

The logo for EBM, consisting of the letters 'E', 'B', and 'M' in a stylized, bold, white font. The 'E' and 'B' are connected, and the 'M' is separate. The background of the entire image is a scenic view of a modern, multi-story house built on a hillside overlooking a lake at sunset. The house has large glass windows and balconies, and its interior lights are on. The sky is a mix of orange and blue, and the water reflects the sunset. There are trees and reeds in the foreground and middle ground.

EBM PARTNER

2023

EBM
PARTNER

Již více než deset let tvoříme projekty, do kterých vkládáme
přidanou hodnotu z pohledu místa, architektury,
funkčnosti i provedení.

Zkušenosti, postupný vývoj, ambice a zápal pro development
nás směřují k velkým městotvorným projektům.

Bez ohledu na velikost projektu zůstává naše poslání stejné.
Tvořit krásná místa pro život.



VÝROČNÍ
ZPRÁVA 2023

OBSAH

6	Vize	32	Finanční přehled
14	Úvodní slovo	34	Struktura bilance
16	Krásná místa pro život	36	Hodnota projektů
18	Rezidenční development	42	Lidé
20	Bydlení pro seniory	48	Projekty ve výstavbě
22	Náš příběh	54	Připravované projekty
24	Milníky	68	Dokončené projekty
26	Hodnoty	86	Účetní závěrka dle IFRS
28	Události	114	Účetní závěrka dle CAS 2023
30	Principy ESG		

ZPRÁVA
PŘEDSTAVENSTVA

Dámy a pánové,

představuji vám výroční zprávu za rok 2023, který byl plný výzev, ale také úspěchů.

Jedním z hlavních milníků minulého roku bylo dokončení prestižního projektu Erbenova Residence, který představuje nejen architektonický skvost, ale i technickou výzvu. S dokončením této residence jsme poskytli klientům jedinečný domov, který odráží naše závazky k preciznosti a nejvyšší kvalitě bydlení.

Dále jsme úspěšně dokončili první etapu projektu Villa Resort Beroun, která je již z valné většiny prodána. Zároveň jsme pokračovali s výstavbou druhé etapy, která čítá 22 domů a která bude dokončena a předána klientům v polovině tohoto roku.

Nenechali jsme se odradit ani náročnou situací na rezidenčním trhu a ihned po získání stavebního povolení projektu Krčská zahrada jsme zahájili výstavbu. Během roku 2023 jsme se významně posunuli s přípravou dalších projektů jak v Praze, konkrétně s projektem Residence Mečíkova, tak v Kladně s projekty Stromovka a Residence Engerth, jehož zahájení plánujeme na polovinu tohoto roku. Zároveň jsme aktivní při vyhledávání nových příležitostí jak na poli rezidenční výstavby tak bydlení pro seniory.

V oblasti financí jsme také dosáhli významných úspěchů. Vyplacením dluhopisů EBM Partner 6,75/23 a třetí veřejnou emisí dluhopisů EBM Partner 8,50/27 jsme posílili naši finanční stabilitu a zároveň si zajistili potřebné prostředky pro další rozvoj našich projektů. Součástí naší strategie byl též prodej 49% podílu ve společnosti Logport Development s.r.o.

Věříme, že pozitivní trend, který jsme zažili v roce 2023, je výsledkem nejen naší tvrdé práce, ale také skvělého týmu a úspěšné spolupráce s našimi partnery. Děkujeme vám všem za vaši důvěru a podporu a těšíme se na další úspěšný rok.

S pozdravem,

Jan Šulc
Výkonný ředitel EBM



KRÁSNÁ MÍSTA PRO ŽIVOT

Připravujeme a realizujeme jedinečná místa, která zlepšují kvalitu života i prostředí, ve kterém se nacházejí a stávají se jeho vítanou součástí.

Vkládáme do nich přidanou hodnotu z pohledu nadčasové architektury, funkčnosti, precizního provedení, citlivého zasazení do okolního prostředí a městské infrastruktury i udržitelné budoucnosti.

Tvoříme místa, která přináší radost jejich uživatelům i okolí.



1. Naše projekty jsou nejen krásné, ale také dokonale funkční
2. Vše promýšlíme do nejmenších detailů
3. Lpíme na nadstandardním provedení a stavíme projekty, kde se cítíte dobře
4. Přírodní materiály, zelené střechy a dešťová voda využita pro zalévání
5. Tvoříme místa pro život s dostatkem zeleně v jejich okolí
6. Projekty jsou napojené na cyklostezky
7. Projekty jsou napojené na MHD
8. Podporujeme elektromobilitu
9. Dbáme na vhodné využití venkovních prostor
10. Součástí velkých projektů je mateřská škola
11. Tvoříme městotvorné projekty
12. Patříme k nejzkušenějším developerům v oblasti seniorského bydlení
13. Naše projekty jsou výbornou investicí
14. Precizní provedení a zelené prvky šetří náklady
15. Naše projekty jsou šetrné k životnímu prostředí
16. Jsme ryze česká skupina v rodinných rukou
17. Naše projekty získaly významná ocenění

REZIDENČNÍ DEVELOPMENT

Vytváříme krásná a kvalitní místa pro život. Důvěra a zájem klientů o naše projekty rezidenčního bydlení je důkazem, že na trh přinášíme atraktivní a precizně navržené projekty, ve kterých se dobře žije.

BYDLENÍ PRO SENIORY

V oblasti seniorního bydlení spojeného se sociálními službami patříme k nejúspěšnějším a nejzkušenějším developerům.

Realizujeme promyšlené a provozně efektivní domovy pro seniory a domovy se zvláštním režimem. Od roku 2014 jsme úspěšně dokončili 5 center bydlení pro seniory s celkem 780 lůžky.





NÁŠ PŘÍBĚH

Na začátku bylo nadšení otce a syna vytvořit špičkovou developerskou společnost a připravovat promyšlené developerské projekty s vysokou přidanou hodnotou, které zlepšují nejen kvalitu života, ale i prostředí, ve kterém se nacházejí. Bylo nutné přesvědčit obchodní partnery, banky i zaměstnance, že ambice, které máme, jsme schopni naplnit a naše sny uskutečnit.

Prvním vlastním realizovaným projektem byl bytový dům Novostrašnická. Po něm následovalo několik center bydlení pro seniory a apartmánový dům Lakepark Residence. Podařilo se nám získat nezbytné zkušenosti a dokázali jsme, že jsme schopni vytvořit to, co jsme si vytyčili na začátku.

Prodej celého portfolia center bydlení pro seniory včetně provozovatele služeb společnosti GrandPark se stal základem pro rozvoj společnosti a realizaci dalších rezidenčních projektů.

Na kvalitní a moderní rodinné domy jsme se zaměřili projekty Villa Resortů. Na prvním úspěšně dokončený Villa Resort Kolovraty navazují projekty Villa Resort Beroun i Villa Resort Jinočany.

V Praze byl dokončen výjimečný bytový projekt Erbenova Residence, byl spuštěn prodej a výstavba projektu Krčská zahrada a připravujeme projekt Residence Mečíkova.

V rámci mimopražských lokalit chystáme projekty, jako je Residence Engerth v Kladně a na břehu Máchova jezera připravujeme projekt Valmont.

100 %	Residence Erbenova a.s.
100 %	Jižní svahy, a.s.
100 %	EBM SPV 1, s.r.o.
80 %	EBM SPV 2, s.r.o.
100 %	EBM SPV 3, s.r.o.
60 %	EBM SPV 4, s.r.o.
100 %	EBM SPV 5, s.r.o.
100 %	BOCH Investment s.r.o.
50 %	Mečíkova Residence Development, a.s.
100 %	EBM Finance, s.r.o.
10 %	BV Development Jinočany a.s.

MILNÍKY

Založení developerské společnosti EBM Partner

2011

Dokončení bytového domu Novostrašnická

Založení dceřiné společnosti GrandPark, a.s., registrovaného poskytovatele sociálních služeb

2014

Dokončení CBS Hradec Králové a CBS Praha – Štěřboholy

2016

Akvizice projektů Erbenova Rezidence a Villa Resort Kolovraty

Dokončení LakePark Residence

Dokončení CBS Liberec a jeho prodej skupině SeneCura/ORPEA

Prodejní hodnota dokončených projektů přesáhla 1 mld. Kč

2018

Akvizice projektu Krčská Zahrada

Začátek výstavby projektů Erbenova Rezidence a Villa Resort Kolovraty

Akvizice 49% podílu v Logport Development s.r.o. (diverzifikace do segmentu komerčních zón a městské logistiky)

Dokončení CBS Pardubice a jeho prodej skupině Alzheimercentrum

Poprvé reporting konsolidovaných výsledků dle IFRS

Aktiva skupiny EBM Partner přesahují 520 mil. Kč

2020

Pokračující výstavba projektů Erbenova Rezidence a Villa Resort Beroun

Zahájení výstavby projektu Villa Resort Beroun II. etapa

Akvizice projektu Rezidence Mečíkova a Valmont

2022

2012–2013

Příprava projektů BD Novostrašnická, CBS Havířov, CBS Hradec Králové

Začátek výstavby BD Novostrašnická

2015

Dokončení CBS Havířov

Začátek provozu prvního domova pro seniory a domova se zvláštním režimem

Účetní závěrka společnosti poprvé podléhá zákonnému auditu

2017

Prodej portfolia stávajících CBS a společnosti GrandPark, a.s. skupině SeneCura/ORPEA

Začátek zaměření především na rezidenční development zejména v Praze a blízkém okolí

Zahájení výstavby projektu Lakepark Residence

2019

První veřejná emise dluhopisů EBM Partner 6,75/23 v objemu 160 mil. Kč

2021

Akvizice projektů Villa Resort Beroun, Stromovka Kladno a Rezidence Engerth

Druhá veřejná emise dluhopisů EBM Partner 6,00/24 v objemu 250 mil. Kč

Dokončení projektu Villa Resort Kolovraty

Začátek výstavby projektu Villa Resort Beroun I. etapa

2023

Dokončení Erbenova Rezidence

Dokončení Villa Resort Beroun I. etapa

Zahájení výstavby projektu Krčská zahrada

Prodej 49% podílu v Logport Development s.r.o.

Splacení dluhopisů EBM Partner 6,75/23 v objemu 160 mil. Kč

Třetí veřejná emise dluhopisů EBM Partner 8,50/27 v objemu 200 mil. Kč

HODNOTY



Krása

Skrývá se v přírodě, lidech i architektuře. Je všude kolem a je jen na nás, abychom ji objevili. Rádi se obklopujeme krásnými věcmi a trávíme čas tam, kde se cítíme dobře. Tvoříme půvabná místa pro život, do kterých se rádi vracíte.

Rozum

Naše kroky, aktivity a projekty analyzujeme a rozebíráme ze všech aspektů a do nejmenších detailů. Jasná vize, promyšlený záměr a pevně stanovené cíle jsou základem úspěchu každého projektu. Od úvodní myšlenky a skici na papíře, až po jeho dokončení.

Transparentnost

Naše aktivity, financování i vlastnická struktura jsou plně transparentní. Zakládáme si na důvěře, etických principech a korektním přístupu k zaměstnancům i obchodním partnerům, se kterými se snažíme budovat dlouhodobé a vzájemně prospěšné vztahy.

Prostředí

Pracujeme s širším kontextem a vytváříme atraktivní a bezpečná místa pro život i práci, která přináší radost svému okolí. Projekty navrhujeme tak, aby dokonale zapadly do městské infrastruktury i stávajícího prostředí, vhodně jej dotvořily a staly se jeho vítanou součástí.

Čas

Ctíme odpovědnost vůči lidem a prostředí kolem nás. Uplatňujeme principy a prvky udržitelné budoucnosti a navrhujeme a stavíme je tak, aby odolaly zubu času z pohledu architektury, použitých materiálů, kvality provedení i vlivu na životní prostředí.

Souhra

Skupinu EBM tvoří vzájemně nezávislé společnosti a tým profesionálů. Tam, kde je to prospěšné a smysluplné, využíváme při realizaci projektů vzájemné zkušenosti a synergie. Podstatná část projektů tak vzniká pod jednou střešou.

UDÁLOSTI



Dokončení projektu Erbenova Rezidence

Byl finálně dokončen projekt
a předán svým majitelům.



Dokončení výstavby I. etapy Villa Resort Beroun

Byla dokončena stavba 22 domů
první etapy projektu.



Zahájení výstavby Krčská zahrada

V dobře situované lokalitě s dostatkem zeleně,
výbornou dopravní dostupností a veškerou občanskou
vybaveností v okolí vznikne exkluzivní
rezidenční projekt.

PRINCIPY ESG

Environment

Projekty navrhujeme tak, aby dokonale zapadly do městské infrastruktury i stávajícího prostředí a staly se jeho vítanou součástí.

Projekt Villa Resort Beroun využívá retenci dešťové vody, tepelná čerpadla a zelené střechy, v Erbenově Rezidenci najdete rekuperaci i prvky chytré domácnosti.

V rámci připravovaných projektů pohlížíme komplexně na vybranou lokalitu. Klademe důraz na dostatek zeleně, napojení na cyklostezky a MHD, vhodné využití okolních prostor, dešťové vody i podporu elektromobility.

Sídlíme v budově FIVE v Praze 5, která získala certifikát LEED Platinum.

Social

V našem rekreačním projektu Lakepark jsme poskytli azyl rodinám z Ukrajiny a nákupem potřebných věcí jsme podpořili humanitární konvoje na pomoc Ukrajině.

Dbáme na dobré vztahy a dlouhodobá partnerství s obcemi. Pořádáme veřejné prezentace našich projektů pro jejich občany.

V rámci projektu Villa Resort Kolovraty jsme postavili dětské hřiště, které bylo předáno obci.

Dětské hřiště a napojení na městskou infrastrukturu připravujeme ve spolupráci s místní municipalitou ve všech připravovaných projektech.

Governance

Naše aktivity, financování i vlastnická struktura jsou plně transparentní.

Usilujeme o odpovědné, kvalifikované a transparentní vedení společnosti, které se zaměřuje na její dlouhodobý úspěch.

Uplatňujeme postupy k zamezování podvodů, korupce a minimalizaci střetu zájmů.

Zakládáme si na důvěře, etických principech a korektním přístupu k zákazníkům, zaměstnancům i obchodním partnerům, se kterými budujeme dlouhodobé a vzájemně prospěšné vztahy.

Klademe důraz na rovné příležitosti a sladění pracovního a rodinného života zaměstnanců. Podporujeme diverzitu týmu, otevřenou pracovní kulturu, inovace a moderní způsoby práce.

