 160 164	1 143 180
B.	Stálá aktiva	2	1 115 907	- 154 483	961 424	982 694
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	3	1 087	- 488	599	
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	4	1 087	- 488	599	
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	5	1 114 820	- 153 995	960 825	982 694
B.II.1.	Pozemky a stavby	6	1 074 982	- 129 224	945 758	961 426
B.II.1.1.	Pozemky	7	53 432		53 432	53 432
B.II.1.2.	Stavby	8	1 021 550	- 129 224	892 326	907 994
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	9	37 411	- 24 771	12 640	13 555
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	10	2 427		2 427	7 713
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	11	2 427		2 427	7 713
C.	Oběžná aktiva	12	190 354	- 5 682	184 672	143 518
C.II.	Pohledávky	13	181 056	- 5 682	175 374	130 480
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	14				103 807
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	15				103 807
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	16				103 807
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	17	181 056	- 5 682	175 374	26 673
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	18	10 868	- 5 682	5 186	3 119
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	19	170 188		170 188	23 554
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	20	139 113		139 113	
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	21	1 398		1 398	157
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	22	592		592	45
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	23	29 085		29 085	23 352
C.IV.	Peněžní prostředky	24	9 298		9 298	13 038
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	25	9 298		9 298	13 038
D.	Časové rozlišení aktiv	26	14 068		14 068	16 968
D.1.	Náklady příštích období	27	3 576		3 576	7 429
D.3.	Příjmy příštích období	28	10 492		10 492	9 539

DOCK 03, s.r.o.**Rozvaha**

k 31. prosinci 2025

Označ.	PASIVA	řad.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	29	1 160 164	1 143 180
A.	Vlastní kapitál	30	104 600	49 507
A.I.	Základní kapitál	31	10	10
A.I.1.	Základní kapitál	32	10	10
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	33	302 667	274 166
A.II.2.	Kapitálové fondy	34	302 667	274 166
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	35	89 849	61 348
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	36	212 818	212 818
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	37	- 224 669	- 263 402
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	38	- 224 669	- 263 402
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	39	26 592	38 733
B. + C.	Cizí zdroje	40	1 055 564	1 093 673
B.	Rezervy	41	3 541	6 742
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	42	3 541	6 742
C.	Závazky	43	1 052 023	1 086 931
C.I.	Dlouhodobé závazky	44	97 647	1 022 161
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	45		944 166
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	46	24 640	25 295
C.I.8.	Odložený daňový závazek	47	71 463	52 270
C.I.9.	Závazky - ostatní	48	1 544	430
C.I.9.3.	Jiné závazky	49	1 544	430
C.II.	Krátkodobé závazky	50	954 376	64 770
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	51	908 926	20 585
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	52	31 419	34 282
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	53	10 043	4 346
C.II.8.	Závazky ostatní	54	3 988	5 557
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	55	3 769	5 525
C.II.8.7.	Jiné závazky	56	219	32

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

druhové členění

za rok končící 31. prosincem 2025

(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

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

Identifikační číslo

5801087

Označ.		řad.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	122 208	116 653
A.	Výkonová spotřeba	2	40 323	35 614
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	3	13 810	13 552
A.3.	Služby	4	26 513	22 062
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	5	29 296	24 822
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	6	23 614	24 822
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	7	23 614	24 822
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	8	5 682	
III.	Ostatní provozní výnosy	9	3 170	7 037
III.3.	Jiné provozní výnosy	10	3 170	7 037
F.	Ostatní provozní náklady	11	5 229	1 978
F.3.	Daně a poplatky	12	339	344
F.5.	Jiné provozní náklady	13	4 890	1 634
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	14	50 530	61 276
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	15	7 939	5 130
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	16	7 780	4 483
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	17	159	647
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	18	16 579	17 424
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	19	16 579	17 424
VII.	Ostatní finanční výnosy	20		875
K.	Ostatní finanční náklady	21	6 882	1 851
*	Finanční výsledek hospodaření	22	- 15 522	- 13 270
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	23	35 008	48 006
L.	Daň z příjmů	24	8 416	9 273
L.1.	Daň z příjmů splatná	25	- 3 201	6 742
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	26	11 617	2 531
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	27	26 592	38 733
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	28	26 592	38 733
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	29	123 052	116 653

1. Všeobecné informace

1.1. Základní informace o Společnosti

DOCK 03, 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.

