

DOCK 05, 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 05, s.r.o.
Boudníkova 2506/1
180 00 Praha 8
Česká republika

Identifikační číslo

075 97 932

Označ. a	A K T I V A b	řad. c	Běžné účetní období			Minulé účetní období (31.12.2025)
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	1	1 694 758	- 17 555	1 677 203	1 703 445
B.	Stálá aktiva	2	1 615 565	- 16 937	1 598 628	1 609 914
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	3	676	- 466	210	266
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	4	676	- 466	210	266
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	5	1 614 889	- 16 471	1 598 418	1 609 648
B.II.1.	Pozemky a stavby	6	1 828 529	- 137 404	1 691 125	1 708 401
B.II.1.1.	Pozemky	7	107 072		107 072	107 072
B.II.1.2.	Stavby	8	1 721 457	- 137 404	1 584 053	1 601 329
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	9	28 789	- 16 444	12 345	14 380
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	10	- 242 429	137 377	- 105 052	- 113 133
C.	Oběžná aktiva	11	27 677	- 618	27 059	41 067
C.II.	Pohledávky	12	23 242	- 618	22 624	35 338
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	13	23 242	- 618	22 624	35 338
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	14	3 271	- 618	2 653	4 526
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	15	19 971		19 971	30 812
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	16	1 298		1 298	273
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	17	18 650		18 650	30 539
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	18	23		23	
C.IV.	Peněžní prostředky	19	4 435		4 435	5 729
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	20	4 435		4 435	5 729
D.	Časové rozlišení aktiv	21	51 516		51 516	52 464
D.1.	Náklady příštích období	22	22 682		22 682	19 213
D.3.	Příjmy příštích období	23	28 834		28 834	33 251

DOCK 05, 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
	PASIVA CELKEM	24	1 677 203	1 703 445
A.	Vlastní kapitál	25	- 73 287	- 81 917
A.I.	Základní kapitál	26	10	10
A.I.1.	Základní kapitál	27	10	10
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	28	582 387	582 387
A.II.2.	Kapitálové fondy	29	582 387	582 387
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	30	532 071	532 071
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	31	50 316	50 316
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	32	- 664 314	- 670 717
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	33	- 664 314	- 670 717
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	34	8 630	
B. + C.	Cizí zdroje	35	1 750 473	1 785 319
C.	Závazky	36	1 750 473	1 785 319
C.I.	Dlouhodobé závazky	37	1 704 641	86 592
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	38	1 311 312	
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	39	33 638	33 655
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	40	312 022	
C.I.8.	Odložený daňový závazek	41	43 540	49 025
C.I.9.	Závazky - ostatní	42	4 129	3 912
C.I.9.3.	Jiné závazky	43	4 129	3 912
C.II.	Krátkodobé závazky	44	45 832	1 698 727
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	45	20 046	1 465 319
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	46	16 673	28 509
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	47	6 521	8 515
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	48		190 835
C.II.8.	Závazky ostatní	49	2 592	5 549
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	50	520	271
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	51	2 072	5 278
D.	Časové rozlišení pasiv	52	17	43
D.2.	Výnosy příštích období	53	17	43

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

druhové členění

za období končící 30. červnem 2026

(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

DOCK 05, s.r.o.