FINANČNÍ PŘEHLED

OD ROKU 2020
REPORTUJEME KONSOLIDOVANÉ
VÝKAZY DLE MEZINÁRODNÍCH
ÚČETNÍCH STANDARDŮ

IFRS

KONSOLIDOVANÝ PROVOZNÍ ZISK
V ROCE 2023

65,3

mil Kč

KONSOLIDOVANÝ VLASTNÍ KAPITÁL
K 31. 12. 2023

111,2

mil Kč

KONSOLIDOVANÁ AKTIVA
K 31. 12. 2023

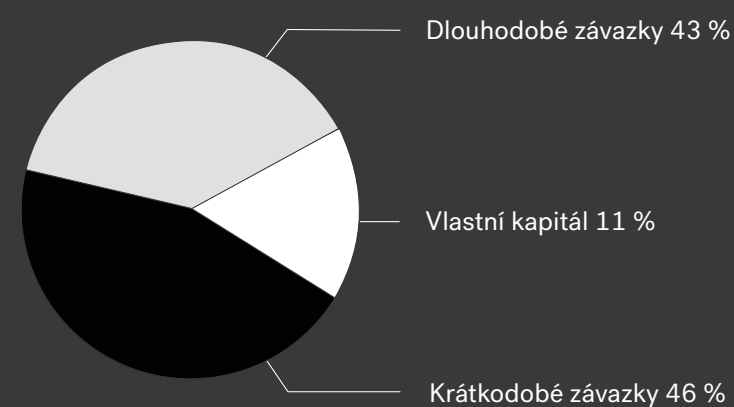
1037,95

mil Kč

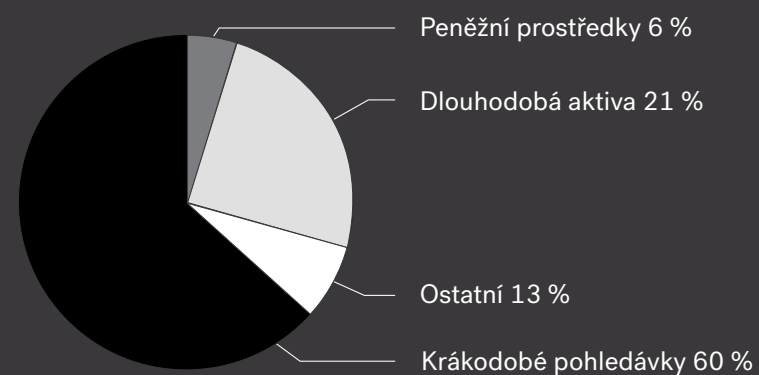
STRUKTURA BILANCE

Na základě konsolidovaných výkazů dle IFRS v tis. Kč

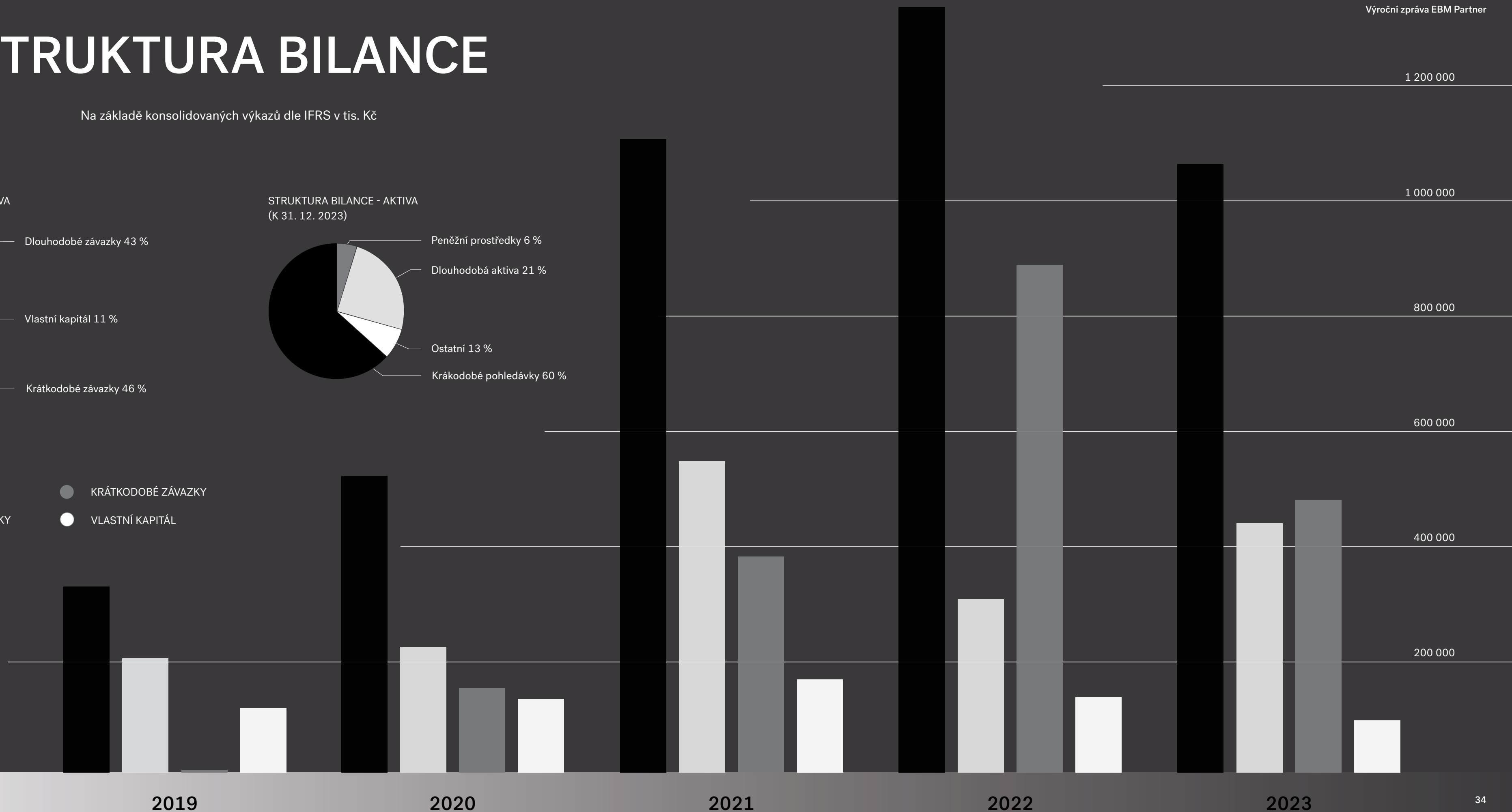
STRUKTURA BILANCE - PASIVA
(K 31. 12. 2023)



STRUKTURA BILANCE - AKTIVA
(K 31. 12. 2023)

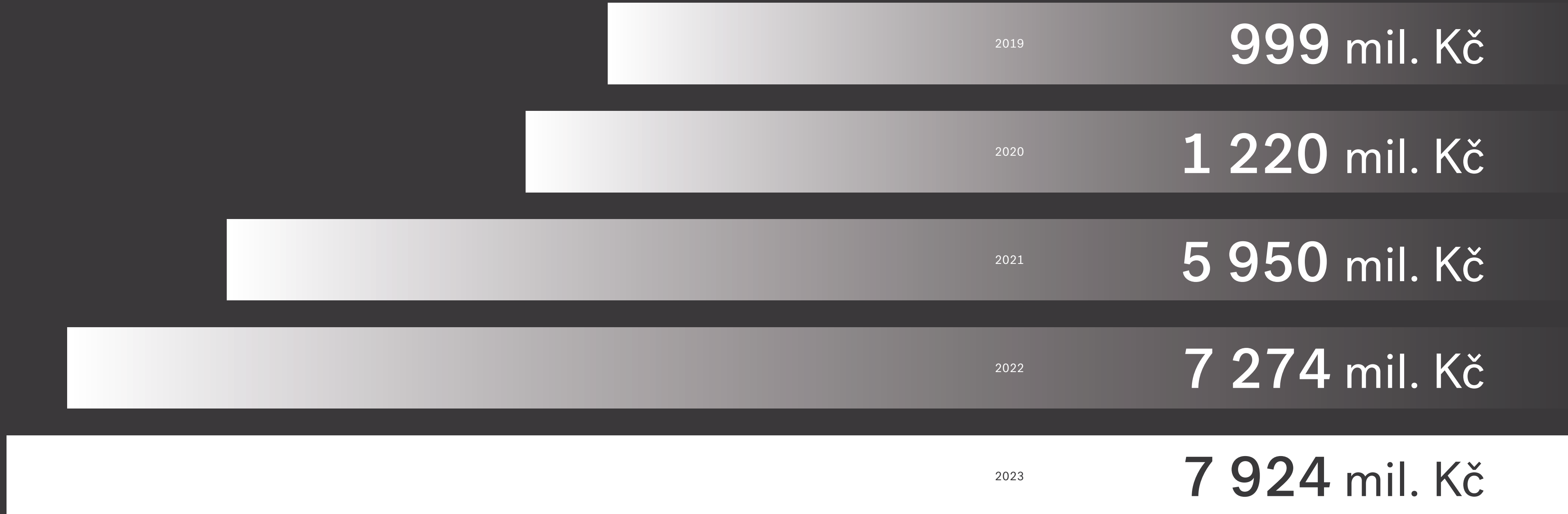


- CELKOVÁ AKTIVA
- KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY
- DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY
- VLASTNÍ KAPITÁL



HODNOTA PROJEKTŮ

Rezidenční projekty v přípravě a výstavbě
Prodejní ceny s DPH



SOUHRNNÁ PRODEJNÍ HODNOTA
DOKONČENÝCH REZIDENČNÍCH PROJEKTŮ

1050

mil Kč

SOUHRNNÁ PRODEJNÍ HODNOTA
CENTER BYDLENÍ PRO SENIORY
(VČETNĚ PROVOZOVATELE GRANDPARK)

1080

mil Kč

SOUHRNNÝ OBJEM
SPLACENÝCH BANKOVNÍCH ÚVĚŘŮ
K 31.12.2023

1315

mil Kč



LIDÉ

„Do každého z našich projektů
vkládáme přidanou hodnotu.
Přemýšlíme o nich tak,
jako bychom je tvořili
pro sebe.“

Jakub Vais
Generální ředitel EBM



„Každý krok a každá překážka na naší
cestě měla význam a podíl pro další
rozvoj skupiny. Každý problém
je převlečenou příležitostí,
kterou se snažíme využít.“

Lubomír Vais
Majitel a zakladatel EBM

„Dlouholeté zkušenosti, finanční stabilita, ambice a vášně pro development nás směřují k velkým městotvorným projektům.“

Jan Šulc
Výkonný ředitel

„Vytvořením stabilní diverzifikované finanční struktury spojujeme finanční řízení s touhou stavět budoucnost. Naše finanční investice tak vedou k pevným základům vašich budoucích domovů.“

Petr Illetško
Finanční ředitel

„Bezvadně fungující zázemí je základním předpokladem vzniku a naplnění těch nejambicióznějších snů a vizí.“

Barbora Preislerová
Ředitelka provozu a ekonomiky

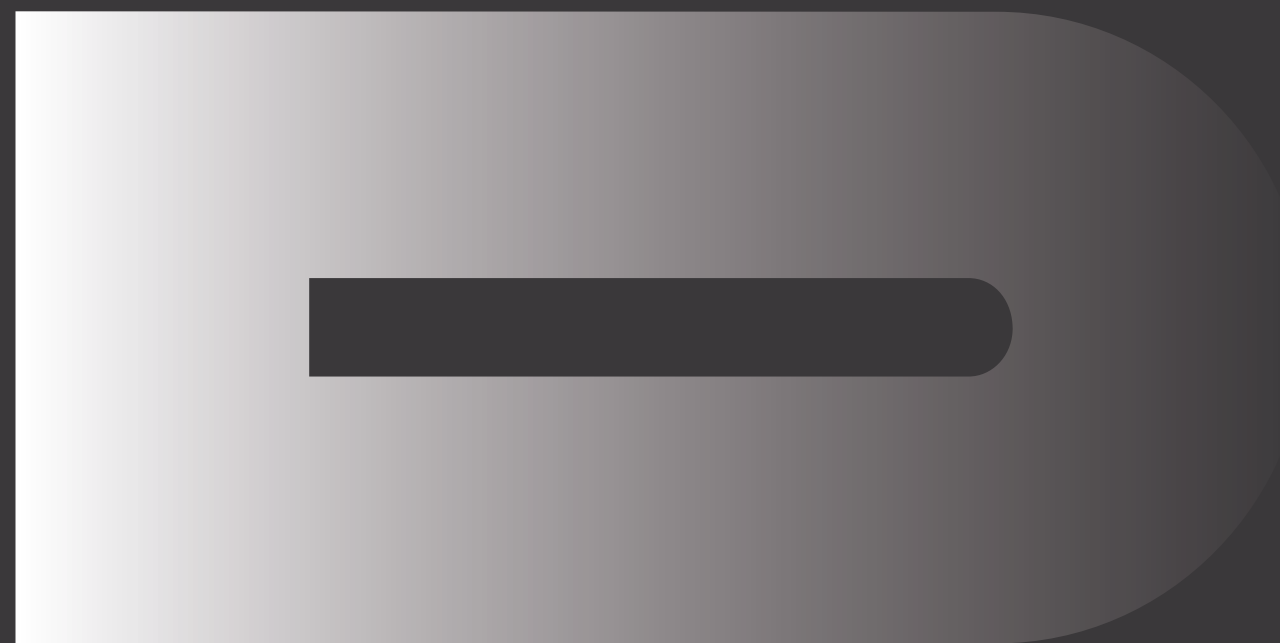
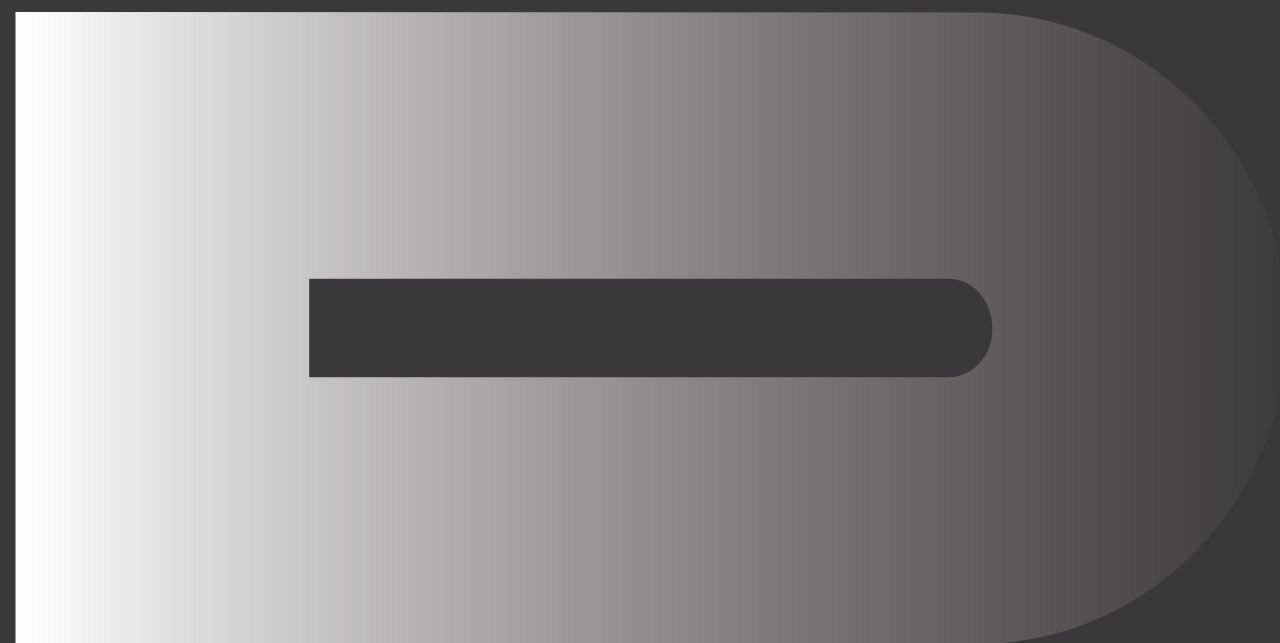
„Investice do nemovitosti je základem pro blahobyt i pocit bezpečí. Stejně tak je značka EBM příslibem profesionality a důvěry.“

Michal Preisler
Ředitel prodeje a marketingu





ENGERTH



**PROJEKTY
VE VÝSTAVBĚ**

VILLA RESORT BEROUN

Hodnota projektu
600 000 000 Kč

Moderní architektonické řešení a vysoký standard provedení resortu nad malebným údolím řeky Berounky uspokojí veškeré nároky na komfortní rodinné bydlení. 44 rodinných domů, které vzniknou ve dvou etapách, splní přísné standardy na úsporný provoz a šetrnost vůči životnímu prostředí při zachování nízkých provozních nákladů.

