

Akciová společnost MATANA



Výroční zpráva představenstva za rok 2023

Sídlo: Malá Štupartská 1/646, Praha 1
IČ: 41 69 12 11

Představenstvo: JUDr. Alice Güttlerová – předsedkyně
Ing. Mojmír Malý
Ing. Zdeněk Skála
Ing. Daniel Kosta
JUDr. Ludovít Katusčák

Dozorčí rada: JUDr. Tomáš Pezl – předseda
p. František Bányai
p. Tomáš Hruda

Obsah Výroční zprávy a.s. Matana

1. Úvodní strana Výroční zprávy 2023 a obsah
2. Zpráva o činnosti a.s. Matana za rok 2023
 - Příloha č.2.0. - Plnění rozpočtu a.s. Matana za rok 2023
 - Příloha č.2.1.1. - Nakupované služby a.s. Matana - za rok 2023
 - Příloha č.2.2. - Plnění rozpočtu středisek a.s. Matana za rok 2023
 - Příloha č.2.3 - Výsledky hospodaření a.s. Matana za rok 2023
 - Příloha č.2.4 - Výsledky hospodaření a.s. Matana za období 2019 - 2023
 - Příloha č.2.5 - Rozvaha
 - Příloha č.2.6 - Výkaz zisku a ztráty
 - Příloha č.2.7 - Příloha k účetní závěrce
 - Příloha č.2.8 - Organizační schéma 2023
3. Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou
4. Návrh na rozdělení zisku
5. Návrh rozhodnutí valné hromady za rok 2023
6. Zpráva nezávislého auditora
7. Zpráva dozorčí rady akciové společnosti Matana



Zpráva o činnosti a. s. Matana za rok 2023

Matana, a.s.

Sídlo: Malá Štupartská 1/646, Praha 1

IČ: 41 69 12 11

Matana, a. s., jejímž jediným akcionářem je Židovská obec v Praze, je činná jako samostatná obchodní společnost, oddělená od zakladatele. V čele společnosti stojí představenstvo. Působnost valné hromady vykonává jediný akcionář, Židovská obec v Praze, která rovněž jmenuje dozorčí radu společnosti. Plnění rozhodnutí představenstva a valné hromady zajišťuje ředitel společnosti s týmem zaměstnanců. Průměrný počet zaměstnanců v roce 2023 byl 25, z toho 3 vedoucí zaměstnanci.

Složení statutárních orgánů společnosti v roce 2023 bylo následující:

Představenstvo: JUDr. Alice Güttlerová – předsedkyně
Ing. Mojmír Malý
Ing. Zdeněk Skála
Ing. Daniel Kosta
JUDr. Ludovít Katuščák

Dozorčí rada: JUDr. Tomáš Pezl – předseda
p. František Bányai
p. Tomáš Hruša

Hlavní činností společnosti Matana, a. s., bylo i v roce 2023 zajišťování správy nemovitého majetku Židovské obce v Praze. Společnost Matana vykonává tuto činnost dále i pro Nadaci Židovské obce v Praze, Federaci židovských obcí v ČR a Nadaci Hagibor. Jedná se nejen o správu tzv. komerčních objektů především v Praze, ale i o správu 273 židovských hřbitovů (z toho ŽOP 181), 40 synagog (z toho ŽOP 30) a na 150 hřbitovních budov nejrůznějšího typu a velikosti na území celé České republiky.

V roce 2023 došlo ke stabilizaci situace po pandemii nemoci Covid 19, zejména k obnovení turistického ruchu, i když úroveň před covidem stále nebylo dosaženo.

Nebytové prostory.

V roce 2023 byla situace stabilní, nedošlo k ukončení smlouvy s žádným významným nájemcem v domech našich klientů. Díky ukončení krize způsobené pandemií bylo dosaženo vyšších výnosů z nájemného, než jsme předpokládali. Většina provozů našich nájemců fungovala dále bez větších problémů, postiženy zůstaly energeticky náročné obory podnikání. V případě ŽOP se jedná zejména o restaurace, fitness centra, zdravotnická zařízení. Energetická krize začala na podzim 2021, kdy došlo k výraznému růstu cen energií, ruský vpád na Ukrajinu situaci ještě zhoršil a negativní vlivy přetrvávaly i v roce 2023. Klientům Matany (nájemcům) se ve většině případů podařilo nárůst cen vstupů ustát.

Nyní ceny energií klesají, podle našeho názoru je však téměř jisté, že do budoucnosti porostou, ať už v důsledku hrozících ozbrojených konfliktů nebo energetické politiky prosazované ze strany EU. To ovlivní energeticky náročné provozy – restaurace, fitness centra, hotely.

Byty

Příjmy z pronájmů v Praze roce 2023 byly stabilní, razantní růst úrokových sazeb vedoucí ke zdražení hypoték způsobil zvýšený zájem o nájemní byty a tudíž i růst cen nájmu.

Výsledky hlavní činnosti v roce 2023 jsou komentovány ve zprávách o hospodaření s majetkem jednotlivých vlastníků, které jim budou předány, a proto jsou v této zprávě zmíněny pouze dopady správy majetku do hospodaření a. s. Matana. Kromě správy majetku ŽOP, Nadace ŽOP, Nadace Hagibor a FŽO vyvíjí a. s. Matana vlastní podnikatelskou činnost, jejíž výsledky jsou hlavním obsahem této zprávy.

Komentář k vlastnímu hospodaření společnosti:

Matana - správa

1) Výnosy

Odměna od ŽOP (plnění na **103,81%**) – výše odpovídá vyšším výnosům z nemovitostí ŽOP.

Odměna za SBH dosáhla **100%** a odpovídá schválenému rozpočtu.

Odměna od Nadace ŽOP – **118,18%** - odměna je o 48 tis. Kč vyšší, než schválený rozpočet. Díky částečnému obnovení turistického ruchu byly i výnosy z domu v Maiselově 15 vyšší a tedy i odměna Matany dosáhla vyššího plnění.

Odměna od FŽO dosáhla **98,43%**, a byla o 4 tis. horší, než očekávání, v celkovém objemu však nehraje tato částka roli.

Odměna od Nadace Hagibor – **123,68%**. 2/3 příjmů Nadace generuje dům v Karlově ulici 10, Praha 1, který je celý provozován jako hotel I zde se projevilo částečné zlepšení situace v turistickém ruchu. V Lodecké 3 byla situace poměrně stabilní.

Úroky z termínovaných vkladů – úrokové sazby zůstaly vysoké v na návaznosti na inflaci a výnosy dosáhly **1 226 tis. Kč**, oproti plánovaným 800 tis. Kč.

Položka Ostatní výnosy přinesla do rozpočtu a.s. Matana o **6 tis. Kč** více oproti rozpočtu. Jedná se o poplatky za administrativní úkony. V celkovém výsledku se jedná o nevýznamnou částku.

Plnění Odměny za správu domu na Jugoslávských partyzánů odpovídalo navrženému rozpočtu **56 tis. Kč**. Tuto částku platí MČ Praha 6, neboť vlastní ½ domu. Rozdíl 1 tis. Kč je způsoben zaokrouhlením.

V rámci položky Vyúčtování tepla byly příjmy vyšší o **5 tis. Kč**. Jde o příjem ze správy kotelen, který je v podstatě závislý na průběhu topného období.

Celkově byly výnosy na středisku Matana – správa o 798 tis. Kč vyšší oproti schválenému rozpočtu.

2) Náklady

Komentář k jednotlivým položkám:

2.1. Osobní náklady (plnění 99,28% - úspora **64 tis. Kč**). Rozpočet byl dodržen.

2.2. Osobní náklady statutárů odpovídají sledovanému období (100% plnění).

2.3. Nakupované služby (čerpaní na **105,1%**). Rozpočet byl překročen o 33 tis. Kč z důvodu zvyšujících se cen vstupů. Položky jsou rozepsány v samostatné tabulce.

2.4 Odpisy – čerpání na položce odpovídá rozpočtu.

2.5. Materiál (čerpání na **123,13%**). I zde se projevila přetrvávající inflace, která za rok 2023 přesáhla 10%.

2.6. Provozní náklady – překročení nákladů o **292 tis. Kč** je způsobeno nutností rekonstrukce hygienického zázemí v kancelářích společnost, které již nevyhovovalo běžným standardům a bylo částečně nefunkční.

