



2022

MALÁ ŠÁRKA, a.s.

- ÚDAJE O SPOLEČNOSTI
- ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA SPOLEČNOSTI
- ZPRÁVA DOZORČÍ RADY K RÚZ
- FINANČNÍ ZPRÁVA
- ROZVAHA A VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
- PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE
- ZPRÁVA AUDITORA

Správnost údajů uvedených ve Výroční zprávě 2022 je ověřena členy představenstva společnosti Malá Šárka, a.s.

.....
Ing. Helena Jenšová
předsedkyně představenstva

.....
Ing. Jiří Ježek
místopředseda představenstva

Údaje o společnosti

Základní údaje

Obchodní firma:	Malá Šárka, a.s.
Sídlo:	Nad Markytou 728, 164 00 PRAHA 6 – Nebušice Česká republika
IČ:	250 59 777
Datum vzniku:	24. června 1996
Rejstříkový soud:	Městský soud v Praze
Spisová značka:	oddíl B, vložka 4107
Právní forma:	akciová společnost

Údaje o základním kapitálu a akciích

Základní kapitál: 33 625 069,- Kč

Počet akcií tvořících základní kapitál: 77 926 ks

Všechny akcie jsou listinné na jméno v nominální hodnotě 431,50 Kč a jsou převoditelné po předchozím souhlasu představenstva společnosti, které při vydání souhlasného nebo nesouhlasného stanoviska postupuje dle Pravidel pro převod akcií, která tvoří přílohu stanov společnosti.

Akcie jsou nedělitelné a jsou veřejně neobchodovatelné.

Ve společnosti není žádný zahraniční kapitál.

Orgány společnosti

- Valná hromada
- Představenstvo
- Dozorčí rada

Členové představenstva:

Ing. Helena Jenšová
předseda představenstva

Ing. Jiří Ježek
místopředseda představenstva

Frank E. Walli
člen představenstva

Galina Smolijenko
člen představenstva

Ing. Pavel Strnad
člen představenstva

Členové dozorčí rady:

Tomáš Trutenko
předseda dozorčí rady

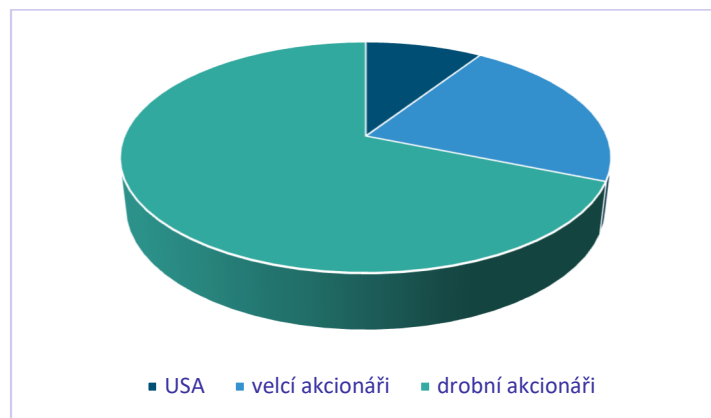
Mgr. Lukáš Sommer
místopředseda dozorčí rady

Kamila Le Guillou
člen dozorčí rady

Skladba akcionářů k 31. 12. 2022

Společnost Malá Šárka, a.s. tvoří 111 akcionářů:	
The United States of America:	9,2 %
Akcionáři vlastníci více jak 2 domy:	22,0 %
Individuální akcionáři:	68,8 %

Celkem	100 %



Zpráva představenstva společnosti

Vážení akcionáři, dámy a pánové,

dovolujeme si Vám jako každý rok předložit výroční zprávu společnosti obsahující činnosti představenstva a hospodaření akciové společnosti Malá Šárka za uplynulý rok 2022.

Představenstvo i přes určité potíže s vymáháním příspěvků od některých akcionářů a současně při rostoucí inflaci splnilo rozhodnutí akcionářů dodržet rozpočet společnosti na r. 2022. Ve spolupráci s insolvenčním správcem se povedlo vypořádat nedoplatek, který vznikl v období projednávání pozůstalosti po zemřelém akcionáři.

Nadále hledáme možnosti k optimalizaci ceny za poskytované služby akcionářům. Naši dodavatelé služeb pro nás pracují již několik let a své služby provádí v souladu s odsouhlaseným rozsahem služeb. Přestože nejsou k jejich výkonu zásadní připomínky, rozhodlo představenstvo společnosti o provedení průzkumu cen na trhu. Byly rozeslány poptávky, abychom měli dostatečné množství podkladů pro porovnání. Dospěli jsme k zjištění, že i přes drobné meziroční navyšování jsou stávající dodavatelé hluboko pod současnou cenovou hladinou. Na podzim loňského roku jsme změnili dodavatele elektřiny, i když nakonec spadáme pod zastřešení cen.

