

Malá Šárka, a.s.

Výroční zpráva 2025

Sestavena dne: 17. 5. 2026

Schválena dne:

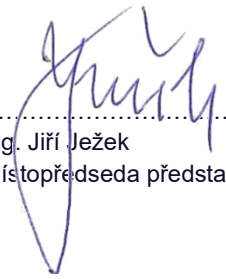
OBSAH

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

Správnost údajů uvedených ve Výroční zprávě 2025 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:	25059777
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

Vedení společnosti k 31.12.2025:

Členové představenstva:

Ing. Helena Jenšová
předseda představenstva

Ing. Jiří Ježek
místopředseda představenstva

Galina Smoliyenko
člen představenstva

Tomáš Trutenko
člen představenstva

Stefania Marciová
člen představenstva – v OR není dosud zapsána

Členové dozorčí rady:

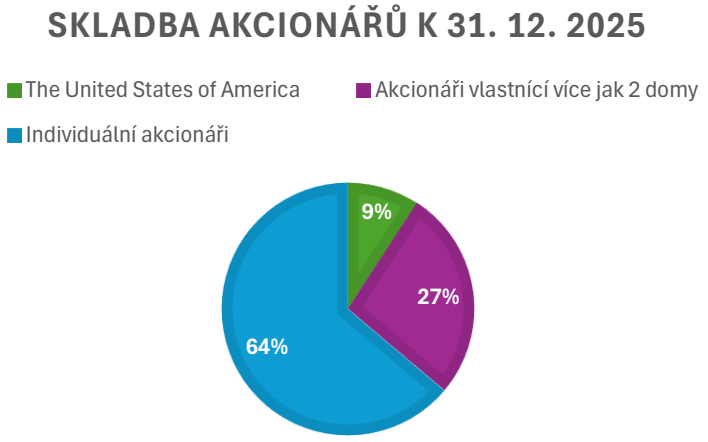
Ing. Josef Raboch
předseda dozorčí rady

Kamila Le Guillou
místopředseda dozorčí rady

Aktuální stav dosud není v OR.

Skladba akcionářů k 31.12.2025

Společnost Malá Šárka, a.s. tvoří 107 akcionářů:	
The United States of America:	9 %
Akcionáři vlastnící více jak 2 domy:	27 %
Individuální akcionáři:	64 %
Celkem	100 %



Zpráva představenstva společnosti

Vážení akcionáři, dámy a pánové,

dovolujeme si jako každý rok předložit výroční zprávu představenstva o dění společnosti Malá Šárka, a.s. za rok 2025.

Jsme rádi, že se nám vcelku daří udržet záměr, s nímž byla společnost založena před více než 25 lety, tj. vybudovat kompaktní celek bezpečného bydlení, který respektuje jednotnost a kvalitu bydlení obvyklou ve vyspělých státech. Účelem akciové společnosti Malá Šárka je zajištění správy, provozu společného areálu, za nímž stojí nemalé vlastnictví společných pozemků, nemovitostí (altán, trafostanice) a zasíťování slaboproudem pro telefonní vedení, vedení internetu, připojení jednotlivých domů na pult centrální ochrany a kamerový systém.

Na loňské valné hromadě se probíralo několik témat, jedno bylo, jak nejlépe ošetřit naše uspořádání akciová společnost versus akcionář, jeho práva a povinnosti, a to vše v souladu se zákonem. Konkrétně zabránit nárůstu neuhrazených pohledávek akcionáři. Poptávali jsme se u renomovaných právních kanceláří, výsledkem je návrh doplnění stanov, který předkládáme ke schválení. Pokud chceme udržet náš areál jako fungující celek, je potřeba abychom byli všichni zajedno. Naštěstí, stále platí, většina vnímá pozitivně to, že bydlí v areálu s ucelenou architekturou a snahou udržovat vyšší standart údržby. To vše ale není zadarmo, proto je sobecké, když se najde akcionář, který přestane přispívat na chod a údržbu areálu, a ještě se ohání mezerou v právním systému. A to vše po tom, co na začátku, kdy je se vším v areálu srozuměn, souhlasí s našimi pravidly. S tím se nechceme smířit, proto se s právníky dále snažíme upravit stanovy tak, aby co nejvíce chránily poctivé rezidenty areálu Malá Šárka.

Dále byl vznesen návrh na změnu rozúčtování nákladů. Promýšleli jsme všechny možnosti, ale vrátilo nás to zpět k samotné struktuře a k problematice chodu areálu akciové společnosti Malá Šárka s ohledem na specifické uspořádání celého areálu, který vznikl na zahraniční myšlence uspořádání obytného areálu s rodinnými domy. Skloubením americké myšlenky a českých zákonů bylo vybráno uspořádání v podobě akciové společnosti. Vše bylo od začátku takto koncipováno, akcie vlastní každý dle velikosti pozemku a tím se podílí na chodu akciové společnosti.