Boudníkova 2506/1

180 00 Praha 8

Česká republika

Identifikační číslo

075 97 932

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	76 182	75 027
A.	Výkonová spotřeba	2	19 185	18 781
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	3	8 372	7 823
A.3.	Služby	4	10 813	10 958
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	5	19 368	19 647
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	6	19 368	19 327
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	7	19 368	19 327
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	8		320
III.	Ostatní provozní výnosy	9	8 101	9 208
III.3.	Jiné provozní výnosy	10	8 101	9 208
F.	Ostatní provozní náklady	11	1 362	1 387
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	12		9
F.3.	Daně a poplatky	13	185	185
F.5.	Jiné provozní náklady	14	1 177	1 193
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	15	44 368	44 420
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	16	36	93
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	17	36	93
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	18	39 276	39 527
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	19	6 085	4 316
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	20	33 191	35 211
VII.	Ostatní finanční výnosy	21	23	29 377
K.	Ostatní finanční náklady	22	2 006	723
*	Finanční výsledek hospodaření	23	- 41 223	- 10 780
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	24	3 145	33 640
L.	Daň z příjmů	25	- 5 485	3 477
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	26	- 5 485	3 477
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	27	8 630	30 163
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	28	8 630	30 163
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	29	76 182	75 027

1. Všeobecné informace

1.1. Základní informace o Společnosti

DOCK 05, s.r.o. („společnost“) vznikla 1. listopadu 2018 zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou 303809, oddíl C. Společnost DOCK 05, s.r.o., vznikla odštěpením ze společnosti Docks Commercial s.r.o., IČ 281 98 883, se sídlem: Praha 8, Voctářova 2449/5, PSČ 180 00. Rozhodným dnem odštěpení byl 1. leden 2018, ke kterému vznikla zahajovací rozvaha.

Hlavním předmětem činnosti společnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Společnost pronajímá prostory vlastní kancelářské budovy.

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

Jednatelé:

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

Společnost zastupují vždy dva jednatelé společně.

1.2. Současná ekonomická situace

Současná ekonomická situace zůstává nadále citlivá na geopolitický vývoj ve světě. Vliv na finanční a komoditní trhy, dodavatelské řetězce a klíčové makroekonomické ukazatele s dopadem na podnikání, jako jsou míra inflace, výše úrokových sazeb, volatilita měnových kurzů a další, je stále významný.

Vedení Společnosti zhodnotilo vliv současné ekonomické situace na její podnikání s následujícím závěrem: Na základě aktuálně veřejně dostupných informací a stávajících klíčových ukazatelů výkonnosti Společnosti neočekává vedení Společnosti bezprostřední významný negativní dopad současné ekonomické situace na Společnost, její fungování, finanční situaci a výsledek hospodaření.

1.3. Klimatické změny

ESG strategie je k nahlédnutí dostupná on-line (<https://data.crestyl.com/ESG/ESG-strategy.pdf>) a na vyžádání.

2. Účetní postupy

2.1. Základní zásady zpracování účetní závěrky

Účetní závěrka je připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o účetnictví) a s vyhláškou Ministerstva financí České republiky č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě (dále jen vyhláška) a je sestavena v historických cenách.

Srovnávací údaje k 31.12.2025 jsou uvedeny v souladu s uspořádáním a označováním položek rozvahy dle vyhlášky v platném znění pro období k 30.6.2026. V rámci výkazu zisku a ztráty jsou srovnávací údaje minulého účetního období od 1.1.2025 do 30.6.2025.

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

2.2. Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

Nehmotný a hmotný majetek, jehož doba použitelnosti je delší než 1 rok a pořizovací cena převyšuje 80 tis. Kč (60 tis. Kč) za položku, je považován za dlouhodobý (nehmotný) a hmotný majetek.

Nakoupený dlouhodobý nehmotný (a hmotný) majetek je prvotně vykázán v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení a náklady s jeho pořízením související.

Dlouhodobý hmotný majetek vytvořený vlastní činností se oceňuje vlastními náklady.

Majetek získaný formou daru je vykázán v reprodukční pořizovací ceně k datu převzetí příslušného majetku proti účtu jiných provozních výnosů.

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

Dlouhodobý nehmotný majetek	Předpokládaná doba životnosti
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	6 let

Dlouhodobý hmotný majetek	Předpokládaná doba životnosti
Stavby	40-50 let
Stroje a zařízení	3-30 let

Technická zhodnocení na najatém hmotném majetku jsou odpisována lineární metodou po dobu trvání nájemní smlouvy nebo po dobu odhadované životnosti, a to vždy po tu, která je kratší.

Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého nehmotného a (hmotného) majetku aktualizován na základě změn očekávané doby životnosti.

Pokud zůstatková hodnota aktiva přesahuje jeho odhadovanou zpětně ziskatelnou částku, je jeho zůstatková hodnota snížena na tuto částku prostřednictvím opravné položky. Zpětně ziskatelná 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.

Oceňovací rozdíl k nabytému majetku se odepisuje rovnoměrně 180 měsíců od rozhodného dne přeměny tedy od 1.1.2018.

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 prefakturovaných 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 zváží charakter poskytnuté slevy. Pokud je smyslem poskytované výhody výlučně uzavření smlouvy nebo prodloužení existujícího smluvního vztahu, tato sleva je časově rozlišena po dobu trvání smlouvy, ke které se vztahuje. Slevy, které se vztahují ke kompenzaci dočasně zhoršených podmínek nájmu nebo omezení ve využití předmětu nájmu, jsou 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 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 12 Daň z příjmů).

2.11. Časové rozlišení

Náklady spojené se zprostředkováním nájemních smluv jsou rovnoměrně rozlišovány po dobu uzavřené nájemní smlouvy. Obdobně Společnost postupuje i v případech poskytnutých a přijatých pobídek nájemcům ve formě sníženého nájmu.

2.12. Čistý obrat za účetní období

Čistým obratem se pro účely účetnictví rozumí výše výnosů z prodeje výrobků a zboží a z poskytování služeb za účetní období. Pro účely určení čistého obratu se výnosy z prodeje výrobků a zboží a z poskytování služeb rozumí výnosy, na kterých je založen obchodní model účetní jednotky. Při určování těchto výnosů se přihlíží zejména k odvětví a trhu, na kterém účetní jednotka působí, a k podstatě činnosti účetní jednotky pro její zákazníky.

2.13. Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem představujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

3. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

3.1. Dlouhodobý hmotný majetek

(tis. Kč)	1. ledna 2026	Přírůstky / přeúčtování	Vyřazení	30. června 2026
Pořizovací cena				
Pozemky	107 072	0	0	107 072
Stavby	1 721 457	0	0	1 721 457
Hmotné movité věci a jejich soubory	28 789	0	0	28 789
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	-242 429	0	0	-242 429
Celkem	1 614 889	0	0	1 614 889
Oprávky				
Stavby	-120 128	-17 276	0	-137 404
Hmotné movité věci a jejich soubory	-14 409	-2 036	0	-16 444
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	129 296	8 081		137 377
Celkem	-5 241	-11 231	0	-16 471
Zůstatková hodnota	1 609 648			1 598 418

(tis. Kč)	1. ledna 2025	Přírůstky / přeúčtování	Vyřazení	31. prosince 2025
Pořizovací cena				
Pozemky	107 072	0	0	107 072
Stavby	1 715 572	5 885	0	1 721 457
Hmotné movité věci a jejich soubory	28 555	234	0	28 789
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	2 857	-2857	0	0
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	-242 429	0	0	-242 429
Celkem	1 611 627	3 262	0	1 614 889
Oprávky				
Stavby	-85 588	-34 540	0	-120 128
Hmotné movité věci a jejich soubory	-10 366	-4 043	0	-14 409
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	113 134	16 162		129 296
Celkem	17 180	-22 420	0	-5 241
Zůstatková hodnota	1 628 807			1 609 648

3.2. Dlouhodobý nehmotný majetek

(tis. Kč)	1. ledna 2026	Přírůstky / přeúčtování	Vyřazení	30. června 2026
Pořizovací cena				
Nehmotný majetek	676	0	0	676
Celkem	676	0	0	676
Oprávky				
Nehmotný majetek	- 410	- 56	0	- 466
Celkem	-410	-56	0	-466
Zůstatková hodnota	266			210

(tis. Kč)	1. ledna 2025	Přírůstky / přeúčtování	Vyřazení	31. prosince 2025
Pořizovací cena				
Nehmotný majetek	560	116	0	676
Celkem	560	116	0	676
Oprávký				
Nehmotný majetek	-304	-106	0	-410
Celkem	-304	-106	0	-410
Zůstatková hodnota	256			266

Oceňovací rozdíl k nabytému majetku (pasivní) vznikl oceněním majetku a závazků v rámci přeměn společnosti.