Se zastupiteli městské části Nebušice jsme projednali rozsah pomoci při úklidu komunikací v našem areálu. Požádali jsme je, aby nám byl poskytován, alespoň stejný rozsah služeb jako ve zbytku Nebušic. I když budeme zahrnuti plně do celkového plánu úklidu městské části Nebušice, nebude tento úklid dostatečný, neboť rozsah úklidu neodpovídá požadavkům stanoveným akcionáři. Můžeme ho tedy považovat za výpomoc k našim činnostem. Rovněž na naši žádost byly v dubnu nainstalovány dva stojany s pytlíky na exkrementy pro psy s košem. MČ Nebušice zajistí na své náklady jejich provoz a péči.

Musíme konstatovat, že situace v areálu je nestabilní. I přes to, že jsou všichni opakovaně informováni a upozorňováni na nutnost dodržovat schválené normy a pravidla. Je čím dál více akcionářů, kteří toto nerespektují, začíná se vytrácet hlavní myšlenka společnosti, udržet areál jako kompaktní celek, který ctí jednotnost a kvalitu bydlení.

Dále je nutné zmínit, že společnost MŠ a.s. zastoupena představenstvem je již cca dva roky ve sporu s akcionáři manželi Plavnikovými ohledně fungování areálu. Nejprve přestali platit za služby a v roce 2021 podali na společnost Malá Šárka, a.s. šikanozní žalobu, kterou chtěli evidentně donutit pod tlakem představenstvo, aby jim poskytlo úlevy na platbách oproti ostatním akcionářům. Skutečný problém, tedy nespokojenost s principem fungování areálu, tak schovali za účelovou žalobu postavenou formalisticky na tom, že je princip správy areálu v rozporu se zákonem (žaloba požadovala vyslovení neplatnosti některých usnesení valné hromady z důvodu, že valná hromada svým rozhodnutím nemůže ukládat akcionářům nové povinnosti, se kterými tito akcionáři nevyslovili souhlas, jako např. uzavřít se společností Příkazní smlouvu o zajišťování služeb a platit roční poplatky na chod areálu a zajištění služeb). Dle názoru představenstva je však takové jednání v rozporu s dobrými mravy. Soud nejdříve vyzval strany k domluvě prostřednictvím mediátora, což se bohužel nepovedlo. Následně v dubnu tohoto roku posoudil spor čistě formalisticky-právní cestou ve prospěch žalobce. Představenstvo po konzultaci s právníky zvažuje podání odvolání, neboť je přesvědčeno, že soud rozhodl čistě formalisticky bez zjišťování skutečné vůle účastníků a bez zohlednění konkrétních okolností. Nelze totiž pominout, že jediným účelem společnosti Malá Šárka, a.s. je zajištění správy a provozu společného areálu. Stojíme tedy před velmi vážnou otázkou, co dál. Neboť je tímto aktem velmi narušen koncept téměř 25 let fungování rezidenčního areálu Malé Šárky. Je vytvářen tlak na změnu celé myšlenky soudržného areálu

společenství domů, za kterým ale stojí nemalé vlastnictví společných pozemků, nemovitostí (altán ostrahy, domeček s trafostanicí) a zasilování slaboproudem pro telefonní vedení, vedení internetu, připojení domů na pult centrální ochrany a kamerový systém. V případě, že bychom nechali akcionáře, aby prosadil myšlenku rozpadu jednotné správy společného areálu, bylo by nutné opustit současnou koncepci. Rovněž je nutné zmínit důvody chování akcionáře, neboť své chování odůvodňuje, že se nechce finančně podílet na službách, ale i nadále v areálu bydlí. Pro dokreslení situace je jednání nejen zatěžující, ale také odvádí pozornost od ostatních provozních záležitostí, které by měla akciová společnost činit. Zároveň dochází k čerpání finančních prostředků z rozpočtu společnosti, doposud dosáhly výše 100 000 Kč.

Ve spolupráci s některými právníky, kteří jsou současně i akcionáři společnosti, jsme se rozhodli konzultovat možnost využití jiné právní formy pro zajištění hladkého chodu MŠ tak, abychom měli dostatečnou oporu v našem právním systému a nemuseli například neustále vysvětlovat náš obchodní model externím právníkům zastupujícím některé akcionáře, aniž by byli ochotni se seznámit s modelem řízení, který je v zejména v západních státech běžně používán.

Stále častěji se potýkáme s problémem pozdní úhrady faktur za služby. Znovu došlo k situaci, kdy jsme museli vymození dlužné úhrady předat společnosti, která se specializuje na vymáhání pohledávek. V jednom případě se nám tedy podařilo dosáhnout nápravy s pomocí vymáhací firmy, v dalším případě došlo k úspěšnému prodeji domu. Bohužel tyto případy ale stojí určité peníze (zejména za právní služby), které by bylo možné využít jinak. Chápeme, že dnešní složitá doba může někoho uvrhnout do finanční tísně, ale pokud akcionář nepřehlídí tento fakt a požádá představenstvo o spolupráci a aktivně řeší problém, vždy se řešení našlo.