Akcie společnosti jsou cenným papírem, s nímž jsou spojena práva akcionáře podílet se v souladu s právními předpisy a stanovami na řízení společnosti, na jejím případném zisku a likvidačním zůstatku při jejím zrušení s likvidací.

Malá Šárka, a.s. je velmi specifické uspořádání rodinných domů, kde každý má svého majitele a zároveň spravuje, udržuje a řídi společný majetek tvořený budovami, pozemky a technologickou základnou, která umožnuje poskytovat služby vyžadující technologické vybavení. To vše z pověření akcionářů a na základě stanov, za účelem kvality bydlení a ochrany osob a majetku.

Vlastnictvím akcií tedy každý akcionář vkládá majetek do společnosti. Řídíme se Obchodním právem, jsme nuceni dodržovat zákonné postupy uvnitř a.s. Nejde jen tak samovolně přenastavit základní pravidla ukotvená v zákoně a našich stanovách.

Bylo by tedy velice nešťastné měnit tyto principy. Musela by se najít jiná právní forma pro náš areál. Toto ale nedoporučují právníci ani auditor, se kterými jsme mnohokrát na toto téma hovořili. Český právní systém nemá jiné vhodnější uspořádání.

Výňatek z Organizační normy:

2.1.1.2 Valná hromada Společnosti určuje svým usnesením výši Ročního poplatku na 1 akcii a Čtvrtletního poplatku na 1 akcii. Čtvrtletní poplatek a Roční poplatek ve výši dle čl. III. odst. 2 vypočte Příkazník takto:
Čtvrtletní poplatek za Služby =
(Čtvrtletní poplatek na 1 akcii X Počet akcií příkazce) + DPH
Roční poplatek za Služby =
(Roční poplatek na 1 akcii X Počet akcií příkazce) + DPH

Zpráva představenstva společnosti

Představenstvo i přes určité potíže s vymáháním příspěvků od některých akcionářů splnilo rozhodnutí akcionářů dodržet schválený rozpočet společnosti na rok 2025 a naopak se ještě část rozpočtu podařilo uspořit.

Problém pozdní úhrady faktur za služby je čím dál rozsáhlejší. Někteří akcionáři platí až po několika upozorněních, a to vše stojí nemalé úsilí i případné náklady za právní služby. Proto jsme nuceni přistoupit k plošnému rozesílání tabulky nedoplatků. Bude chodit e-mailem všem akcionářům a prosíme, aby si všichni pravidelně zkontrolovali, zda jim neunikla některá platba.

Chápeme, že žijeme ve složité době, která může někoho uvrhnout do finanční tísně, ale pokud akcionář tento fakt nepřehlíží a požádá např. představenstvo o splátkový kalendář či jinak aktivně řeší problém, vždy se najde cesta.

Bezpečnost v areálu je i nadále naší prioritou. I přes některé, často laické názory, na zajišťování bezpečnosti v areálu je třeba konstatovat, že všechny případy pokusů i dokonaných vniknutí do domů byly ve spolupráci s Policií ČR vyřešeny. Pokud by navíc akcionáři vždy využívali stávajících možností ochrany svého domu, bylo by řešení ještě úspěšnější. Prosíme Vás, abyste při opuštění domu, byť jen na krátkou dobu, vždy aktivovali zabezpečovací systém. Tímto opatřením umožníte ostraze efektivní dohled nad Vaší nemovitostí. Pokud zaznamenáte jakékoli neobvyklé chování či pohyb neznámých osob v areálu, okamžitě informujte ostrahu. Další možností, jak přispět k bezpečnosti, je pravidelná úprava živých plotů, která umožní lepší viditelnost pohybu osob v okolí Vašeho domu. Před dovolenou je dobré informovat ostrahu, že opouštíte dům na delší dobu. Tyto informace jsou dále rozvedeny v přiloženém dokumentu od ostrahy (Bezpečnostní zpráva areálu Malá Šárka za rok 2025).

Opakovaně zdůrazňujeme, že jakékoli změny vnějšího vzhledu domu jsou povoleny pouze se souhlasem představenstva a za přísného dodržení manuálu pro rekonstrukce, který je součástí Organizační normy Malé Šárky. Akcionář je vždy povinen vyžádat si před prováděnou opravou stanovisko představenstva společnosti. V žádosti o souhlas je třeba upřesnit rozsah stavebních prací a termín dokončení.