Lokalita umožní klientům využívat veškerou infrastrukturu města Berouna a zároveň nabídne výbornou dopravní dostupnost do Prahy.

Místo: Beroun
Realizace: 2021-2023

KRČSKÁ ZAHRADA

Hodnota projektu
460 000 000 Kč

Rezidenční projekt se 30 bytovými jednotkami v pražské Krči nabídne klidné rodinné bydlení v zeleni s dostatkem soukromí uprostřed velkoměsta.

Místo: Praha 4
Realizace: 2023–2025





**PŘIPRAVOVANÉ
PROJEKTY**

REZIDENCE ENGERTH

Hodnota projektu
810 000 000 Kč

Projekt kombinující velkorysý prostor a nadčasovou architekturu s důrazem na propojení s okolními lesy nabídne 125 bytových jednotek na pozemku o rozloze 8000 m² v blízkosti výchozí stanice budoucí rychlodráhy Kladno-Ostrovec.

Místo: Kladno-Ostrovec
Předpokládaná realizace: 2024–2026

VALMONT

Hodnota projektu
160 000 000 Kč

Výjimečný projekt 8 luxusních apartmánů na břehu Máchova jezera určený těm,
kteří si umí užívat život plnými doušky.

Místo: Staré Splavy
Realizace: 2024–2026



REZIDENCE MEČÍKOVA

Hodnota projektu
350 000 000 Kč

Šestipatrový bytový dům nabídne 39 bytových jednotek 1+kk až 4+kk v dobře situované lokalitě Zahradního Města s dostatkem zeleně, výbornou dopravní dostupností a veškerou občanskou vybaveností v okolí.

Místo: Praha 10
Předpokládaná realizace: 2024–2026

VILLA RESORT JINOČANY

Hodnota projektu
620 000 000 Kč

Komplex moderních rodinných domů ve vysokém standardu
s výbornou dostupností do centra hlavního města.

Místo: Jinočany
Realizace: 2025–2027



X3K

Hodnota projektu
80 000 000 Kč

Komorní rezidenční projekt 3 exkluzivních rodinných domů
v pražských Kobylisích. Promyšlené dispozice, dopravní dostupnost
a občanská vybavenost lokality uspokojí i velmi náročné klienty preferující
moderní bydlení v širším centru Prahy.

Místo: Praha 8
Realizace: 2022-2023

STROMOVKA KLADNO

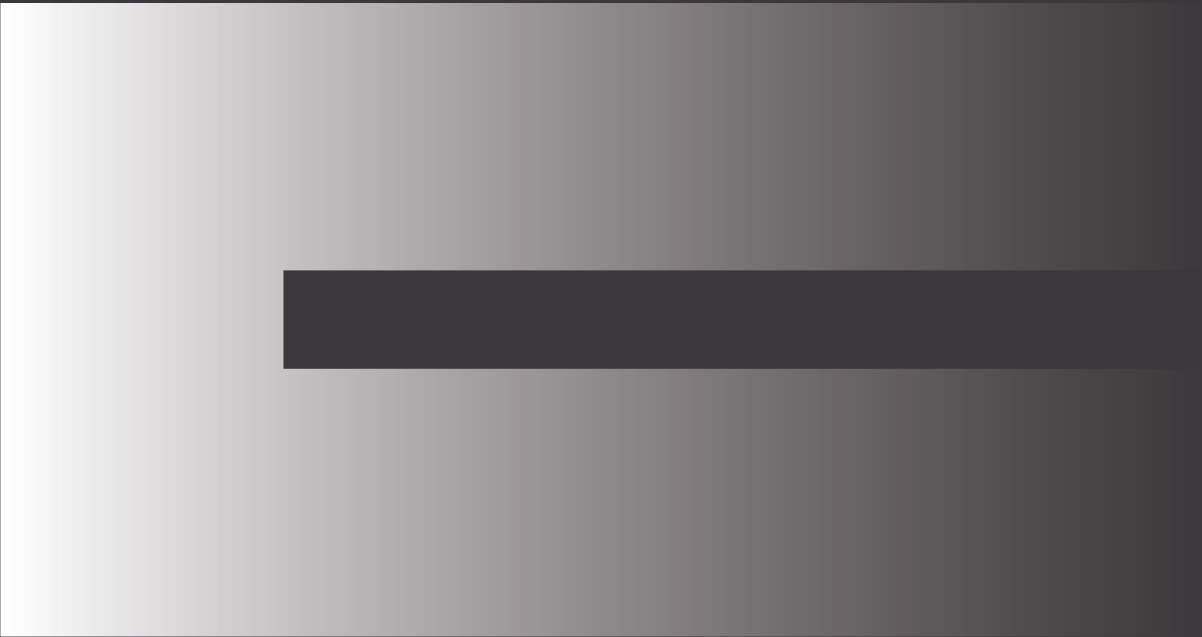
Hodnota projektu
3 500 000 000 Kč

Na pozemcích v blízkosti hlavního nádraží v Kladně o celkové výměře přes 50 000 m² postaví skupina EBM novou městskou čtvrť s více než 620 bytovými a nájemními jednotkami.

V rámci projektu vznikne nové náměstí s restaurací, obchody a službami, školka i centrum bydlení pro seniory. Nová čtvrť bude propojena podchodem s hlavní železniční stanicí s nepřetržitým spojením do centra hlavního města.

Místo: Kladno
Předpokládaná realizace: 2024–2028





**DOKONČENÉ
PROJEKTY**

ERBENOVA REZIDENCE

Hodnota projektu
565 000 000 Kč

Jedinečný, nevšední a inspirující projekt pro nejnáročnější klienty vznikl na mimořádně svažitém jižně orientovaném pozemku na úpatí strahovského kopce na hraně technických možností zastavitelnosti. V šesti věžích vyrostlo 23 vzdušných, světlých a velkoryse navržených bytových jednotek s důrazem na detail a exkluzivitu.

Místo: Praha 5
Realizace: 2020-2023

VILLA RESORT KOLOVRATY

Hodnota projektu
195 000 000 Kč

Obytný soubor 18 příměstských vil navazuje na stávající rozvolněnou zástavbu a kombinuje vysoký standard individuálního bydlení s atmosférou poklidné lokality ve venkovském prostředí. Domy splňují přísné standardy na úsporný provoz a šetrnost vůči životnímu prostředí při zachování nízkých provozních nákladů.

Místo: Praha-Kolovraty
Realizace: 2020-2021



LAKEPARK RESIDENCE

Hodnota projektu
125 000 000 Kč

Moderní rezidence na břehu Máchova jezera v obci Staré Splavy nabízí ubytování v prostorných a plnohodnotně vybavených apartmánech. Poloha uprostřed malebné krajiny a bohatá nabídka sportovního vyžití v okolí jsou ideálním předpokladem pro rekreaci a aktivní odpočinek.

Projekt získal několik prestižních ocenění v soutěžích Stavba roku,
Realitní projekt roku či Best of Realty.

Místo: Staré Splavy
Realizace: 2018

BD NOVOŠTRÁŠNICKÁ

Hodnota projektu
165 000 000 Kč

V Novoštrášnické ulici v Praze 10 jsme v době trvající realitní krize připravili a následně zrealizovali formou družstevního bydlení bytový dům se 40 byty, pěti ateliéry a třemi komerčními prostory.

Realizace: 2014



CBS PARDUBICE

Hodnota projektu
157 000 000 Kč

Zatím poslední centrum bydlení pro seniory jsme v roce 2020 dokončili v Pardubicích pro společnost Alzheimercentrum. Nový domov pro 170 klientů navazuje na park s rybníkem v městské části Polabiny blízko centra města.

Realizace: 2020

CBS LIBEREC

Hodnota projektu
150 000 000 Kč

V liberecké městské části Vratislavice nad Nisou jsme v roce 2018 zkolaudovali a předali rakouskému provozovateli sociálních služeb SeneCura. Transakce byla součástí prodeje společnosti GrandPark a center bydlení pro seniory.

Realizace: 2018



CBS HRADEC KRÁLOVÉ

Hodnota projektu
180 000 000 Kč

Další z center bydlení pro seniory vzniklo v roce 2016 v Moravském předměstí krajského města. Citlivým architektonickým řešením je perfektně umístěno mezi stávající zástavbu a poskytuje domov a služby až 149 klientům.

Realizace: 2016

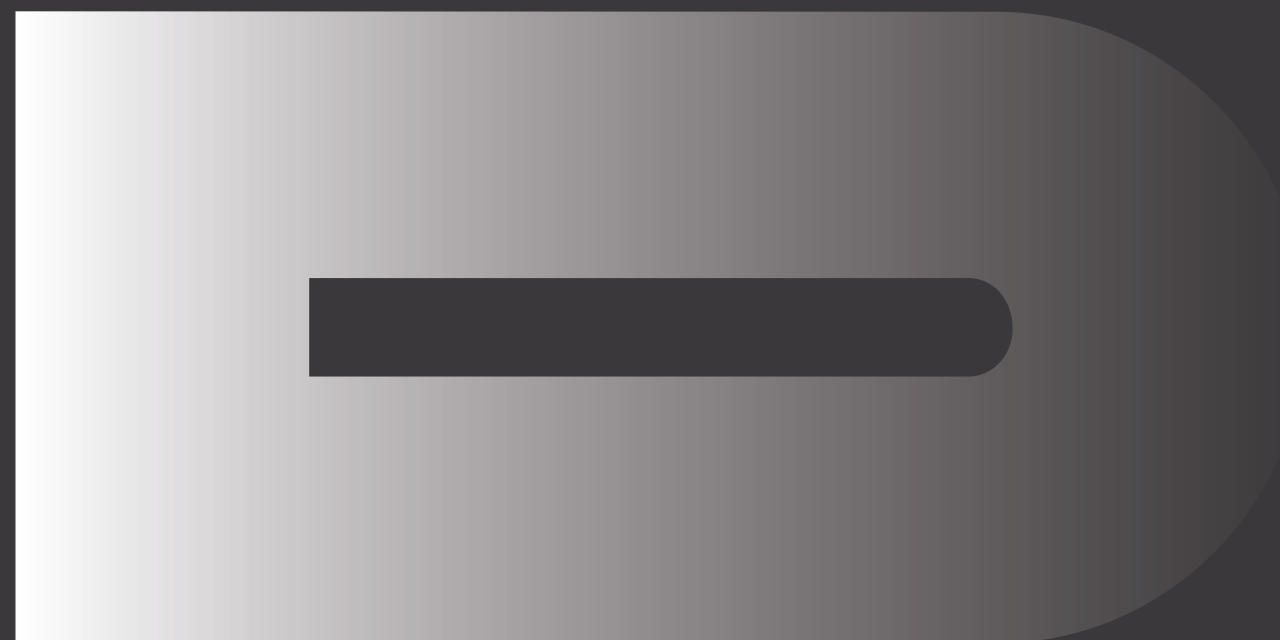
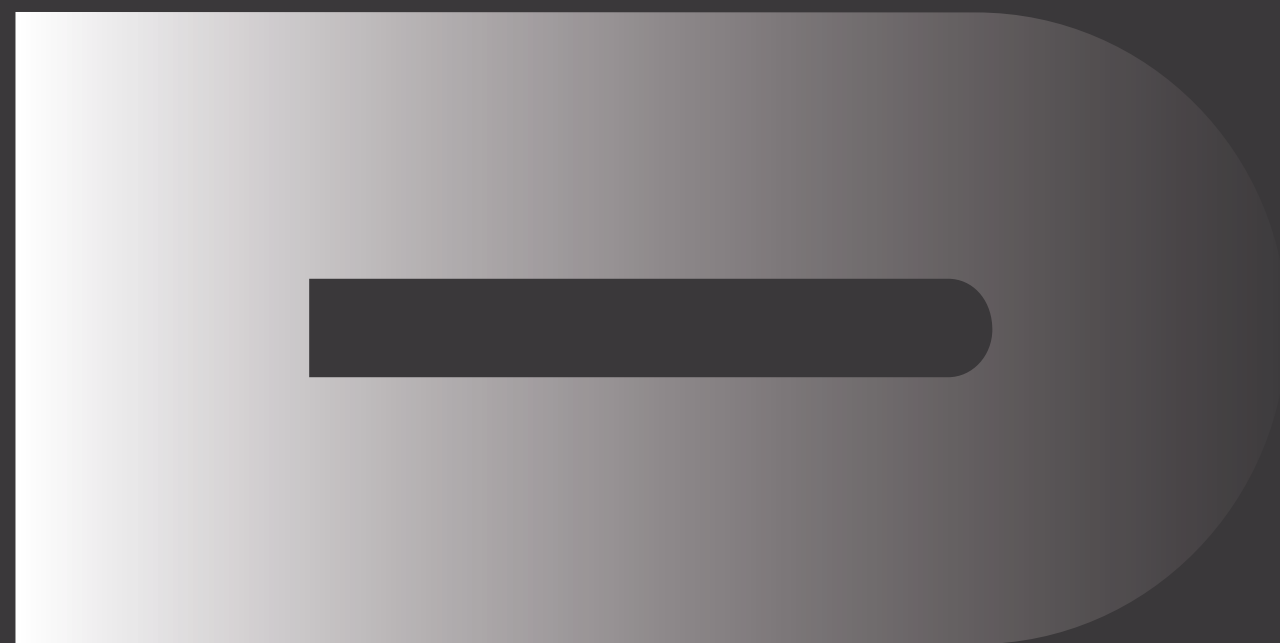
CBS HAVÍŘOV

Hodnota projektu
180 000 000 Kč

První zařízení poskytující služby péče o seniory
jsme realizovali v Havířově. Domov pro seniory se 149 lůžky
leží na okraji stávající zástavby v sousedství školy a sportovišť.

Realizace: 2015





ÚČETNÍ ZÁVĚRKA DLE IFRS

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

O OVĚŘENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY K 31. PROSINCI 2023

A VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA ROK 2023

SPOLEČNOSTI EBM PARTNER, A.S.