Je zde také velmi diskutovaná problematika cen energií, která vede Vás i nás k otázce alternativních zdrojů elektrické energie, která jsou možná instalovat v domech, ale pouze s ohledem na pravidla, která od začátku výstavby areálu jsou dodržována. Jde především o zachování vzhledu domů, aniž by byl změněn pohled z ulice. Je tedy velmi důležité pečlivě promyslet, která možnost může být použita s ohledem na polohu domu. Ve snaze o ušetření energií vychází zatím objektivně nejlépe zateplení domu. Zde je ještě více než jindy potřeba před zahájením kroků informovat představenstvo se zamýšleným plánem realizace. Vždy je nutné mít souhlas, vyhnete se tím nedorozumění s následným předěláváním a sankcím. Množí se dotazy akcionářů k záměru instalovat fotovoltaiku nebo tepelná čerpadla, vyvíjíme úsilí k tomu, abychom zjistili nejnovější zásady pro řešení úspor energie v centrech měst, zejména historických, kde jsou výše uvedené metody řešení rovněž z objektivních důvodů nepoužitelné, stejně jako u nás. Seznamujeme se tedy s příslušnými metodickými pokyny vydanými centrálními orgány a vedeme diskuse s energetickými odborníky, z nichž některé jsme požádali o doporučení a návrhy pro řešení v areálu Malé Šárky. Výsledky našeho úsilí Vám dáme k dispozici.

Vzhledem ke stále častějším rekonstrukcím a opravám jednotlivých domů jsme nuceni velmi důrazně apelovat na dodržování provozního řádu. Opět zdůrazňujeme, že úprava vnějšího vzhledu domu je možná pouze se souhlasem představenstva a na základě přesného dodržení manuálu pro provádění rekonstrukcí domů v areálu, který je součástí Organizační normy Malé Šárky. Znamená to zachování stejného vzhledu domu z doby výstavby areálu včetně zachování všech ozdobných prvků na fasádě domu, zejména kolem oken a zpětného nasazení okenic. Prosíme, dohlédněte na stavební firmu, aby vrátila na novou fasádu všechny plastické ozdobné prvky. Plastické rozčlenění fasády nás odlišuje od novodobé strohosti.

Připomínáme rovněž pravidelnou údržbu a sekání trávy u předzahrádky a zahrady. Nutné jsou prořezy přerostlých stromů a zejména živých plotů na Vašich pozemcích. Prosíme, abyste dodržovali maximální výši živého plotu, která je 2,5 m, ale také nezapomínali upravovat šířku plotu směrem k sousedům. Chápeme, že túje Vám přináší pocit soukromí, ale přerostlé a neudržované porosty snižují osluněnou plochu a znehodnocují tak zezeň na zahradě souseda. Buďte proto ohleduplní i k Vašemu bezprostřednímu okolí. K tomuto tématu bychom Vás ještě chtěli informovat, že hnědá popelnice od Pražských služeb na bioodpad je zadarmo.

Vysoká bezpečnost areálu je trvale zajištěna díky nepřetržité přítomnosti ostrahy, systému EZS a množství bezpečnostních kamer. I přes to je ale nutné nezapomínat na spuštění alarmu, když opouštíte dům i jen na pár hodin. Pokud zjistíte nějaké neobvyklé chování, či pohyb osob po areálu, ihned informujte ostrahu. Další věcí, kterou můžete pomoci k ochraně domu je již zmíněné pravidelné snižování a prořezávání živých plotů, aby byl vidět případný nezvyklý pohyb osob po pozemku.

Kamerový systém v areálu nepokrývá úplně všechny vstupy do areálu, z tohoto důvodu spolu s ostrahou hledáme možnosti přidání dalších kamer pro vyšší bezpečnost. Kamerový systém v posledních letech je čím dále poruchovější, dochází nyní k větším opravám a určité modernizaci. I nadále, ale zůstává v patrnosti doplnění cca 3 nových míst s kamerami.

Představenstvo společnosti se schází pravidelně jednou měsíčně. Kromě toho proběhlo i několik mimořádných zasedání. To vše vždy ve volném čase představenstva a stále bez nároku na honorář.

Závěrem bychom rádi připomněli, že areál Malá Šárka již úspěšně funguje 25 let. Je proto logické, že rostou náklady na opravy zejména technologických zařízení a řeší se některé otázky koncepčního charakteru vyplývající z vývoje prostředí a respektováním naší legislativy. Je proto v našem zájmu, aby v představenstvu působili zkušení a kvalifikovaní akcionáři, kteří by přispěli k dalšímu rozvoji areálu. Daří se nám získávat aktivní spolupráci některých z nich, ale obtížnější je získat kandidáty pro práci v tomto orgánu bez jakékoliv odměny a s osobní zákonnou odpovědností. Doporučujeme tedy zvážit možnost alespoň malé formální odměny za činnost v orgánech, což jsme na popud auditora již v minulosti navrhovali.

Chtěli bychom poděkovat všem akcionářům kteří přispívají a podílí se na fungování areálu.

Velice Vám děkujeme.