Barevné úpravy fasády domu lze provádět v souladu se vzorníkem barev tvořícím Přílohu č. 3 Organizační normy. Čili je nezbytné zachovat původní vzhled budov z doby výstavby areálu, včetně všech ozdobných prvků na fasádě, zejména lemování oken a zpětného nasazení okenic. Dále Vás žádáme, abyste zajistili, že stavební firma vrátí na novou fasádu všechny plastické ozdobné prvky. Tyto prvky a barevná paleta fasád domů jsou charakteristické pro náš areál a odlišují jej od moderní strohosti. Nicméně na chyby v nedodržování architektonických pravidel u domů v Malé Šárce nás bohužel upozorňují i někteří cizinci. Ti jsou ze zahraničí na přísná omezení v takovýchto areálech zvyklí a nechápou, že nás nezajímá, jak si tímto sami snižujeme tržní hodnotu svých domů a celého areálu.

Dokonce se na nás obrátili z nakladatelství Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy s připravovanou publikací *90s Prague*, do které chtěli uvést náš rezidenční areál. „Cílem je poukázat na ty nejkvalitnější stavby realizované na území Prahy mezi lety 1990–2000 a ilustrovat na nich dobové změny. Pokud nedokážeme jejich kvality včas docenit, hrozí jejich znehodnocení necitlivými stavebními úpravami či rovnou demolice. Prvním krokem k historizaci architektury 90. let musí být zmapování jednotlivých staveb, které zatím nebylo uceleně provedeno. Ve spolupráci s odborníky proto vytvoříme kurátorský výběr těch nejzdařilejších staveb.“ Při hodnocení koncepce výstavby Malé Šárky jsou odborníky pozitivně hodnoceny zejména citlivé využití chráněného přírodního prostředí bez násilných změn, zbytečných plotů a přístavků i jednotné architektury na rozdíl od okolní výstavby ze stejného období. Kvalitní urbanismus, vzdušnost a přívětivost areálu jsou připisovány výsledkům práce významného evropského architekta.

Rádi bychom Vám také připomněli důležitost pravidelné údržby zeleně, včetně sekání trávy na předzahrádce a zahradě, prořezávání přerostlých stromů a úpravy živých plotů na Vašich pozemcích. Maximální povolená výška živého plotu je 2,5 metru. Prosíme Vás také o respektování sousedských vztahů při regulaci šířky plotů. Přestože túje poskytují soukromí, jejich neudržovaný růst může snižovat osluněnou plochu sousedních zahrad a negativně ovlivnit kvalitu zeleně. Buďme tedy ohleduplní ke svému okolí. Pro Vaši informaci – hnědá popelnice na bioodpad od Pražských služeb je k dispozici zdarma.

Na základě našeho jednání s Vodafone dochází v současné době k výměně modemů v jednotlivých domech v souvislosti s posilováním signálu. Nejsme sice spokojeni s rychlostí postupu a organizací práce v důsledku

Zpráva představenstva společnosti

využívání externích kapacit Vodafone, nicméně by to mělo zase o kousek vylepšit signál po areálu. Proto prosíme akcionáře o trpělivost.

Představenstvo společnosti se schází pravidelně jednou měsíčně, přičemž v případě potřeby probíhají mimořádná zasedání. Veškerá činnost členů představenstva je vykonávána ve volném čase a stále bez nároku na odměnu. Naším cílem je, aby představenstvo tvořili zkušení a kvalifikovaní akcionáři, kteří přispějí k dalšímu rozvoji areálu. Přestože se nám daří získávat aktivní spolupráci některých z nich, je stále obtížné nalézt kandidáty ochotné vykonávat tuto funkci bez finančního ohodnocení a s osobní zákonnou odpovědností.

Malá Šárka má webové stránky, na kterých jsou základní informace o dění v areálu. Adresa je www.malasarka.com.

Na závěr bychom rádi poděkovali všem, kteří se aktivně podílejí na péči o svůj domov a jeho okolí. Společné úsilí prospívá nejen každé jednotlivé nemovitosti, ale zvyšuje kvalitu bydlení všem.

Velice Vám děkujeme.

Za Představenstvo Malá Šárka, a.s.:

Ing. Helena Jenšová
předsedkyně Představenstva

Ing. Jiří Ježek
místopředseda Představenstva

Galina Smoliyenko
člen Představenstva

Tomáš Trutenko
člen Představenstva

Stefania Marciová
člen Představenstva

PŘÍLOHA Č.: 4.4. Pozvánky

Podklad pro bod 5. pořadu jednání 36. řádné Valné hromady

„Vyjádření Dozorčí rady k účetní závěrce za rok 2025“

Předkládá: Dozorčí rada
Zpracoval: Josef Raboch, 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 2025 a vykázaný hospodářský výsledek Společnosti v roce 2025 a schválila postup a rozhodnutí představenstva společnosti, předložený představenstvem k bodu 5.

