

DOCK 04, s.r.o.

Výroční zpráva za rok 2025

1. Základní informace

Výroční zpráva společnosti DOCK 04, s.r.o. (dále jen „Společnost“) byla sestavena v souladu s §21 zákona o účetnictví (zákon č. 563/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů). Jediným vlastníkem Společnosti je Crestyl Commercial Investment s.r.o., sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, Praha 8.

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

2. Doplnující informace

2.1. Vývoj o činnosti a předpokládaný vývoj

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

2.2. Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

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

2.3. Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí

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

2.4. Aktivity v oblasti pracovněprávních vztahů

Společnost nemá žádné zaměstnance.

2.5. Organizační složka podniku v zahraničí

Společnost nemá organizační složku podniku v zahraničí.

3. Následné události

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

31. března 2026


Simon Johnson
jednatel společnosti


Jozef Ďurík
jednatel společnosti

Zpráva o vztazích

Zpráva je zpracována za společnost:

DOCK 04, s.r.o.

se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, IČ: 075 97 924

společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 303808

(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 osoby:

Omar Koleilat, dat. nar. 1.9.1975 a Ajit Singh Virk, dat. nar. 25.12.1962

(dále jen společně „Ovládající osoba“)

jednající ve shodě a ovládající nepřímo prostřednictvím společnosti:

Crestyl Commercial Investment s.r.o.

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

IČ: 116 89 391

kteřá je společníkem Společnosti ovládajícím přímo s podílem ve výši 100 % odpovídající vkladu 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

Tyto osoby jsou uvedeny níže:

- CRESTYL real estate, s.r.o.
- FACILITY PRO s.r.o.

- DOCK 03, s.r.o.
- DOCK 02, s.r.o.
- DOCK 01, s.r.o.
- DOCK 05, s.r.o.
- Docks Commercial 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 ovládaní

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. K ovládaní Společnosti dochází zejména prostřednictvím rozhodování na valné hromadě Společnosti.

B) Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu Ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky k 31. prosinci 2025

Dne 24. března 2025 došlo k rozhodnutí o výplatě finančních prostředků z ostatních kapitálových fondů mateřské společnosti Crestyl Commercial Investment s.r.o. ve výši 40 mil. Kč splatné do konce kalendářního roku ode dne přijetí tohoto rozhodnutí.

Dne 19. prosince 2025 došlo k rozhodnutí o výplatě finančních prostředků z ostatních kapitálových fondů mateřské společnosti Crestyl Commercial Investment s.r.o. ve výši 30 mil. Kč splatné do tří měsíců ode dne přijetí tohoto rozhodnutí.

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

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

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

- Společnost vznikla na základě rozdělení odštěpením ze společnosti Docks Commercial s.r.o., smlouva o půjčce při odštěpení přešla na společnost. Novou smlouvu v roce 2018 společnost neuzavřela.
 - Development management agreement, CRESTYL real estate, ze dne 5. června 2019, ve znění pozdějších dodatků
 - Smlouvy o poskytování marketingových služeb, CRESTYL real estate, ze dne 9. ledna 2020 vč. dodatku z 12. května 2020
 - Facility Management Agreement, FACILITY PRO, ze dne 8. prosince 2020
 - Facility Agreement, Crestyl Commercial Investment Limited, ze dne 25. června 2021
 - Dodatek č. 1 ke smlouvě o poskytování služeb, CRESTYL real estate, ze dne 2. ledna 2021
 - Asset Management Agreement, CRESTYL real estate, ze dne 22. dubna 2021 vč. dodatku z 14. února 2023
 - Dodatek č. 2 ke smlouvě o poskytování služeb, CRESTYL real estate, ze dne 7. března 2024
- (2) **Smlouvy uzavřené od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025 s osobami uvedenými v části A této Zprávy:**
- Dodatek č. 3 ke smlouvě o poskytování služeb, CRESTYL real estate, ze dne 14. ledna 2025
- (3) **Jiná právní jednání učiněná od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025 mezi osobami uvedenými v části A této Zprávy:**

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

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

Veškeré vztahy mezi Ovládanou 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.

E) 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 (přenos a využívání know-how mezi osobami uvedenými v části A této Zprávy, apod.) 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 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 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. března 2026



Jméno: Jozef Ďurík
Funkce: jednatel společnosti



Jméno: Simon Johnson
Funkce: jednatel Společnosti

DOCK 04, s.r.o.

Účetní závěrka

31. prosince 2025

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Společníkovi společnosti DOCK 04, s.r.o.:

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti DOCK 04, 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 obdržených 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.



