

DOCK 04, 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 04, s.r.o.
Boudníkova 2506/1
180 00 Praha 8 - Libeň
Česká republika

Identifikační číslo

07597924

Označ.	AKTIVA	řad.	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	4
	AKTIVA CELKEM	1	1 822 507	- 235 986	1 586 521	1 528 633
B.	Stálá aktiva	2	1 635 627	- 204 935	1 430 692	1 434 804
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	3	107	- 21	86	95
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	4	107	- 21	86	95
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	5	1 635 520	- 204 914	1 430 606	1 434 709
B.II.1.	Pozemky a stavby	6	1 570 168	- 173 038	1 397 130	1 412 092
B.II.1.1.	Pozemky	7	84 056		84 056	84 056
B.II.1.2.	Stavby	8	1 486 112	- 173 038	1 313 074	1 328 036
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	9	48 908	- 31 876	17 032	19 180
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	10	16 444		16 444	3 437
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	11	16 444		16 444	3 437
C.	Oběžná aktiva	12	160 530	- 31 051	129 479	71 536
C.II.	Pohledávky	13	135 951	- 31 051	104 900	49 839
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	14	78 628		78 628	
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	15	78 628		78 628	
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	16	78 628		78 628	
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	17	57 323	- 31 051	26 272	49 839
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	18	38 933	- 31 051	7 882	9 029
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	19	18 390		18 390	40 810
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	20				6 224
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	21	1 317		1 317	602
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	22	17 025		17 025	33 984
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	23	48		48	
C.IV.	Peněžní prostředky	24	24 579		24 579	21 697
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	25	24 579		24 579	21 697
D.	Časové rozlišení aktiv	26	26 350		26 350	22 293
D.1.	Náklady příštích období	27	14 376		14 376	11 012
D.3.	Příjmy příštích období	28	11 974		11 974	11 281

DOCK 04, 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	1 586 521	1 528 633
A.	Vlastní kapitál	30	61 474	57 530
A.I.	Základní kapitál	31	10	10
A.I.1.	Základní kapitál	32	10	10
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	33	754 613	754 613
A.II.2.	Kapitálové fondy	34	754 613	754 613
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	35	671 620	671 620
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	36	82 993	82 993
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	37	- 697 093	- 748 257
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	38	- 697 093	- 748 257
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	39	3 944	51 164
B. + C.	Cizí zdroje	40	1 518 704	1 464 080
B.	Rezervy	41	6 374	5 584
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	42	6 374	5 584
C.	Závazky	43	1 512 330	1 458 496
C.I.	Dlouhodobé závazky	44	1 434 246	157 860
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	45	1 282 512	
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	46	32 460	34 764
C.I.8.	Odložený daňový závazek	47	103 224	108 082
C.I.9.	Závazky - ostatní	48	16 050	15 014
C.I.9.3.	Jiné závazky	49	16 050	15 014

DOCK 04, s.r.o.**Rozvaha**

k 30. červnu 2026

Označ.	P A S I V A	řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období (31.12.2025)
a	b	c	5	6
C.II.	Krátkodobé závazky	50	78 084	1 300 636
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	51	19 605	1 202 434
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	52	14 529	32 851
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	53	28 271	28 011
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	54	3 872	30 032
C.II.8.	Závazky ostatní	55	11 807	7 308
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	56	451	
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	57	11 262	7 273
C.II.8.7.	Jiné závazky	58	94	35
D.	Časové rozlišení pasiv	59	6 343	7 023
D.2.	Výnosy příštích období	60	6 343	7 023

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

druhové členění

za období končící 30. červnem 2026

(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

DOCK 04 s.r.o.
Boudníkova 2506/1
180 00 Praha 8 - Libeň
Česká republika

Identifikační číslo

07597924

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	73 409	76 102
A.	Výkonová spotřeba	2	19 185	17 969
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	3	7 112	6 314
A.3.	Služby	4	12 073	11 655
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	5	44 639	17 415
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	6	17 705	17 415
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	7	17 705	17 415
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	8	26 934	
III.	Ostatní provozní výnosy	9	13 242	2 643
III.3.	Jiné provozní výnosy	10	13 242	2 643
F.	Ostatní provozní náklady	11	3 166	2 956
F.3.	Daně a poplatky	12	216	216
F.5.	Jiné provozní náklady	13	2 950	2 740
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	14	19 661	40 405
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	15	495	93
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	16	440	
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	17	55	93
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	18	16 144	11 119
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	19	16 144	11 119
VII.	Ostatní finanční výnosy	20	48	22 015
K.	Ostatní finanční náklady	21	1 952	1 144
*	Finanční výsledek hospodaření	22	- 17 553	9 845
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	23	2 108	50 250
L.	Daň z příjmů	24	- 1 836	25 682
L.1.	Daň z příjmů splatná	25	3 022	9 471
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	26	- 4 858	16 211
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	27	3 944	24 568
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	28	3 944	24 568
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	29	86 651	78 745