Dozorčí rada se ztotožňuje bez výhrad s návrhem usnesení pro 36. řádnou Valnou hromadu předloženým představenstvem k bodu 5.

Za Dozorčí radu:

Josef Raboch
předseda dozorčí rady

Kamila Le Guillou
místopředseda dozorčí rady

5.5. Odůvodnění usnesení

Dozorčí rada po předchozím prozkoumání vykázané Řádné účetní závěrky za rok 2025 doporučuje Valné hromadě její schválení bez výhrad.

Finanční zpráva

V roce 2025 společnost Malá Šárka, a.s. plnila svoje závazky ve stanovených termínech a nenachází se v platební neschopnosti. K financování byly využívány výlučně vlastní zdroje. Potřeby společnosti se podařilo financovat bez obtíží.

Vyhodnocení výsledku hospodaření za rok 2025

-135 tis. Kč	účetní výsledek hospodaření (ztráta) před zdaněním
-89 tis. Kč	daň z příjmů právnických osob (21 %)
-224 tis. Kč	**výsledek hospodaření po zdanění (ztráta)**

Výsledek hospodaření za rok 2025 skončil účetní ztrátou, na daňový základ měly vliv tyto skutečnosti ve výši:

-135 tis. Kč	účetní výsledek hospodaření (ztráta) před zdaněním
344 tis. Kč	odpisy dlouhodobého majetku – pouze účetní, daňově neuznatelné z důvodu nezjištění pořizovacích cen, daňově uznatelné u nového majetku
-38 tis. Kč	daňově uznatelný odpis TZ (oplocenky) pavilon, kamerový systém, sloup č. 5
12 tis. Kč	daňově neuznatelné pojištění odpovědnosti představenstva
11 tis. Kč	daňově neuznatelný odpis nedobytných pohledávek
415 tis. Kč	tvorba opravných položek k nezaplaceným vystaveným fakturám
-167 tis. Kč	zúčtování opravných položek k nezaplaceným vystaveným fakturám
-18 tis. Kč	penalizační faktury 2025 zaplacené až ve 2026
424 tis. Kč	základ daně z příjmů právnických osob pro rok 2025
89 tis. Kč	daň z příjmů právnických osob (21 %)

Návrh na vypořádání výsledku hospodaření (ztráty) za rok 2025

Výsledek hospodaření za rok 2025, kterým je ztráta ve výši -224 tis. Kč, bude pokryt z nerozděleného zisku minulých let.

ROZVAHA

v plném rozsahu
ke dni: 31. 12. 2025
(v celých tisících Kč)
IČO: 25059777

Název a sídlo účetní jednotky
Malá Šárka, a.s.
Nad Markytou 728
164 00 Praha 6

Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.
Sestaveno dne: 17. 5. 2026
Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST
Předmět podnikání účetní jednotky: Správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí s bytovými prostory

Označení	AKTIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé úč. období
a	b	c	Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	**01**	45 380	9 658	35 722	36 300
A.	**Pohledávky za upsaný základní kapitál**	**02**	0	0	0	**0**
B.	**Stálá aktiva (B.I. + B.II. + B.III.)**	**03**	33 764	8 593	25 171	25 018
B.I.	**Dlouhodobý nehmotný majetek (součet B.I.1. až B.I.5.2.)**	**04**	42	42	0	0
1.	Nehmotné výsledky vývoje	05	0	0	0	0
2.	**Ocenitelná práva**	**06**	42	42	0	0
2.1.	Software	07	42	42	0	0
2.2.	Ostatní ocenitelná práva	08	0	0	0	0
3.	Goodwill	09	0	0	0	0
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10	0	0	0	0
5.	**Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek**	**11**	0	0	0	0
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12	0	0	0	0
5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13	0	0	0	0
B.II.	**Dlouhodobý hmotný majetek (součet B.II.1. až B.II.5.2.)**	**14**	33 722	8 551	25 171	25 018
1.	**Pozemky a stavby**	**15**	32 893	7 959	24 934	25 018
1.1.	Pozemky	16	16 815	0	16 815	16 815
1.2.	Stavby	17	16 078	7 959	8 119	8 203
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	829	592	237	0
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19	0	0	0	0
4.	**Ostatní dlouhodobý hmotný majetek**	**20**	0	0	0	0
4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	21	0	0	0	0
4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22	0	0	0	0
4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23	0	0	0	0
5.	**Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek**	**24**	0	0	0	0
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25	0	0	0	0
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	0	0	0	0