**Building a better
working world**

Naší povinností je informovat jednatele mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Ernst & Young Audit, s.r.o.
evidenční č. 401

Roman Hauptfleisch, statutární auditor
evidenční č. 2009

31. března 2026
Praha, Česká republika

ROZVAHA
v plném rozsahu
k 31. prosinci 2025
(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

DOCK 04, s.r.o.

Boudníkova 2506/1

180 00 Praha 8 - Libeň

Česká republika

Identifikační číslo

07597924

Označ. a	AKTIVA b	řad. c	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	1	1 719 978	- 191 345	1 528 633	1 539 626
B.	Stálá aktiva	2	1 622 034	- 187 230	1 434 804	1 450 338
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	3	107	- 12	95	
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	4	107	- 12	95	
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	5	1 621 927	- 187 218	1 434 709	1 450 338
B.II.1.	Pozemky a stavby	6	1 570 168	- 158 076	1 412 092	1 418 405
B.II.1.1.	Pozemky	7	84 056		84 056	84 056
B.II.1.2.	Stavby	8	1 486 112	- 158 076	1 328 036	1 334 349
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	9	48 322	- 29 142	19 180	24 566
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	10	3 437		3 437	7 367
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	11	3 437		3 437	7 367
C.	Oběžná aktiva	12	75 651	- 4 115	71 536	63 213
C.II.	Pohledávky	13	53 954	- 4 115	49 839	38 390
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	14	53 954	- 4 115	49 839	38 390
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	15	13 144	- 4 115	9 029	5 119
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	16	40 810		40 810	33 271
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	17	6 224		6 224	1 467
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	18	602		602	577
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	19	33 984		33 984	31 227
C.IV.	Peněžní prostředky	20	21 697		21 697	24 823
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	21	21 697		21 697	24 823
D.	Časové rozlišení aktiv	22	22 293		22 293	26 075
D.1.	Náklady příštích období	23	11 012		11 012	9 155
D.3.	Příjmy příštích období	24	11 281		11 281	16 920

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

k 31. prosinci 2025

Označ.	PASIVA	řad.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	25	1 528 633	1 539 626
A.	Vlastní kapitál	26	57 530	40 376
A.I.	Základní kapitál	27	10	10
A.I.1.	Základní kapitál	28	10	10
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	29	754 613	788 623
A.II.2.	Kapitálové fondy	30	754 613	788 623
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	31	671 620	741 620
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	32	82 993	47 003
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	33	- 748 257	- 797 304
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	34	- 748 257	- 797 304
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	35	51 164	49 047
B. + C.	Cizí zdroje	36	1 464 080	1 499 250
B.	Rezervy	37	5 584	13 075
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	38	5 584	13 075
C.	Závazky	39	1 458 496	1 486 175
C.I.	Dlouhodobé závazky	40	157 860	1 382 991
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	41		1 249 053
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	42	34 764	34 894
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	43		166
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	44		1 748
C.I.8.	Odložený daňový závazek	45	108 082	81 866
C.I.9.	Závazky - ostatní	46	15 014	15 264
C.I.9.3.	Jiné závazky	47	15 014	15 264

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

k 31. prosinci 2025

Označ.	PASIVA	řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
C.II.	Krátkodobé závazky	48	1 300 636	103 184
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	49	1 202 434	27 232
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	50	32 851	37 302
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	51	28 011	26 667
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	52	30 032	
C.II.8.	Závazky ostatní	53	7 308	11 983
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	54		178
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	55	7 273	11 805
C.II.8.7.	Jiné závazky	56	35	
D.	Časové rozlišení pasiv	57	7 023	
D.2.	Výnosy příštích období	58	7 023	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

druhové členění

za rok končící 31. prosincem 2025

(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
a	b	c	1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	161 769	154 585
A.	Výkonová spotřeba	2	41 536	37 474
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	3	12 465	11 235
A.3.	Služby	4	29 071	26 239
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	5	39 066	34 533
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	6	34 951	34 533
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	7	34 951	34 533
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	8	4 115	
III.	Ostatní provozní výnosy	9	12 718	9 341
III.3.	Jiné provozní výnosy	10	12 718	9 341
F.	Ostatní provozní náklady	11	7 217	6 248
F.3.	Daně a poplatky	12	454	434
F.5.	Jiné provozní náklady	13	6 763	5 814
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	14	86 668	85 671
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	15	160	821
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	16	160	821
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	17	21 933	23 075
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	18	21 933	23 075
VII.	Ostatní finanční výnosy	19	1 809	
K.	Ostatní finanční náklady	20	2 270	2 164
*	Finanční výsledek hospodaření	21	- 22 234	- 24 418
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	22	64 434	61 253
L.	Daň z příjmů	23	13 270	12 206
L.1.	Daň z příjmů splatná	24	- 3 379	13 075
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	25	16 649	- 869
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	26	51 164	49 047
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	27	51 164	49 047
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	28	174 487	163 926

1. Všeobecné informace

1.1. Základní informace o Společnosti

DOCK 04, 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.