DLE MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM EVROPSKOU UNIÍ (IFRS)

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Obchodní jméno jednotky:	EBM Partner a.s.
IČO:	241 84 497
Sídlo (přesná adresa):	Na Valentince 3336/4, 150 00 Praha 5
Ověřované období:	od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023
Datum vyhotovení zprávy:	10. června 2024
Auditoři:	Schaffer & Partner Audit s.r.o. Číslo oprávnění 292
	Martin Felenda Číslo oprávnění 1871

VÝROK AUDITORA

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti EBM Partner, a.s. a jejích dceřiných společností (dále jen „Skupina“) sestavená na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (IFRS), která se skládá z konsolidovaného výkazu o finanční situaci k 31. prosinci 2023, konsolidovaného výkazu o úplném výsledku, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu a konsolidovaného výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2023 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Skupiny k 31. prosinci 2023 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2023 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (IFRS).

ZÁKLAD PRO VÝROK

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou Mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Skupině 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.

ODPOVĚDNOST PŘEDSTAVENSTVA A DOZORČÍ RADY SPOLEČNOSTI EBM PARTNER, A.S. ZA KONSOLIDOVANOU ÚČETNÍ ZÁVĚRKU

Představenstvo společnosti EBM Partner, a.s. odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (IFRS) a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je představenstvo společnosti EBM Partner, a.s. povinno posoudit, zda je Skupina schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Skupiny nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Skupině odpovídá dozorčí rada společnosti EBM Partner, a.s.

ODPOVĚDNOST AUDITORA ZA AUDIT KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v konsolidované účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé konsolidované účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti konsolidované 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 Skupiny 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 EBM Partner, a.s. uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované 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 Skupiny 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 konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do Skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Zodpovídáme za řízení auditu Skupiny, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

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.

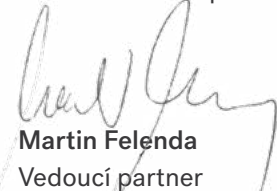


Schaffer & Partner Audit s.r.o.

Vodičkova 710/31, Praha 1

IČO: 256 48 641, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 57948

Evidenční číslo oprávnění 292


Martin Felenda
Vedoucí partner

Evidenční číslo oprávnění 1871

V Praze dne 10. června 2024


Martin Felenda
Auditor

Statutární auditor odpovědný za audit, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora
Evidenční číslo oprávnění 292

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI

K 31. prosinci 2023

AKTIVA (v tis. Kč)	Poznámka	2023	2022
Pozemky, budovy a zařízení	12	37 750	27 117
Podíly	13	11 639	0
Jiné pohledávky	14	162 115	94 841
Náklady příštích období	15	11 947	20 178
Dlouhodobá aktiva		223 452	142 134
Pohledávky ze smluvních aktiv	16	576 800	1 127 988
Obchodní a jiné pohledávky	17	19 321	9 840
Náklady příštích období	18	10 385	5 799
Poskytnuté zálohy	19	11 164	5 141
Krátkodobé (obchodované) cenné papíry	20	20	20
Peněžní prostředky	21	65 408	47 185
Aktiva určená k prodeji	22	131 403	25 242
Krátkodobá (běžná) aktiva		814 501	1 221 216
Aktiva celkem		1 037 952	1 363 350

KAPITÁL A ZÁVAZKY (v tis. Kč)	Poznámka	2023	2022
Zapsaný základní kapitál	23	2 000	2 000
Oceňovací rozdíly	24	38	0
Rezervní fondy	25	3	3
Kumulovaný ostatní výsledek	26	62	142
Nerozdělený zisk	26	108 993	149 483
Vlastní kapitál přiřaditelný akcionářům společnosti		111 096	151 627
Nekontrolní podíly		106	9 345
Vlastní kapitál celkem		111 202	160 972
Dluhopisy	27	94 000	86 100
Obchodní a jiné závazky	28	208 992	59 556
Nebankovní půjčky	29	123 483	134 949
Odložený daňový závazek	30	14 522	41 150
Rezervy	31	201	193
Dlouhodobé závazky celkem		441 198	321 948
Dluhopisy	27	86 100	160 000
Obchodní a jiné závazky	32	306 812	194 489
Daňové závazky	33	14 242	5 496
Krátkodobé půjčky	34	10 562	505 768
Závazky spojené s aktivy drženými k prodeji	35	67 837	14 678
Krátkodobé závazky celkem		485 552	880 430
Závazky celkem		926 750	1 202 378
Vlastní kapitál a závazky celkem		1 037 952	1 363 350

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

Za období končící 31. prosincem 2023

	Poznámka	2023 (v tis. Kč)	2022 (v tis. Kč)
Výnosy	1	482 825	73 055
Změna stavu zásob a pohledávek ze smluvních aktiv	2	-74 100	342 454
Spotřeba materiálu a energií	3	-7 283	-7 392
Logistika, nájem a jiné služby	4	-334 344	-369 486
Osobní náklady	5	-6 610	-6 183
Odpisy a opravné položky k dlouhodobému majetku	6	-1 382	-1 466
Ostatní provozní výnosy	7	52 008	2 965
Ostatní provozní náklady	8	-45 787	11 700
Provozní výsledek hospodaření		65 327	45 646
Finanční výnosy	9	8 805	17 313
Finanční náklady	10	-70 146	-60 845
Finanční výsledek hospodaření		-61 341	-43 533
Hospodářský výsledek před daní		3 986	2 113
Daňový náklad	11	-14 315	-19 278
Hospodářský výsledek po dani		-10 328	-17 165
Menšinové podíly		-13 393	997
Čistý hospodářský výsledek za období		-23 721	-16 168

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ

Za období končící 31. prosincem 2023

	Poznámka	2023 (v tis. Kč)	2022 (v tis. Kč)
Provozní aktivity			
Čistý zisk		-23 721	-16 168
Odpisy stálých aktiv	36	1 382	1 466
Změna stavu opravných položek a rezerv	37	9	89
Zisk z prodeje stálých aktiv	38	-5 166	0
Vyúčtované nákladové a výnosové úroky	39	58 749	52 997
Daň ze zisku		0	0
Ostatní nepeněžité operace		0	0
Úpravy o nepeněžní operace		54 974	54 552
Změna stavu pohledávek ze smluvních aktiv	40	551 188	-271 328
Změna stavu obchodních a jiných pohledávek	41	-236 865	-11 056
Změna stavu obchodních a jiných závazků	42	-329 724	-8 987
Změna stavu zásob		0	0
Změny stavu nepeněžitých složek pracovního kapitálu		-15 401	-291 371
Čisté peněžní toky z provozních aktivit před úroky a daněmi		15 852	-252 987
Zaplacená daň z příjmu za běžnou činnost		0	0
Úroky vyplacené	43	-52 049	-43 754
Úroky přijaté	44	520	4 732
Čisté peněžní toky z provozních aktivit		-35 677	-292 009

	Poznámka	2023 (v tis. Kč)	2022 (v tis. Kč)
Investiční aktivity			
Úroky přijaté		0	0
Dividendy přijaté od společností mimo skupinu		0	0
Finanční dopad z prodeje běžných aktiv		0	0
Finanční dopad z prodeje dlouhodobých aktiv	45	5 989	0
Nákupy dlouhodobého majetku	46	-12 564	-317
Nákupy obchodních podílů	47	-11 500	-23 305
Nákupy patentů a obchodních známek		0	0
Čisté peněžní toky z investičních aktivit		-18 075	-23 622

	Poznámka	2023 (v tis. Kč)	2022 (v tis. Kč)
Finanční aktivity			
Uhrazené dividendy		0	0
Splátky půjček		0	0
Splátky závazků z finančního leasingu		0	0
Příjmy z emitovaných dluhopisů	48	94 000	24 500
Změna stavu závazků z financování	49	-22 030	279 450
Čisté peněžní toky z finančních aktivit		71 970	303 950
ČISTÉ PENĚŽNÍ TOKY		18 218	-11 682
PENÍZE A PENĚŽNÍ EKUIVALENTY K POČÁTKU OBDOBÍ		47 185	58 847
Efekt kursových změn		5	19
PENÍZE A PENĚŽNÍ EKUIVALENTY KE KONCI OBDOBÍ		65 408	47 185

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

Za období končící 31. prosincem 2023

(v tis. Kč)	Základní kapitál	Rezervní fond a ost. kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	Kumulovaný ostatní výsledek hospodaření	Nerozdělené hospodářské výsledky	Celkem Vlastní kapitál přiřaditelný akcionářům společnosti	Nekontrolní podíly	CELKEM Vlastní kapitál
Zůstatek k 31. prosinci 2021	2 000	3	-86	-8 513	167 821	161 225	10 342	171 567
Hospodářský výsledek	0	0	0	0	-64 996	-64 996	-997	-65 993
Jiný výsledek hospodaření	0	0	0	8 655	0	8 655	0	8 655
Akvizice dceřiného podniku (menšinový podíl)	0	0	0	0	0	0	0	0
Hospodářský výsledek dceřiného podniku k datu akvizice	0	0	0	0	2 016	2 016	0	2 016
Přecenění dlouhodobých aktiv	0	0	86	0	55 114	55 199	0	55 199
Odložená daň z přecenění dlouhodobých aktiv	0	0	0	0	-10 472	-10 472	0	-10 472
Dividendy placené	0	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2022	2 000	3	0	142	149 483	151 627	9 345	160 972
Hospodářský výsledek	0	0	0	0	-40 490	-40 490	-9 239	-49 729
Jiný výsledek hospodaření	0	0	0	-80	0	-80	0	-80
Akvizice dceřiného podniku (menšinový podíl)	0	0	0	0	0	0	0	0
Hospodářský výsledek dceřiného podniku k datu akvizice	0	0	0	0	0	0	0	0
Přecenění dlouhodobých aktiv	0	0	38	0	0	38	0	38
Odložená daň z přecenění dlouhodobých aktiv	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendy placené	0	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2023	2 000	3	38	62	108 993	111 096	106	111 202

POZNÁMKY KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE SKUPINY EBM PARTNER ZA ROK KONČÍCÍ K 31. PROSINCI 2023

A. OBECNÉ ÚDAJE

1. PRINCIPY A METODY

Společnost EBM Partner a.s. je mateřskou společností skupiny EBM Partner, která se dále skládá ze společností EBM SPV 1, s.r.o., EBM SPV 2, s.r.o., EBM SPV 3, s.r.o., EBM SPV 4, s.r.o., EBM SPV 5, s.r.o., EBM Finance s.r.o., Rezidence Erbenova a.s., Jižní svahy, a.s., BOCH Investment, s.r.o. a Mečíkova Residence Development a.s.

Společnost EBM Partner a.s. vznikla dne 25. 11. 2011 a je zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze v oddílu B, vložce 17669. Sídlem společnosti je Na Valentince 3336/4, 150 00 Praha 5 Smíchov. IČ: 24184497

Základní kapitál společnosti činí 2.000.000 Kč. 20 ks kmenových akcií společnosti EBM Partner a.s. na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100.000,- Kč je vlastněno panem Ing. Lubomírem Vaisem a Mgr. Jakubem Vaisem.

Společnost EBM Partner a.s. připravuje a realizuje developerské projekty převážně v oblastech rezidenčního bydlení, seniorského bydlení spojeného se službami a komerčních zón.

Společnost EBM SPV 1, s.r.o. jakožto dceřiná společnost EBM Partner a.s. byla účelně založená pro potřeby výstavby developerského projektu „Villa Resort Kolovraty“. Společnost EBM SPV 2, s.r.o. jakožto dceřiná společnost EBM Partner a.s. byla účelně založená pro potřeby výstavby developerského projektu „Rezidence Krčská zahrada“. Společnost EBM SPV 3, s.r.o. jakožto dceřiná společnost EBM Partner a.s. byla účelně založená pro potřeby výstavby developerského projektu „Rezidence Engerth“. Společnosti EBM SPV 4, s.r.o. jakožto dceřiná společnost EBM Partner a.s. byla účelně založená pro potřeby výstavby developerského projektu Valmont Máchovo jezero. Společnost EBM SPV 5, s.r.o. jakožto dceřiná společnost EBM Partner a.s. byla účelně založená pro potřeby výstavby některého z budoucích developerských projektů. Společnost zatím nevyvíjí žádnou aktivitu.

Společnost EBM Finance s.r.o. jakožto dceřiná společnost EBM Partner a.s. byla založena pro účely správy nemovitostí skupiny EBM. Společnost zatím nevyvíjí žádnou aktivitu.

Společnost Rezidence Erbenova a.s. jakožto dceřiná společnost EBM Partner a.s. byla odkoupena pro potřeby výstavby developerského projektu „Erbenova Rezidence“. Společnost Jižní svahy, a.s. jakožto dceřiná společnost EBM Partner a.s. byla odkoupena pro potřeby výstavby developerského projektu „Villa Resort Beroun“. Společnost BOCH Investment s.r.o. jakožto dceřiná společnost EBM Partner a.s. byla odkoupena pro potřeby výstavby developerského projektu „Stromovka Kladno“.

Společnost Mečíkova Residence Development a.s. jakožto dceřiná společnost EBM Partner a.s. byla odkoupena pro potřeby výstavby developerského projektu „Bytový dům Mečíkova“.

Společnost EBM Partner a.s. jako mateřská společnost skupiny EBM Partner připravila konsolidované finanční výkazy.

Konsolidované finanční výkazy skupiny EBM Partner byly sestaveny podle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS). Byly zohledněny standardy Rady pro mezinárodní účetní standardy (IASB) aplikované k datu účetní závěrky. Podmínky aplikovaných standardů byly splněny bez výjimek.

Finanční výkazy dceřiných společností byly sestaveny ke stejnému datu jako konsolidované finanční výkazy.

Konsolidované finanční výkazy byly sestaveny na základě předpokladu nepřetržitého trvání podniku. K datu sestavení konsolidovaných finančních výkazů nenastaly žádné události, které by měly významný vliv na aktiva a finanční pozici skupiny.

Finanční rok skupiny EBM Partner zahrnuje období od 1. 1. do 31. 12. 2023. Konsolidované finanční výkazy byly sestaveny v tisících Kč. Údaje v příloze ke konsolidované účetní závěrce jsou prezentovány v tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.

2. ROZSAH KONSOLIDACE

Do konsolidačního celku skupiny EBM Partner byly zahrnuty tyto společnosti: EBM Partner a.s. jako mateřská společnost a dále společnosti EBM SPV 2, s.r.o., EBM SPV 3, s.r.o., EBM SPV 4, s.r.o., Rezidence Erbenova a.s., Jižní svahy, a.s., BOCH Investment s.r.o. a Mečíkova Residence Development a.s. Zbylé společnosti jsou z pohledu skupiny nemateriální a nevyvíjí aktivitu.

Společnost EBM Partner a.s. eviduje finanční investice se 100% podílem na hlasovacích právech ve společnostech EBM SPV 3, s.r.o., Rezidence Erbenova a.s., Jižní svahy, a.s., BOCH Investment, s.r.o. Společnost EBM Partner a.s. eviduje finanční investice s 80% podílem na hlasovacích právech ve společnosti EBM SPV 2, s.r.o., dále 60% podíl na hlasovacích právech ve společnosti EBM SPV 4, s.r.o. a 50% podíl na hlasovacích právech ve společnosti Mečíkova Residence Development a.s. V roce 2023 prodala společnost EBM Partner a.s. 49% podíl na hlasovacích právech společnosti Logport Development s.r.o. a tím ztratila kontrolu nad touto společností.