V roce 2025 a 2024 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 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. 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 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. Přepočtení 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 rozlišené 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 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
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

(tis. Kč)	1. ledna 2024	Přírůstky / přeúčtování	Vyřazení	31. prosince 2024
Pořizovací cena				
Pozemky	53 432	0	0	53 432
Stavby	1 015 832	1 387	0	1 017 219
Hmotné movité věci a jejich soubory	34 950	469	0	35 419
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	5 789	1 924	0	7 713
Celkem	1 110 003	3 780		1 113 783
Oprávký				
Stavby	-88 679	-20 546		-109 225
Hmotné movité věci a jejich soubory	-17 600	-4 265		-21 864
Celkem	-106 279	-24 811		-131 089
Zůstatková hodnota	1 003 724			982 694

4. Pohledávky

Pohledávky po splatnosti k 31. prosinci 2025 činily 10 802 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 3 038 tis. Kč).

Společnost k 31. prosinci 2025 tvořila opravnou položku k pohledávkám ve výši 5 682 tis. Kč (k 31. prosinci 2024 o 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 3 576 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 7 429 tis. Kč) zahrnují zejména časové rozlišení nákladů v rámci marketingových a právních služeb spojených s výstavbou a drobný hmotný majetek, který časově rozlišujeme dva roky.

Dohadné účty aktivní ve výši 29 085 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 23 352 tis. Kč) představují pohledávky za dosud nevyfakturované služby k nájůmům za rok 2025.

Příjmy příštích období ve výši 10 492 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 9 539 tis. Kč) představují zejména časové rozlišení poskytovaných slev na nájemném, které jsou rozlišený po celkovou dobu nájmu.

6. Vlastní kapitál

Společnost je plně vlastněna společností Crestyl Commercial Investment s.r.o. zapsanou v České republice.

DOCK 03, s.r.o.Příloha účetní závěrky
za rok končící 31. prosince 2025

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 38 733 tis. Kč, který byl převeden na účet neuhrazených ztrát minulých let.

Dne 06. června 2024 společník schválil účetní závěrku Společnosti za rok 2023 a rozhodl o vypořádání zisku za rok 2023 ve výši 23 763 tis. Kč, který byl převeden na účet neuhrazených ztrát minulých let

Do data vydání této účetní závěrky nenavrhl Společnost vypořádání zisku za rok 2025.

K 31. prosinci 2025 Společnost vykázala v souladu s účetními postupy popsány v bodě o Zajišťovací účetnictví ve vlastním kapitálu zajišťovací fond v celkové výši 113 733 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 77 655 tis. Kč), který byl snížen o vypočtený odložený daňový závazek ve výši 23 884 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: odložený daňový závazek ve výši 16 307 tis. Kč) (viz tabulka níže).

(tis. Kč)	2025	2024
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků k 1. lednu	-61 348	-75 615
Změny vykázané ve vlastním kapitálu:		
Změna zajišťovacího fondu	-36 078	18 059
Odložená daň	7 577	-3 792
Celkem změny vykázané ve vlastním kapitálu	-28 501	14 267
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků k 31. prosinci	-89 849	-61 348

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 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. 5. 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 10 043 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 4 346 tis. Kč).

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

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

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

Závazky vůči spřízněným stranám jsou popsány v poznámce 9 Transakce se spřízněnými stranami.

DOCK 03, s.r.o.Příloha účetní závěrky
za rok končící 31. prosince 2025

Krátkodobé přijaté zálohy k 31. prosinci 2025 ve výši 31 419 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 34 282 tis. Kč) představují zaplacené zálohy od nájemníků na služby spojené s nájmy dle nájemních smluv.

Dlouhodobé přijaté zálohy k 31. prosinci 2025 ve výši 24 640 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 25 295 tis. Kč) představují zaplacené depozity od nájemníků.