V roce 2025 a 2024 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 Společnosti, 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 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.

2.2. Předpoklad nepřetržitého trvání Společnosti

Účetní závěrka k 31. prosinci 2025 byla sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti.

2.3. 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.

2.4. 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.

2.5. 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.

2.6. 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).

2.7. 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.

2.8. 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 zvaží 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.

2.9. Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat rozhodující vliv u Společnosti, a společností, 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 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.

2.10. 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.

2.11. 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).

2.12. 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.

2.13. 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.

2.14. 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	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
Oprávký				
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

DOCK 04, s.r.o.Příloha účetní závěrky
za rok končící 31. prosince 2025

(tis. Kč)	1. ledna 2024	Přírůstky / předúčtování	Vyřazení	31. prosince 2024
Požizovací cena				
Pozemky	84 056	0	0	84 056
Stavby	1 440 574	22 298	0	1 462 872
Hmotné movité věci a jejich soubory	47 971	351	0	48 322
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	28	29 988	-22 649	7 367
Celkem	1 572 629	52 637	-22 649	1 602 617
Oprávký				
Stavby	-99 369	-29 154	0	-128 523
Hmotné movité věci a jejich soubory	-18 378	-5 378	0	-23 756
Celkem	-117 747	-34 532	0	-152 279
Zůstatková hodnota	1 454 882			1 450 338

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

4. Pohledávky

Pohledávky po splatnosti k 31. prosinci 2025 činily 12 045 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 3 188 tis. Kč). Společnost k 31. prosinci 2025 tvořila opravné položky ve výši 4 115 tis. Kč k pohledávkám v insolventi k 31. prosinci 2024 netvořila opravnou položku k pohledávkám.

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 11 012 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 9 155 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 33 984 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 31 227 tis. Kč) představují zejména nevyfakturované poplatky za služby nájemníkům.

Příjmy příštích období ve výši 11 281 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 16 920 tis. Kč) představují zejména časové rozlišení poskytnutých slev na nájemném, které jsou rozlišený po celkovou dobu nájmu.

Výnosy příštích období ve výši 7 023 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 0 tis. Kč) představuje prvotní nájem společnosti Eleveo, který je rozlišování 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.

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

DOCK 04, s.r.o.Příloha účetní závěrky
za rok končící 31. prosince 2025

K 31. prosinci 2025 Společnost vykázala v souladu s účetními postupy popsány v bodě 2.66 Zajišťovací účetnictví ve vlastním kapitálu zajišťovací fond v celkové výši 105 054 tis. Kč (k 31. prosinci 2024 : 59 498 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 2024 : odložený daňový závazek ve výši 12 495 tis. Kč) (viz tabulka níže).

(tis. Kč)	2025	2024
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků k 1. lednu	47 003	66 325
Změny vykázané ve vlastním kapitálu:		
Změna zajišťovacího fondu	45 556	-24 458
Odložená daň	-9 566	5 136
Celkem změny vykázané ve vlastním kapitálu	35 990	-19 322
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků k 31. prosinci	82 993	47 003

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 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: 23. prosince 2022.

Dne 27. června 2025 společník schválil účetní závěrku Společnosti za rok 2024 a rozhodl o vypořádání zisku za rok 2024 ve výši 49 046 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 25 628 tis. Kč, který byl převeden na účet neuhrazených ztrát minulých let

Dne 23. září 2024 bylo schváleno jediným společníkem vyplacení ostatních kapitálových fondů ve výši 40 000 tis. Kč.

Dne 24. března 2025 bylo schváleno jediným společníkem vyplacení ostatních kapitálových fondů ve výši 40 000 tis. Kč.

Dne 19. prosince 2025 společník rozhodl o výplatě z ostatních kapitálových fondů ve výši 30 000 tis. Kč.

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.

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

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

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

Krátkodobé přijaté zálohy k 31. prosinci 2025 ve výši 32 851 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 37 302 tis. Kč) představují zálohy na služby.

Dlouhodobé přijaté zálohy k 31. prosinci 2025 ve výši 34 764 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 34 894 tis. Kč) představují uhrazené depozity.