Název společnosti	Sídlo společnosti	Podíl na ZJ (v %)	Stupeň závislosti	Metoda konsolidace
EBM Partner a.s.	Na Valentince 3336/4, 150 00 Praha 5	n/a	n/a	n/a
EBM SPV 1, s.r.o.	Na Valentince 3336/4, 150 00 Praha 5	100	rozhodující	nezahrnuto
EBM SPV 2, s.r.o.	Na Valentince 3336/4, 150 00 Praha 5	80	rozhodující	plná
EBM SPV 3, s.r.o.	Na Valentince 3336/4, 150 00 Praha 5	100	rozhodující	plná
EBM SPV 4, s.r.o.	Na Valentince 3336/4, 150 00 Praha 5	60	rozhodující	plná
EBM SPV 5, s.r.o.	Na Valentince 3336/4, 150 00 Praha 5	100	rozhodující	nezahrnuto
EBM Finance s.r.o.	Na Valentince 3336/4, 150 00 Praha 5	100	rozhodující	nezahrnuto
Rezidence Erbenova a.s.	Na Valentince 3336/4, 150 00 Praha 5	100	podstatný	plná
Jižní Svahy, a.s.	Na Valentince 3336/4, 150 00 Praha 5	100	rozhodující	plná
BOCH Investment s.r.o.	Na Valentince 3336/4, 150 00 Praha 5	100	rozhodující	plná
Mečíkova Residence Development a.s.	Na Valentince 3336/4, 150 00 Praha 5	50	rozhodující	plná

3. PRINCIPY KONSOLIDACE

Společnosti EBM SPV 1, s.r.o., EBM SPV 2, s.r.o., EBM SPV 3, s.r.o., EBM SPV 4, s.r.o., EBM SPV 5, s.r.o. a EBM Finance s.r.o. byly založeny společností EBM Partner a.s., kdy společnost EBM Partner a.s. je nebo byla jejich jediným společníkem. V roce 2023 došlo k prodeji 20% podílu na společnosti EBM SPV 2, s.r.o. a 40% podílu na společnosti EBM SPV 4, s.r.o.

Konsolidace vlastního kapitálu byla provedena s použitím metody koupě dle IFRS 3 (Podnikové kombinace) u společností Rezidence Erbenova a.s., Jižní svahy, a.s., BOCH Investment s.r.o. a Mečíkova Residence Development a.s.

Všechny podnikové kombinace jsou účtovány metodou akvizice. Tato metoda může být shrnuta do následujících kroků:

- identifikace nabyvatele,
- určení data akvizice,
- vykázání a ocenění všech pořízených identifikovatelných aktiv, převzatých závazků a případného nekontrolního podílu v nabývané společnosti,
- vykázání a ocenění předané protihodnoty za nabytí podílu ve společnosti,
- vykázání a ocenění goodwillu nebo zisku z výhodné koupě.

Společnost EBM Partner a.s. koupila 2.209.220 ks kmenových akcií společnosti Rezidence Erbenova a.s. za 70.000 tis Kč a stala se tak jejím jediným akcionářem. Koupí akcií společnosti Rezidence Erbenova a.s. nabyla společnost EBM Partner a.s. pozemek. Pořizovací cena majetkové účasti činila 70.000 tis. Kč k datu akvizice. Čistá aktiva k datu akvizice byla ve výši 31.596 tis. Kč. Goodwill k datu akvizice tak činil 38.404 tis. Kč. Jedná se o budoucí očekávaný užitek plynoucí z koupě společnosti, a tudíž i pozemku. Tento Goodwill byl reklasifikován na pohledávky ze smluvních aktiv, a tudíž alokován na jednotlivé projekty. Obdobně se postupovalo i u následujících společností: BOCH Investment s.r.o., goodwill reklasifikován na pohledávky ze smluvních aktiv ve výši 36.585 tis. Kč. Jižní svahy, a.s., goodwill ve výši 43.254 tis. Kč reklasifikován na pohledávky ze smluvních aktiv. Mečíkova Residence Development a.s., goodwill ve výši 23.306 tis. Kč reklasifikován na pohledávky ze smluvních aktiv.

Metoda akvizice sleduje celou podnikovou kombinaci z pozice nabyvatele – tedy společnosti, která získává akvizicí kontrolu nad jiným podnikem. Nejprve je tedy nutné určit, kdo je nabyvatel. Nabyvatel následně oceňuje předanou protihodnotu, reálnou hodnotu aktiv a závazků, goodwill a nekontrolní podíl k datu akvizice (tj. k datu ke kterému je získána kontrola nad nabývanou společností. Identifikovatelná aktiva nabývané společnosti (včetně nehmotných aktiv, která nebyla dříve vykázána), závazky a podmíněné závazky jsou obecně oceňovány reálnou hodnotou. Reálná hodnota je stanovena na základě transakce za tržních podmínek. Záměr nabyvatele není pro ocenění relevantní. Pokud je akvizicí získán méně než 100% podíl v nabývané společnosti, je nutné vykázat nekontrolní podíl. Nekontrolní podíl představuje část vlastního kapitálu dceřiné společnosti, který přímo nebo nepřímo nepatří mateřské společnosti. Mateřská společnost může případ od případu zvolit způsob ocenění nekontrolního podílu buďto v jeho reálné hodnotě, nebo ve výši jeho podílu na reálné hodnotě identifikovatelných čistých aktiv. Předaná protihodnota v podnikové kombinaci zahrnuje peníze a peněžní ekvivalenty a reálnou hodnotu jakéhokoliv nepeněžního plnění. Předaná protihodnota zahrnuje pouze hodnotu plnění předaného prodejci výměnou za kontrolu nad nabývanou společností. Předaná protihodnota nezahrnuje částky placené za vyrovnání vztahů existujících před akvizicí mezi nabyvatelem a nabývanou společností, dále částky, jejichž vyplacení je podmíněné budoucím zaměstnaneckým poměrem, ani náklady související s akvizicí. Část předané protihodnoty může být podmíněna výsledkem budoucích událostí nebo výkonem nabývané společnosti v budoucnu (podmíněné plnění). Podmíněné plnění je vykázáno k datu akvizice a oceněno reálnou hodnotou. Následné účtování podmíněného plnění je závislé na jeho klasifikaci. Pokud je klasifikováno jako závazek, pak je tento závazek přeceňován ke každému rozvahovému dni na reálnou hodnotu do zisku nebo ztráty. Pokud je klasifikován jako kapitálový nástroj, pak není následně přeceňován.

Goodwill je rozeznán jako očekávané budoucí užítky plynoucí z pořízených aktiv, která nejsou samostatně identifikovatelná nebo rozeznatelná. Goodwill je vypočten jako pozitivní rozdíl mezi předanou protihodnotou navýšenou o nekontrolní podíl a hodnotou vlastnického podílu v nabývané společnosti před akvizicí stanovenou na základě reálné hodnoty k datu akvizice a reálnou hodnotou pořízených čistých aktiv.

Pokud je nekontrolní podíl oceněn reálnou hodnotou, zahrnuje goodwill část náležející nekontrolním podílům. Pokud je nekontrolní podíl oceněn jeho podílem na identifikovatelných čistých aktivech, pak goodwill náleží pouze mateřské společnosti.

Goodwill je vykázán jako aktivum a minimálně jednou ročně testován na snížení hodnoty (impairment test) dle IAS 36. V případě, že zpětně získatelná hodnota aktiva je nižší než jeho účetní hodnota, zaúčtuje se ztráta ze snížení hodnoty ve výši rozdílu porovnávaných hodnot. Goodwill plynoucí z koupě společností Rezidence Erbenova a.s., Jižní svahy, a.s., BOCH Investment s.r.o. a Mečíkova Residence Development a.s. byl reklasifikován do smluvních aktiv a alokován tak na jednotlivé projekty, jak už bylo zmíněno výše.

Náklady a výnosy, stejně jako pohledávky, závazky a rezervy mezi konsolidovanými společnostmi jsou vyloučeny.

4. ÚČETNÍ ZÁSADY

Aktiva a pasiva společnosti EBM Partner a.s. a plně konsolidovaných dceřiných společností jsou vykazována a měřena jednotnými účetními zásadami, které jsou aplikovány napříč celou skupinou EBM Partner.

Konsolidované finanční výkazy byly sestaveny na bázi historických cen.

SMLUVNÍ AKTIVA

Skupina EBM Partner připravila konsolidované finanční výkazy v souladu s IFRS 15 – Vykazování výnosů ze smluv se zákazníky. V případě skupiny EBM se jedná o stavební smlouvy.

IFRS 15 představuje komplexní model pro vykazování výnosů vznikajících na základě uzavřených smluv se zákazníky. IFRS 15 představuje komplexní rámec pro určení kdy a v jaké výši výnosy rozpoznat. Vykázání výnosů dle IFRS 15 je podmíněno převedením kontroly nad službou zákazníkovi. Tento převod může být jednorázový, případně probíhat po určitou dobu. Dle typu převodu jsou pak výnosy vykázány buď v okamžiku převedení kontroly (at a point in time), nebo průběžně (over time). V případě skupiny EBM Partner jsou výnosy vykazovány průběžně. Jsou zde splněny 2 podmínky a to, že je pro zákazníka

vytvářeno aktivum bez možného alternativního využití a skupina EBM Partner má také vymahatelné právo na úhradu za služby, které do daného okamžiku pro zákazníka vytvořila. Skupina EBM Partner tak vykáže výnos za účelem převodu smluvených služeb ve výši protiplnění, které očekává získat výměnou za tyto služby.

Výnosy jsou tak vykázány aplikováním následujících pěti kroků:

- Identifikace smlouvy se zákazníkem
- Identifikace jednotlivých plnění
- Určení transakční ceny
- Alokování transakční ceny na jednotlivá plnění
- Vykázaní výnosů v okamžiku, kdy jsou splněny povinnosti určené ve smlouvě, a to v okamžiku, kdy zákazník získává kontrolu nad plněními.

Primárním ukazatelem, který ovlivňuje způsob ocenění smlouvy o zhotovení je fakt, zda lze očekávaný výnos ze smlouvy odhadnout či nikoliv. Na základě tohoto měřítka poté skupina EBM Partner zvolila přístup k oceňování smlouvy metodou procenta dokončení.

Přístup využívající procento dokončení je použit v okamžiku, kdy můžeme výnosy se smlouvy spolehlivě odhadnout. Všechny náklady a výnosy v závislosti na procentu rozpracovanosti projektu jsou uznány do výsledku hospodaření ke konci účetního období dle dokončené práce. Skupina EBM Partner použila pro stanovení výše procenta dokončení takovou metodu, která spolehlivě změří vykonanou práci, a tedy nákladovou metodu.

Nákladovou metodou rozumíme poměr dosud vynaložených nákladů na zakázku a celkových odhadovaných nákladů. Jedná se o tzv. metodu měření na vstupu, a tedy o nepřímý vztah mezi výší nákladů (vstupem) a produktivitou práce a výsledným výstupem.

Změny ve smluvních pracích, nároky a stimulační platby musí být schváleny oběma smluvními stranami.

DLOUHODOBÁ AKTIVA URČENÁ K PRODEJI

Účetní jednotka klasifikuje dlouhodobé aktivum (nebo vyřazovanou skupinu) jako držené k prodeji, pokud bude jeho účetní hodnota zpětně získána primárně prodejní transakcí spíše než pokračujícím užíváním. V těchto případech musí být aktivum (nebo vyřazovaná skupina) k dispozici pro okamžitý prodej v jeho současném stavu pouze s podmínkami běžnými a obvyklými pro prodej těchto aktiv (nebo vyřazovaných skupin) a jeho prodej musí být vysoce pravděpodobný. Aby byl prodej vysoce pravděpodobný, musí být příslušná úroveň managementu zavázána k plánu prodat aktivum (nebo vyřazovanou skupinu) a musí být zahájen aktivní program na nalezení kupce a dokončení plánu. Rovněž aktivum (nebo vyřazovaná skupina) musí být aktivně nabízeno na trhu za cenu, která je rozumná s ohledem na jeho aktuální reálnou hodnotu. Zároveň musí být splnění podmínek pro uznání dokončení prodeje očekáváno během jednoho roku od data klasifikace a kroky nutné k dokončení plánu musí indikovat, že změny plánu nejsou pravděpodobné nebo že tento plán nebude zrušen. Účetní jednotka ocení dlouhodobé aktivum (nebo vyřazovanou skupinu) klasifikované jako držené k prodeji v nižší z jeho účetní hodnoty a reálné hodnoty minus náklady související s prodejem. Pokud je prodej očekáván za dobu delší než jeden rok, účetní jednotka ocení náklady související s prodejem v jejich současné hodnotě. Jakýkoliv nárůst současné hodnoty nákladů souvisejících s prodejem, které nastanou v průběhu času, je vykázán ve výsledovce jako finanční náklad.

Skupina EBM Partner připravila konsolidovaný výkaz o finanční pozici v souladu s IFRS 5 – Dlouhodobá aktiva určená k prodeji.

Mimo IFRS 3, IFRS 5 a IFRS 15 nebyly aplikovány jiné Mezinárodní účetní standardy.

ODLOŽENÁ DAŇ

Odložená daň vychází z rozvahového přístupu.

Podle této metody je odložená daň vypočítána pomocí daňových sazeb, které budou podle očekávání platit v období, kdy dojde k realizaci aktiv nebo k vyrovnání závazku.

Tento přístup vychází z přechodných rozdílů mezi daňovou základnou aktiv, popřípadě pasiv a jejich účetní hodnotou vykázanou v rozvaze. Daňová hodnota těchto aktiv, popřípadě pasiv je pro daňové účely daňově uznatelným nákladem v budoucnu.

Účetní hodnota odložených daňových pohledávek je k rozvahovému dni posuzována a snížena v rozsahu, v jakém již není pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk, proti němuž by bylo možno tuto pohledávku nebo její část uplatnit.

Odložená daň je zaúčtována do výkazu zisku a ztráty s výjimkou případů, kdy se vztahuje k položkám účtovaným přímo do vlastního kapitálu a kdy je také související odložená daň zahrnuta do vlastního kapitálu.

STAVBY, HMOTNÉ MOVITÉ VĚCI A JEJICH SOUBORY

Stavby, hmotné movité věci a jejich soubory jsou evidovány v pořizovací ceně, která se postupně snižuje o oprávky v důsledku používání a opotřebení majetku, anebo kumulované ztráty ze snížení hodnoty majetku.

Dlouhodobý hmotný majetek je odpisován po dobu odhadované životnosti majetku.

POHLEDÁVKY ZE SMLUVNÍCH AKTIV

K 31. 12. 2023 eviduje skupina EBM Partner smluvní aktiva z titulu rozpracovaných projektů rezidenčního bydlení i komerčních projektů, v rámci svých jednotlivých projektů.

B. POZNÁMKY KE KONSOLIDOVANÝM FINANČNÍM VÝKAZŮM K 31. 12. 2023

1. VÝNOSY

Výnosy jsou tvořeny zejména poskytnutými službami (projektový management a inženýrská činnost) konsolidující společnosti EBM Partner a společnosti Logport Development a výnosy z uzavřených smluv se zákazníky z titulu prodeje bytů/domů v jednotlivých dceřiných společnostech.

Výnosy (tis. Kč)	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Poskytnuté služby	42 209	17 941
Výnosy ze smluv	440 616	55 114
Celkové výnosy	482 825	73 055

2. ZMĚNA STAVU ZÁSOB A POHLEDÁVEK ZE SMLUVNÍCH AKTIV

Jedná se hodnotu vytvořených zásob, tj. prostavěnost jednotlivých projektů v roce 2023.

