

***DOCK 05, s.r.o.***

Výroční zpráva za rok 2025

## **1. Základní informace**

Výroční zpráva společnosti DOCK 05, s.r.o. (dále jen „Společnost“) byla sestavena v souladu s §21 zákona o účetnictví (zákon č. 563/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů). Jediným vlastníkem Společnosti je Crestyl Commercial Investment s.r.o., sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, Praha 8.

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

## **2. Doplnující informace**

### **2.1. Vývoj o činnosti a předpokládaný vývoj**

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

### **2.2. Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje**

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

### **2.3. Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí**

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

### **2.4. Aktivity v oblasti pracovněprávních vztahů**

Společnost nemá žádné zaměstnance.

### **2.5. Organizační složka podniku v zahraničí**


Společnost nemá organizační složku podniku v zahraničí.

### **3. Následné události**

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

31. března 2026

  
Simon Johnson  
jednatel společnosti

  
Jozef Ďurík  
jednatel společnosti

## Zpráva o vztazích

Zpráva je zpracována za společnost:

**DOCK 05, s.r.o.**

se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, IČ: 075 97 932  
společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,  
oddíl C, vložka 276032

(dále jen „Společnost“ nebo „Ovládaná osoba“)

Statutární orgán Společnosti, jakožto Ovládané osoby, zpracovává tímto v souladu s ustanovením § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění případných pozdějších předpisů (dále jen „ZOK“), tuto zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „Zpráva“), za uplynulé účetní období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025, v následujícím znění:

### A) Struktura vztahů, úloha Ovládané osoby, způsob a prostředky ovládnání

#### (1) Ovládající osoba

Ve smyslu ust. § 74 a § 75 ZOK ve spojení s ust. § 78 ZOK se ve vztahu ke Společnosti považuje za ovládající osobu:

**Omar Koleilat**, dat. nar. 1.9.1975 a **Ajit Virk**, dat. nar. 25.12.1962 (dále jen společně „Ovládající osoba“)

jednající ve shodě a ovládající nepřímo prostřednictvím společnosti:

**Crestyl Commercial Investment s.r.o.**

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

IČ: 116 89 391

která 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.
- Docks Commercial s.r.o.
- DOCK 01, s.r.o
- DOCK 02, s.r.o
- DOCK 03, s.r.o.
- DOCK 04, s.r.o.
- FACILITY PRO 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**

Společnost v daném účetním období neuskutečnila žádné 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 31.12.2023 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.
- Smlouva o poskytování služeb, CRESTYL real estate, ze dne 29.11.2019
- Smlouvy o poskytování marketingových služeb, CRESTYL real estate, ze dne 9. ledna 2020 vč. dodatku z 12. května 2020

- Amendment NO. 2 to the Loan Agreement, CRESTYL COMMERCIAL DEVELOPMENT LIMITED, ze dne 3. 6. 2020
- Development management agreement, CRESTYL real estate, ze dne 8. 2. 2021
- Dodatek č. 2 ke smlouvě o poskytování marketingových služeb, CRESTYL real estate, ze dne 25.2.2021
- Dodatek č. 3 ke smlouvě o poskytování marketingových služeb, CRESTYL real estate, ze dne 2. ledna 2022
- Facility Management Agreement, FACILITY PRO, ze dne 27. 4. 2022
- Amendment to the Loan Agreement, CRESTYL COMMERCIAL DEVELOPMENT, ze dne 21.11.2022
- Dodatek č. 4 ke smlouvě o poskytování marketingových služeb, CRESTYL real estate, ze dne 15.12.2022
- Dodatek č. 3 ke smlouvě o poskytování marketingových služeb, CRESTYL real estate, ze dne 2. ledna 2022
- Dodatek č. 5 ke smlouvě o poskytování marketingových služeb, CRESTYL real estate, ze dne 28.12. 2023
- Dodatek č. 1 ke smlouvě o poskytování služeb, CRESTYL real estate, ze dne 30. března 2023
- Amendment to the Loan Agreement, CRESTYL COMMERCIAL Investment, ze dne 22. 8. 2023

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

Dodatek č. 2 ke smlouvě o poskytování služeb, CRESTYL real estate, ze dne 7. března 2024

(3) **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

Amendment No.1 to the Assignment Agreement, CRESTYL COMMERCIAL Development, ze dne 7.10. 2025

(4) **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.