4. Pohledávky

Pohledávky po splatnosti k 30. červnu 2026 činily 2 487 tis. Kč (k 31. prosinci 2025: 4 460 tis. Kč).

Společnost k 30. červnu 2026 tvořila opravnou položku k pohledávkám ve výši 618 tis. Kč (k 31. prosinci 2025: 618. tis Kč).

Pohledávky nejsou kryty věcnými zárukami a žádná z nich nemá splatnost delší než 5 let. Společnost neeviduje žádné pohledávky a podmíněné pohledávky, které nejsou vykázány v rozvaze. Pohledávky vůči spřízněným stranám jsou popsány v poznámce 10 Transakce se spřízněnými stranami.

5. Časové rozlišení aktiv a pasiv

Náklady příštích období k 30. červnu 2026 ve výši 22 682 tis. Kč (k 31. prosinci 2025: 19 213 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 18 650 tis. Kč (k 31. prosinci 2025: 30 539 tis. Kč) představují zejména nevyfakturované poplatky za služby nájemníkům.

Příjmy příštích období k 30. červnu 2026 ve výši 28 834 tis. Kč (k 31. prosinci 2025: 33 251 tis. Kč) představují zejména časové rozlišení poskytovaných slev na nájemném, které jsou rozlišeny po celkovou dobu nájmu.

6. Vlastní kapitál

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

Společnost Cali Global Investments Limited se sídlem Qormi CBD 5030, B2, Industry Street, Zone 5, Maltská republika sestavuje konsolidovanou účetní závěrku nejširší skupiny účetních jednotek, ke které Společnost patří. Tuto konsolidovanou účetní závěrku je možné získat v sídle konsolidující společnosti.

Společnost Crestyl Holding CZ S.à r.l., se sídlem 12C, rue Guillaume J. Kroll, L – 1882, Lucembursko sestavuje konsolidovanou účetní závěrku nejúžší skupiny účetních jednotek, ke které Společnost patří. Tuto konsolidovanou účetní závěrku k 31.12.2025 je možné získat v sídle konsolidující společnosti.

Dne 26. června 2026 jediný společník schválil účetní závěrku Společnosti za rok 2025 a rozhodl o zaúčtování výsledku hospodaření tak, že zisk za rok 2025 ve výši 6 403 tis. Kč byl převeden na účet neuhrazených ztrát z minulých let.

K 30. červnu 2026 Společnost vykázala v souladu s účetními postupy popsány v bodě 2.5 Zajišťovací účetnictví ve vlastním kapitálu zajišťovací fond v celkové výši 63 691 tis. Kč (k 31. prosinci 2025: 63 691 tis. Kč), který byl snížen o vypočtený odložený daňový závazek ve výši 13 375 tis. Kč (k 31. prosinci 2025: odložený daňový závazek ve výši 13 375 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	50 316	0
Změny vykázané ve vlastním kapitálu:		
Změna zajišťovacího fondu	0	63 691
Odložená daň	0	-13 375
Celkem změny vykázané ve vlastním kapitálu	0	50 316
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků ke konci období	50 316	50 316

Podíl ve společnosti DOCK 05, s.r.o., IČO: 07597932, 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 05, s.r.o., uzavřené dne 6. 5. 2026 mezi společnostmi 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.května 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.května 2036.

Datum vzniku zástavního práva: 14. května 2026.

