

**RESIDENCE SIBELIUS a.s.**  
**Příloha k účetní závěrce k 31.12.2025**

**I. Obecné údaje**

1. RESIDENCE SIBELIUS a.s. (IČ 242 49 033) je akciovou společností zapsanou do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze dne 16. července 2012 (spisová značka B 18400). Společnost Residence Sibelius vznikla rozdělením společnosti OK-TOURS a.s., IČ 005 63 391, se sídlem Praha 2 – Vinohrady, Jana Masaryka 194/39, 120 00, a to rozdělením odštěpením podle projektu rozdělení ze dne 3.5.2012. Rozhodný den rozdělení je 1.1.2012. Sídlem společnosti je Praha 2, Jana Masaryka 194/39.

Předmětem podnikání společnosti je

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona – krátkodobý a dlouhodobý pronájem bytových a nebytových jednotek, ubytovací služby

Akcionáři s vyšším než 20%-ním podílem na základním kapitálu a jejich podíl na ZK k 31.12.2025:

1. OK-Holding Oy. ( Finsko ) .....	42%
2. Pavel Trejtnar .....	30%
3. Admont Associates LLC (USA)...	25%

Členové statutárních a dozorčích orgánů společnosti k 31.12.2025:

Představenstvo:

předseda představenstva:	Pavel Trejtnar, bytem Praha 2, Jana Masaryka 39
místopředseda představenstva:	Ing. Petr Skřivan, bytem Praha 2, Jana Masaryka 39
člen představenstva:	Ing. Silvie Trejtnarová MBA, bytem Praha 2, Jana Masaryka 194/39

Dozorčí rada:

předseda dozorčí rady:	JUDr. Miroslav Bělovský, bytem Praha 5, K zahrádkám 1007/31
člen dozorčí rady:	Mgr. Milan Jedlička, bytem Praha 1, Říční 2
člen dozorčí rady:	Marek Plášil, bytem Praha 6, Terronská 12

V uplynulém účetním období došlo k těmto změnám v obchodním rejstříku:

- Ing. Silvie Trejtnarová MBA nahradila jakožto člen představenstva JUDr. Miroslava Bělovského
- JUDr. Miroslav Bělovský nahradil jakožto předseda dozorčí rady Mgr. Milana Jedličku
- Mgr. Milan Jedlička nahradil jakožto člen dozorčí rady paní Zuzanu Divišovou

2. RESIDENCE SIBELIUS a.s. nemá k 31.12.2025 žádný podíl na základním kapitálu jiné společnosti.
3. RESIDENCE SIBELIUS a.s. neměla v roce 2025 žádné zaměstnance.
4. Akcionářům ani členům statutárních, dozorčích či řídicích orgánů společnosti nebyly během účetního období 2025 poskytnuty žádné půjčky, úvěry, záruky či jiná plnění v peněžní či naturální formě.

**II. *Informace o použitých účetních metodách, obecných účetních zásadách a způsobech oceňování***

Přiložená účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona o účetnictví) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2025.

Účetní závěrka společnosti je sestavena k rozvahovému dni 31.12.2025 za kalendářní rok 2025.

1. Společnost respektuje při ocenění majetku a závazků zákon o účetnictví, včetně navazujících předpisů. V případě, kdy zákonné normy připouštějí variantní řešení, postupuje společnost následujícím způsobem:

a) Veškerý materiál pořizovaný společností je rychloobrátkový materiál. Společnost jej v souladu se svým metodickým pokynem zúčtovává přímo do nákladů při jeho pořízení.

b) Dlouhodobým majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je v jednotlivém případě vyšší než 80 tis. Kč u hmotného majetku a 80 tis. Kč u nehmotného majetku. Nakoupený dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je oceněn pořizovací cenou sníženou o oprávky a případné opravné položky

c) Cenné papíry a majetkové účasti jsou oceněny ekvivalencí podle § 27, odst. 6 zákona o účetnictví.

Společnost nemá žádný dlouhodobý majetek ani zásoby vytvořené vlastní činností ani příchovky a přírůstky zvířat.

2. Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. Nakoupené pohledávky se oceňují pořizovací cenou. Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu, a to na základě individuálního posouzení jednotlivých dlužníků a věkové struktury pohledávek. Dohadné účty aktivní se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách. V položce jiné závazky se vykazují také hodnoty zjištěné v důsledku ocenění finančních derivátů reálnou hodnotou.

Dlouhodobé i krátkodobé úvěry se vykazují ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobý úvěr se považuje i část dlouhodobých úvěrů, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

Dohadné účty pasivní jsou oceňovány na základě odborných odhadů a propočtů. Rozdělují se na krátkodobé a dlouhodobé.

3. Účetní odpisy odvozuje společnost z předpokládané doby životnosti dlouhodobého majetku s tím, že tyto odpisy provádí měsíčně. Příslušná složka dlouhodobého majetku se začíná odepisovat následující měsíc po jejím zařazení do používání. Daňové odpisy provádí společnost časové lineární, příp. zrychlené v souladu s § 31 a § 32 téhož zákona.