<p>D) <b>Posouzení toho, zda vznikla Ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnání</b></p>
--

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 31.03.2026

  
\_\_\_\_\_  
Jméno: Jozef Ďurík  
Funkce: jednatel společnosti

  
\_\_\_\_\_  
Jméno: Simon Johnson  
Funkce: jednatel společnosti

***DOCK 05, s.r.o.***

Účetní závěrka

31. prosince 2025

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Společníkovi společnosti DOCK 05, s.r.o.:

### *Výrok auditora*

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti DOCK 05, 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 způsobilo 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 obdržení 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.

**EY****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 05, s.r.o.

Boudníkova 2506/1

180 00 Praha 8

Česká republika

Identifikační číslo

075 97 932

Označ. a	AKTIVA b	řad. c	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>1</b>	<b>1 709 714</b>	<b>- 6 269</b>	<b>1 703 445</b>	<b>1 748 718</b>
<b>B.</b>	<b>Stálá aktiva</b>	<b>2</b>	<b>1 615 565</b>	<b>- 5 651</b>	<b>1 609 914</b>	<b>1 629 064</b>
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	3	676	- 410	266	257
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	4	676	- 410	266	257
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	5	1 614 889	- 5 241	1 609 648	1 628 807
B.II.1.	Pozemky a stavby	6	1 828 529	- 120 128	1 708 401	1 737 056
B.II.1.1.	Pozemky	7	107 072		107 072	107 072
B.II.1.2.	Stavby	8	1 721 457	- 120 128	1 601 329	1 629 984
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	9	28 789	- 14 409	14 380	18 189
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	10	- 242 429	129 296	- 113 133	- 129 295
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	11				2 857
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	12				2 857
<b>C.</b>	<b>Oběžná aktiva</b>	<b>13</b>	<b>41 685</b>	<b>- 618</b>	<b>41 067</b>	<b>57 052</b>
C.II.	Pohledávky	14	35 956	- 618	35 338	34 201
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	15	35 956	- 618	35 338	34 201
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	16	5 144	- 618	4 526	1 699
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	17	30 812		30 812	32 502
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	18				310
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	19	273		273	285
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	20	30 539		30 539	31 887
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	21				20
C.IV.	Peněžní prostředky	22	5 729		5 729	22 851
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	23	5 729		5 729	22 851
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení aktiv</b>	<b>24</b>	<b>52 464</b>		<b>52 464</b>	<b>62 602</b>
D.1.	Náklady příštích období	25	19 213		19 213	23 907
D.3.	Příjmy příštích období	26	33 251		33 251	38 695

**DOCK 05, s.r.o.****Rozvaha**

k 31. prosinci 2025

Označ.	PASIVA	řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>27</b>	<b>1 703 445</b>	<b>1 748 718</b>
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>28</b>	<b>- 81 917</b>	<b>- 138 636</b>
A.I.	Základní kapitál	29	10	10
A.I.1.	Základní kapitál	30	10	10
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	31	582 387	532 071
A.II.2.	Kapitálové fondy	32	582 387	532 071
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	33	532 071	532 071
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	34	50 316	
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	35	- 670 717	- 627 022
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	36	- 670 717	- 703 212
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	37		76 190
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	38	6 403	- 43 695
<b>B. + C.</b>	<b>Cizí zdroje</b>	<b>39</b>	<b>1 785 319</b>	<b>1 887 312</b>
<b>C.</b>	<b>Závazky</b>	<b>40</b>	<b>1 785 319</b>	<b>1 887 312</b>
C.I.	Dlouhodobé závazky	41	86 592	1 749 383
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	42		1 522 131
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	43	33 655	31 765
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	44		151 427
C.I.8.	Odložený daňový závazek	45	49 025	37 292
C.I.9.	Závazky - ostatní	46	3 912	6 768
C.I.9.3.	Jiné závazky	47	3 912	6 768