Krátkodobé závazky ke společníkům představují závazky vyplacení finančních prostředků z ostatních kapitálových fondů 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 31. prosinci 2025 (tis. Kč)
Deutsche Pfandbriefbank AG	Zástavní právo	EUR	1,75 % p. a.	1 202 434
Bankovní úvěry celkem				1 202 434

	Záruka	Měna	Úroková sazba (%)	Zůstatek k 31. prosinci 2024 (tis. Kč)
Deutsche Pfandbriefbank AG	Zástavní právo	EUR	1,75 % p. a.	1 276 285
Bankovní úvěry celkem				1 276 285

Žádný z těchto úvěrů nemá splatnost delší než 5 let.

Úvěr od Deutsche Pfandbriefbank AG je splatný k 11. května 2026. Z celkové částky úvěru představují závazky splatné do jednoho roku 1 202 434 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 27 232 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 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 k 31. prosinci 2024 splňovala.

K 31. prosinci 2025 a 31. prosinci 2024 Společnost použila v souladu s účetními postupy popsány v bodě 2.66 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, které nebyly uzavřeny za běžných tržních podmínek.

Společnost vykazovala tyto zůstatky se spřízněnými stranami:

a) Krátkodobé závazky z obchodních vztahů

(tis. Kč)	Zůstatek k 31. prosince 2025	Zůstatek k 31. prosince 2024
CRESTYL real estate, s.r.o.	4 125	2 688
FACILITY PRO s.r.o.	429	249
Docks Commercial s.r.o.	71	31
DOCK 02, s.r.o.	71	38
DOCK 05, s.r.o.	481	11
DOCK 03, s.r.o.	5	0
Celkem	5 182	3 317

b) Krátkodobé závazky – ovládaná nebo ovládající osoba

(tis. Kč)	Zůstatek k 31. prosince 2025	Zůstatek k 31. prosince 2024
Crestyl Commercial Investment s.r.o.	30 032	1 748
Celkem	30 032	1 748

c) Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů

(tis. Kč)	Zůstatek k 31. prosince 2025	Zůstatek k 31. prosince 2024
DOCK 01, s.r.o.	1	1
DOCK 02, s.r.o.	1	4
DOCK 05, s.r.o.	4	12
DOCK 03, s.r.o.	8	12
Celkem	14	29

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. Významné položky nákladů a výnosů

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

Odpisy dlouhodobého majetku ve výši 34 939 tis. Kč (v roce 2024 ve výši 34 533 tis. Kč)

Nákladové úroky ve výši 21 933 tis. Kč (v roce 2024 ve výši 23 075 tis. Kč)

Výkonová spotřeba, která zahrnuje zejména náklady na elektřinu, služby ostrahy, či úklidu objektu v souhrnné výši 41 536 tis. Kč (v roce 2024 ve výši 37 474 tis. Kč)

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

Tržby z prodeje služeb, které představují zejména přijaté nájemné v souhrnné výši 161 769 tis. Kč (v roce 2024 ve výši 154 585 tis. Kč)

12. Daň z příjmů

Daňový náklad (výnos) zahrnuje:

(tis. Kč)	Za rok končící k 31. prosinci 2025	Za rok končící k 31. prosinci 2024
Odloženou daň	16 649	-869
Úpravu daňového nákladu předchozího období podle podaného daňového přiznání	0	0
Celkem daňový náklad (výnos)	16 649	-869

Odložená daň byla k 31. prosinci 2024 a 2025 vypočtena s použitím sazby daně 21 % (daňová sazba pro roky 2025 a následující).

Daňový náklad zahrnuje:

(tis. Kč)	2025	2024
Splatnou daň (21 %)	11 100	13 075
Úpravu daňového nákladu předchozího období podle podaného daňového přiznání	-8 612	0
Dodatečné DPPO 2023 - přeplatek	-5 867	0
Celkem daňový náklad	-3 379	13 075

Splatná daň byla vypočítána následovně:

(tis. Kč)	2025	2024
Výsledek hospodaření před zdaněním	64 434	61 253
Nedaňové náklady a výnosy	-11 577	1 011
Uplatnění daňové ztráty z předchozích let	0	0
Daňový základ	52 858	62 264
Daň z příjmů právnických osob ve výši 21 %	11 100	13 075

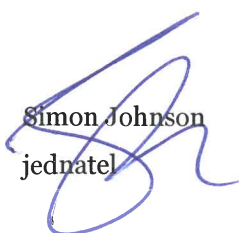
13. Čistý obrat za účetní období

Čistý obrat za účetní období končící 31. 12. 2025 je ve výši 174 487 tis. Kč (v roce 2024 ve výši 163 926 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 31. prosinci 2025.

31. března 2026


Simon Johnson
jednatel


Jozef Ďurík
jednatel