Projekt / Společnost (tis. Kč)	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Villa Resort Kolovraty (EBM SPV 1)	0	683
Erbenova Rezidence (Rezidence Erbenova)	-322 296	129 224
Rezidence Krčská zahrada (EBM SPV 2)	12 326	3 689
Projekt Kobylisy (EBM Partner)	-447	-175
Villa Resort Beroun (Jižní svahy)	159 325	181 412
Rezidence Engerth Kladno (EBM SPV 3)	20 341	3 729
Stromovka Kladno (BOCH Investment)	20 931	18 924
Bytový dům Mečíkova (Mečíkova Residence Development)	10 740	855
Logport Development	24 980	4 112
Celkem	-74 100	342 454

3. SPOTŘEBA MATERIÁLU A ENERGIÍ

Nejobjemnější položku těchto nákladů k 31. 12. 2023 tvoří náklady související s přípravou a výstavbou projektů 3.587 tis. Kč (tyto náklady jsou následně přeměněny do zásob - změnou stavu zásob) a dále pak výdaje na přímou spotřebu energií ve výši 3.696 tis. Kč.

4. LOGISTIKA, NÁJEM A JINÉ SLUŽBY

Nejobjemnější položku těchto nákladů k 31. 12. 2023 tvoří náklady na přípravu a výstavbu jednotlivých projektů (zejména Rezidence Erbenova, Villa Resort Beroun, Rezidence Engerth Kladno, Rezidence Krčská zahrada a Valmont Máchovo jezero), ve výši 272.475 mil. Kč, které jsou následně přeměněny do zásob změnou stavu zásob, s výjimkou nákladů Rezidence Erbenova, která byla v roce 2023 dokončena. Zbylou část nákladů tvoří náklady na vedení účetnictví, finanční leasing, právní a jiné poradenské služby, reklamu, apod.

5. OSOBNÍ NÁKLADY

Skupina ve společnostech EBM Partner a.s. zaměstnává 11 zaměstnanců, mzdové náklady činily 6.610 tis. Kč (2022: 6.183 tis. Kč).

6. ODPISY A OPRAVNÉ POLOŽKY K DLOUHODOBÉMU MAJETKU

Skupina stanovuje účetní odpisy dlouhodobého hmotného majetku na základě životnosti a zařazení v příslušné odpisové skupině pro daňové odpisy v přepočtu na měsíce možného použití od měsíce pořízení.

Je evidován i drobný hmotný majetek v hodnotě 1 tis. Kč – 40 tis. Kč, který je odepisován po dobu 24 měsíců od měsíce následujícího po zařazení. Výjimku zde tvoří mobilní telefony a tablety, které jsou jako drobný hmotný majetek evidovány až v hodnotě nad 10 tis. Kč.

Odpisy za rok 2023 jsou ve výši 1.382 tis. Kč (2022: 1.466 tis. Kč).

7. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

Ostatní provozní výnosy jsou k 31. 12. 2023 ve výši 52.008 tis. Kč. Jedná se o výnosy z prodeje podílu ve společnosti Logport Development s.r.o., výnosy z prodeje dlouhodobého hmotného majetku, přefakturace přijatých plnění a náhrady škod z pojistných plnění. K 31. 12. 2022 byly ostatní provozní výnosy ve výši 2.965 tis. Kč.

8. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

Nejvyšší podíl na provozních nákladech má zúčtování komplexních nákladů příštích období v částce 21.006 tis. Kč, kterými vylučujeme z nákladů ty náklady, které souvisí s výnosy z prodeje nemovitostí z jednotlivých projektů. Zbývá část je tvořena náklady na zohlednění změny vlastního kapitálu mezi datem akvizice a datem prodeje u prodaného podílu společností Logport Development s.r.o., ostatními provozními náklady, tvorbou rezerv a uhrazenými daněmi a poplatky.

V roce 2022 se na těchto nákladech nejvíce podílí v částce 11.700 tis. Kč komplexní náklady příštích období.

9. FINANČNÍ VÝNOSY

Do finančních výnosů roku 2023 vstoupily především úroky z poskytnutých zápůjček ve výši 8.297 tis. Kč a ostatní finanční výnosy (zejména kurzové zisky).

Do finančních výnosů roku 2022 vstoupily především úroky z poskytnutých zápůjček ve výši 5.410 tis. Kč, výnos z prodeje podílu ve společnosti Logport Jinočany, s.r.o. ve výši 11.860 tis. Kč a ostatní finanční výnosy (zejména kurzové zisky).

10. FINANČNÍ NÁKLADY

Finanční náklad (tis. Kč)	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Úroky z emitovaných a upsaných dluhopisů	14 510	15 366
Úroky z přijatých zápůjček a úvěrů, včetně bankovních úvěrů	52 537	43 076
Ostatní finanční náklady	3 099	2 403
Celkem	70 146	60 845

11. DAŇOVÝ NÁKLAD

Jedná se o rozpuštěnou odloženou daň ve výši 3.001 tis. Kč, která se týkala již prodaného pozemku ve společnosti Rezidence Erbenova a splatnou daň ve výši 17.316 tis. Kč

Za rok 2022 činila odložená daň 10.472 tis. Kč a splatná daň 8.807 tis. Kč.

12. POZEMKY, BUDOVY A ZAŘÍZENÍ

Druh majetku (tis. Kč)	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Stavby	25 729	26 714
Pozemky	11 000	0
Samostatné movité věci	1 021	403
Jiný majetek	0	0
Nedokončený majetek	0	0
Celkem	37 750	27 117

13. OSTATNÍ PODÍLY

Podíly (tis. Kč)	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Podíl ve spol. EBM SPV 1 s.r.o.	139	0
Podíl ve spol. EBM SPV 5 s.r.o.	0	0
Podíl ve spol. EBM Finance s.r.o.	0	0
Podíl ve spol. BV Development Jinočany a.s.	11 500	0
Celkem	11 639	0

14. JINÉ POHLEDÁVKY

Druh jiné pohledávky (tis. Kč)	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Zápůjčka spojené osobě (vč. úrokového příslušenství)	157 115	82 564
Zápůjčka nespojené osobě	0	7 277
Pohledávka z obchodního styku	0	0
Dlouhodobé poskytnuté zálohy na připravované projekty	5 000	5 000
Celkem	162 115	94 841

15. NÁKLADY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Náklady příštích období činí k 31. 12. 2023 celkem 11.947 tis. Kč (31.12.2022: 20.178 tis. Kč). Jedná se o náklady přímo související s výnosy z prodeje nemovitostí v rámci jednotlivých projektů, které budou realizovány zejména v roce 2024. Náklady jsou tedy z výše uvedeného důvodu časově rozlišený.

16. POHLEDÁVKY ZE SMLUVNÍCH AKTIV

Název projektu	Popis projektu	Rozpracovanost projektu	Rozpracovanost projektu
		(náklady v tis. Kč) 31. 12. 2023	(náklady v tis. Kč) 31. 12. 2022
X3K	Projekt 3 řadových domů pro rezidenční bydlení Praze 8 – Kobylisy ve společnosti EBM Partner a.s. www.ebmpartner.cz/projekty/x3k	6 562	7 009
Erbenova Rezidence	Projekt bytového domu v ulici Erbenova, Praha 5 ve společnosti Rezidence Erbenova a.s. Projekt dokončen v roce 2023. www.ebmpartner.cz/projekty/erbenova-rezidence ebmpartner.	0	431 854
Rezidence Krčská zahrada	Projekt 3 bytových domů v ulice Ke Krčské stráni, Praha 4 ve společnosti EBM SPV 2, s.r.o. Předpokládané dokončení v roce 2025. www.ebmpartner.cz/projekty/krcska-zahrada	118 448	97 934
Villa Resort Beroun	Projekt 44 rodinných domů v Berouně ve společnosti Jižní svahy a.s. Jedná se o projekt společnosti Jižní svahy, a.s. Dokončení etapy 1 proběhlo v roce 2023, domy byly z velké části rozprodány. Etapa 2 bude dokončena v roce 2024. www.ebmpartner.cz/projekty/villa-resort-beroun-2	303 277	339 160
Rezidence Engerth Kladno	Projekt společnosti EBM SPV 3, s.r.o. Na pozemcích o rozloze 8 000 metrů čtverečných v Kladně vznikne cca 80 bytů. www.ebmpartner.cz/projekty/rezidence-engerth	62 752	42 411
Stromovka Kladno	Projekt společnosti BOCH Investment, s.r.o. Na pozemcích o výměře přes 50 000 metrů čtverečných bude vystavěna nová městská čtvrť s více než 620 bytovými jednotkami. Reklasifikace na aktivum určené k prodeji, společnost byla v únoru 2024 prodána. www.ebmpartner.cz/projekty/stromovka-kladno	0	118 693
Mečíkova Rezidence	Projekt společnosti Mečíkova Residence Development a.s. Na pražském Zahradním městě vznikne rezidenční projekt pro rodinné bydlení se 39 bytovými jednotkami o celkové prodejní podlahové ploše cca 2.300 m ² . www.ebmpartner.cz/projekty/rezidence-mecikova	60 781	49 489
Valmont Máchovo jezero	Projekt společnosti EBM SPV 4, s.r.o. Jedná se o 6 rekreačních apartmánů u Máchova jezera. Předpokládané dokončení v roce 2026. www.ebmgroup.cz/projekty/valmont	24 980	0
Logport Kladno Poldi	Projekt společnosti Spiritia s.r.o. Jedná se o skladovou halu cca 6.000 m ² s kancelářským zázemím v lokalitě bývalé Poldi Kladno. Společnost byla prodána v roce 2023. www.logport.cz/projekty_cpt/logport-kladno/	0	41 438
Celkem		576 800	1 127 988

Hodnota pohledávek ze smluvních aktiv, mimo jiné, obsahuje k 31. 12. 2023 vzniklý goodwill u následujících společností:

Jižní svahy, a.s. k datu akvizice ve výši 43.254 tis. Kč.

Mečíkova Residence Development a.s. k datu akvizice ve výši 23.306 tis. Kč.

17. OBCHODNÍ A JINÉ POHLEDÁVKY

Druh pohledávky (tis. Kč)	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Pohledávky z obchodních vztahů	11 577	1 399
Pohledávky vůči finančnímu úřadu z titulu nároku DPH	2 103	1 205
Jiné pohledávky	5 641	7 236
Celkem	19 321	9 840

Jiné pohledávky tvoří k 31. 12. 2023 zejména zápůjčky ze společnosti EBM Partner a.s. mimo konsolidační celek ve výši 4.177 tis. Kč.

Jiné pohledávky tvoří k 31. 12. 2022 zejména zápůjčka ze společnosti EBM SPV 4, s.r.o. ve výši jistiny 7.000 tis Kč poskytnutá jako záloha na nákup pozemku pro realizaci nového rezidenčního projektu Valmont Máchovo jezero. Nákup pozemku byl dokončen v Q1 2023.

18. NÁKLADY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Náklady příštích období 10.385 tis. Kč (31. 12. 2022: 5.799 tis. Kč) zahrnují zejména rozlišení akontačních splátek vozů pořízených na finanční leasing.

19. POSKYTNUTÉ ZÁLOHY

Jedná se zejména o poskytnuté zálohy ze společnosti Jižní svahy a.s. v souvislosti se stavební realizací projektu Villa Resort Beroun a dále poskytnuté zálohy ze společnosti EBM SPV 2, s.r.o. v souvislosti s realitní činností projektu Rezidence Krčská zahrada.

20. KRÁTKODOBÉ (OBCHODOVANÉ) CENNÉ PAPIRY

Konsolidující společnost vlastní členský družstevní podíl v družstvu Bytové družstvo Vrchlabí – Labská ve výši 10 tis. Kč a majetkové cenné papíry k obchodování ve výši 10 tis. Kč.

21. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

Peněžní prostředky v hotovosti byly ve výši 290 tis. Kč (31. 12. 2022: 325 tis. Kč).

Stav peněžních prostředků na bankovních účtech byl ve výši 65.118 tis. Kč (31. 12. 2022: 46.860 tis. Kč).

22. AKTIVA DRŽENÁ K PRODEJI

Aktiva držená k prodeji ve výši 131.403 tis. Kč (31. 12. 2022: 25.242 tis. Kč) představují účetní hodnotu společnosti BOCH Investment s.r.o.

23. ZAPSANÝ ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Zapsaný základní kapitál konsolidující společnosti činí 2 mil. Kč

24. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

Ke dni 31. 12. 2022 se jednalo o ocenění majetkových účastí společnosti EBM SPV1, s.r.o., EBM SPV 5, s.r.o. a EBM Finance s.r.o. Tyto společnosti nebyly součástí konsolidačního celku a byly evidované jako ostatní podíly.

25. REZERVNÍ FONDY

Jedná se o fondy tvořené ze zisku společnosti.

26. KUMULOVANÝ OSTATNÍ VÝSLEDEK A NEROZDĚLENÝ ZISK

Jedná se o agregovanou hodnotu jiného výsledku hospodaření, nerozděleného zisku minulých let a výsledku hospodaření běžného období skupiny, upravenou o příslušné konsolidační úpravy. Ve stavu k 31. 12. 2023 se jednalo o vyloučení položek vlastního kapitálu dceřiných společností, hodnotu vyloučených vnitroskupinových úroků ze zápůjček u dceřiných společností, úpravy v souvislosti s prodejem podílů, úpravy v souvislosti s pohledávkami ze smluvních aktiv a vyloučení dividend.

27. DLUHOPISY

Výše dlouhodobých závazků z dluhopisů k 31. 12. 2023 v částce 94.000 tis. Kč odpovídá výši emitovaných a prodaných dluhopisů Společností splatných v roce 2027. Výše krátkodobých závazků z dluhopisů v částce 86.100 tis. Kč odpovídá výši emitovaných a prodaných dluhopisů splatných v roce 2024.

28. OBCHODNÍ A JINÉ ZÁVAZKY

Druh závazku (tis. Kč)	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Závazky vůči úvěrovým institucím (projektová SPV)	189 173	49 051
Dlouhodobé přijaté zálohy na prodej nemovitostí jednotlivých projektů	19 819	10 505
Dlouhodobé zápůjčky	0	0
Celkem	208 992	59 556

29. NEBANKOVNÍ PŮJČKY

Druh závazku (tis. Kč)	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Zápůjčka od akcionáře konsolidující společnosti (vč. úrokového příslušenství)	23 187	14 125
Dlouhodobé zápůjčky (vč. úrokového příslušenství)	100 296	120 824
Celkem	123 483	134 949

30. ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK

Částka 14.522 tis. Kč je odložený daňový závazek z výnosů z uzavřených smluv dle IFRS 15.

31. REZERVY

K 31. 12. 2023 byla vytvořena rezerva na nevyčerpanou dovolenou ve výši 201 tis. Kč.