U daňových nákladů došlo k mírnému přecherpání o **2,78%**, tj. **298 tis. Kč**.

U nedaňových nákladů byl rozpočet překročen o **5 tis. Kč**, což je částka, která v celkovém čerpání nehraje roli.

Hrubý zisk (ztráta) střediska Matana – správa byl za rok 2023 o **495 tis. Kč lepší**, než schválený rozpočet (ztráta je nižší – pouze **81,48%** plánu).

Hospodářské výsledky ostatních středisek

Hotel Ungelt

Objekt Malá Štupartská 646/1, Praha 1, má a. s. Matana pronajatý od jeho majitele – Židovské obce v Praze. Výnosy z podnájemného za nebytové prostory v roce 2023 dosáhly **3 721 tis. Kč (106,44%** schváleného rozpočtu). Všichni podnájemci v Malé Štupartské přestály krizové období způsobené nejprve epidemií covidu 19 a následně prudkým nárůstem cen energií. Situace v roce 2023 se stabilizovala.

Pokud jde o náklady, proběhla částečná oprava fasády, rozpočet byl překročen o **85 tis. Kč**. U ostatních nákladových položek byl rozpočet dodržen. Celkové čerpání nákladů činilo **450 tis. Kč (104,17%)**.

Hospodářský výsledek střediska Matana UNGELT v roce 2023 činí **2 780 tis. Kč**, což je **106,76%** plánovaného rozpočtu, v absolutním vyjádření je hospodářský výsledek vyšší o **176 tis. Kč**.

Proběhla rekonstrukce kotelny, náklady nebyly překročeny (úspora 246 tis. Kč)

Tržiště

Tržiště se po průtazích s úřady podařilo otevřít v dubnu 2023. Jelikož nebylo jasné, kdy bude moci být zprovozněno, náš odhad příjmů byl nižší, než jakých bylo ve výsledku dosaženo. Po odečtení nákladů, které činí zejména poplatky za zábor veřejného prostranství, odpisy a energie, činí hospodářský výsledek střediska **TRŽIŠTĚ 1 500 tis. Kč**, což je **178%** schváleného rozpočtu.

ZÁVĚR

Rok 2023 znamenal zlepšení situace způsobené covidem 19, přetrvávala ale krize v oblasti energií. Přesto, oproti předchozím letům, se stav na trhu pronájmu nemovitostí postupně stabilizoval. Výsledky hospodaření Matany, a.s., jsou proto dobré.

V Praze, dne 20. května 2024


.....
UDr. Alice Güttlerová.
předsedkyně představenstva


.....
Ing. Mojmir Malý
člen představenstva

Plnění rozpočtu a. s. Matana za rok 2023

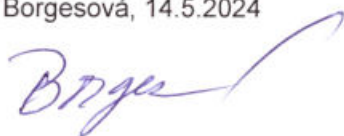
	Rozpočet 2023	Skutečnost	%plnění
<u>1) Výnosy M - správy</u>			
1.1. Odměna od ŽOP	5 938	6 164	103,81
1.2. Odměna za SBH	120	120	100,00
1.3. Odměna od Nadace ŽOP	264	312	118,18
1.4. Odměna od FŽO	254	250	98,43
1.5. Odměna od Nadace Hagibor	380	470	123,68
1.6. Úroky z termínovaných vkladů	800	1 226	153,25
1.7. Ostatní výnosy	30	36	120,00
1.8. Odměna za správu domu Jugoslávských partyzánů	56	57	101,79
1.9. Vyúčtování tepla	220	225	102,27
1.0. Výnosy celkem	8 062	8 860	109,90
<u>2) Náklady M - správy</u>			
2.1. Osobní náklady	8 907	8 843	99,28
2.2. Osobní náklady statutářů	468	468	100,00
2.3. Nakupované služby (AK, audit, pojištění, ostatní)	647	680	105,10
2.4. Odpisy	18	18	100,00
2.5. Materiál	160	197	123,13
2.6. Provozní náklady (stavební opravy, údržba, energie, výtah, cestovné)	520	812	156,15
2.0. Náklady celkem	10 720	11 018	102,78
 Nedaňové náklady	 15	 20	 133,33
	10 735	11 038	102,82
 Investice - účetní program (zakoupení licence)	 120	 0	 0
 Hrubý zisk M - správy	 -2 673	 -2 178	 81,48
<u>3) Hospodářský výsledek ostatních středisek</u>			
3.1. Ungelt	2 604	2 780	106,76
3.2. Tržiště	839	1 500	178,78
3.0. Celkem	3 443	4 280	124,31
 Hrubý zisk	 770	 2 102	

Vypracovala: Ing. L. Borgesová, 14.5.2024

2.2. Nakupované služby Matana za rok 2023

	Rozpočet 202	Skutečnost	%plnění
audit	72 000	65 000	90,28
telefon	26 000	21 880	84,15
školení	5 000	8 440	168,80
poštovné	5 000	379	7,58
poplatky a ostatní finanční náklady	60 000	71 828	119,71
údržba programů - mzdy	40 000	30 602	76,51
- budovy	90 000	46 122	51,25
práva na účetní program + aktualizace	0	38 080	
nákup officů	15 000	38 332	255,55
počítače - internet, servis sítě, SW řízení zakázek	260 000	292 198	112,38
pojištění - odpovědnosti	3 000	1 801	60,03
- úrazové	31 000	33 320	107,48
úklid (1 tis.praní, 4 tis.okna, 5 tis. koberce)	10 000	4 750	47,50
různé (ověřování, doprava, EET, inzerát, servis tiskáren, revize elektro)	30 000	26 980	89,93
CELKEM	647 000	679 712	105,06
NEDAŇOVÉ :			
tramvajenky	8 000	6 714	83,93
repre	7 000	3 789	54,13
CELKEM	15 000	10 503	70,02
mimořádné náklady (r. 22, oprava účtc	0	9 644	
		20 147	

Vypracovala: Ing. L. Borgesová, 14.5.2024



Plnění rozpočtu středisek Matana a.s. - za rok 2023

Částka v tis.Kč

3.1. HOTEL UNGELT

	rozpočet 2023	skutečnost	%plnění
1) Výnosy			
1.2. Podnájemné (Divadlo, schránky, obchod, bankomat)*	1 225	1305	106,53
1.3. Podnájemné (hotel, restaurace)*	2 271	2416	106,38
1.0. Výnosy celkem*	3 496	3721	106,44

*rezerva 0,5%

2) Náklady

2.1. Neplánované opravy (oprava soklu)	200	285	142,50
2.2. Pojistné	25	13	52,00
2.3. Odpisy	197	146	74,11
2.4. Ostatní služby	10	6	60,00
2.0. Náklady celkem	432	450	104,17

Investice - rekonstrukce kotelny 1 800 1554

3.1. Hospodářský výsledek 3 064 3271 106,76

z toho 15 % ŽOP 460 491 106,74
85 % Matana 2 604 2780 106,76

3.2. TRZISTE

1) Výnosy			
1.1. Výnosy	2 000	2578	128,90
1.0. Výnosy celkem	2 000	2578	

2) Náklady

2.1. Poplatky a nájemné	820	852	103,90
2.2. Nové stánky (doba odpisu 10 let)	306	202	66,01
2.3. Ostatní náklady (elektrina aj., pojištění)	35	24	68,57
2.0. Náklady celkem	1 161	1078	92,85

3.2. Hospodářský výsledek 839 1500 178,78

Investice - nové stánky, el. přípojka 3000 2084 69,47

Vypracovala: Ing. L. Borgesová, 2.5.2024



Výsledky hospodaření a. s. Matana za rok 2023

hospodářské středisko	výnosy	náklady	hrubý zisk
MATANA - SPRÁVA	8 860 389 Kč	11 037 777 Kč	-2 177 388 Kč
HOTEL UNGELT č. p. 646	3 721 879 Kč	942 229 Kč	2 779 650 Kč
TRŽIŠTĚ	2 578 076 Kč	1 077 808 Kč	1 500 268 Kč
C E L K E M	15 160 344 Kč	13 057 814 Kč	2 102 530 Kč