7. Závazky, budoucí závazky a podmíněné závazky

Závazky nejsou kryty věcnými zárukami a nemají splatnost delší než 5 let.

Závazky z obchodních vztahů společnosti k 30. červnu 2026 činily 6 521 tis. Kč (k 31. prosinci 2025: 8 515 tis. Kč).

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

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

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

Závazky vůči spřízněným stranám jsou popsány v poznámce 10 Transakce se spřízněnými stranami.

Krátkodobé přijaté zálohy k 30. červnu 2026 ve výši 16 673 tis. Kč (k 31. prosinci 2025: 28 509 tis. Kč) představují zaplacené zálohy od nájemníků na služby spojené s nájmy dle nájemních smluv.

Dlouhodobé přijaté zálohy k 30. červnu 2026 ve výši 33 638 tis. Kč (k 31. prosinci 2025: 33 655 tis. Kč) představují zaplacené depozity od nájemníků.

8. Závazky k úvěrovým institucím

Bankovní úvěry lze rozčlenit takto:

	Záruka	Měna	Úroková sazba (%)	Zůstatek k 30. červnu 2026 (tis. Kč)
Deutsche Pfandbriefbank AG	Zástavní právo	EUR	4,61 % p.a	1 331 358
Bankovní úvěry celkem				1 331 358

	Záruka	Měna	Úroková sazba (%)	Zůstatek k 31. prosinci 2025 (tis. Kč)
Deutsche Pfandbriefbank AG	Zástavní právo	EUR	4,55 % p. a	1 465 319
Bankovní úvěry celkem				1 465 319

Žádný z těchto úvěrů nemá splatnost delší než 5 let.

Úvěr od Deutsche Pfandbriefbank AG je splatný 12. května 2031. Z celkové částky úvěru představují závazky splatné do jednoho roku 20 046 tis. Kč (k 31. prosinci 2025: 1 465 319 tis. Kč) a jsou vykázány v rozvaze jako krátkodobé závazky. Dne 13.2.2026 byla se společností Deutsche Pfandbriefbank AG uzavřena smlouva o úvěru na refinancování stávajícího úvěru novým úvěrem se splatností 5 let. Refinancování tohoto úvěru proběhlo k datu jeho splatnosti. Jedná se o společný úvěr na kancelářské budovy v projektu DOCK v Praze 8.

K 30.06.2026 a 31.12.2025 společnost plnila všechny smluvně stanovené finanční kovenanty vyplývající z úvěrové smlouvy. Přehled relevantních kovenantů včetně jejich limitních hodnot je uveden níže:

Přehled relevantních kovenantů včetně jejich limitních hodnot k 30.06.2026

- DSCR (Debt Service Coverage Ratio) covenant – minimální hodnota (Hard limit) 110%
- LTV (Loan to Value) covenant - maximální hodnota (Hard limit) 70 %
- Occupancy Ratio – Minimální hodnota 80 %
- WAULT (Weighted Average Unbreakable Lease Term) covenant – Minimální hodnota 3 roky

Přehled relevantních kovenantů včetně jejich limitních hodnot k 31.12.2025

- LTV (Loan to Value) covenant - maximální hodnota (Hard limit) 70 %
- DSCR (Debt Service Coverage Ratio) covenant - minimální hodnota (Hard limit) 120 %
- Occupancy covenant – Minimální hodnota 80 %
- WAULT (Weighted Average Unbreakable Lease Term) covenant – Minimální hodnota 3 roky

Společnost tyto smluvní podmínky k 30. červnu 2026 a k 31. prosinci 2025 splňovala.