**DOCK 05, s.r.o.****Rozvaha**

k 31. prosinci 2025

Označ.	<b>PASIVA</b>	řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
<b>C.II.</b>	<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>48</b>	<b>1 698 727</b>	<b>137 929</b>
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	49	1 465 319	32 262
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	50	28 509	28 760
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	51	8 515	61 977
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	52	190 835	
C.II.8.	Závazky ostatní	53	5 549	14 930
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	54	271	
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	55	5 278	14 930
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení pasiv</b>	<b>56</b>	<b>43</b>	<b>42</b>
D.2.	Výnosy příštích období	57	43	42

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

## druhové členění

### za rok končící 31. prosincem 2025

(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
a	b	c	1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	151 648	132 050
A.	<b>Výkonová spotřeba</b>	2	<b>42 907</b>	<b>40 632</b>
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	3	15 855	14 577
A.3.	Služby	4	27 052	26 055
E.	<b>Úpravy hodnot v provozní oblasti</b>	5	<b>39 008</b>	<b>38 468</b>
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	6	38 688	38 148
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	7	38 688	38 148
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	8	320	320
III.	<b>Ostatní provozní výnosy</b>	9	<b>17 582</b>	<b>18 744</b>
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	10		178
III.3.	Jiné provozní výnosy	11	17 582	18 566
F.	<b>Ostatní provozní náklady</b>	12	<b>2 786</b>	<b>5 354</b>
F.3.	Daně a poplatky	13	371	370
F.5.	Jiné provozní náklady	14	2 415	4 984
*	<b>Provozní výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>15</b>	<b>84 529</b>	<b>66 340</b>
VI.	<b>Výnosové úroky a podobné výnosy</b>	16	<b>117</b>	<b>275</b>
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	17	117	275
J.	<b>Nákladové úroky a podobné náklady</b>	18	<b>78 545</b>	<b>80 446</b>
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	19	9 079	7 479
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	20	69 466	72 967
VII.	<b>Ostatní finanční výnosy</b>	21	<b>90</b>	
K.	<b>Ostatní finanční náklady</b>	22	<b>1 431</b>	<b>32 825</b>
*	<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>23</b>	<b>- 79 769</b>	<b>- 112 996</b>
**	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)</b>	<b>24</b>	<b>4 760</b>	<b>- 46 656</b>
L.	<b>Daň z příjmů</b>	25	<b>- 1 643</b>	<b>- 2 961</b>
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	26	- 1 643	- 2 961
**	<b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>	<b>27</b>	<b>6 403</b>	<b>- 43 695</b>
***	<b>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)</b>	<b>28</b>	<b>6 403</b>	<b>- 43 695</b>
*	<b>Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.</b>	<b>29</b>	<b>151 648</b>	<b>132 050</b>

## 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.

V roce 2025 neproběhly žádné změny v obchodním rejstříku.

Dne 19. 4. 2023 došlo ke změně společníka z Crestyl Commercial Development s.r.o. na Crestyl Commercial Investment s.r.o.

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 za rok 2024 jsou uvedeny v souladu s uspořádáním a označováním položek rozvahy a výkazu zisku a ztráty dle vyhlášky v platném znění pro rok 2025

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

## **2.2. Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek**

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

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

Dlouhodobý hmotný majetek vytvořený vlastní činností se oceňuje vlastními náklady.

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

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

<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>	<b>Předpokládaná doba životnosti</b>
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	6 let

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

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

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

Pokud zůstatková hodnota aktiva přesahuje jeho odhadovanou zpětně získatelnou částku, je jeho zůstatková hodnota snížena na tuto částku prostřednictvím opravné položky. Zpětně získatelná částka je stanovena na základě očekávaných budoucích peněžních toků generovaných daným aktivem.

Náklady na opravy a údržbu dlouhodobého hmotného majetku se účtují přímo do nákladů.