Náklady nezapočitatelné pro daňové účely 20 147 Kč

Daňový základ 2 122 677 Kč

Zaokrouhlený základ pro výpočet daně 2 122 000 Kč

Zápočet ztráty z minulých let -2 122 000 Kč

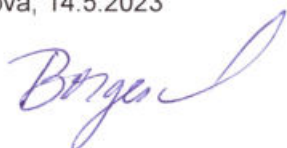
Daň z příjmu 19% 0 Kč

Uplatněné slevy (odečet za zaměstnance podle § 35/odst.1a) 0 Kč

Celková daňová povinnost 0 Kč

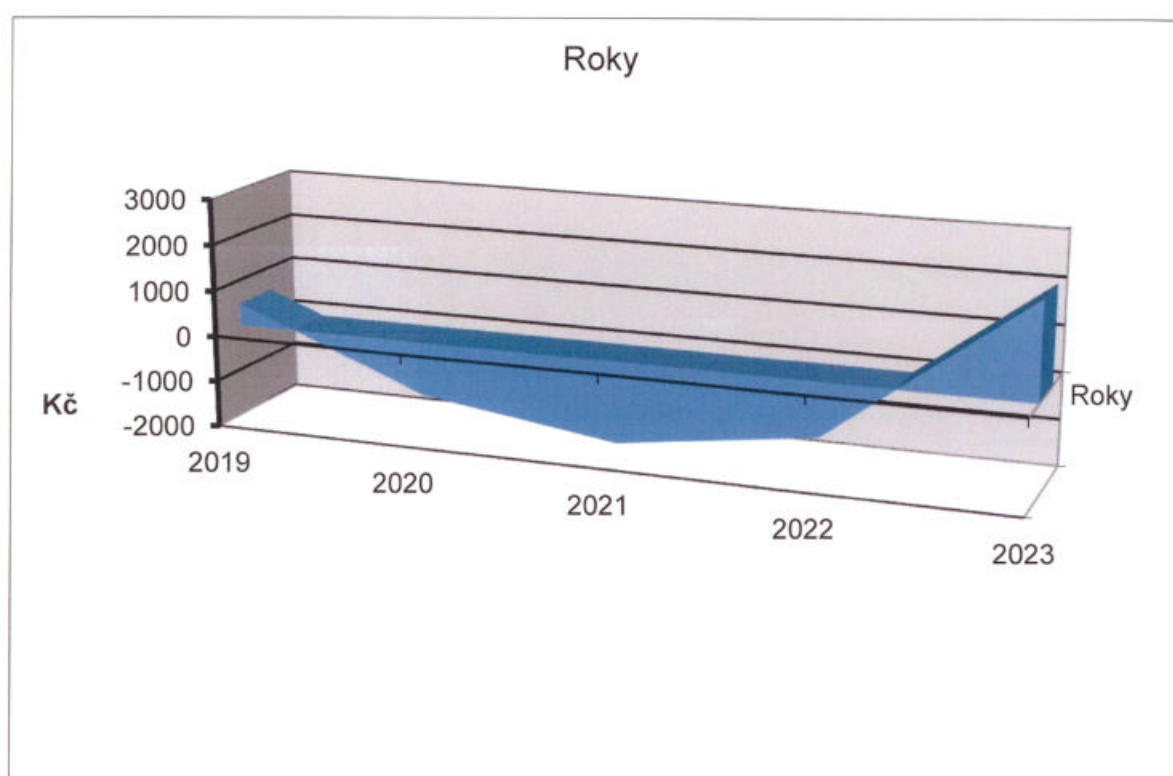
Čistý zisk	2 102 530 Kč
-------------------	---------------------

Vypracovala: Ing. L. Borgesová, 14.5.2023



Výsledky hospodaření a. s. Matana za období 2019 - 2023

hosp. středisko	hrubý zisk v tis. Kč	hrubý zisk v tis. Kč	hrubý zisk v tis. Kč	hrubý zisk v tis. Kč	hrubý zisk v tis. Kč
	2019	2020	2021	2022	2023
MATANA - SPRÁVA	-3 486	-2 469	-2 789	-2 373	-2 178
HOTEL UNGELT	1 640	1 190	1 048	1 757	2 780
TRŽIŠTĚ	2 335	123	-14	-549	1 500
C E L K E M	489	-1 156	-1 755	-1 165	2 102



Vývoj hrubého zisku a. s. Matana v období 2019 - 2023

Pozn: 2020 - 2023 epidemie Covid 19

Vypracoval: M. Turek 2.5.2024

Daňový subjekt:	
IČ / DIČ:	
Sídlo účetní jednotky:	

Rozvaha pro podnikatele, v plném rozsahu

ke dni 31.12.2023

(v celých tisících Kč)

	A K T I V A	běžné účetní období			minulé účetní období netto
		brutto	korekce	netto	
		1	2	3	4
	AKTIVA CELKEM	73351	5745	67606	73432
B.	Stálá aktiva	10440	5745	4695	1423
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	10440	5745	4695	1423
B.II.1.	Pozemky a stavby	6564	4262	2302	894
B.II.1.2.	Stavby	6564	4262	2302	894
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	3304	1483	1821	18
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	572		572	511
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	572		572	511
C.	Oběžná aktiva	62541		62541	71939
C.II.	Pohledávky	35084		35084	33583
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	35084		35084	33583
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	23733		23733	23040
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	11351		11351	10543
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	11109		11109	10330
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	225		225	212
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	17		17	1
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	2		2	
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	2		2	
C.IV.	Peněžní prostředky	27455		27455	38356
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	75		75	80
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	27380		27380	38276
D.	Časové rozlišení aktiv	370		370	70
D.1.	Náklady příštích období	194		194	70
D.3.	Příjmy příštích období	176		176	

	PASIVA	běžné účetní období	minulé účetní období
		1	2
	PASIVA CELKEM	67606	73432
A.	Vlastní kapitál	7293	5190
A.I.	Základní kapitál	2000	2000
A.I.1.	Základní kapitál	2000	2000
A.III.	Fondy ze zisku	207	207
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	207	207
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	2983	4148
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	2983	4148
A.V	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	2103	-1165
B.+C.	Cizí zdroje	60313	68242
C.	Závazky	60313	68242
C.II.	Krátkodobé závazky	60313	68242
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	23376	22591
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	33955	41416
C.II.8.	Závazky ostatní	2982	4235
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	1374	1367
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	734	718
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	383	979
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	491	1171

Daňový subjekt:	
IČ / DIČ:	
Sídlo účetní jednotky:	

Výkaz zisku a ztráty pro podnikatele - druhové členění, v plném rozsahu

ke dni 31.12.2023

(v celých tisících Kč)

	Název položky	běžné účetní období	minulé účetní období
		1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	13898	9464
A.	Výkonová spotřeba	2929	2408
A.2	Spotřeba materiálu a energie	311	190
A.3	Služby	2618	2218
D.	Osobní náklady	9436	9013
D.1.	Mzdové náklady	7058	6724
D.2	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	2378	2289
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	2253	2158
D.2.2.	Ostatní náklady	125	131
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	365	172
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	365	172
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	365	172
III.	Ostatní provozní výnosy	36	27
III.3.	Jiné provozní výnosy	36	27
F.	Ostatní provozní náklady	250	48
F.3.	Daně a poplatky	198	2
F.5.	Jiné provozní náklady	52	46
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	954	-2150
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	1226	1061
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	1226	1061
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti		12
K.	Ostatní finanční náklady	77	64
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	1149	985
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	2103	-1165
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	2103	-1165
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	2103	-1165
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	15160	10552

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA ROK 2023
rozvahový den: 31. 12. 2023

Údaje v účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisíci korunách českých.