Za Představenstvo Malá Šárka, a.s.:

Ing. Helena Jenšová
předsedkyně Představenstva

Ing. Jiří Ježek
místopředseda Představenstva

Galina Smolijenko
člen Představenstva

Ing. Pavel Strnad
člen Představenstva

Frank E. Valli
člen Představenstva



PŘÍLOHA Č.: 4.4. Pozvánky

Podklad pro bod 5. pořadu jednání 33. řádné Valné hromady
„Vyjádření Dozorčí rady k účetní závěrce za rok 2022“

Předkládá: Dozorčí rada
Zpracoval: Tomáš Trutenko, předseda Dozorčí rady

5.4. Zpráva Dozorčí rady:

Dozorčí rada na svém jednání podrobně projednala Zprávu Představenstva k problematice vykázané Řádné účetní závěrky za rok 2022 a vykázaný hospodářský výsledek Společnosti v roce 2022 a schválila postup a rozhodnutí představenstva společnosti, předložený představenstvem k bodu 5.

Dozorčí rada se ztotožňuje bez výhrad s návrhem usnesení pro 33. řádnou Valnou hromadu předloženým představenstvem k bodu 5.

Za Dozorčí radu:

Tomáš Trutenko
předseda Dozorčí rady

Kamila Le Guillou
člen Dozorčí rady

Lukáš Sommer
člen Dozorčí rady

5.5. Odůvodnění usnesení

Dozorčí rada po předchozím prozkoumání vykázané Řádné účetní závěrky za rok 2022 doporučuje Valné hromadě její schválení bez výhrad.

Malá Šárka, a.s.

Nad Markytou 728
164 00 PRAHA 6 - Nebužice
IČ: 25 05 97 77

Zapsána v Obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, odd. B, vložka 4107

Finanční zpráva

V roce 2022 společnost Malá Šárka a.s. plnila svoje závazky a nenachází se v platební neschopnosti. K financování byly využívány výlučně vlastní zdroje. Potřeby společnosti se dařilo financovat bez obtíží a dochází k vymáhání pohledávek za poskytované služby akcionářům.

Vyhodnocení výsledku hospodaření za rok 2022

- 49 tis. Kč	účetní výsledek hospodaření (ztráta) před zdaněním
<u>- 66 tis. Kč</u>	daň z příjmů právnických osob (19 %)
- 115 tis. Kč	výsledek hospodaření po zdanění (ztráta)

Výsledek hospodaření za rok 2022 skončil ztrátou, na daňový dopad měly vliv tyto skutečnosti ve výši:

-49 tis. Kč	účetní výsledek hospodaření (ztráta) před zdaněním
320 tis. Kč	účetní odpisy dlouhodobého majetku (daňově neuznatelné z důvodu nezjištění vstupních cen pro účely daňového odepisování)
-5 tis. Kč	daňové odpisy dlouhodobého majetku
18 tis. Kč	daňově neuznatelné pojištění odpovědnosti orgánů společnosti
1 tis. Kč	odpis nedobytných pohledávek (drobné nedoplatky)
50 tis. Kč	odpuštění smluvní pokuty, která nebyla uhrazena, a dohoda o nové výši pokuty, která byla uhrazena
45 tis. Kč	tvorba účetní rezervy na náhradu nákladů řízení a na náklady právního zastoupení při odvolání
183 tis. Kč	tvorba účetních opravných položek k neuhrazeným pohledávkám
-213 tis. Kč	rozpuštění účetních opravných položek k pohledávkám, které zanikly nebo byly uhrazeny
350 tis. Kč	základ daně z příjmů právnických osob pro rok 2022
66,5 Kč	daň z příjmů právnických osob (19 %)

Návrh na rozdělení (použití) výsledku hospodaření (ztráty) za rok 2022

Výsledek hospodaření za rok 2022 (ztráta) ve výši -115 tis. Kč bude vypořádán z nerozděleného zisku minulých let.

Rozvaha a výkaz zisku a ztráty

Sestaveno podle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

ROZVAHA v plném rozsahu

ke dni 31. 12 .2022

(v tis. Kč)

Název účetní jednotky

Malá Šárka, a.s.

Sídlo

Nad Markytou 728

164 00 Praha 6

IČO

25059777

Ozna- čení	A K T I V A	řá- dek	Běžné účetní období			Minulé úč.období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	001	43 589	-7 980	35 609	35 560
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Stálá aktiva	003	33 268	-7 610	25 658	25 979
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	42	-42		
1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	005				
2.	Ocenitelná práva	006	42	-42		
2.1	Software	007	42	-42		
2.2	Ostatní ocenitelná práva	008				
3.	Goodwill	009				
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010				
5.	Posk.zál.na dl.nehm.maj. a nedok.dlouh.nehm.maj.	011				
5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhod.nehmot.majetek	012				
5.2	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013				
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	33 226	-7 568	25 658	25 979
1.	Pozemky a stavby	015	32 655	-6 997	25 658	25 979
1.1	Pozemky	016	16 815		16 815	16 815
1.2	Stavby	017	15 840	-6 997	8 843	9 164
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	571	-571		
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020				
4.1	Pěstitelské celky trvalých porostů	021				
4.2	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				
4.3	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023				
5.	Poskylt.zál.na dlouh.hm.maj. a nedokonč.dlou.hm.maj.	024				
5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhod. hmot. majetek	025				
5.2	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026				
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	027				
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028				
2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029				
3.	Podíly - podstatný vliv	030				
4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031				
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032				
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033				
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034				
7.1	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				
7.2	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036				