Technické zhodnocení dlouhodobého nehmotného (a hmotného) majetku je aktivováno.

## **2.3. Pohledávky**

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

Společnost nevytváří opravné položky k pohledávkám za spřízněnými stranami.

## **2.4. Přepočtení cizích měn**

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

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

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

## **2.5. Zajišťovací účetnictví**

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

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

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

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

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

Kurzové rozdíly zadržené v zajišťovacím fondu jsou zachyceny ve vlastním kapitálu v čisté hodnotě zohledňující odloženou daň (poznámka 11 Daň z příjmů).

## **2.6. Rezervy**

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

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

## **2.7. Tržby**

Tržby z nájemného jsou časově 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 řídicích orgánů Společnosti, nebo její mateřské společnosti a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tito členové a osoby mají podstatný nebo rozhodující vliv.

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

## **2.9. Úrokové náklady**

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

## **2.10. Odložená daň**

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

Odložená daň z oceňovacích rozdílů majetku a závazků vykázaných ve vlastním kapitálu je rovněž vykázaná ve vlastním kapitálu a je odúčtována do výkazu zisku a ztráty v okamžiku jejich realizace (poznámka 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 nehmotný majetek**

Společnost eviduje v dlouhodobém nehmotném majetku webové stránky [www.dockin.cz](http://www.dockin.cz) ve výši 163 tis. Kč (2024 – 257 tis. Kč) a věcné břemeno přesahu budovy ve výši 104 tis. Kč (2024 0 tis. Kč).

#### 4. Dlouhodobý hmotný majetek

(tis. Kč)	1. ledna 2025	Přírůstky / přeúčtování	Vyřazení	31. prosince 2025
<b>Pořizovací cena</b>				
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
<b>Celkem</b>	<b>1 611 627</b>	<b>3 262</b>	<b>0</b>	<b>1 614 889</b>
<b>Oprávký</b>				
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
<b>Celkem</b>	<b>17 180</b>	<b>-22 420</b>	<b>0</b>	<b>-5 241</b>
<b>Zůstatková hodnota</b>	<b>1 628 807</b>			<b>1 609 648</b>

(tis. Kč)	1. ledna 2024	Přírůstky / přeúčtování	Vyřazení	31. prosince 2024
<b>Pořizovací cena</b>				
Pozemky	107 072	0	0	107 072
Stavby	1 644 207	71 364	0	1 715 572
Hmotné movité věci a jejich soubory	28 555	0	0	28 555
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26 296	-23 439	0	2 857
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	-242 429	0	0	-242 429
<b>Celkem</b>	<b>1 563 701</b>	<b>47 925</b>	<b>0</b>	<b>1 611 627</b>
<b>Oprávký</b>				
Stavby	-51 547	-34 042	0	-85 588
Hmotné movité věci a jejich soubory	-6 353	-4 013	0	-10 366
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	96 972	16 162		113 134
<b>Celkem</b>	<b>39 072</b>	<b>-21 893</b>	<b>0</b>	<b>17 180</b>
<b>Zůstatková hodnota</b>	<b>1 602 773</b>			<b>1 628 807</b>

#### 5. Pohledávky

Pohledávky po splatnosti k 31. prosinci 2025 činily 4 460 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 2 042 tis. Kč).

Společnost k 31. prosinci 2025 tvořila opravnou položku k pohledávkám ve výši 618 tis Kč (k 31. prosinci 2024 320 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.

#### 6. Časové rozlišení aktiv a pasiv

Náklady příštích období ve výši 19 213 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 23 907 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.

## **DOCK 05, s.r.o.**

Příloha účetní závěrky  
za rok končící 31. prosince 2025

Dohadné účty aktivní ve výši 30 539 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 31 887 tis. Kč) představují pohledávky za dosud nevyfakturované služby k nájům za rok 2025.

Příjmy příštích období ve výši 33 251 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 38 695 tis. Kč) představují zejména časové rozlišení poskytovaných slev na nájemném, které jsou rozlišeny po celkovou dobu nájmu.