I. OBECNÉ ÚDAJE

<u>právní forma</u>	- akciová společnost
<u>název</u>	- MATANA, a. s. IČ: 416 91 211
<u>sídlo</u>	- Malá Štupartská 646/1, Staré město, 110 00 Praha 1
<u>rozsh. předmět činnosti</u>	- správa a údržba nemovitostí pronájem, koupě a prodej nemovitostí koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje provozování tržiště výroba tepla
<u>datum vzniku</u>	- 31. 1. 1992
<u>jediný akcionář</u>	- Židovská obec v Praze
<u>organizační struktura</u>	- dle přílohy
<u>statutární orgán</u>	- představenstvo - JUDr. Alice Güttlerová-předsedkyně - JUDr. Ludovít Katuščák - Ing. Mojmír Malý - Ing. Daniel Kosta - Ing. Zdeněk Skála - dozorčí rada - JUDr. Tomáš Pezl - předseda - František Bányai. - Tomáš Hruša

Změny v obchodním rejstříku v r. 2023: žádné

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

II. INFORMACE o účetních metodách a obecných účetních zásadách

Účtujeme v souladu se zákonem o účetnictví a 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, v platném znění.

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2023, jsou následující:

- 1) **Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek** se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související. Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravy a údržba se účtují do nákladů.

Do dlouhodobého nehmotného majetku jsou zařazovány položky, jejichž vstupní cena je v jednotlivém případě vyšší než 60 tis. Kč a mají provozně - technické funkce delší než 1 rok.

Do dlouhodobého hmotného majetku jsou zařazovány majetkové položky, jejichž vstupní cena je v jednotlivém případě vyšší než 40 tis. Kč a mají provozně technické funkce delší než 1 rok. U dlouhodobého movitého majetku je vstupní cena 80 tis.Kč.

- 2) **Drobný dlouhodobý hmotný majetek** (DDHM) v pořizovací ceně do 20 tis. Kč je při pořízení účtován do nákladů. DDHM s delší životností než 1 rok a pořizovací cenou vyšší než 20 tis. Kč je časově rozlišen a do nákladů je započítán rovnoměrně po 4 roky.

- 3) **Odpisy** se provádějí dle odpisového plánu pro účely daňové, tzn. že účetní odpisy se rovnají daňovým. Odpisování je prováděno 1x ročně metodou zrychleného odpisování. Odepisování investice na kulturní památce je dle platných daňových předpisů. Daňových sazeb pro účetní odepisování dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku bylo použito proto, že dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek je nevýznamnou složkou aktiv.

- 4) **Finanční majetek** tvoří ceniny, peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

- 5) **Pohledávky** se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na základě individuálního posouzení dlužníků a věkové struktury pohledávek.

Dohadné účty aktivní se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.

Pohledávky a dohadné účty aktivní se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců), s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

Gm

6) **Základní kapitál** společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku.

Podle obchodního zákoníku společnost vytvářela v minulých letech **rezervní fond**. V roce 2023 byl ponechán.

7) **Cizí zdroje**

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovité hodnotě.

Dohadné účty pasivní jsou oceňovány na základě odborných odhadů a propočtů.

8) Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby řídící pracovníci společnosti používali **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. Řídící pracovníci stanovili tyto odhady a předpoklady na základě všech jim dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

9) **Výnosy a náklady** se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně a časově souvisejí.

10) **Daň z příjmů** se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy.

11) **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 zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze k účetní závěrce.

III. Doplňující údaje k rozvaze

1) Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek (v tis. Kč NETTO)

	PS ZC	přírůstky úbytky	KS ZC
Dlouhodobý nehmotný majetek	0		0
Stavby	894	1.408	2.302
Samostatné movité věci	18	1.804	1.82
Nedokončený dlouhodobý majetek	511	61	572

2) **Drobné předměty dlouhodobé spotřeby** od 3 tis. Kč do 80 tis. Kč jsou uvedeny zvlášť na analytickém účtu 501/0005. Od Za rok 2023 bylo po časovém rozlišení předmětů s pořizovací cenou nad 20 tis. vynaloženo na nákup těchto předmětů 59 tis. Kč.

3) Pohledávky

	rok 2023	rok 2022
Pohledávky celkem v tis. Kč	35.084	33.583
z toho - pohledávky za odběrateli	6.451	9.286
- pohledávky za nájemným	6.453	5.735
Pohledávky (311) po lhůtě splatnosti	6.343	4.330
z toho déle než 5 let	79	80
Pohledávky za ŽOP	-836	-901

Společnost spravuje na základě komisionářských smluv nemovitosti a o jejich výnosech a nákladech účtuje jako o závazcích a pohledávkách. Tyto částky budou finančně vyrovnány pouze v případě ukončení platnosti komisionářských smluv (komitenti: ŽOP, Nadace ŽOP, FŽO, Nadace Hagibor).

4) Vlastní kapitál

Přehled o změnách vlastního kapitálu (v tis. Kč):

	Zůstatek k 31.12.2022	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31.12.2023
Základní kapitál	2.000			2.000
Kapitálové fondy				
Rezervní fond	207			207
Ostatní fondy	0			0
Výsledek hospodaření minulých let	4.148	-1.165		2.983
Výsledek hospodaření běžného úč. období	-1.165			2.105

Základní kapitál tvoří 10 ks akcií ve jmenovité hodnotě 200 tis. Kč

5) Rezervy

Společnost netvořila v roce 2023 rezervy.

6) Závazky

	rok 2023	rok 2022
Závazky celkem v tis. Kč	60.314	68.242
Závazky po lhůtě splatnosti	0	0
z toho 1 - 6 dnů	0	0
 Závazky vůči ŽOP z titulu správy nemovitostí na základě komisionářské smlouvy	 29.729	 31.044

Společnost nemá závazky s dobou splatnosti delší než 5 let.

Závazky vůči FÚ a správě sociálního zabezpečení a zdravotním pojišťovnám za měsíc prosinec byly uhrazeny v řádném termínu v lednu 2024.

7) Osobní náklady

Osobní náklady tvoří nejvýznamnější nákladovou složku ve výkazu zisku a ztrát.

Průměrný počet zaměstnanců během roku 2023 byl 13 z toho 3 řídící pracovníci.

	rok 2023	rok 2022
výše osobních nákladů celkem	9.436	8.545
z toho mzdové náklady	7.058	6.374
z toho nákl. na soc. a zdrav. zabezp.	2.253	2.040
sociální náklady	125	131
 <u>z toho řídící pracovníci</u>		
- mzdy	3.129	2.878
- nákl. na soc. a zdrav. zabezp.	1.058	973
- sociální náklady	34	33

Z toho odměny členům orgánů společnosti

- mzdy	350	350
- náklady na soc. a zdrav. zabezp.	118	118

V roce 2023 statutárním orgánům ani členům dozorčí rady nebyly poskytnuty žádné úvěry ani půjčky.

G4

8) Výnosy z běžné činnosti

	rok 2023	rok 2022
- ze správy budov	7.374	6.108
- podnájem + pronájem	6.264	3.114
- výroba tepla	225	213
- ostatní výnosy	1.297	1.117

9) Daně

Za rok 2023 vznikla společnosti daňová povinnost ve výši 0 Kč.
(rozpouštění ztráty minulých let)

Společnost nemá vůči FÚ závazky po splatnosti.

Nebyl důvod pro účtování o odložené dani.

10) Předpoklad nepřetržitého chování

Účetní závěrka k 31. prosinci 2023 je sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti. Příložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

11) Významné události, které nastaly po rozvahovém dni

V období mezi rozvahovým dnem a datem sestavení účetní závěrky ve společnosti nenastaly žádné významné události.