Rozvaha

Označení	AKTIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé úč. období
a	b	c	Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
B.III.	**Dlouhodobý finanční majetek (součet B.III.1. až B.III.7.2.)**	**27**	0	0	0	0
1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	28	0	0	0	0
2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	29	0	0	0	0
3.	Podíly – podstatný vliv	30	0	0	0	0
4.	Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv	31	0	0	0	0
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32	0	0	0	0
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	33	0	0	0	0
7.	**Ostatní dlouhodobý finanční majetek**	**34**	0	0	0	0
7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35	0	0	0	0
7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	36	0	0	0	0
C.	**Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)**	**37**	11 343	1 065	10 278	11 093
C.I.	**Zásoby (součet C. I.1. až C.I.5.)**	**38**	35	0	35	35
1.	Materiál	39	35	0	35	35
2.	Nedokončená výroba a polotovary	40	0	0	0	0
3.	**Výrobky a zboží**	**41**	0	0	0	0
3.1.	Výrobky	42	0	0	0	0
3.2.	Zboží	43	0	0	0	0
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	44	0	0	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	45	0	0	0	0
C.II.	**Pohledávky (C.II.1 + C.II.2 + C.II.3)**	**46**	1 553	1 065	488	562
1.	**Dlouhodobé pohledávky**	**47**	0	0	0	0
1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	48	0	0	0	0
1.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	49	0	0	0	0
1.3.	Pohledávky – podstatný vliv	50	0	0	0	0
1.4.	Odložená daňová pohledávka	51	0	0	0	0
1.5.	**Pohledávky - ostatní**	**52**	0	0	0	0
5.1.	Pohledávky za společníky	53	0	0	0	0
5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54	0	0	0	0
5.3.	Dohadné účty aktivní	55	0	0	0	0
5.4.	Jiné pohledávky	56	0	0	0	0

Rozvaha

Označení	AKTIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé úč. období
a	b	c	Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
2.	**Krátkodobé pohledávky**	**57**	1 553	1 065	488	562
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	1 374	1 065	309	389
2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	59	0	0	0	0
2.3.	Pohledávky – podstatný vliv	60	0	0	0	0
2.4.	**Pohledávky - ostatní**	**61**	179	0	179	173
4.1.	Pohledávky za společníky	62	0	0	0	0
4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63	0	0	0	0
4.3.	Stát - daňové pohledávky	64	59	0	59	43
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	120	0	120	130
4.5.	Dohadné účty aktivní	66	0	0	0	0
4.6.	Jiné pohledávky	67	0	0	0	0
3.	**Časové rozlišení aktiv**	**68**	0	0	0	0
3.1.	Náklady příštích období	69	0	0	0	0
3.2.	Komplexní náklady příštích období	70	0	0	0	0
3.3.	Příjmy příštích období	71	0	0	0	0
C.III.	**Krátkodobý finanční majetek (C.III.1. + C.III.2.)**	**72**	0	0	0	0
1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	73	0	0	0	0
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	74	0	0	0	0
C.IV.	**Peněžní prostředky (C.IV.1. + C.IV.2.)**	**75**	9 755	0	9 755	10 496
1.	Peněžní prostředky v pokladně	76	0	0	0	0
2.	Peněžní prostředky na účtech	77	9 755	0	9 755	10 496
D.	**Časové rozlišení aktiv (D.1. + D.2.+ D.3.)**	**78**	273	0	273	189
1.	Náklady příštích období	79	29	0	29	25
2.	Komplexní náklady příštích období	80	0	0	0	0
3.	Příjmy příštích období	81	244	0	244	164

Rozvaha

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účet. období	Stav v minulé účetním období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	**01**	35 722	36 300
A.	**Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V. + A.VI.)**	**02**	34 394	34 617
A.I.	**Základní kapitál (A.I.1. + A.I.2. + A.I.3.)**	**03**	33 625	33 625
1.	Základní kapitál	04	33 625	33 625
2.	Vlastní podíly (-)	05	0	0
3.	Změny základního kapitálu	06	0	0
A.II.	**Ážio a kapitálové fondy (součet A.II.1. + A.II.2.)**	**07**	407	407
1.	Ážio	08	407	407
2.	**Kapitálové fondy**	**09**	0	0
2.1.	Ostatní kapitálové fondy	10	0	0
2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	11	0	0
2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	12	0	0
2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	13	0	0
2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	14	0	0
A.III.	**Fondy ze zisku (A.III.1. + A.III.2.)**	**15**	57	52
1.	Ostatní rezervní fondy	16	57	52
2.	Statutární a ostatní fondy	17	0	0
A.IV.	**Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (A.IV.1. + A.IV.2.)**	**18**	529	431
1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	19	529	431
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	20	0	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	21	-224	102
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	22	0	0
B + C.	**Cizí zdroje (součet B. + C.)**	**23**	1 150	1 508
B.	**Rezervy (součet B.1. až B.4.)**	**24**	0	0
1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	25	0	0
2.	Rezerva na daň z příjmů	26	0	0
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	27	0	0
4.	Ostatní rezervy	28	0	0
C.	**Závazky (součet C.I. + C.II. + C.III.)**	**29**	1 150	1 508
C.I.	**Dlouhodobé závazky (součet C. I.1. až C.I.9.)**	**30**	0	0
1.	**Vydané dluhopisy**	**31**	0	0
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	32	0	0
1.2.	Ostatní dluhopisy	33	0	0