8. Závazky k úvěrovým institucím

Bankovní úvěry lze rozčlenit takto:

	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

	Záruka	Měna	Úroková sazba (%)	Zůstatek k 31. prosinci 2024 (tis. Kč)
Deutsche Pfandbriefbank AG	Zástavní právo	EUR	1,75 % p. a	964 751
Bankovní úvěry celkem				964 751

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 908 926 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 20 585 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 je plánováno k datu jeho splatnosti. Jedná se o společný úvěr na kancelářské budovy v projektu DOCK v Praze 8.

K 31.12.2025 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 %
- 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

Společnost tyto smluvní podmínky k 31. prosinci 2025 a 31. prosinci 2024 splňovala.

K 31. prosinci 2025 a 31. prosinci 2024 Společnost použila v souladu s účetními postupy popsány v bodě o 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
Výnosy		
Prodej služeb	11 548	12 881
Celkem	11 548	12 881
Náklady		
Nákup služeb	12 840	9 280
Celkem	12 840	9 280

Společnost vykazovala tyto zůstatky se spřízněnými stranami:

a) Krátkodobé pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba

	Zůstatek k 31/12/2025	Zůstatek k 31/12/2024
Crestyl Commercial Investment s.r.o.	139 113	0
Celkem	139 113	0

b) Dlouhodobé pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba

	Zůstatek k 31/12/2025	Zůstatek k 31/12/2024
Crestyl Commercial Investment s.r.o.	0	103 807
Celkem	0	103 807

c) Krátkodobé závazky z obchodních vztahů

V tis	Zůstatek k 31/12/2025	Zůstatek k 31/12/2024
CRESTYL real estate, s.r.o.	5 458	3 272
Crestyl Holding CZ S.a.r.l.	151	0
Facility pro s.r.o.	282	154
Docks Commercial s.r.o	53	23
Dock 02	54	29
Dock 04	5	4
Dock 05	317	13
Celkem	6 320	3 495

d) Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů

V tis	Zůstatek k 31/12/2025	Zůstatek k 31/12/2024
CRESTYL real estate, s.r.o.	3 714	40
Dock 01	48	48
Dock 04	5	0
Celkem	3 767	88

Poskytnuté zápůjčky k 31. prosinci 2025 jsou tvořeny 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.

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 2025	Za rok končící k 31. prosinci 2024
Splatnou daň	-3 201	6 742
Odloženou daň	11 617	2 531
Celkem daňový náklad (+) / výnos (-)	8 416	9 273

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

Splatná daň byla vypočítána následovně:

(tis. Kč)	2025	2024
Výsledek hospodaření před zdaněním	36 237	48 006
Nedaňové náklady a výnosy	-5 765	- 14 398
Uplatnění daňové ztráty z předchozích let	-13 610	- 33 608
Daňový základ	16 862	0
Daň z příjmů právnických osob ve výši 21 %	3 541	0

12. Významné položky nákladů a výnosů

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

Odpisy dlouhodobého majetku ve výši 23 614 tis. Kč (v roce 2024 ve výši 24 822 tis. Kč)

Nákladové úroky a podobné náklady ve výši 16 579 tis. Kč (v roce 2024 ve výši 17 424 tis. Kč)

Spotřeba energie a služby, opravy atd v celkové výši 40 323 tis. Kč (v roce 2024 ve výši 35 614 tis. Kč)

Nejvýznamnější položky výnosů v roce 2025 zahrnují zejména přijaté nájemné 122 208 tis. Kč (2024 v částce 116 653. Kč).

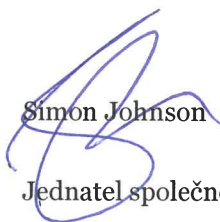
13. Čistý obrat za účetní období

Čistý obrat společnosti za účetní období končící 31. 12. 2025 činil 122 208 tis. Kč a za srovnávací období končící 31. 12. 2024 činil 116 653 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.

31.3 2026



Simon Johnson
Jednatel společnosti



Jozef Ďurík
Jednatel společnosti