## **7. 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 27. června 2025 společník schválil účetní závěrku Společnosti za rok 2024 a rozhodl o vypořádání ztráty za rok 2024 ve výši 43 695 tis. Kč, která byla převedena na účet neuhrazených ztrát minulých let a dále o vypořádání jiného výsledku hospodaření minulých let ve výši 76 190 tis. Kč, který byl převeden také na účet neuhrazených ztrát minulých let.

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

K 31. prosinci 2025 Společnost vykázala v souladu s účetními postupy popsány v bodě O Zajišťovací účetnictví ve vlastním kapitálu zajišťovací fond v celkové výši 63 692 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 0 tis. Kč), který byl snížen o vypočtený odložený daňový závazek ve výši 13 375 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: odložený daňový závazek ve výši 0 tis. Kč) (viz tabulka níže).

(tis. Kč)	2025	2024
<b>Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků k 1. lednu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Změny vykázané ve vlastním kapitálu:		
Změna zajišťovacího fondu	-63 692	0
Odložená daň	13 375	0
<b>Celkem změny vykázané ve vlastním kapitálu</b>	<b>-50 317</b>	<b>0</b>
<b>Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků k 31. prosinci</b>	<b>-50 317</b>	<b>-0</b>

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 29. listopadu 2022 mezi společností Crestyl Commercial Development 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. 5. 2031.

Datum vzniku zástavního práva: 23. prosince 2022.

## **8. Závazky, budoucí závazky a podmíněné závazky**

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

**DOCK 05, s.r.o.**Příloha účetní závěrky  
za rok končící 31. prosince 2025

Závazky z obchodních vztahů společnosti k 31. prosinci 2025 činily 8 515 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 61 977 tis. Kč).

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

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

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

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

Krátkodobé přijaté zálohy k 31. prosinci 2025 ve výši 28 509 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 28 760 tis. Kč) představují zaplacené zálohy od nájemníků na služby spojené s nájmy dle nájemních smluv.

Dlouhodobé přijaté zálohy k 31. prosinci 2025 ve výši 33 655 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 31 765 tis. Kč) představují zaplacené depozity od nájemníků.

## 9. Závazky k úvěrovým institucím

Bankovní úvěry lze rozčlenit takto:

	Záruka	Měna	Úroková sazba (%)	Zůstatek k 31. prosinci 2024 (tis. Kč)
Deutsche Pfandbriefbank AG	Zástavní právo	EUR	1,90 % p.a	1 465 319
<b>Bankovní úvěry celkem</b>				<b>1 465 319</b>

	Záruka	Měna	Úroková sazba (%)	Zůstatek k 31. prosinci 2023 (tis. Kč)
Deutsche Pfandbriefbank AG	Zástavní právo	EUR	1,90 % p.a	1 554 393
<b>Bankovní úvěry celkem</b>				<b>1 554 393</b>

Žádný z těchto úvěrů nemá splatnost delší než 5 let.

Úvěr od Deutsche Pfandbriefbank AG je splatný 11. května 2026. Z celkové částky úvěru představují závazky splatné do jednoho roku 1 465 319 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 32 262 tis. Kč) a jsou vykázány v rozvaze jako krátkodobé závazky. Dne 13.2.2026 byla se společností Deutsche Pfandbriefbank AG uzavřena smlouva o úvěru na refinancování stávajícího úvěru novým úvěrem se splatností 5 let. Refinancování tohoto úvěru je plánováno k datu jeho splatnosti. Jedná se o společný úvěr na kancelářské budovy v projektu DOCK v Praze 8.

K 31-12.2025 společnost plnila všechny smluvně stanovené finanční kovenanty vyplývající z úvěrové smlouvy. Přehled relevantních kovenantů včetně jejich limitních hodnot je uveden níže:

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

K 31. prosinci 2025 a 31. prosinci 2024 Společnost použila v souladu s účetními postupy popsány v bodě o Zajišťovací účetnictví bankovní úvěr čerpaný od Deutsche Pfandbriefbank AG v měně EUR jako zajišťovací nástroj k zajištění měnového rizika.