Rozvaha a výkaz zisku a ztráty

Označení	AKTIVA	řádek	Běžné účetní období			Minulé úč.období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
C.	Oběžná aktiva	037	10 285	-370	9 915	9 452
C.I.	Zásoby	038	50		50	8
1.	Materiál	039	50		50	8
2.	Nedokončená výroba a polotovary	040				
3.	Výrobky a zboží	041				
3.1	Výrobky	042				
3.2	Zboží	043				
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C.II.	Pohledávky	046	1 362	-370	992	416
1.	Dlouhodobé pohledávky	047				
1.1	Pohledávky z obchodních vztahů	048				
1.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049				
1.3	Pohledávky - podstatný vliv	050				
1.4	Odložená daňová pohledávka	051				
1.5	Pohledávky - ostatní	052				
1.5.1	Pohledávky za společníky	053				
1.5.2	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
1.5.3	Dohadné účty aktivní	055				
1.5.4	Jiné pohledávky	056				
2.	Krátkodobé pohledávky	057	1 362	-370	992	416
2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	058	1 137	-370	767	208
2.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059				
2.3	Pohledávky - podstatný vliv	060				
2.4	Pohledávky - ostatní	061	225		225	208
2.4.1	Pohledávky za společníky	062				
2.4.2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
2.4.3	Stát - daňové pohledávky	064	179		179	114
2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	46		46	94
2.4.5	Dohadné účty aktivní	066				
2.4.6	Jiné pohledávky	067				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	068				
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	069				
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	070				
C.IV.	Peněžní prostředky	071	8 873		8 873	9 028
1.	Peněžní prostředky v pokladně	072				1
2.	Peněžní prostředky na účtech	073	8 873		8 873	9 027
D.	Časové rozlišení aktiv	074	36		36	129
1.	Náklady příštích období	075	36		36	39
2.	Komplexní náklady příštích období	076				
3.	Příjmy příštích období	077				90

Rozvaha a výkaz zisku a ztráty

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
	PASIVA CELKEM	078	35 609	35 560
A.	Vlastní kapitál	079	34 469	34 584
A. I.	Základní kapitál	080	33 625	33 625
1.	Základní kapitál	081	33 625	33 625
2.	Vlastní podíly (-)	082		
3.	Změny základního kapitálu	083		
A. II.	Ážio a kapitálové fondy	084	407	407
1.	Ážio	085	407	407
2.	Kapitálové fondy	086		
2.1	Ostatní kapitálové fondy	087		
2.2	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	088		
2.3	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchod.korporací (+/-)	089		
2.4	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	090		
2.5	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	091		
A. III.	Fondy ze zisku	092	50	50
1.	Ostatní rezervní fondy	093	50	50
2.	Statutární a ostatní fondy	094		
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	095	502	574
1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	096	502	574
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	098		
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	099	-115	-72
A. VI.	Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku /-/	100		
B.+C.	Cizí zdroje	101	1 006	826
B.	Rezervy	102	45	
1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	103		
2.	Rezerva na daň z příjmů	104		
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	105		
4.	Ostatní rezervy	106	45	
C.	Závazky	107	961	826
C. I.	Dlouhodobé závazky	108		
1.	Vydané dluhopisy	109		
1.1	Vyměnitelné dluhopisy	110		
1.2	Ostatní dluhopisy	111		
2.	Závazky k úvěrovým institucím	112		
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	113		
4.	Závazky z obchodních vztahů	114		
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	115		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	116		
7.	Závazky - podstatný vliv	117		
8.	Odložený daňový závazek	118		
9.	Závazky - ostatní	119		
9.1	Závazky ke společníkům	120		
9.2	Dohadné účty pasivní	121		
9.3	Jiné závazky	122		

Rozvaha a výkaz zisku a ztráty

Označení	P A S I V A	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
C. II.	Krátkodobé závazky	123	961	826
1.	Vydané dluhopisy	124		
1.1	Vyměnitelné dluhopisy	125		
1.2	Ostatní dluhopisy	126		
2.	Závazky k úvěrovým institucím	127		
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	128		
4.	Závazky z obchodních vztahů	129	795	732
5.	Krátkodobé směnky k úhradě	130		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	131		
7.	Závazky - podstatný vliv	132		
8.	Závazky ostatní	133	166	94
8.1	Závazky ke společníkům	134		
8.2	Krátkodobé finanční výpomoci	135		
8.3	Závazky k zaměstnancům	136		
8.4	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	137		
8.5	Stát - daňové závazky a dotace	138		94
8.6	Dohadné účty pasivní	139	124	
8.7	Jiné závazky	140	42	
D.	Časové rozlišení pasiv	141	134	150
1.	Výdaje příštích období	142	134	150
2.	Výnosy příštích období	143		

Sestaveno dne **19. 05. 2023**

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Ing. Helena Jenšová, Ing. Jiří Ježek

Předmět podnikání
správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí s bytovými prostory

Právní forma účetní jednotky
akciová společnost

Poznámka

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni 31. 12. 2022

(v tis. Kč)

Název účetní jednotky

Malá Šárka, a.s.