V Praze dne 14.5.2024

Ing. Lenka Borgesová



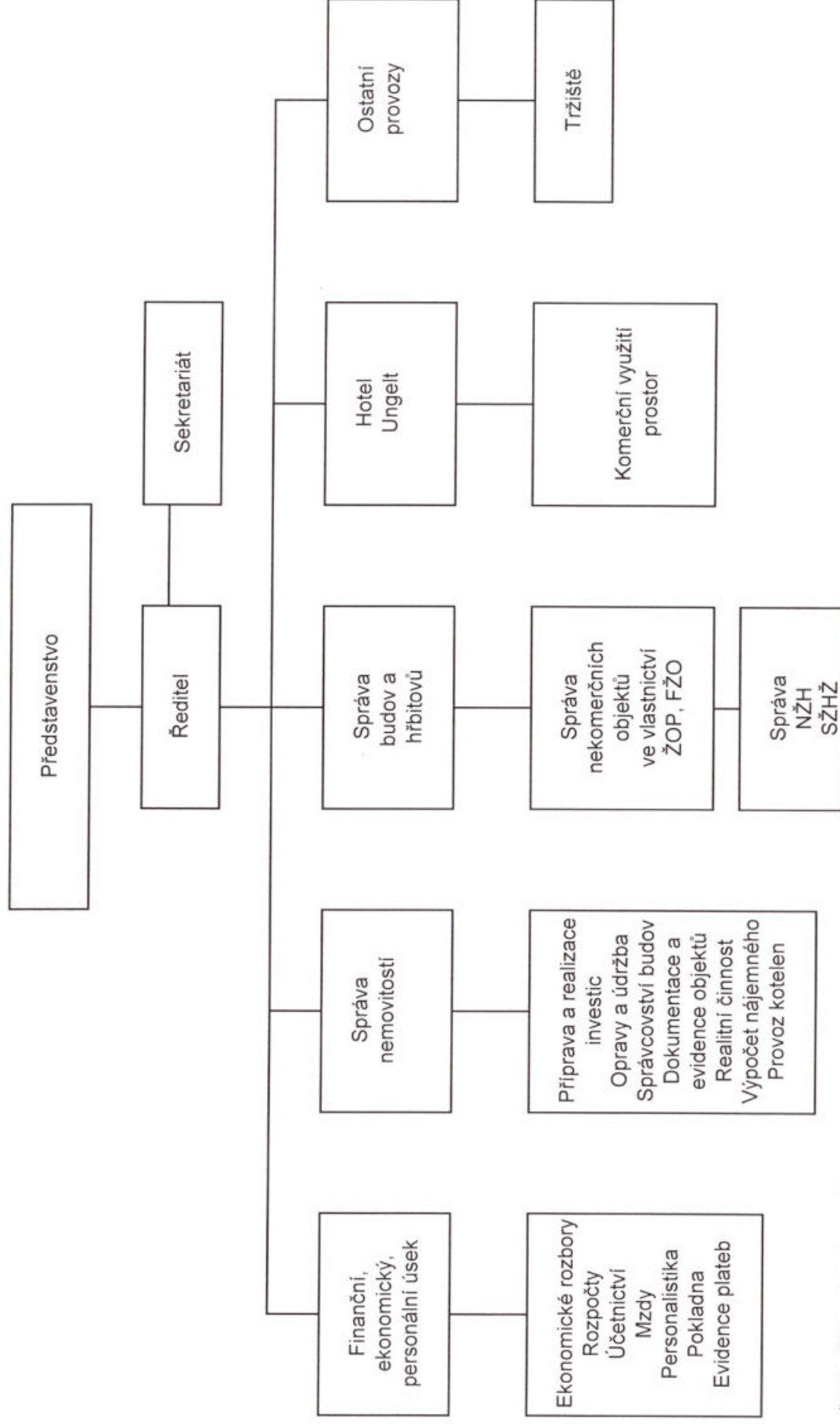
Ing. Martin Turek - ředitel společnosti



JUDr. Alice Güttlerová - předsedkyně představenstva



Organizační schéma a. s. Matana na rok 2023



ŽOP - Židovská obec v Praze
FŽO - Federace židovských obcí
NŽH - Nový židovský hřbitov
SŽHŽ - Starý židovský hřbitov na Žižkově

Zpráva představenstva a. s. Matana o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou dle § 82 Zákona o obchodních korporacích

OVLÁDANÁ OSOBA

MATANA, a. s., se sídlem Malá Štupartská 1/646, Praha 1

IČ: 41 69 12 11

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze - spis. zn. Rg. B 1325

zastoupená dvěma členy představenstva akciové společnosti.

Ovládaná osoba je obchodní společnost, která se zabývá zejména správou nemovitostí ve vlastnictví ovládající osoby.

OVLÁDAJÍCÍ OSOBA

Židovská obec v Praze (dále jen ŽOP) se sídlem Maiselova 18, Praha 1

IČ: 44 52 58

je církevní právnickou osobou zřízenou dle ustanovení § 15a zákona č. 3/2002 Sb., o církvích a náboženských společnostech, v platném znění, kdy jejím zřizovatelem je Federace židovských obcí v Praze - náboženská společnost registrovaná v České republice podle ustanovení § 6 zákona č. 3/2002 Sb., o církvích a náboženských společnostech, v platném znění, a je zapsaná v rejstříku právnických osob podle zákona č. 3/2002 Sb., o církvích a náboženských společnostech, vedeným Ministerstvem kultury a je zastoupená předsedou Františkem Bányaiem.

PROPOJENÁ OSOBA

Federace židovských obcí v ČR se sídlem Maiselova 18, Praha 1

IČ: 43 83 41

je náboženská společnost registrovaná v České republice podle zákona č. 3/2002 Sb. a je zastoupená předsedou Ing. Petrem Papouškem.

DALŠÍ PROPOJENÉ OSOBY

Nadace Židovské obce v Praze (dále jen Nadace ŽOP) se sídlem Maiselova 18, Praha 1

IČ: 25 70 33 40

jejímž zřizovatelem je Židovská obec v Praze, je zapsaná v rejstříku nadací a nadačních fondů vedeném u Krajského obchodního soudu v odd. N vl. č. 38
zastoupená předsedou správní rady Ing. Arch. Richardem Sidejem.

Nadace Hagibor se sídlem Maiselova 18, Praha 1

IČ: 24 17 76 01

jejímž zřizovatelem je Židovská obec v Praze, je zapsaná v rejstříku nadací a nadačních fondů vedeném u Městského soudu v Praze v odd. N vl. č. 864
zastoupená předsedou správní rady Ing. Jaromírem Schlingem a místopředsedkyní Ing. Tamarou Pavlíčkovou.

ZPŮSOB OVLÁDÁNÍ

- Ovládající osoba má 100 % podíl akcií ovládané osoby.
- Ovládající osoba je součástí Federace židovských obcí v České republice.
- Člen správní rady Nadace ŽOP je volen správní radou Nadace ŽOP z kandidátů, kteří jsou navrženi ovládající osobou.
- Člen správní rady Nadace Hagibor je volen správní radou Nadace Hagibor z kandidátů, kteří jsou navrženi ovládající osobou.

ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY

- Ovládaná osoba je na základě níže uvedených komisionářských a dalších smluv pověřena ovládající osobou a dalšími propojenými osobami zejména ke správě jejich nemovitého majetku za úplatu

PERSONÁLNÍ PROPOJENÍ

Člen dozorčí rady Matana a.s. je zároveň předsedou ovládající osoby – Židovské obce v Praze (vznik funkce 27.5.2019).

ROZHODNÉ OBDOBÍ

Tato zpráva je zpracována za poslední účetní období, tj. za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023.

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,

V účetním období 2023 nebyla učiněna žádná takováto výše uvedená jednání.

SMLOUVY A DOHODY UZAVŘENÉ MEZI OVLÁDAJÍCÍ A OVLÁDANOU OSOBOU

- 1) Komisionářská smlouva o správě nekomerčních nemovitostí (židovských hřbitovů a bývalých synagog) ve vlastnictví ovládající osoby za paušální odměnu 10 000 Kč měsíčně a úhradu všech nákladů vynaložených komisionářem na správu těchto nemovitostí dle rozpočtu schváleného komitentem.
- 2) Dohoda o vypořádání odměny za realizaci plánu stavební činnosti pro rok 2023 za odměnu ve výši 115 000 Kč/měsíčně.
- 3) Komisionářská smlouva o správě Nového židovského hřbitova za paušální odměnu 25 000 Kč měsíčně a úhradu všech nákladů se správou spojených.
- 4) Komisionářská smlouva o správě Starého židovského hřbitova na Žižkově za paušální odměnu 10 000 Kč měsíčně a úhradu všech nákladů se správou spojených.