1. Všeobecné informace

1.1. Základní informace o Společnosti

DOCK o4, s.r.o. (dále „Společnost“) byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 303808 dne 1. listopadu 2018 a její sídlo je Boudníkova 2506/1, 180 00, Praha 8. Hlavním předmětem podnikání Společnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Jednatelé:

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

Společnost zastupují vždy dva jednatelé společně.

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

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 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

Tato 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 malé účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, (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.

Předpoklad nepřetržitého trvání Společnosti

Účetní závěrka k 30. červnu 2026 byla sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti.

2.2. Dlouhodobý hmotný majetek

Hmotný majetek, jehož doba použitelnosti je delší než 1 rok a pořizovací cena převyšuje 80 tis. Kč za položku, je považován za dlouhodobý hmotný majetek.

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

Dlouhodobý hmotný majetek	Předpokládaná doba životnosti
Samostatné hmotné movité věci	3-30 let
Stavby	40-50 let

Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého 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 hmotného majetku je aktivováno.

2.3. Pohledávky

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

Společnost nevytváří opravné položky k pohledávkám za spřízněnými stranami.

2.4. Přepočet cizích měn

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

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

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

2.5. Zajišťovací účetnictví

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

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

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

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

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

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

2.6. Rezervy

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

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

2.7. Tržby

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

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

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

2.8. Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

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

Významné transakce a zůstatky se spřízněnými stranami jsou uvedeny v poznámkách 9 Transakce se spřízněnými stranami.

2.9. Úrokové náklady

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

2.10. Odložená daň

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

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

2.11. Časové rozlišení

Náklady spojené se zprostředkováním nájemních smluv jsou rovnoměrně rozlišovány po dobu 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 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 a nehmotný majetek

3.1. Dlouhodobý hmotný majetek

(tis. Kč)	1. ledna 2026	Přírůstky / přeúčtování	Vyřazení	30. června 2026
Pořizovací cena				
Pozemky	84 056	0	0	84 056
Stavby	1 486 112	0	0	1 486 112
Hmotné movité věci a jejich soubory	48 322	586	0	48 908
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	3 437	13 593	- 586	16 444
Celkem	1 621 927	14 179	- 586	1 635 520
Oprávkový				
Stavby	- 158 076	- 14 962	0	- 173 038
Hmotné movité věci a jejich soubory	- 29 142	- 2 734	0	- 31 876
Celkem	- 187 218	- 17 696	0	- 204 914
Zůstatková hodnota	1 434 709			1 430 606

DOCK 04, s.r.o.

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

(tis. Kč)	1. ledna 2025	Přírůstky / přeúčtování	Vyřazení	31. prosince 2025
Pořizovací cena				
Pozemky	84 056	0	0	84 056
Stavby	1 462 872	23 240	0	1 486 112
Hmotné movité věci a jejich soubory	48 322	0	0	48 322
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	7 367	27 309	-31 239	3 437
Celkem	1 602 617	50 549	-31 239	1 621 927
Oprávky				
Stavby	-128 523	-29 553	0	-158 076
Hmotné movité věci a jejich soubory	-23 756	-5 386	0	-29 142
Celkem	-152 279	-34 939	0	-187 218
Zůstatková hodnota	1 450 338			1 434 709

Určité položky dlouhodobého hmotného majetku jsou předmětem zástavního práva k úvěru (poznámka 8 Závazky k úvěrovým institucím).