Rozvaha

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účet. období	Stav v minulé účetním období
a	b	c	5	6
2.	Závazky k úvěrovým institucím	34	0	0
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	35	0	0
4.	Závazky z obchodních vztahů	36	0	0
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	37	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	38	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv	39	0	0
8.	Odložený daňový závazek	40	0	0
9.	**Závazky - ostatní**	**41**	0	0
9.1.	Závazky ke společníkům	42	0	0
9.2.	Dohadné účty pasivní	43	0	0
9.3.	Jiné závazky	44	0	0
C.II.	**Krátkodobé závazky (součet C. II.1. až C.II.8.)**	**45**	1 150	1 508
1.	**Vydané dluhopisy**	**46**	0	0
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	47	0	0
1.2.	Ostatní dluhopisy	48	0	0
2.	Závazky k úvěrovým institucím	49	0	0
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	50	0	0
4.	Závazky z obchodních vztahů	51	660	598
5.	Krátkodobé směnky k úhradě	52	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	53	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv	54	0	0
8.	**Závazky ostatní**	**55**	490	910
8.1.	Závazky ke společníkům	56	0	0
8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	57	0	0
8.3.	Závazky k zaměstnancům	58	0	0
8.4.	Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	59	0	0
8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	60	0	95
8.6.	Dohadné účty pasivní	61	400	600
8.7.	Jiné závazky	62	90	215
C.III.	**Časové rozlišení pasiv (C.III.1. + C.III.2)**	**63**	0	0
1.	Výdaje příštích období	64	0	0
2.	Výnosy příštích období	65	0	0
D.	**Časové rozlišení pasiv (D.1. + D.2.)**	**66**	178	175
1.	Výdaje příštích období	67	178	175
2.	Výnosy příštích období	68	0	0

Podpisový záznam

Ing. Helena Jenšová

Ing. Jiří Ježek

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění

v plném rozsahu
ke dni: 31. 12. 2025
(v celých tisících Kč)
IČO: 25059777

Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Název a sídlo účetní jednotky
Malá Šárka, a.s.
Nad Markytou 728
164 00 Praha 6

Sestaveno dne: 17. 5. 2026
Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST
Předmět podnikání účetní jednotky: Správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí s bytovými prostory

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období běžném 1	 minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	7 877	7 715
II.	Tržby za prodej zboží	02	0	0
A.	**Výkonová spotřeba (součet A.1. až A.3.)**	**03**	7 587	6 963
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	0	0
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	159	163
3.	Služby	06	7 428	6 800
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	0	0
C.	Aktivace (-)	08	0	0
D.	**Osobní náklady (součet D.1. až D.2.)**	**09**	0	0
D.1.	Mzdové náklady	10	0	0
2.	**Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady**	**11**	0	0
2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	0	0
2.2.	Ostatní náklady	13	0	0
E.	**Úpravy hodnot v provozní oblasti (součet E.1. až E.3.)**	**14**	593	577
E.1.	**Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku**	**15**	344	320
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	344	320
1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17	0	0
2.	Úpravy hodnot zásob	18	0	0
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	249	257
III.	**Ostatní provozní výnosy (součet III.1 až III.3.)**	**20**	113	77
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	0	0
2.	Tržby z prodaného materiálu	22	0	0
3.	Jiné provozní výnosy	23	113	77
F.	**Ostatní provozní náklady (součet F.1. až F.5.)**	**24**	62	38
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	0	0
2.	Prodaný materiál	26	0	0
3.	Daně a poplatky	27	9	9
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	0	-45
5.	Jiné provozní náklady	29	53	74
*	**Provozní výsledek hospodaření (+/-)**	**30**	-252	214