32. OBCHODNÍ A JINÉ ZÁVAZKY

Druh závazku (tis. Kč)	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Krátkodobé přijaté zálohy na prodej nemovitostí jednotlivých projektů	11 117	128 437
Závazky vůči zaměstnancům, správě sociálního zabezpečení a zdravotním pojišťovnám	423	563
Krátkodobé zápůjčky	170 506	547
Dohadné účty pasivní (dohady na provozní náklady)	1 552	563
Výnosy příštích období	1	0
Závazky z obchodních vztahů (vše ve splatnosti)	123 178	63 162
Výdaje příštích období	35	1 216
Celkem	306 812	194 489

33. DAŇOVÉ ZÁVAZKY

Daňové závazky jsou tvořeny především závazky z titulu srážkové daně z dluhopisů a daně z příjmu právnických osob.

34. KRÁTKODOBÉ PŮJČKY

Jedná se o následující bankovní úvěry, které budou splacené do 31. 12. 2024:

- developerské financování rezidenčního projektu Villa Resort Beroun – Etapa 1

35. ZÁVAZKY SOUVISEJÍCÍ S AKTIVY DRŽENÝMI K PRODEJI

Závazky související s aktivy drženými k prodeji ve výši 67.837 tis. Kč (31. 12. 2022: 14.678 Kč) představují účetní hodnotu závazků společnosti BOCH Investment, s.r.o., klasifikovanou jakou drženou k prodeji.

36. ODPISY STÁLÝCH AKTIV

Odpisy za rok 2023 jsou ve výši 1.382 tis. Kč (2022 – 1.466 tis. Kč). Jedná se o odpisy stálých aktiv, které jsou ve vlastnictví konsolidující společnosti.

37. ZMĚNA STAVU OPRAVNÝCH POLOŽEK A REZERV

K 31. 12. 2023 byla vytvořena rezerva na nevyčerpanou dovolenou ve výši 201 tis. Kč. (2022 – 193 tis. Kč). Jedná se o rezervu na nevyčerpanou dovolenou konsolidující společnosti.

38. ZISK Z PRODEJE STÁLÝCH AKTIV

Jedná se o zisk z prodeje dlouhodobého hmotného majetku konsolidující společnosti ve výši 5.166 tis. Kč (2022 – 0 Kč).

39. VYÚČTOVANÉ NÁKLADOVÉ A VÝNOSOVÉ ÚROKY

Vyúčtované nákladové a výnosové úroky v rámci skupiny EBM Partner jsou k 31. 12. 2023 ve výši 58.749 tis. Kč (2022 – 52.997 tis. Kč).

40. ZMĚNA STAVU POHLEDÁVEK ZE SMLUVNÍCH AKTIV

Meziroční změna stavu pohledávek ze smluvních aktiv činí k 31. 12. 2023 částku 551.188 tis. Kč. (2022 – 271.328 tis. Kč).

41. ZMĚNA STAVU OBCHODNÍCH A JINÝCH POHLEDÁVEK

Meziroční změna stavu pohledávek obchodních a jiných činí k 31. 12. 2023 částku 236.865 tis. Kč. (2022 – 11.056 tis. Kč).

42. ZMĚNA STAVU OBCHODNÍCH A JINÝCH ZÁVAZKŮ

Celková meziroční změna stavu obchodních a jiných závazků je k 31. 12. 2023 ve výši 329.724 tis. Kč (2022 – 8.987 tis. Kč).

43. ÚROKY VYPLACENÉ

Zaplacené úroky z obdržených půjček a úvěrů jsou za rok 2023 ve výši 52.049 tis. Kč. V roce 2022 vyplatila konsolidující společnost úroky ve výši 43.754 tis. Kč.

44. ÚROKY PŘIJATÉ

Jedná se o přijaté úroky ze zápůjček poskytnutých konsolidující společností. K 31. 12. 2023 činily tyto úroky 520 tis. Kč (2022 – 4.732 tis. Kč).

45. FINANČNÍ DOPAD Z PRODEJE DLOUHODOBÝCH AKTIV

Finanční dopad z prodeje dlouhodobého hmotného majetku konsolidující společnost činí k 31. 12. 2023 částku 5.989 tis. Kč (2022 – 0 Kč).

46. NÁKUPY DLOUHODOBÉHO MAJETKU

Pořizovací náklady na dlouhodobý hmotný majetek činí v roce 2023 částku 12.564 tis. Kč. Jedná se o samostatné movité věci a pozemek. V roce 2022 činily výdaje spojené s nabytím stálých aktiv 317 tis. Kč.

47. NÁKUPY OBCHODNÍCH PODÍLŮ

V roce 2023 společnost EBM Partner a.s. koupila 10% podíl na společnosti BV Development Jinočany a.s.

48. PŘÍJMY Z EMITOVANÝCH DLUHOPISŮ

V roce 2023 činí příjmy z emitovaných dluhopisů částku 94.000 tis. Kč.

49. ZMĚNA STAVU ZÁVAZKŮ Z FINANCOVÁNÍ

Meziroční změna stavu závazků z financování je k 31. 12. 2023 ve výši 22.030 tis. Kč. Jedná se o změnu stavu bankovních úvěrů a dluhopisů. Dluhopisy emitované v roce 2020 byly v průběhu roku 2023 splaceny. K 31. 12. 2022 činila meziroční změna 279.450 tis. Kč.

C. UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SKUPINY EBM PARTNER

Ve Q1 2024 byl dokončen prodej 100% podílu v BOCH Investment s.r.o. – rezidenční projekt Stromovka Kladno.

V Q1 a Q2 proběhla kolaudace všech zbývajících domů v 2. etapě rezidenčního projektu Villa Resort Beroun;

V Q1 byla zahájena výstavba projektu Rezidence Krčská zahrada.

V Q2 bylo založeno BD Engerth 1, kde je EBM Partner, a.s. jako jeden ze zakládajících členů družstva a byla zahájen příprava prodeje pozemku pro bytový dům 01 v projektu Engerth Kladno z EBM SPV 3, s.r.o. do tohoto bytového družstva, které bude zajišťovat realizaci tohoto bytového domu.

V Q2 byla zahájena příprava ke koupi pozemku v obci Třebechovice za účelem výstavby Centra Bydlení pro Seniors (CBS) do společnosti EBM SPV 5, s.r.o.

Společnost EBM Partner zahájila v průběhu roku 2024 přípravu založení fondu kvalifikovaných investorů EBM Real Estate SICAV, a.s. ve spolupráci s AVANT investiční společností, a.s.

K žádným jiným významným změnám mezi datem konsolidované účetní závěrky a jejím schválením nedošlo.

V Praze dne 10. června 2024



Mgr. Jakub Vais
člen představenstva



**ÚČETNÍ ZÁVĚRKA
DLE CAS 2023**

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

O OVĚŘENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY K 31. PROSINCI 2023

A VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA ROK 2023

A VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ROK 2023

SPOLEČNOSTI EBM PARTNER A.S.

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	
Obchodní jméno jednotky:	EBM Partner a.s.
IČO:	241 84 497
Sídlo (přesná adresa):	Na Valentince 3336/4, 150 00 Praha 5
Předmět podnikání:	viz Příloha k účetní závěrce
Ověřované období:	od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023
Datum vyhotovení zprávy:	10. června 2024
Auditoři:	Schaffer & Partner Audit s.r.o. Číslo oprávnění 292
	Martin Felenda Číslo oprávnění 1871

VÝROK AUDITORA

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti EBM Partner a.s. sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2023, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosincem 2023, přehledu o peněžních tocích za rok 2023, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok 2023 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti EBM Partner a.s. k 31. prosinci 2023 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2023 v souladu s českými předpisy.

ZÁKLAD PRO VÝROK

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky (KA ČR) pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

OSTATNÍ INFORMACE 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.

Naš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi informacemi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti, tj. zda případně nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jež dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

ODPOVĚDNOST PŘEDSTAVENSTVA A DOZORČÍ RADY SPOLEČNOSTI ZA ÚČETNÍ ZÁVĚRKU

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

„Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.“

ODPOVĚDNOST AUDITORA ZA AUDIT ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné 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 nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol představenstvem.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoliv abychom mohli vyjádřit názor na účinnost 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 nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná 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 trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí událost nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- 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.



Schaffer & Partner Audit s.r.o.

Vodičkova 710/31, Praha 1

IČO: 256 48 641, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 57948

Evidenční číslo oprávnění 292

Martin Felenda

Vedoucí partner

Evidenční číslo oprávnění 1871

V Praze dne 10. června 2024

Martin Felenda

Auditor

Statutární auditor odpovědný za audit, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora

Evidenční číslo oprávnění 292

AKTIVA

Označení	AKTIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	1	590 820	4 902	585 918	409 630
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				
B.	Stálá aktiva	3	80 121	4 902	75 219	63 837
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	4				
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	5				
B.I.2.	Ocenitelná práva	6				
B.I.2.1.	Software	7				
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	8				
B.I.3.	Goodwill	9				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10				
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	11				
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	14	42 652	4 902	37 750	27 117
B.II.1.	Pozemky a stavby	15	40 546	3 817	36 729	26 714
B.II.1.1.	Pozemky	16	11 000		11 000	
B.II.1.2.	Stavby	17	29 546	3 817	25 729	26 714
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	2 106	1 085	1 021	403
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20				
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	21				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23				
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	24				
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25				
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	27	37 469		37 469	36 720
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	28	25 969		25 969	36 720
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	29				

Označení	AKTIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období		Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	30			
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	31			
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32	11 500		11 500
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	33			
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	34			
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35			
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	36			
C.	Oběžná aktiva	37	500 314		500 314
C.I.	Zásoby	38	5 533		5 533
C.I.1.	Materiál	39			
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	40	5 533		5 533
C.I.3.	Výrobky a zboží	41			
C.I.3.1.	Výrobky	42			
C.I.3.2.	Zboží	43			
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	44			
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	45			
C.II.	Pohledávky	46	490 070		490 070
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47	333 397		333 397
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	48	5 000		5 000
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	49	172 153		172 153
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	50			
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	51			
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	52	156 244		156 244
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	53			
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54			
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	55			
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	56	156 244		156 244
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	156 673		156 673
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	3 413		3 413
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	59	42 389		42 389
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	60			
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	61	110 871		110 871

Označení	AKTIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období		Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	62			
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63			
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	64	89		89
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	606		606
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66			
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	67	110 176		110 176
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv	68			
C.II.3.1.	Náklady příštích období	69			
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období	70			
C.II.3.3.	Příjmy příštích období	71			
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	72	20		20
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	73			
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	74	20		20
C.IV.	Peněžní prostředky	75	4 691		4 691
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	76	276		276
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	77	4 415		4 415
D.	Časové rozlišení aktiv	78	10 385		10 385
D.1.	Náklady příštích období	79	10 385		10 385
D.2.	Komplexní náklady příštích období	80			
D.3.	Příjmy příštích období	81	0		0

PASIVA

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	1	585 918	409 630
A.	Vlastní kapitál	2	-53 228	-80 525
A.I.	Základní kapitál	3	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	4	2 000	2 000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	5		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	6		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	7	-137 836	-136 787
A.II.1.	Ážio	8		
A.II.2.	Kapitálové fondy	9	-137 836	-136 787
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	10		
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	11	-137 836	-136 787
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních	12		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	13		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	14		
A.III.	Fondy ze zisku	15	3	3
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	16	3	3
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	17		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	18	54 259	88 548
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	19	54 197	88 486
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	20	62	62
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	21	28 346	-34 289
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	22		
B.+C.	Cizí zdroje	23	639 121	489 925
B.	Rezervy	24	201	193
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	25		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	26		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	27		
B.4.	Ostatní rezervy	28	201	193
C.	Závazky	29	638 920	489 732
C.I.	Dlouhodobé závazky	30	338 653	153 472

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
C.I.1.	Vydané dluhopisy	31	200 000	86 100
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	32	200 000	86 100
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	33		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	34		
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	35		
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	36		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	37		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	38		16 067
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	39		
C.I.8.	Odložený danový závazek	40		
C.I.9.	Závazky - ostatní	41	138 653	51 305
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	42	56 480	8 500
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	43		
C.I.9.3.	Jiné závazky	44	82 173	42 805
C.II.	Krátkodobé závazky	45	300 267	336 260
C.II.1.	Vydané dluhopisy	46	86 100	160 000
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	47	86 100	160 000
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	48		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	49	0	90 000
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	50		
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	51	2 972	2 425
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	52		
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	53	71 828	
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	54		
C.II.8.	Závazky ostatní	55	139 367	83 835
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	56		
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	57		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	58	282	372
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	59	141	191
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	60	1 966	1 141

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	61	252	390
C.II.8.7.	Jiné závazky	62	136 726	81 741
C.III.	Časové rozlišení pasiv	63		
C.III.1.	Výdaje příštích období	64		
C.III.2.	Výnosy příštích období	65		
D.	Časové rozlišení pasiv	66	25	230
D.1.	Výdaje příštích období	67	24	230
D.2.	Výnosy příštích období	68	1	

Označení	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	14 321	12 756
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A.	Výkonová spotřeba	3	36 767	26 318
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	5	1 665	1 383
A.3.	Služby	6	35 102	24 935
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7	447	175
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady	9	6 129	4 955
D.1.	Mzdové náklady	10	4 498	3 635
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	1 631	1 320
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	1 517	1 221
D.2.2.	Ostatní náklady	13	114	99
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	14	1 367	1 455
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	1 367	1 455
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	1 367	1 455
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17		
E.2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		
III.	Ostatní provozní výnosy	20	7 428	1 469
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	5 730	
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	1 698	1 469
F.	Ostatní provozní náklady	24	1 707	938
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	564	
F.2.	Prodaný materiál	26		
F.3.	Daně a poplatky	27	381	70
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	9	89

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Označení	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
F.5.	Jiné provozní náklady	29	753	779
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	-24 668	-19 616
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31	82 565	16
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	8 977	
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	33	73 588	16
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	11 703	
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	35	24 246	19 240
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36	24 246	19 240
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39		
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41		
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	42 047	33 344
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	42 047	33 344
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45		
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	105	38
K.	Ostatní finanční náklady	47	152	623
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	53 014	-14 673
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	28 346	-34 289
L.	Daň z příjmů	50		
L.1.	Daň z příjmů splatná	51		
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	28 346	-34 289
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	28 346	-34 289
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	128 665	33 519

Označení	PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH-FLOW)	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku	1	4 174	7 403
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)				
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	2	28 346	-34 289
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	3	-56 852	15 648
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv	4	1 367	1 455
	Umožňování opravné položky k nabytému majetku (+/-)			
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, změna stavu rezerv	5	9	89
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)	6	-67 051	
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-) (s výjimkou investičních spol. a fondů)	7	-8 500	
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+)	8	17 323	14 104
	Vyúčtované výnosové úroky (-)			
A.1.6.	Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace	9		
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z + A.1.)	10	-28 506	-18 641
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	11	-180 140	92 608
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	12	-155 457	17 905
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	13	-25 130	74 528
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	14	447	175
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a ekvivalentů	15		
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A* + A.2.)	16	-208 646	73 967
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého	17	-33 217	-29 868
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou investičních spol. a fondů) (+)	18	15 346	8 369
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulá období (-)	19		
A.7.	Přijaté diviendy a podíly na zisku (+)	20		
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A** + A.3. + A.4. + A.5. + A.7.)	21	-226 517	52 468