- 5) Komisionářské smlouvy o správě nemovitostí ve vlastnictví ovládající osoby, které se týkají všech nemovitostí s výjimkou těch, které přímo pronajala ovládající osoba. Odměna komisionáře je stanovena ve výši 3 % z hrubého obrátu na straně příjmů. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s 12ti měsíční výpovědní lhůtou. U objektu Dlouhá 37, Praha je odměna dále upravena dodatkem č. 5 ze dne 16.12.2022, kterým se stanoví odměna ve výši 75 000,- měsíčně za činnosti spojené s rozvojem nemovitosti.
- 6) Komisionářská smlouva o správě nemovitostí ve vlastnictví ovládající osoby, které přímo užívá ovládající osoba za paušální odměnu 35 000 Kč měsíčně a úhradu všech nákladů vynaložených komisionářem na správu těchto nemovitostí.
- 7) Nájemní smlouva uzavřená mezi ovládající osobou jako vlastníkem nemovitosti domu č. p. 646, k. ú. Staré Město na adrese Praha 1, Malá Štupartská 1 a ovládanou osobou jako nájemcem je uzavřena za účelem provozování podnikatelské činnosti nájemce a to na dobu určitou do 28. 2. 2027 s možností výpovědi dle § 9 odst. 3) zák. č. 1168/1990 Sb. s tříměsíční výpovědní lhůtou. Výše nájemného je stanovena jako 15 % rozdílu mezi výnosy a náklady před započtením tohoto nájemného s tím, že veškeré běžné opravy, údržbu i rekonstrukci provádí vlastním nákladem nájemce.
- 8) Smlouva nájemní uzavřená mezi ovládající osobou jako vlastníkem nemovitosti domu č. p. 969 včetně plynové kotelny, k. ú. Nové Město, na adrese Praha 1, U Půjčovny 3 a vlastníkem domu a výměňkové stanice v domě Praha 1, Růžová 5/971 a ovládanou osobou jako nájemcem pro účely poskytování tepla a ohřevu teplé užitkové vody. Smlouva je uzavřena na dobu určitou do 28.3.2034 s šestiměsíční výpovědní lhůtou za částku 97 500,- Kč nájemného ročně.
- 9) Smlouva nájemní uzavřená mezi ovládající osobou jako vlastníkem nemovitosti domu č. p. 992 včetně plynové kotelny, k. ú. Holešovice, na adrese Praha 7, Janovského 46 a ovládanou osobou jako nájemcem pro účely poskytování tepla a ohřevu teplé užitkové vody. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou za částku 90 000 Kč nájemného ročně.
- 10) Smlouva nájemní uzavřená mezi ovládající osobou jako vlastníkem nemovitosti domu č. p. 63 včetně plynové kotelny, k. ú. Josefov, na adrese Praha 1, Jáchymova 3 a ovládanou osobou jako nájemcem pro účely poskytování tepla a ohřevu teplé užitkové vody. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou za částku 53 400 Kč nájemného ročně.
- 11) Smlouva nájemní uzavřená mezi ovládající osobou jako vlastníkem nemovitosti domu č. p. 729 včetně plynové kotelny, k. ú. Staré Město, na adrese Praha 1, Dlouhá 37 a ovládanou osobou jako nájemcem pro účely poskytování tepla a ohřevu teplé užitkové vody. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou za částku 62 100 Kč nájemného ročně.
- 12) Smlouva nájemní uzavřená mezi ovládající osobou jako vlastníkem nemovitosti domu č. p. 36 včetně plynové kotelny, k. ú. Josefov, na adrese Praha 1, Široká 5 a ovládanou osobou jako nájemcem pro účely poskytování tepla a ohřevu teplé užitkové vody. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou za částku 53 400 Kč nájemného ročně.
- 13) Komisionářská smlouva o provádění účetní likvidace prvotních dokladů vznikajících při činnostech vyplývajících z komisionářských smluv uzavřených s ovládající osobou.

- 14) Komisionářská smlouva o vedení evidence nemovitého majetku komitenta za paušální odměnu 30 000 Kč ročně.
- 15) Komisionářská smlouva o provádění finančních operací s finančními prostředky ovládající osoby s tím, že ovládané osobě přísluší veškeré aktivní úroky.
- 16) Komisionářská smlouva zmocňující komisionáře ke všem úkonům souvisejícím s vymáháním pohledávek.
- 17) Komisionářská smlouva na obstarání péče o Památník středověkého židovského hřbitova ve Vladislavově ulici v Praze 1 za odměnu 48 tis. Kč za kalendářní rok bez DPH.
- 18) Dohoda o vypořádání odměny za zprostředkování prodeje družstevního podílu v bytovém družstvu Ke Zvonici 1768, Praha 4, ve výši 1.5% z kupní ceny bez DPH.
- 19) Komisionářská smlouva na odměnu za bezplatné ubytování uprchlíků z Ukrajiny ve výši 3% z fiktivního nájemného stanoveného dohodou na 97 200,- měsíčně.
- 20) Komisionářská smlouva o vypořádání odměny za správu souboru nemovitostí na adrese Svatovítská 504/2, Praha 6 Dejvice. Odměna činí 12 tis. Kč/kalendářní rok bez DPH.
- 21) Komisionářská smlouva o správě bytu č. 1196/9 v 5. Nadzemním podlaží domu č.p. 2023/4 a 2023/5 v katastrálním území Žižkov. Odměna činila 12 tis. Kč/kalendářní rok bez DPH. Smlouva skončila ke 30.4. 2023

OSTATNÍ SMLOUVY UZAVŘENÉ S PROPOJENÝMI OSOBAMI

- 1) Komisionářská smlouva s FŽO o správě nekomerčních nemovitostí (židovských hřbitovů a bývalých synagog) za paušální odměnu 18 000 Kč měsíčně a úhradu všech nákladů vynaložených komisionářem (ovládanou osobou) na správu těchto nemovitostí dle rozpočtu schváleného komitentem a o správě komerčních objektů na dobu neurčitou s 3 % odměnou z hrubého obrátu na straně příjmů, za správu revitalizovaných objektů, zapůjčených FŽO, náleží komisionáři odměna 678 Kč měsíčně. Dodatek č. 9 ke komisionářské smlouvě na správu pozemku parc. č. 671 a budovy č. p. 1569, katastr. území Ústí nad Labem, za odměnu ve výši 4 % z hrubého obrátu na straně příjmů. Platnost dodatku č. 9 byla ukončena k 30.4. 2023.
- 2) Komisionářská smlouva o správě nemovitostí ve vlastnictví Nadace ŽOP. Odměna ovládané osoby (komisionáře) činí 3 % z hrubého obrátu na straně příjmů. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s 12ti měsíční výpovědní lhůtou.
- 3) Smlouva nájemní uzavřená mezi Nadací Hagibor jako vlastníkem nemovitostí domu č. p. 1184 včetně plynové kotelny, k. ú. Nové Město, na adrese Praha 1, Lodecká 3 a ovládanou osobou jako nájemcem pro účely poskytování tepla a ohřevu teplé užitkové vody. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou, na základě dodatku č. 1 od 1.1. 2023 za částku 114 211,- Kč nájemného ročně.



- 4) Komisionářská smlouva o správě nemovitosti ve vlastnictví Nadace Hagibor. Odměna ovládané osoby (komisionáře) činí 3 % z hrubého obrátu na straně příjmů. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s 12ti měsíční výpovědní lhůtou.

Odměny jsou uvedeny bez DPH.

Plnění z titulu výše uvedených smluv, byla poskytnuta v ceně obvyklé za standardních obchodních podmínek a na základě výše uvedených smluv nevznikla ovládané osobě žádná újma.

Z Á V Ě R

- 1) Tato zpráva byla zpracována představenstvem akciové společnosti Matana a předložena k přezkoumání dozorčí radě a. s. Matana a auditorovi, který provádí kontrolu účetní závěrky za rok 2023. Vzhledem k tomu, že ovládaná osoba je povinna ze zákona zpracovávat výroční zprávu, bude tato zpráva o vztazích k ní přiložena jako její nedílná součást.
- 2) Ovládané osobě v rozhodném období nevznikla újma jednáním ovládající osoby ve smyslu ustanovení § 71 a § 72 ZOK, a proto nebyl sjednán způsob a výše úhrady takové újmy.
- 3) Představenstvo ovládané osoby zveřejní v Obchodním rejstříku oznámení, že výroční zpráva byla uložena do sbírky vedené Obchodním rejstříkem Městského soudu v Praze.

V Praze, dne 20. 5.2024


.....
JUDr. Alice Güttlerová.
předsedkyně představenstva


.....
Ing. Mojmír Malý
člen představenstva

Návrh na rozdělení zisku a. s. Matana za rok 2023

Čistý zisk za rok 2023 (po zdanění)

2 102 530,04,- Kč

Rezervní fond (je naplněn)

0,- Kč

Představenstvo navrhuje čistý zisk za rok 2023 převést do nerozděleného zisku minulých období.