3.2. Dlouhodobý nehmotný majetek

(tis. Kč)	1. ledna 2026	Přírůstky / přeúčtování	Vyřazení	30. června 2026
Pořizovací cena				
Nehmotný majetek	107	0	0	107
Celkem	107	0	0	107
Oprávky				
Nehmotný majetek	- 12	- 9	0	- 21
Celkem	- 12	- 9	0	- 21
Zůstatková hodnota	95			86

(tis. Kč)	1. ledna 2025	Přírůstky / přeúčtování	Vyřazení	31. prosince 2025
Pořizovací cena				
Nehmotný majetek	0	107	0	107
Celkem	0	107	0	107
Oprávky				
Nehmotný majetek	0	- 12	0	- 12
Celkem	0	- 12	0	- 12
Zůstatková hodnota	0			95

4. Pohledávky

Pohledávky po splatnosti k 30. červnu 2026 činily 37 568 tis. Kč (k 31. prosinci 2025: 12 045 tis. Kč). Společnost k 30. červnu 2026 tvořila opravné položky ve výši 31 051 tis. Kč, z toho 4 115 tis. Kč k pohledávkám v insolvenční. K 31. prosinci 2025 tvořila opravné položky ve výši 4 115 tis. Kč k pohledávkám v insolvenční.

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 k 30. červnu 2026 ve výši 14 376 tis. Kč (k 31. prosinci 2025: 11 012 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 k 30. červnu 2026 ve výši 17 025 tis. Kč (k 31. prosinci 2025: 33 984 tis. Kč) představují zejména nevyfakturované poplatky za služby nájemníkům.

Příjmy příštích období k 30. červnu 2026 ve výši 11 974 tis. Kč (k 31. prosinci 2025: 11 281 tis. Kč) představují zejména časové rozlišení poskytovaných slev na nájemném, které jsou rozlišeny po celkovou dobu nájmu.

Výnosy příštích období k 30. červnu 2026 ve výši 6 343 tis. Kč (k 31. prosinci 2025: 7 023 tis. Kč) představují prvotní nájem společnosti Eleveo, který je rozlišován 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 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 51 164 tis. Kč byl převeden na účet neuhrazených ztrát 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 105 054 tis. Kč (k 31. prosinci 2025 : 105 054 tis. Kč.) vyplývající z nájemních smluv v cizí měně zajištěných závazkem v cizí měně, který byl snížen o vypočtený odložený daňový závazek ve výši 22 061 tis. Kč (k 31. prosinci 2025 : odložený daňový závazek ve výši 22 061 tis. Kč) (viz tabulka níže).

(tis. Kč)	K 30.06.2026	K 31.12.2025
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků k 1. lednu	82 993	47 003
Změny vykázané ve vlastním kapitálu:		
Změna zajišťovacího fondu	0	45 556
Odložená daň	0	- 9 566
Celkem změny vykázané ve vlastním kapitálu	0	35 990
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků ke konci období	82 993	82 993

Podíl ve společnosti DOCK 04, s.r.o., IČO: 07597924, 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 04, s.r.o., uzavřené dne 06 května 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 12.05.2036, 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 12.05.2036.

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.

Vedení Společnosti si není vědomo žádných podmíněných závazků Společnosti k 31. prosinci 2025 ani 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 14 529 tis. Kč (k 31. prosinci 2025: 32 851 tis. Kč) představují zálohy na služby.

Dlouhodobé přijaté zálohy k 30. červnu 2026 ve výši 32 460 tis. Kč (k 31. prosinci 2025: 34 764 tis. Kč) představují uhrazené depozity.

Krátkodobé závazky ke společníkům představují závazky z titulu výplaty finančních prostředků z ostatních kapitálových fondů k 30. červnu 2026 ve výši 3 872 tis. Kč (k 31. prosinci 2025 ve výši 30 032 tis. Kč).

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.	1 302 117
Bankovní úvěry celkem				1 302 117

	Záruka	Měna	Úroková sazba (%)	Zůstatek k 31. prosinci 2025 (tis. Kč)
Deutsche Pfandbriefbank AG	Zástavní právo	EUR	1,75 % p. a.	1 202 434
Bankovní úvěry celkem				1 202 434

Žádný z těchto úvěrů nemá splatnost delší než 5 let.

Úvěr od Deutsche Pfandbriefbank AG je splatný k 12. května 2031. Z celkové částky úvěru představují závazky splatné do jednoho roku 19 605 tis. Kč (k 31. prosinci 2025: 1 202 434 tis. Kč) a jsou vykázány v rozvaze jako krátkodobé závazky. Dne 13.02.2026 byla 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 2.56 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 pouze významné transakce se spřízněnými stranami.