Výkaz zisku a ztráty

Označení	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
a	b	c	běžném 1	minulém 2
IV.	**Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly (součet IV. 1 + IV.2.)**	**31**	0	0
1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	32	0	0
2.	Ostatní výnosy z podílů	33	0	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	0	0
V.	**Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (souč. V. 1 + V.2.)**	**35**	0	0
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládající nebo ovládaná osoba	36	0	0
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38	0	0
VI.	**Výnosové úroky a podobné výnosy (součet VI. 1 + VI.2.)**	**39**	124	78
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	0	0
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	124	78
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	0	0
J.	**Nákladové úroky a podobné náklady (součet J.1 + J..2.)**	**43**	0	0
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	0	0
2.	Ostatní nákladové úroky podobné náklady	45	0	0
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	0	0
K.	Ostatní finanční náklady	47	7	15
*	**Finanční výsledek hospodaření (+/-)**	**48**	117	63
**	**Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)**	**49**	-135	277
L.	**Daň z příjmů (součet L. 1 + L.2.)**	**50**	89	175
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	89	175
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	0	0
**	**Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)**	**53**	-224	102
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	**Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)**	**55**	-224	102
	Čistý obrat za účetní období	**56**	7 877	7 715

Podpisový záznam

Ing. Helena Jenšová

Ing. Jiří Ježek

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
společnosti Malá Šárka, a. s. k 31. 12. 2025

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 ostatní účetní písemnosti) 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. 2025 – 31. 12. 2025**
Rozvahový den:	**31. 12. 2025**
Okamžik sestavení účetní závěrky:	**17. 5. 2026**

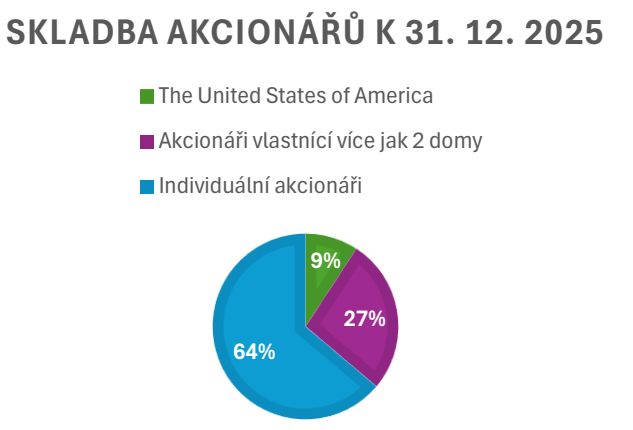
Fyzické a právnické osoby, které mají podstatný nebo rozhodující vliv na účetní jednotku
Nejsou.

Změny a dodatky provedené v uplynulém účetním období v obchodním rejstříku
V roce 2025 nedošlo ke změnám v obchodním rejstříku.

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 107 akcionářů:



Příloha účetní závěrky

Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů k rozvahovému dni

Funkce	Příjmení	Jméno	Den vzniku členství
předseda představenstva	Ing. Jenšová	Helena	22. 6. 2022
místopředseda představenstva	Ing. Ježek	Jiří	22. 6. 2022
člen představenstva	Smoliyenko	Galina	22. 6. 2022
člen představenstva	Trutenko	Tomáš	20. 6. 2023
člen představenstva	Marciová	Stefania	dosud není v OR

Funkce	Příjmení	Jméno	Datum vzniku funkce
předseda dozorčí rady	Ing. Raboch	Josef	20. 6. 2023
místopředseda dozorčí rady	Le Guillou	Kamila	22. 6. 2022

Aktuální stav dosud není v OR.

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 peněžitá či jiná plnění
Osobám, které jsou statutárním orgánem, členům statutárních nebo jiných řídících 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, oprávek k majetku, způsob uplatněný 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 2025

Počáteční stav	Tvorba	Čerpání	Konečný stav
815 605,00	415 902,11	166 637,77	1 064 869,34

  Opravné položky byly vytvořeny k neuhrazeným pohledávkám splatným před 1. 1. 2025 a k neuhrazeným pohledávkám splatným po 1. 1. 2025, pokud byly po splatnosti a nebyly uhrazeny do 5. 5. 2026.

- **Opravné položky k zásobám**
  Účetní jednotka ve sledovaném období neúčtovala o opravných položkách k zásobám.
- **Způsob stanovení oprávek k majetku s uvedením zdroje informací pro stanovení výše oprávek**
  Oprávky 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.
- **Přepočet 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) Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztráty

Od účetního období 2024 došlo k úpravě definice čistého obratu – pro účetní jednotku platí definice, že se jedná o výnosy z poskytování služeb. Výnosy z poskytování služeb za rok 2025 činí 7 877 tis. Kč.

Od účetního období 2025 došlo ke změně účtování vodného, stočného a odvodu srážkových vod. Vodné je nově účtováno na účet 50310 (původně 502110), stočné je nově účtováno na účet 518520 (původně 502110), odvod srážkových vod je nově účtován na účet 518530 (původně 502110).