V Praze dne 20. 5. 2024


.....
JUDr. Alice Güttlerová
předsedkyně představenstva


.....
Ing. Mojmír Malý
člen představenstva



Návrh rozhodnutí valné hromady a. s. Matana za rok 2023

I. Valná hromada schvaluje:

- 1) výroční zprávu představenstva a. s. Matana za rok 2023 včetně účetní závěrky a zprávy o vztazích,
- 2) návrh na rozdělení zisku,
- 3) Ing. Ivo Rambouska, oprávnění KAČR č. 1262, společnost Audit Financospol s r.o. oprávnění KAČR číslo 418, auditorem a.s. Matana pro rok 2024.

II. Valná hromada bere na vědomí:

- 1) zprávu auditora za rok 2023,
- 2) stanovisko dozorčí rady k činnosti a. s. Matana za rok 2023.

III. Reprezentace Židovské obce v Praze pověřuje:

předsedu Židovské obce v Praze, aby vystoupil na valné hromadě a. s. Matana a následně zajistil plnění přijatých usnesení.

V Praze 20. 5. 2024


.....
JUDr. Alice Güttlerová
předsedkyně představenstva


.....
Ing. Mojmír Malý
člen představenstva



Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům společnosti MATANA a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti MATANA a.s. k 31. prosinci 2023 se sídlem: Malá Štupartská 646/1 Staré Město, PSČ 110 00, Praha 1, IČO: 416 91 211 (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2023, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2023 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky. Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti MATANA a.s. k 31.12.2023 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2023 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok bez výhrad

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 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.

Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením našeho názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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 odpovídá představenstvo Společnosti.

- 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 (koluze), 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 pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, 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.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu 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.

AUDIT FINANCO, spol. s r.o.
 U Trojice 1042/2, 150 00 Praha 5
 Číslo osvědčení o zápisu do seznamu
 auditorských společností: 418
 Ing. Rambousek Ivo
 Číslo osvědčení o zápisu do seznamu auditorů: 1262

V Praze dne 12. května 2024



Daňový subjekt:	
IČ / DIČ:	
Sídlo účetní jednotky:	

Rozvaha pro podnikatele, v plném rozsahu

ke dni 31.12.2023

(v celých tisících Kč)

	AKTIVA	běžné účetní období			minulé účetní období netto
		brutto	korekce	netto	
		1	2	3	4
	AKTIVA CELKEM	73351	5745	67606	73432
B.	Stálá aktiva	10440	5745	4695	1423
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	10440	5745	4695	1423
B.II.1.	Pozemky a stavby	6564	4262	2302	894
B.II.1.2.	Stavby	6564	4262	2302	894
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	3304	1483	1821	18
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	572		572	511
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	572		572	511
C.	Oběžná aktiva	62541		62541	71939
C.II.	Pohledávky	35084		35084	33583
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	35084		35084	33583
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	23733		23733	23040
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	11351		11351	10543
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	11109		11109	10330
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	225		225	212
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	17		17	1
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	2		2	
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	2		2	
C.IV.	Peněžní prostředky	27455		27455	38356
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	75		75	80
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	27380		27380	38276
D.	Časové rozlišení aktiv	370		370	70
D.1.	Náklady příštích období	194		194	70
D.3.	Příjmy příštích období	176		176	



	PASIVA	běžné účetní období	minulé účetní období
		1	2
	PASIVA CELKEM	67606	73432
A.	Vlastní kapitál	7293	5190
A.I.	Základní kapitál	2000	2000
A.I.1.	Základní kapitál	2000	2000
A.III.	Fondy ze zisku	207	207
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	207	207
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	2983	4148
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	2983	4148
A.V	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	2103	-1165
B.+C.	Cizí zdroje	60313	68242
C.	Závazky	60313	68242
C.II.	Krátkodobé závazky	60313	68242
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	23376	22591
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	33955	41416
C.II.8.	Závazky ostatní	2982	4235
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	1374	1367
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	734	718
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	383	979
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	491	1171



Handwritten signature in blue ink.

MATANA a.s.
Malá Štupartská 1/640
110 00 PRAHA 1

Daňový subjekt:	
IČ / DIČ:	
Sídlo účetní jednotky:	

Výkaz zisku a ztráty pro podnikatele - druhové členění, v plném rozsahu

ke dni 31.12.2023

(v celých tisících Kč)

	Název položky	běžné účetní období	minulé účetní období
		1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	13898	9464
A.	Výkonová spotřeba	2929	2408
A.2	Spotřeba materiálu a energie	311	190
A.3	Služby	2618	2218
D.	Osobní náklady	9436	9013
D.1.	Mzdové náklady	7058	6724
D.2	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	2378	2289
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	2253	2158
D.2.2.	Ostatní náklady	125	131
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	365	172
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	365	172
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	365	172
III.	Ostatní provozní výnosy	36	27
III.3.	Jiné provozní výnosy	36	27
F.	Ostatní provozní náklady	250	48
F.3.	Daně a poplatky	198	2
F.5.	Jiné provozní náklady	52	46
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	954	-2150
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	1226	1061
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	1226	1061
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti		12
K.	Ostatní finanční náklady	77	64
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	1149	985
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	2103	-1165
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	2103	-1165
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	2103	-1165
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	15160	10552



Handwritten signature in blue ink.

MATANA s.r.o.
Malá Štupartská 1/646
110 00 PRAHA 1

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA ROK 2023
rozvahový den: 31. 12. 2023

Údaje v účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisíci korunách českých.

I. OBECNÉ ÚDAJE

<u>právní forma</u>	- akciová společnost
<u>název</u>	- MATANA, a. s. IČ: 416 91 211
<u>sídlo</u>	- Malá Štupartská 646/1, Staré město, 110 00 Praha 1
<u>rozsh. předmět činnosti</u>	- správa a údržba nemovitostí pronájem, koupě a prodej nemovitostí koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje provozování tržiště výroba tepla
<u>datum vzniku</u>	- 31. 1. 1992
<u>jediný akcionář</u>	- Židovská obec v Praze
<u>organizační struktura</u>	- dle přílohy
<u>statutární orgán</u>	- představenstvo - JUDr. Alice Güttlerová-předsedkyně - JUDr. Ludovít Katuščák - Ing. Mojmír Malý - Ing. Daniel Kosta - Ing. Zdeněk Skála - dozorčí rada - JUDr. Tomáš Pezl - předseda - František Bányai. - Tomáš Hruša

Změny v obchodním rejstříku v r. 2023: žádné

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

II. INFORMACE o účetních metodách a obecných účetních zásadách

Účtujeme v souladu se zákonem o účetnictví a 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, v platném znění.

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2023 jsou následující:



- 1) **Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek** se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související. Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravy a údržba se účtují do nákladů.

Do dlouhodobého nehmotného majetku jsou zařazovány položky, jejichž vstupní cena je v jednotlivém případě vyšší než 60 tis. Kč a mají provozně - technické funkce delší než 1 rok.

Do dlouhodobého hmotného majetku jsou zařazovány majetkové položky, jejichž vstupní cena je v jednotlivém případě vyšší než 40 tis. Kč a mají provozně technické funkce delší než 1 rok. U dlouhodobého movitého majetku je vstupní cena 80 tis.Kč.

- 2) **Drobný dlouhodobý hmotný majetek** (DDHM) v pořizovací ceně do 20 tis. Kč je při pořízení účtován do nákladů. DDHM s delší životností než 1 rok a pořizovací cenou vyšší než 20 tis. Kč je časově rozlišen a do nákladů je započítán rovnoměrně po 4 roky.

- 3) **Odpisy** se provádějí dle odpisového plánu pro účely daňové, tzn. že účetní odpisy se rovnají daňovým. Odpisování je prováděno 1x ročně metodou zrychleného odpisování. Odepisování investice na kulturní památce je dle platných daňových předpisů. Daňových sazeb pro účetní odepisování dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku bylo použito proto, že dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek je nevýznamnou složkou aktiv.