Společnost vykazovala tyto zůstatky se spřízněnými stranami:

a) Krátkodobé závazky z obchodních vztahů

(tis. Kč)	Zůstatek k 30. červnu 2026	Zůstatek k 31. prosinci 2025
CRESTYL real estate, s.r.o.	218	4 125
FACILITY PRO s.r.o.	850	429
Docks Commercial s.r.o.	40	71
DOCK 02, s.r.o.	0	71
DOCK 05, s.r.o.	222	481
DOCK 03, s.r.o.	0	5
Celkem	1 330	5 182

b) Krátkodobé závazky – ovládaná nebo ovládající osoba

(tis. Kč)	Zůstatek k 30. červnu 2026	Zůstatek k 31. prosinci 2025
Crestyl Commercial Investment s.r.o.	3 872	30 032
Celkem	3 872	30 032

c) Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů

(tis. Kč)	Zůstatek k 30. červnu 2026	Zůstatek k 31. prosinci 2025
DOCK 01, s.r.o.	3	1
DOCK 02, s.r.o.	2	4
DOCK 05, s.r.o.	5	4
DOCK 03, s.r.o.	3	8
Celkem	13	14

d) Dlouhodobé pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba

(tis. Kč)	Zůstatek k 30. červnu 2026	Zůstatek k 31. prosinci 2025
Crestyl Commercial Investment s.r.o.	78 628	0
Celkem	78 628	0

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

10. Zaměstnanci

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

11. Významné položky nákladů a výnosů

Nejvýznamnějšími položkami nákladů, které se uskutečnily v období 01.01. – 30. června 2026 jsou:

Odpisy dlouhodobého majetku ve výši 17 705 tis. Kč (v období 01.01. - 30.06.2025 ve výši 17 415 tis. Kč)

Nákladové úroky ve výši 16 144 tis. Kč (v období 01.01. - 30.06.2025 ve výši 11 119 tis. Kč)

Opravné položky k pohledávkám ve výši 26 934 tis. Kč (v období 01.01. - 30.06.2025 ve výši 0 tis. Kč)

Výkonová spotřeba, která zahrnuje zejména náklady na elektřinu, služby ostrahy, či úklidu objektu v souhrnné výši 19 185 tis. Kč (v období 01.01. - 30.06.2025 ve výši 17 969 tis. Kč)

Nejvýznamnějšími položkami výnosů, které se uskutečnily v období 01.01. – 30. června 2026 jsou:

Tržby z prodeje služeb, které představují zejména přijaté nájemné v souhrnné výši 73 409 tis. Kč (v období 01.01. - 30.06.2025 ve výši 76 102 tis. Kč).

12. Daň z příjmů

Daňový náklad (výnos) zahrnuje:

(tis. Kč)	Za období 01.01.– 30.06.2026	Za období 01.01. – 30.06.2025
Odloženou daň	- 4 858	16 211
Úpravu daňového nákladu předchozího období podle podaného daňového přiznání	0	0
Celkem daňový náklad (výnos)	- 4 858	16 211

Odložená daň byla za období 01.01. – 30.06.2026 a 01.01. – 30.06.2025 vypočtena s použitím sazby daně 21 % (daňová sazba pro roky 2025 a následující).

Daňový náklad zahrnuje:

(tis. Kč)	Za období 01.01.– 30.06.2026	Za období 01.01. – 30.06.2025
Splatnou daň (21 %)	3 022	9 471
Úpravu daňového nákladu předchozího období podle podaného daňového přiznání	0	0
Celkem daňový náklad	3 022	9 471

Splatná daň byla vypočítána následovně:

(tis. Kč)	Za období 01.01.– 30.06.2026	Za období 01.01. – 30.06.2025
Výsledek hospodaření před zdaněním	2 108	50 250
Nedaňové náklady	27 050	134
Nedaňové výnosy	-14 769	-5 283
Uplatnění daňové ztráty z předchozích let	0	0
Daňový základ	14 389	45 101
Daň z příjmů právnických osob ve výši 21 %	3 022	9 471

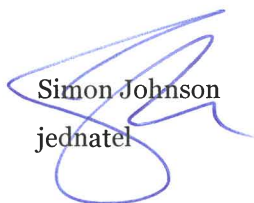
13. Čistý obrat za účetní období

Čistý obrat za účetní období 01.01. - 30.06.2026 je ve výši 86 651 tis. Kč (v období 01.01. – 30.06.2025 byl ve výši 78 745 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 dalším událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 30. červnu 2026.

V Praze dne 29.9.2026



Simon Johnson
jednatel



Jozef Ďurík
jednatel