## 10. Transakce se spřízněnými stranami

V této poznámce jsou uvedeny všechny významné transakce se spřízněnými stranami.

Společnost vykazovala tyto transakce se spřízněnými stranami:

(tis. Kč)	2025	2024
<b>Výnosy</b>		
Prodej služeb	1 295	411
<b>Celkem</b>	<b>1 295</b>	<b>411</b>
<b>Náklady</b>		
Nákup služeb	8 508	11 003
<b>Celkem</b>	<b>8 508</b>	<b>11 003</b>

Společnost vykazovala tyto zůstatky se spřízněnými stranami:

a) Krátkodobé závazky ovládaná nebo ovládající osoba

Přijaté půjčky	2025	2024	Splatnost	Úrok. sazba
Crestyl Commercial Investment s.r.o.	164 114	124 767	31.8.2026	12M EURIBOR+3,5%
Crestyl Commercial Investment s.r.o.	26 722	26 660	31.8.2026	4 %
<b>Celkem</b>	<b>190 835</b>	<b>151 427</b>		

b) Krátkodobé závazky z obchodních vztahů

V tis	Zůstatek k 31/12/2025	Zůstatek k 31/12/2024
CRESTYL real estate, s.r.o.	2 225	4 409
Facility pro s.r.o.	292	241
Docks Commercial s.r.o	70	30
Dock 02	64	40
Dock 04	2	10
Dock 03		
<b>Celkem</b>	<b>2 653</b>	<b>4 730</b>

c) Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů

V tis	Zůstatek k 31/12/2025	Zůstatek k 31/12/2024
Dock 01	161	4
Dock 02	156	4
Dock 03	332	15
Dock 04	481	11
<b>Celkem</b>	<b>1 130</b>	<b>34</b>

**DOCK 05, s.r.o.**

Příloha účetní závěrky  
za rok končící 31. prosince 2025

Přijaté půjčky k 31. prosinci 2025 jsou tvořeny úvěrem poskytnutým společností Crestyl Commercial Investment s.r.o., který je úročen 3,5 % p. a.+ 12M EURIBOR. se splatností 31. srpna 2026 a druhým úvěrem poskytnutým společností Crestyl Commercial Investment s.r.o., který je úročen 4 % p. a. se splatností 31. srpna 2026

Jednatelům nebyly k 31. prosinci 2025 a 2024 poskytnuty žádné zápůjčky, závdavky, zálohy či úvěry, zajištění ani ostatní plnění.

## **11. Zaměstnanci**

V roce 2025 ani 2024 Společnost neevidovala žádné zaměstnance.

## **12. Daň z příjmů**

Daňový náklad (+) / výnos (-) zahrnuje:

<b>(tis. Kč)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Odloženou daň	-1 643	-2 961
<b>Celkem daňový náklad (+) / výnos (-)</b>	<b>-1 643</b>	<b>-2 961</b>

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

## **13. Významné položky nákladů a výnosů**

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

Odpisy dlouhodobého majetku ve výši 38 582 tis. Kč (v roce 2024 ve výši 38 148tis. Kč)

Nákladové úroky a podobné náklady ve výši 78 546 tis. Kč (v roce 2024 ve výši 80 445 tis. Kč)

Spotřeba energie a služby, opravy atd v celkové výši 42 907 tis. Kč (v roce 2024 ve výši 40 632 tis. Kč)

Nejvýznamnější položky výnosů v roce 2025 zahrnují zejména přijaté nájemné 151 648 tis. Kč (2024 v částce 132 050 tis. Kč).

## **14. Čistý obrat za účetní období**

Čistý obrat společnosti za účetní období končící 31. 12. 2025 činil 151 648 tis. Kč a za srovnávací období končící 31. 12. 2024 činil 132 050 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.

## **15. Následné události**

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2025.

31.3. 2026



Simon Johnson

Jednatel společnosti



Jozef Ďurík

Jednatel společnosti