- 4) **Finanční majetek** tvoří ceniny, peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

- 5) **Pohledávky** se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na základě individuálního posouzení dlužníků a věkové struktury pohledávek.

Dohadné účty aktivní se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.

Pohledávky a dohadné účty aktivní se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců), s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.



6) **Základní kapitál** společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku.

Podle obchodního zákoníku společnost vytvářela v minulých letech **rezervní fond**. V roce 2023 byl ponechán.

7) **Cizí zdroje**

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovité hodnotě.

Dohadné účty pasivní jsou oceňovány na základě odborných odhadů a propočtů.

8) Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby řídící pracovníci společnosti používali **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. Řídící pracovníci stanovili tyto odhady a předpoklady na základě všech jim dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

9) **Výnosy a náklady** se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně a časově souvisejí.

10) **Daň z příjmů** se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy.

11) **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 zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze k účetní závěrce.

III. Doplňující údaje k rozvaze

1) Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek (v tis. Kč NETTO)

	PS ZC	přírůstky úbytky	KS ZC
Dlouhodobý nehmotný majetek	0		0
Stavby	894	1.408	2.302
Samostatné movité věci	18	1.804	1.82
Nedokončený dlouhodobý majetek	511	61	572



2) Drobné předměty dlouhodobé spotřeby od 3 tis. Kč do 80 tis. Kč jsou uvedeny zvlášť na analytickém účtu 501/0005. Od Za rok 2023 bylo po časovém rozlišení předmětů s pořizovací cenou nad 20 tis. vynaloženo na nákup těchto předmětů 59 tis. Kč.

3) Pohledávky

	rok 2023	rok 2022
Pohledávky celkem v tis. Kč	35.084	33.583
z toho - pohledávky za odběrateli	6.451	9.286
- pohledávky za nájemným	6.453	5.735
Pohledávky (311) po lhůtě splatnosti	6.343	4.330
z toho déle než 5 let	79	80
Pohledávky za ŽOP	-836	-901

Společnost spravuje na základě komisionářských smluv nemovitosti a o jejich výnosech a nákladech účtuje jako o závazcích a pohledávkách. Tyto částky budou finančně vyrovnány pouze v případě ukončení platnosti komisionářských smluv (komitenti: ŽOP, Nadace ŽOP, FŽO, Nadace Hagibor).

4) Vlastní kapitál

Přehled o změnách vlastního kapitálu (v tis. Kč):

	Zůstatek k 31.12.2022	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31.12.2023
Základní kapitál	2.000			2.000
Kapitálové fondy				
Rezervní fond	207			207
Ostatní fondy	0			0
Výsledek hospodaření minulých let	4.148	-1.165		2.983
Výsledek hospodaření běžného úč. období	-1.165			2.105

Základní kapitál tvoří 10 ks akcií ve jmenovité hodnotě 200 tis. Kč

5) Rezervy

Společnost netvořila v roce 2023 rezervy.



6) Závazky

	rok 2023	rok 2022
Závazky celkem v tis. Kč	60.314	68.242
Závazky po lhůtě splatnosti	0	0
z toho 1 - 6 dnů	0	0
 Závazky vůči ŽOP z titulu správy nemovitostí na základě komisionářské smlouvy	 29.729	 31.044

Společnost nemá závazky s dobou splatnosti delší než 5 let.

Závazky vůči FÚ a správě sociálního zabezpečení a zdravotním pojišťovnám za měsíc prosinec byly uhrazeny v řádném termínu v lednu 2024.

7) Osobní náklady

Osobní náklady tvoří nejvýznamnější nákladovou složku ve výkazu zisku a ztrát.

Průměrný počet zaměstnanců během roku 2023 byl 13 z toho 3 řídící pracovníci.

	rok 2023	rok 2022
výše osobních nákladů celkem	9.436	8.545
z toho mzdové náklady	7.058	6.374
z toho nákl.na soc. a zdrav. zabezp.	2.253	2.040
sociální náklady	125	131
 <u>z toho řídící pracovníci</u>		
- mzdy	3.129	2.878
- nákl. na soc. a zdrav. zabezp.	1.058	973
- sociální náklady	34	33

Z toho odměny členům orgánů společnosti

- mzdy	350	350
- náklady na soc. a zdrav. zabezp.	118	118

V roce 2023 statutárním orgánům ani členům dozorčí rady nebyly poskytnuty žádné úvěry ani půjčky.



8) Výnosy z běžné činnosti

	rok 2023	rok 2022
- ze správy budov	7.374	6.108
- podnájem + pronájem	6.264	3.114
- výroba tepla	225	213
- ostatní výnosy	1.297	1.117

9) Daně

Za rok 2023 vznikla společnosti daňová povinnost ve výši 0 Kč.
(rozpouštění ztráty minulých let)

Společnost nemá vůči FÚ závazky po splatnosti.

Nebyl důvod pro účtování o odložené dani.

10) Předpoklad nepřetržitého chování

Účetní závěrka k 31. prosinci 2023 je sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti. Příložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

11) Významné události, které nastaly po rozvahovém dni

V období mezi rozvahovým dnem a datem sestavení účetní závěrky ve společnosti nenastaly žádné významné události.

V Praze dne 14.5.2024

Ing. Lenka Borgesová

Ing. Martin Turek - ředitel společnosti

JUDr. Alice Güttlerová - předsedkyně představenstva

MATANA a.s.
Malá Štupartská 1/646
110 00 PRAHA 1



Zpráva dozorčí rady akciové společnosti MATANA

o činnosti a přezkoumání účetní závěrky za rok 2023.

Dozorčí rada pracovala v průběhu roku 2023 ve složení JUDr. Tomáš Pezl jako předseda a p. František Bányai p. Tomáš Hruďa.

Základní činností dozorčí rady byla, jako i v minulých letech, jejich pravidelná účast na jednáních představenstva společnosti jako hosté. Představenstvo také vyslovilo souhlas, aby dozorčí rada dostávala současně s členy představenstva všechny podklady k jednání i další texty stejně jako členové představenstva.

Členové dozorčí rady se podíleli na diskuzi při jednání představenstva a při kontrole plnění průběžných úkolů.

Při své činnosti se DR dále zabývala následujícím:

- Rozhodování o odměně řediteli realizovala DR mailem per rolam. Členové DR ve všech případech aktivně souhlasili s návrhem na odměnu,
- aktivně vstupovala do jednání představenstva společnosti o výši poskytovaných slev na nájemném v důsledku ekonomických problémů zejména v souvislosti s ekonomickou situací a vysokou inflací.
- opakovaně vyjádřila souhlas se strategií udržet nájemníky za cenu poskytnuté slevy na nájemném místo rizika volných a nepronajatých prostor.
- Vyjadřovala se a zapojila se i do diskuse o smysluplnosti udržování nemovitého majetku jediného akcionáře.

Dozorčí rada konstatuje velice dobrou komunikaci mezi orgány a vedením ŽOP, které jsou zajištěny přítomností předsedy představenstva a ředitele Matany, a.s. na jednání vedení a reprezentace ŽOP a pravidelnou účastí tajemníka ŽOP na jednání představenstva Matana, a.s.

Dozorčí rada konstatuje velice dobrou přípravu podkladů pro jednání představenstva a úplnost zápisů z jednání představenstva, které zajišťují kvalitní přehled o všech důležitých aktivitách společnosti.

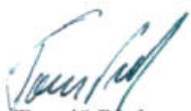
Stanovisko ke zprávě auditora k přezkoumání účetní závěrky za rok 2023:

Dozorčí rada vzala na vědomí předložený návrh výroční zprávy představenstva společnosti a výsledky hospodaření za rok 2023. Dozorčí rada bere na vědomí stanovisko auditora Ing. Ivo Rambouska ze dne 12. května 2024, že účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti MATANA a.s. k 31. 12. 2023 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2023 v souladu s českými účetními předpisy.

Dozorčí rada dále souhlasí s návrhem představenstva, aby hospodářský výsledek za rok 2023 byl převeden na účet nerozděleného zisku.

Dozorčí rada projednala a schválila zprávu na svém zasedání dne 06. 06. 2024.

V Praze dne 06. 06. 2024


Tomáš Pezl
předseda dozorčí rady
Matana a.s.