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**
  Účetní jednotka nevykazuje k rozvahovému dni rezervy.

- **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) Doplňující 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 m^2 v areálu MŠ v Nebušicích z důvodu přímého vstupu a vjezdu za účelem údržby, zajištění oprav, odstranění havárií apod.

a) Dlouhodobý hmotný majetek k 31. 12. 2025 v tis. Kč

Položka	Pořizovací cena období		Oprávky období		Zůstatková cena období	
	Běžné	Minulé	Běžné	Minulé	Běžné	Minulé
Pozemky	16 815	16 815	0	0	16 815	16 815
Stavby	16 078	15 840	7 959	7 637	8 119	8 203
Samostatné movité věci a soubory movitých věci	829	571	592	571	237	0
Celkem	**33 722**	**33 226**	**8 551**	**8 208**	**25 171**	**25 018**

b) Dlouhodobý nehmotný majetek k 31. 12. 2025 v tis. Kč

Položka	Pořizovací cena období		Oprávky období		Zůstatková cena období	
	Běžné	Minulé	Běžné	Minulé	Běžné	Minulé
Software	42	42	42	42	0	0
Celkem	**42**	**42**	**42**	**42**	**0**	**0**

c) Pohledávky po splatnosti k 31. 12. 2025 v tis. Kč

Počet dnů	Běžné období		Minulé období	
	Z obchodního styku	Ostatní	Z obchodního styku	Ostatní
Do 30	0	0	6	0
31 – 90	210	0	274	0
91 – 180	174	0	217	0
181 a více	969	0	705	0
Celkem	**1 353**	**0**	**1 202**	**0**

d) Závazky po splatnosti k 31. 12. 2025 v tis. Kč

Počet dnů	Běžné období		Minulé období	
	Z obchodního styku	Ostatní	Z obchodního styku	Ostatní
Do 30	0	0	0	0
31 – 90	0	0	0	0
91 – 180	0	0	0	0
181 a více	0	116	0	0
Celkem	**0**	**116**	**0**	**0**

Příloha účetní závěrky

8) Vlastní kapitál
a) Základní kapitál

Běžné období

Druh akcií	Počet akcií	Nominální hodnota
Listinné na jméno	77 926 ks	431,50 Kč

Minulé období

Druh akcií	Počet akcií	Nominální hodnota
Listinné na jméno	77 926 ks	431,50 Kč

b) Přehled pohybů vlastního kapitálu v roce 2025 v tis. Kč

	Počáteční stav	**Zvýšení**	**Snížení**	**Konečný stav**
Základní kapitál zapsaný v OR	33 625	0	0	33 625
Emisní ážio	407	0	0	407
Rezervní fondy	52	5	0	57
Zisk minulých účetních období	431	97	0	528
Zisk/ztráta za účetní období	x	0	224	-224
Celkem	**34 515**	**102**	**224**	**34 393**

c) Způsob použití zisku/ztráty minulého období
Zisk z roku 2024 ve výši 102 tis Kč byl převeden ro rezervního fondu (5 tis. Kč) a do nerozděleného zisku (97 tis. Kč).

9) Významné následné události
V roce 2025 došlo k odvolání příkazu a výpovědi příkazní smlouvy ze strany dvou akcionářů. Společnost vzniklou situaci bude řešit tak, aby nedošlo k ohrožení nepřetržitého trvání účetní jednotky.

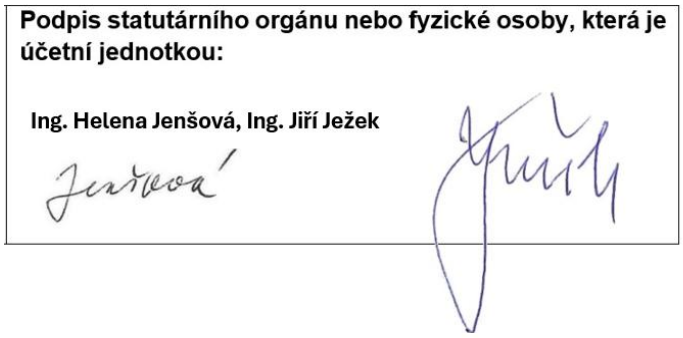
10) Náklady na audit a daňové poradenství
Roční náklady na audit účetní závěrky činí 38 tis. Kč
Roční náklady na daňové poradenství činí 8 tis. Kč.

Sestavila: Ing. Dana Pavelková

Sestaveno dne: 17. 5. 2026

Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou:

Ing. Helena Jenšová, Ing. Jiří Ježek



Zpráva auditora

Dle dosavadních vyjádření auditora lze očekávat, že bude vysloven výrok „bez výhrad“.