Předpokládaná životnost je stanovena takto:

Druh majetku	Metoda odpisování (lineární, zrychlená, výkonová)	Počet let / %
Bytové a nebytové jednotky v budově Jana Masaryka 194/39	lineární	40 / 2,5%

4. Ve sledovaném období nedošlo k žádným podstatným změnám způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování oproti období předchozímu.
5. Při přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu používá společnost denní kurzy ČNB.
6. Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

### III. **Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisků a ztrát**

1. Hlavní skupiny dlouhodobého majetku k 31.12.2025:  
(údaje v tis. Kč)

Skupina	brutto	Korekce	netto
pozemek Jana Masaryka	6.500	0	6.500
bytové a nebytové jednotky v budově Jana Masaryka 39	39.442	-13.636	25.806

Ocenění dlouhodobého majetku bylo provedeno v souladu s § 54 odstavec 4 vyhlášky 500/2002 Sb., k rozhodnému dni rozdělení reálnou hodnotou. Jmenovaný znalec ocenil hodnotu odštěpované části jmění na částku 45.400.000,- Kč (z toho podíl na pozemku 6.500.000,- Kč a podíl na stavbě 38.900.000,- Kč). Rozdíl mezi zůstatkovou účetní hodnotou odštěpované části a její reálnou hodnotu je v zahajovací rozvaze vykázán prostřednictvím položky vlastního kapitálu A.II.4 Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách. Součástí znaleckého ocenění odštěpované části jmění bylo i zohlednění odloženého daňového závazku, který byl promítnut do výsledného ocenění nabývaných aktiv.

2. Společnost neeviduje žádné platby plynoucí z titulu pořízení dlouhodobého majetku formou finančního pronájmu.
3. Společnost nemá k 31.12.2025 žádný majetek neuvedený v rozvaze.
4. Společnost nemá k 31.12.2025 zatíženu zástavním právem žádnou nemovitost.
5. Pohledávky jsou při vzniku oceňovány jmenovitou hodnotou.  
  
Společnost neeviduje k 31.12.2025 žádné pohledávky po lhůtě splatnosti.
6. Pohyb vlastního kapitálu v průběhu roku 2025 dokumentuje následující tabulka:

(údaje v tis. Kč)

Výše VK k 1.1.2025	49.172
Výše HV za rok 2025	172
Přecenění finančních investic	901
Výše VK k 31.12.2025	50.245

Společnost v zahajovací rozvaze k 1.1.2012 vytvořila vlastní kapitál ve výši odpovídající účetnímu ocenění nabývaných aktiv v konečné rozvaze rozdělované společnosti (OK TOURS a.s.), tj. 18.394 tis. Kč. Tento vlastní kapitál byl schváleným projektem rozdělení rozčleněn mezi základní kapitál (2.000 tis. Kč) a ostatní kapitálové fondy (16.394 tis. Kč).

Rozdíl mezi zůstatkovou účetní hodnotou odštěpované části a její reálnou hodnotu dle znaleckého ocenění je v rozvaze vykázán prostřednictvím položky vlastního kapitálu A.II.4 Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách.

7. Základní kapitál společnosti činí 2.000 tis. Kč (sto kusů akcií s nominální hodnotou 20 tis. Kč). Akcie společnosti nejsou veřejně obchodovatelné.
8. Společnost nemá k 31.12.2025 žádné závazky po lhůtě splatnosti.  
  
Společnost nemá k 31.12.2025 žádné závazky kryté podle zástavního práva.  
  
Společnost nemá k 31.12.2025 žádné závazky neuvedené v rozvaze.  
  
Proti společnosti nejsou k datu vyhotovení této přílohy vedeny žádné žaloby.
9. Během sledovaného období nedošlo k žádnému pohybu na účtu rezerv na opravy hmotného majetku. Stav těchto rezerv k 31.12.2025 je 0.

10. Ostatní aktiva a pasíva

V rámci dohadných účtů aktivních a pasivních společnost vykazuje společnost očekávané výnosy a náklady z vyúčtování nákladů na služby a energie nájemcům. Jejich vyúčtování bude provedeno v roce 2026.

11. Výnosy z běžné činnosti podniku podle hlavních činností a v členění na tuzemsko a zahraničí viz. tabulka:

v tis. Kč	Tuzemské		zahraniční
	pronájem (účet 602)	Ostatní	
Výnosy	3.359	115	0

Rozhodující náklady společnosti tvoří spotřeba energií (238 tis. Kč), náklady na správu nemovitosti, účtované sesterskou společností OK TOURS a.s. (1.800 tis. Kč) a odpisy dlouhodobého majetku.

12. Daň z příjmů

Vypočtená a zaúčtovaná daňová povinnost k dani z příjmů za zdaňovací období roku 2025 činí 74.130,- Kč.

Společnost eviduje k 31.12.2025 odložený daňový závazek ve výši 2.290 tis. Kč, který vyplývá z odlišného ocenění dlouhodobého majetku (pozemku a budovy) v účetnictví a pro účely daně z příjmů.

13. V roce 2025 nebyly uskutečněny žádné transakce mezi účetní jednotkou a jejími většinovými akcionáři ani mezi účetní jednotkou a členy správních, řídicích a dozorčích orgánů.

Vztahy se společností OK-TOURS a.s., ovládanou stejnými ovládajícími osobami, byly uzavřeny za běžných tržních podmínek.

14. Od data účetní závěrky do data sestavení finančních výkazů nedošlo k žádné události, která by měla významný dopad na finanční situaci společnosti.

15. Účetní závěrka k 31.12.2025 byla zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání. Příložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

V Praze, dne 23.4.2026

Ing. Petr Skřivan  
místopředseda představenstva