K 30. červnu 2026 a 31. prosinci 2025 Společnost použila v souladu s účetními postupy popsány v bodě 2.5. 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:

DOCK 05, s.r.o.Příloha mezitímní účetní závěrky
za období 1. ledna až 30. června 2026

(tis. Kč)	1.1.2026-30.6.2026	1.1.2025-30.6.2025
Výnosy		
Prodej služeb	163	1 295
Celkem	163	1 295
Náklady		
Nákup služeb	6 882	8 508
Celkem	6 882	8 508

Společnost vykazovala tyto zůstatky se spřízněnými stranami:

a) Krátkodobé závazky ovládaná nebo ovládající osoba

Přijaté půjčky (tis. Kč)	30.6.2026	31.12.2025	Splatnost	Úrok. sazba
Crestyl Commercial Investment s.r.o.	0	164 114	31.8.2026	12M EURIBOR+3,5%
Crestyl Commercial Investment s.r.o.	0	26 721	31.8.2026	4 %
Celkem	0	190 835		

b) Dlouhodobé závazky ovládaná nebo ovládající osoba

Přijaté půjčky (tis. Kč)	30.6.2026	31.12.2025	Splatnost	Úrok. sazba
Crestyl Commercial Investment s.r.o.	284 744	0	31.8.2031	12M EURIBOR+3,5%
Crestyl Commercial Investment s.r.o.	27 278	0	31.8.2031	4 %
Celkem	312 022	0		

c) Krátkodobé závazky z obchodních vztahů

(tis. Kč)	Zůstatek k 30/6/2026	Zůstatek k 31/12/2025
CRESTYL real estate, s.r.o.	218	2 225
Facility pro s.r.o.	1 284	292
Docks Commercial s.r.o	40	70
Dock 02	0	64
Dock 04	2	2
Celkem	1 544	2 653

d) Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů

(tis. Kč)	Zůstatek k 30/6/2026	Zůstatek k 31/12/2025
Dock 01	16	161
Dock 02	66	156
Dock 03	347	332
Dock 04	222	481

Celkem	651	1 130
---------------	------------	--------------

Přijaté půjčky k 30.červnu 2026 jsou tvořeny úvěrem poskytnutým společností Crestyl Commercial Investment s.r.o., který je úročen 3,5 % p. a.+ 12M EURIBOR. se splatností 31. srpna 2031 a druhým úvěrem poskytnutým společností Crestyl Commercial Investment s.r.o., který je úročen 4 % p. a. se splatností 31. srpna 2031.

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

10. Zaměstnanci

V roce 2025 ani v období 1.1-30.6.2026 Společnost neevidovala žádné zaměstnance.

11. 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	-5 485	3 477
Celkem daňový náklad (+) / výnos (-)	-5 485	3 477

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).

12. Významné položky nákladů a výnosů

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

Odpisy dlouhodobého majetku ve výši 19 368 tis. Kč (v období 01.01. - 30.06.2025 ve výši 19 327 tis. Kč).

Nákladové úroky a podobné náklady ve výši 39 276 tis. Kč (v období 01.01. - 30.06.2025 ve výši 39 527 tis. Kč).

Spotřeba energie a služby, opravy v celkové výši 19 185 tis. Kč (v období 01.01. - 30.06.2025 ve výši 18 781 tis. Kč).

Nejvýznamnější položky výnosů k 30.červnu 2026 zahrnují zejména přijaté nájemné 76 182 tis. Kč (v období 01.01. - 30.06.2025 ve výši 75 027 tis. Kč).

13. Čistý obrat za účetní období

Čistý obrat společnosti za účetní období 1.1.-30.6.2026 činil 76 182 tis. Kč (v období 01.01. – 30.06.2025 byl ve výši 75 027 tis. Kč). Čistý obrat byl v obou obdobích stanoven v souladu s platnou legislativou jako souhrn výnosů, na které se vztahuje sleva z ceny, a ostatních výnosů po odečtení daně z přidané hodnoty.

14. Následné události

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 30. červnu 2026.

V Praze dne 29.9. 2026



Simon Johnson

Jednatel společnosti



Jozef Ďurík

Jednatel společnosti