Sídlo

Nad Markytou 728

164 00 Praha 6

IČO

25059777

Označení	T E X T	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	7 029	7 120
II.	Tržby za prodej zboží	02		
A.	Výkonová spotřeba	03	6 686	6 360
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04		
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	251	117
3.	Služby	06	6 435	6 243
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07		
C.	Aktivace (-)	08		
D.	Osobní náklady	09		
1.	Mzdové náklady	10		
2.	Náklady na sociální zabezpečení a ostatní náklady	11		
2.1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12		
2.2	Ostatní náklady	13		
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	290	671
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmot. a hmot. majetku	15	320	320
1.1	- Úpravy hodnot dlouhod. nehmot. a hmot. majetku - trvalé	16	320	320
1.2	- Úpravy hodnot dlouhod. nehmot. a hmot. majetku - dočasné	17		
2.	Úpravy hodnot zásob	18		
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	-30	351
III.	Ostatní provozní výnosy	20	60	53
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		
2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
3.	Jiné provozní výnosy	23	60	53
F.	Ostatní provozní náklady	24	146	48
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
2.	Prodaný materiál	26		
3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	27	3	6
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady př. období	28	45	
5.	Jiné provozní náklady	29	98	42
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	-33	94

Rozvaha a výkaz zisku a ztráty

Označení	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31		
1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32		
2.	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	35		
1.	Výnosy z ostat.dlouhod.fin.majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36		
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		
H.	Náklady související s ostatním dlouhod. finančn. majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39		14
1.	Výnos. úroky a pod. výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41		14
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43		
1.	Nákl. úroky a pod. náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45		
VII.	Ostatní finanční výnosy	46		
K.	Ostatní finanční náklady	47	16	18
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	-16	-4
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	-49	90
L.	Daň z příjmů	50	66	162
1.	Daň z příjmů splatná	51	66	162
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	-115	-72
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	-115	-72
*	Čistý obrat za účetní období = I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.	56	7 089	7 187

Sestaveno dne **19. 05. 2023**

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Ing. Helena Jenšová, Ing. Jiří Ježek

Předmět podnikání
správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí s bytovými prostory

Právní forma účetní jednotky
akciová společnost

Poznámka

Příloha k účetní závěrce

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY společnosti Malá Šárka, a. s. k 31. 12. 2022

Příloha je zpracována dle § 39 vyhlášky 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 rozsahu dle § 3a odst. 6 (tedy mikro a malé účetní jednotky, které nemusejí mít závěrku ověřenou auditorem).

Údaje přílohy vycházejí z účetních písemností účetní jednotky (účetní doklady účetní knihy a ostatních účetních písemností) a z dalších podkladů, které má účetní jednotka k dispozici. Hodnotové údaje jsou vykázány v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak. Účetní jednotka je zařazena do kategorie mikro účetních jednotek.

1) Obecné informace

Obchodní firma:	Malá Šárka, a.s.
Sídlo:	Nad Markytou 728, 164 00 Praha 6
Datum vzniku účetní jednotky:	24. 6. 1996
Identifikační číslo:	25059777
Spisová značka:	Oddíl B, vložka 4107 OR vedená Městským soudem v Praze
Právní forma:	akciová společnost
Předmět činnosti:	správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí s bytovými prostory
Účetní období:	1. 1. 2022 – 31. 12. 2022
Rozvahový den:	31. 12. 2022
Okamžik sestavení účetní závěrky:	19. 5. 2023

Fyzické a právnické osoby, které mají podstatný nebo rozhodující vliv na účetní jednotku
Nejsou.

Změny a dodatky provedené v uplynulém účetním období v obchodním rejstříku
Nejsou.

Ostatní skutečnosti:

Účetní jednotka na základě rozhodnutí 24. řádné valné hromady se dle ustanovení § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) podřizuje tomuto zákonu jako celku a v souvislosti s tím změnila obsah stanov společnosti tak, že dosavadní úplné znění stanov se zrušilo a nahradilo novým úplným zněním. Účetní jednotka dle svých stanov vytváří z čistého zisku rezervní fond.

Popis organizační struktury účetní jednotky a její zásadní změny během uplynulého účetního období

Společnost Malá Šárka a.s. tvoří 111 akcionářů:

- The United States of America: 9,2 %
- akcionáři vlastníci více jak 2 domy: 22 %
- individuální akcionáři: 68,8 %.

Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů k rozvahovému dni

Funkce	Příjmení	Jméno
předseda představenstva	Ing. Jenšová	Helena
místopředseda představenstva	Ing. Ježek	Jiří
člen představenstva	Smolijenko	Galina
člen představenstva	Ing. Strnad	Pavel
člen představenstva	Walli	Frank E.

Funkce	Příjmení	Jméno
předseda dozorčí rady	Trutenko	Tomáš
člen dozorčí rady	Le Guillou	Kamila
člen dozorčí rady	Mgr. Sommer	Lukáš

Příloha k účetní závěrce

2) Účetní jednotky, v nichž má účetní jednotka podstatný nebo rozhodující vliv, v nichž je účetní jednotka společníkem s neomezeným ručením
Nejsou.

3) Zaměstnanci, osobní náklady, odměny

Účetní jednotka nemá žádné zaměstnance.

4) Poskytnutá peněžítá či jiná plnění

Osobám, které jsou statutárním orgánem, členům statutárních nebo jiných řídicích a dozorčích orgánů nebyla ve sledovaném období poskytnuta žádná plnění v peněžní či nepeněžní formě.

5) Používané účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování

a) Aplikace obecných účetních zásad, použité účetní metody, způsoby oceňování a odpisování

Účetnictví účetní jednotky je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví v platném znění, 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 a českými účetními standardy pro podnikatele v platném znění. Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu o oceňování majetku historickými cenami, zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti a zásadu opatrnosti. Účetní jednotka použila účetní metody způsobem, který vychází z předpokladu, že účetní jednotka bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti.

- **Ocenění dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku**
Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je evidován v pořizovací ceně.
- **Odpisování majetku**
Účetní jednotka má stanovený odpisový plán pro každý nově pořízený dlouhodobý majetek, který vychází z předpokládané doby jeho používání a dle něj majetek odpisuje. Nedošlo k odchylkám od tohoto plánu. Hmotný majetek do 40.000 Kč je účtován přímo do nákladů účetní jednotky na účet 501 Spotřeba materiálu, nehmotný majetek do 60.000 Kč je účtován přímo do nákladů účetní jednotky na účet 518 Ostatní služby. Účetní jednotka používá metodu rovnoměrných odpisů pouze u nově pořízeného majetku (u ostatního majetku nebylo o daňových odpisech účtováno, jelikož nejsou známy pořizovací ceny majetku, evidenční hodnoty majetku byly v minulosti stanoveny dle znaleckého posudku) a majetek odepisuje od měsíce zařazení do užívání.
- **Ocenění dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku vytvořeného vlastní činností**
Účetní jednotka ve sledovaném období nevlastnila dlouhodobý majetek vytvořený vlastní činností.
- **Ocenění a způsob účtování zásob**
Zásoby jsou účtovány způsobem A.
- **Ocenění krátkodobého finančního majetku**
Krátkodobý finanční majetek je oceněn nominální hodnotou.
- **Ocenění cenných papírů a majetkových podílů**
Účetní jednotka ve sledovaném období nevlastnila cenné papíry či majetkové podíly.

b) Informace o odchylkách od použitých účetních metod a vliv na majetek a závazky, finanční situaci a výsledek hospodaření

Ve sledovaném účetním období nedošlo v účetní jednotce k žádným odchylkám od používaných účetních metod.

c) Způsob stanovení opravných položek, opravek k majetku, způsob uplatnění při přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu, způsob stanovení reálné hodnoty příslušného majetku a závazků

- **Opravné položky k majetku**
Účetní jednotka ve sledovaném období neúčtovala o opravných položkách k majetku.
- **Opravné položky k pohledávkám**

Evidence opravných položek k pohledávkám v účetním období 2022

Počáteční stav	Tvorba	Čerpání	Konečný stav
400 384,00	182 755,00	213 129,00	370 010,00

- **Opravné položky k zásobám**
Účetní jednotka ve sledovaném období neúčtovala o opravných položkách k zásobám.
- **Způsob stanovení opravek k majetku s uvedením zdroje informací pro stanovení výše opravek**
Oprávkami k dlouhodobému majetku odpisovanému se vytvářejí dle účetních odpisů. Zdrojem informací je účetní program ABRA Gen. Oprávky k dlouhodobému majetku odpisovanému jsou stanoveny v souladu s účetními odpisy.

Příloha k účetní závěrce

- **Přepočítání cizích měn na českou měnu**
Účetní jednotka ve sledovaném období nepracovala s údaji v cizí měně, jinak by byl k přepočtu na českou měnu použit denní kurz ČNB.
- **Způsob stanovení reálné hodnoty příslušného majetku a závazků**
Ve sledovaném účetním období nepoužila účetní jednotka ocenění reálnou hodnotou.

d) Výzkum a vývoj

Účetní jednotka ve sledovaném účetním období nevynaložila žádné náklady na výzkum a vývoj.

6) Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztráty

Veškeré významné položky jsou uvedeny na příslušných řádcích v rozvaze a výkazu zisku a ztráty a nepotřebují zvláštní komentář.

a) Významné údaje, které nejsou v rozvaze a výkazu zisku a ztráty samostatně vykázány

- **Doměrky splatné daně z příjmů za minulá účetní období**
Nebyly vyměřeny.
- **Rezervy**

K datu 31. 12. 2022 byla vytvořena rezerva na soudní spor probíhající s jedním z akcionářů, který se domáhá neplatnosti organizační normy účetní jednotky. Po datu účetní závěrky bylo doručeno usnesení Městského soudu v Praze, ze kterého vyplývá povinnost náhrady nákladů řízení navrhovatelům ve výši 28 684,00 Kč. V této částce byla vytvořena rezerva. Druhá část rezervy je vytvořena ve výši předpokládaných nákladů na právní zastoupení, které budou vynaloženy na odvolání proti usnesení. Druhá část rezervy je ve výši 16 000,00 Kč.

- **Dlouhodobé bankovní úvěry**
Účetní jednotka nemá k rozvahovému dni dlouhodobý bankovní úvěr.
- **Přijaté dotace na investiční a provozní účely**
Účetní jednotka nebyla v účetním období příjemcem dotací.
- **Mimořádné výnosy**
Účetní jednotka neměla mimořádné výnosy.
- **Mimořádné náklady**
Účetní jednotka neměla mimořádné náklady.

7) Doplnující informace týkající se majetku a závazků

Účetní jednotka neeviduje majetek zatížený zástavním právem. Věcným břemenem jsou zatíženy pozemky (park, nádvoří, zahrada) o celkové výměře 7749 m² v areálu MŠ v Nebušicích z důvodu přímého vstupu a vjezdu za účelem údržby, zajištění oprav, odstranění havárií apod.

a) Dlouhodobý hmotný majetek

Skupina majetku	Pořizovací cena		Oprávký		Zůstatková cena	
	Sledované období	Minulé období	Sledované období	Minulé období	Sledované období	Minulé období
Pozemky	16 815	16 815	0	0	16 815	16 815
Stavby	15 840	15 840	6 997	6 676	8 843	9 164
Samostatné movité věci soubory movitých věci	571	571	571	571	0	0
Celkem	33 226	33 226	7 568	7 247	25 658	25 979

b) Dlouhodobý nehmotný majetek

Skupina majetku	Pořizovací cena		Oprávký		Zůstatková cena	
	Sledované období	Minulé období	Sledované období	Minulé období	Sledované období	Minulé období
Software	42	42	42	42	0	0
Celkem	42	42	42	42	0	0

Příloha k účetní závěrce

c) Pohledávky po splatnosti

Počet dnů	Sledované období		Minulé období	
	Z obchodního styku	Ostatní	Z obchodního styku	Ostatní
Do 30	0	0	0	0
31 – 90	213	0	139	0
91 – 180	196	0	92	0
181 a více	728	0	377	0
Celkem	1 137	0	608	0

d) Závazky po splatnosti

Počet dnů	Sledované období		Minulé období	
	Z obchodního styku	Ostatní	Z obchodního styku	Ostatní
Do 30	11	0	0	0
31 – 90	0	0	4	0
91 – 180	0	0	1	0
181 a více	183	0	194	0
Celkem	194	0	199	0

8) Vlastní kapitál

a) Základní kapitál

Běžné období				
Druh akcií	Počet akcií	Nominální hodnota	Nesplacené akcie	Lhůta splatnosti
Listinné na jméno	77 926 ks	431,50 Kč		

Minulé období				
Druh akcií	Počet akcií	Nominální hodnota	Nesplacené akcie	Lhůta splatnosti
Listinné na jméno	77 926 ks	431,50 Kč		

b) Přehled pohybů vlastního kapitálu

	Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení	Konečný zůstatek
Základní kapitál zapsaný v OR	33 625	0	0	33 625
Emisní ážio	407	0	0	407
Rezervní fondy	50	0	0	50
Zisk minulých účetních období	574	0	72	502
Zisk/ztráta za účetní období	x	30	x	30
Celkem	34 656	30	72	34 614

c) Způsob použití zisku/ztráty minulého období

O ztrátu roku 2021 ve výši 72 tis. byl snížen nerozdělený zisk minulých let.

9) Významné následné události

Informace o probíhajícím soudním sporu jsou uvedeny v bodě 6) a) Rezervy. Žádné další významné následné události nejsou vedení účetní závěrky známy. Účetní závěrka k 31. 12. 2022 je zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

10) Náklady na audit a daňové poradenství

Roční náklady na audit účetní závěrky činí 38 tis. Kč

Roční náklady na daňové poradenství činí 8 tis. Kč.

Sestavila: Ing. Dana Pavelková

Datum: 19. 5. 2023	Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou: Ing. Helena Jenšová, Ing. Jiří Ježek
-----------------------	---

Zpráva auditora

Ke dni 19. 5. 2023 auditor nezjistil žádné významné skutečnosti, které by neumožnily vyslovit výrok bez výhrad.