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Označení	PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH-FLOW)	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
Peněžní toky z investiční činnosti				
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	22	-26 064	-23 699
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	23	79 317	
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	24		
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1.+ B.2.+ B.3)	25	53 253	-23 699
Peněžní toky z finančních činností				
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry) na peněžní prostředky a ekvivalenty	27	173 781	-31 998
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty	28		
C.2.1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, emistního ážia, ev. rezervních fondů včetně složených záloh na toto zvýšení (+)	29		
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)	30		
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	31		
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)	32		
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	33		
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky v. o. s. a komplementáři u k. s. (-)	34		
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1.+ C.2.)	35	173 781	-31 998
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+ B***+ C***)	36	517	-3 229
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F)	37	4 691	4 174

Označení	PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
A. Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (účty 411, 491)				
A.1.	Počáteční zůstatek	1	2 000	2 000
A.2.	Zvýšení	2		
A.3.	Snížení	3		
A.4.	Konečný zůstatek	4	2 000	2 000
B. Základní kapitál nezapsaný (účet 419)				
B.1.	Počáteční stav	5		
B.2.	Zvýšení	6		
B.3.	Snížení	7		
B.4.	Konečný zůstatek	8		
C. Základní kapitál A. +/- B. se zohledněním účtu (-)252				
C.1.	Počáteční zůstatek A. +/- B.	9	2 000	2 000
C.2.	Počáteční zůstatek vlastních akcií a vlastních obchodních podílů (-252)	10		
C.3.	Zvýšení stavu účtu (-252)	11		
C.4.	Snížení stavu účtu (-252)	12		
C.5.	Konečný zůstatek účtu (-252)	13		
C.6.	Konečný zůstatek A. +/- B. se zohledněním účtu (-)252	14	2 000	2 000
D. Ážio (účet 412)				
D.1.	Počáteční zůstatek	15		
D.2.	Zvýšení	16		
D.3.	Snížení	17		
D.4.	Konečný zůstatek	18		
E. Kapitálové fondy (účet 413)				
E.1.	Počáteční zůstatek	15		
E.2.	Zvýšení	16		
E.3.	Snížení	17		
E.4.	Konečný zůstatek	18		

Označení	PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
F. Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření (účty 414, 416, 417 a 418)				
F.1.	Počáteční zůstatek	19	-136 788	-118 832
F.2.	Zvýšení	20	-1 048	-17 956
F.3.	Snížení	21		
F.4.	Konečný zůstatek	22	-137 836	-136 788
G. Rezervní fondy (účet 421, 422)				
G.1.	Počáteční stav	23	3	3
G.2.	Zvýšení	24		
G.3.	Snížení	25		
G.4.	Konečný zůstatek	26	3	3
H. Ostatní fondy ze zisku (účet 423, 427)				
H.1.	Počáteční stav	27		
H.2.	Zvýšení	28		
H.3.	Snížení	29		
H.4.	Konečný zůstatek	30		
I. Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)				
I.1.	Počáteční zůstatek	31	130 224	130 224
I.2.	Zvýšení	32		
I.3.	Snížení	33		
I.4.	Konečný zůstatek	34	130 224	130 224
J. Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)				
J.1.	Počáteční zůstatek	35	-41 737	-20 038
J.2.	Zvýšení	36	-34 290	-21 699
J.3.	Snížení	37		
J.4.	Konečný zůstatek	38	-76 027	-41 737
K. Jiný výsledek minulých období (účet 426)				
K.1.	Počáteční zůstatek	39	62	62
K.2.	Zvýšení	40		
K.3.	Snížení	41		
K.4.	Konečný zůstatek	42	62	62

Označení	PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
L. Zisk / ztráta za účetní období po zdanění				
L.1.	Počáteční zůstatek	43	-34 289	-21 699
L.2.	Zvýšení	44	28 346	-34 289
L.3.	Snížení	45	-34 289	-21 699
L.4.	Konečný zůstatek	46	28 346	-34 289
M. Zálohy na podíl na zisku (účet 432)				
M.1.	Počáteční stav	47		
M.2.	Zvýšení	48		
M.3.	Snížení	49		
M.4.	Konečný zůstatek	50		
Vlastní kapitál celkem				
X.1.	Počáteční stav	51	-80 525	-28 280
X.2.	Zvýšení	52	-6 992	-73 944
X.3.	Snížení	53	-34 289	-21 699
X.4.	Konečný zůstatek	54	-53 228	-80 525

PŘÍLOHA

K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31. 12. 2023 SPOLEČNOSTI EBM PARTNER A.S.

1. PŘEDMĚT ČINNOSTI

EBM Partner a.s., vznikla dne 25. 11. 2011 a je zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze v oddílu B, vložce 17669. Sídlem společnosti je Na Valentince 3336/4, 150 00 Praha 5 Smíchov. IČ: 24184497

Právní forma: akciová společnost

Na 2 000 000 Kč základního kapitálu obchodní společnosti se podílí akcionáři:

Ing. Lubomír Vais	podíl 51 %	1 020 000 Kč
Mgr. Jakub Vais	podíl 49 %	980 000 Kč

Společnost se řídí zákonem č. 90/2012, o obchodních společnostech a družstvech jako celku. Nová společenská smlouva byla sepsána 9. 3. 2016.

Nejvyšším řídicím orgánem společnosti k 31. 12. 2023 je představenstvo:

předseda představenstva: Ing. Lubomír Vais, dat. nar. 1. března 1964

člen představenstva: Mgr. Jakub Vais, dat. nar. 31. července 1987
Ing. Jan Šulc, dat. nar. 24. října 1981

Společnost zastupuje navenek každý člen představenstva samostatně.

Dozorčí rada:

člen dozorčí rady: Ing. Petr Illetško, dat. nar. 31. prosince 1967

Obchodní společnost má 11 zaměstnanců.

Předmětem podnikání je: Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

2. ÚDAJE O ÚČETNÍCH JEDNOTKÁCH V NICHŽ MÁ ÚJ PODÍL K 31. 12. 2023

Obchodní společnost eviduje finanční investice se 100 % podílem ve společnostech EBM SPV 1, s.r.o., Rezidence Erbenova, a.s., EBM SPV 3, s.r.o., Jižní svahy, a.s, BOCH Investment s.r.o, EBM SPV 5, s.r.o. a EBM Finance s.r.o.

Obchodní společnost eviduje finanční investice s 80 % podílem ve společnosti EBM SPV 2, s.r.o. a 60% podíl ve společnosti EBM SPV 4, s.r.o.

Ve společnosti Mečíkova Rezidence Development, a.s. vlastní 50% podíl.

Dále obchodní společnost eviduje finanční investici se 10 % podílem ve společnosti BV Development Jinočany

3. ZMĚNY A DODATKY PROVEDENÉ V UPLYNULÉM ÚČETNÍM OBDOBÍ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU

V roce 2023 došlo ke změně člena dozorčí rady na Ing. Petra Illetška.

4. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY K 31. 12. 2023

Příložená účetní závěrka byla zpracována podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, vyhlášky č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví při respektování Českých účetních standardů pro podnikatele, ve znění platném pro rok 2023. Účetní závěrka sestavená k 31. 12. 2023 je zpracována na bázi historických cen v celých tis. Kč.

5. ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ A ODPISOVÁNÍ

Způsob oceňování majetku a jeho způsob odpisování zůstaly na úrovni minulých let.

DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Dlouhodobý nehmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související.

Dlouhodobý nehmotný majetek nad 80 tis. Kč je odpisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého nehmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti a předpokládané zbytkové hodnoty majetku.

Dlouhodobý nehmotný majetek je odepisován po dobu 36 měsíců.

DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a další náklady s pořízením související.

Dlouhodobý hmotný majetek do 1 tis. Kč se účtuje rovnou do nákladů na příslušný analytický účet 501.

Dlouhodobý hmotný majetek nad 1 000 tis. Kč včetně se odpisuje do nákladů po dobu ekonomické životnosti.

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého hmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

Technické zhodnocení pronajatých staveb: 50 let

Hmotné movité věci a jejich soubory: 3 – 10 let

Vozidla: 5 let

Kancelářský nábytek a soubory nábytku: 2 – 5 let

PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

Peněžní prostředky tvoří peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

CENNÉ PAPIRY

Ocenění cenných papírů a majetkových účastí - v úrovni základních vkladů – na konci roku jsou majetkové účasti přeceňovány metodou ekvivalence.

ZÁSOPY A OPRAVNÉ POLOŽKY K ZÁSOBÁM

K 31. 12. 2023 obchodní společnost eviduje nedokončenou výrobu v hodnotě 5,533 mil. Kč.

Jedná se o rozpracované projekty společnosti.

Nedokončená výroba (služby) se oceňuje skutečnými vlastními náklady. Vlastní náklady zahrnují přímé náklady vynaložené na výrobu, popř. i přiřaditelné nepřímé náklady, které se vztahují k výrobě.

POHLEDÁVKY A OPRAVNÉ POLOŽKY K POHLEDÁVKÁM

Pohledávky společnost účtuje v nominální hodnotě. Postoupené pohledávky v pořizovací hodnotě.

DEVIZOVÉ OPERACE

Pro přepočet cizích měn na českou měnu společnost používá denní kurzy vyhlášené ČNB. Dnem uskutečnění účetního případu je u zahraničního dodavatele den vystavení faktury zahraničním dodavatelem, u tuzemského dodavatele je to den přijetí faktury a u vystavených faktur je to den vystavení faktury.

U pokladních operací den nákupu valut, den uvedený na bankovním výpisu.

Přepočty zůstatků pohledávek a závazků a stavu peněžních prostředků v cizích měnách k rozvahovému dni byly provedeny podle kurzovního lístku ČNB

k 31. 12. 2023 automaticky účetním programem v počítači.

Výsledky přepočtů byly zúčtovány výsledkově na kurzové ztráty nebo kurzový zisk.

ÚČTOVÁNÍ NÁKLADŮ A VÝNOSŮ

Náklady a výnosy byly účtovány časově rozlišené do období, se kterým věcně a časově souvisejí. V souladu se zásadou opatrnosti společnost účtuje o tvorbě opravných položek k pohledávkám, čímž vyjadřuje veškerá rizika znehodnocení a možných ztrát, které jsou ke dni účetní závěrky známy.

Náklady příštích období 10.385 tis. Kč (2022 – 5.799 tis. Kč) zahrnují pojistné týkající se roku 2024 a rozlišení akontačních splátek vozů pořízených na finanční leasing a předpis leasingových smluv sjednaných v roce 2021, 2022 a 2023

Příjmy příštích období jsou ve výši 0 Kč (2022 – 152 tis. Kč).

Výdaje příštích období 24 tis. Kč zahrnují především provozní náklady.

DAŇ Z PŘÍJMŮ

K vypracování přiznání k dani z příjmů za rok 2023 a výpočtu daňové povinnosti obchodní společnost pověřila obchodní společnost ORKÁN plus, s.r.o. Vykázala daňovou ztrátu ve výši 26.310 tis. Kč. Výsledná daňová povinnost je 0 Kč.

6. DLOUHODOBÝ HNOTNÝ MAJETEK (V TIS. KČ)

Skupina majetku	Pořizovací cena		Oprávký		Zůstatková cena		Přírůstky	Úbytky
	Běžné období	Minulé období	Běžné období	Minulé období	Běžné období	Minulé období		
Pozemky	11	0	0	0	11	0	11	0
Stavby	29 546	29 546	3 817	2 832	25 729	26 714		0
Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	2 106	2 865	1 085	2 462	1 021	403	1 564	2 323
Jiný DHM	0	0	0	0	0	0	0	0
Nedokončený DHM	0	0	0	0	0	0	0	0

7. DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Obchodní společnost vlastní podíly ve výše uvedených dceřiných společnostech, viz bod 2.

8. ZÁSoby

Společnost eviduje nedokončenou výrobu ve výši 5,533 mil Kč.

9. DLOUHODOBÉ A KRÁTKODOBÉ POHLEDÁVKY

V dlouhodobých pohledávkách jsou evidovány zápůjčky pro dceřiné společnosti:

- Zápůjčka pro EBM SPV 3, s.r.o. ve výši 60.437 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.
- Zápůjčka pro EBM SPV 4, s.r.o. ve výši 12.653 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.
- Zápůjčka pro EBM SPV 5, s.r.o. ve výši 13 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.
- Zápůjčka pro Jižní svahy, a.s. ve výši 48.648 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.

- Zápůjčka pro Boch Investment s.r.o. ve výši 36.417 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.
- Zápůjčka pro Mečíkova Rezidence Development, a.s. ve výši 13.126 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.
- Zápůjčka pro EBM Finance, s.r.o. ve výši 34 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.
- Zápůjčka pro BV Development Jinočany a.s. ve výši 541 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.

V jiných dlouhodobých pohledávkách jsou evidovány pohledávky za spřízněnými osobami:

- Zápůjčka pro EBM Rent, s.r.o. ve výši 34.327 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.
- Zápůjčka pro EBM Construct, s.r.o. ve výši 119.934 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.
- Zápůjčka pro EBM Services, s.r.o. ve výši 1.982 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.

V krátkodobých pohledávkách jsou evidovány zápůjčky pro dceřiné společnosti:

- Zápůjčka pro EBM SPV 1, s.r.o. ve výši 283 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.
- Zápůjčka pro EBM SPV 2, s.r.o. ve výši 42.389 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.

Dále jsou v krátkodobých pohledávkách evidovány půjčky za FO nespojenými ve výši 4.176 tis. Kč.

10. KRÁTKODOBÉ POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ

Obvyklá doba splatnosti je stanovena na 14 dnů. Společnost vykazuje následující skladbu pohledávek.

Vývoj byl následující (v tis. Kč):

Počet dnů po splatnosti	Běžné období		Minulé období	
	Z obchodního styku (311000 + 315000)	Ostatní * (Poskytnuté zálohy a jiné pohledávky)	Z obchodního styku (311000)	Ostatní (Poskytnuté zálohy a jiné pohledávky)
Ve splatnosti	2 838	606	975	431
Do 30 dní	1	0	439	0
30 - 60 dní	0	0	545	0
60 – 90 dní	0	0	0	0
90 – 180 dní	0	0	460	0
180 a více	574	0	200	0
Celkem	3 413	606	2 619	431

* Jedná se především o poskytnuté zálohy.

11. DLOUHODOBÉ POHLEDÁVKY - ODLOŽENÁ DAŇ

Společnost vykazuje odloženou daňovou pohledávku – přehled rozdílů:

Název	Běžné období k 31. 12. 2023	Minulé období k 31. 12. 2022
Stálá aktiva	4 074	2 968
Zásoby	0	0
Pohledávky	0	0
Rezerva na nevyúč. dovolenou, ostatní rezervy	201	193
Daňová ztráta z minulých let	120 786	94 476
Ostatní	0	0
Rozdíl	125 061	97 637
Sazba daně v procentech	21	19
Odložená daňová pohledávka	26 263	18 551

Výpočet odložené daně vychází z dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku a z daňové ztráty minulých let s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. Pro výpočet odložené daně byla v souladu s platnými předpisy použita sazba daně platná v roce 2023, tj. 21 %.

Společnost o odložené daňové pohledávce neúčtuje z důvodu opatrnosti.

12. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Pokladní hotovost k 31. 12. 2023 činí 276 tis. Kč.

Stav na bankovních účtech se z 3.873 tis. Kč zvýšil na 4.415 tis. Kč.

Obchodní společnost má členský družstevní podíl v družstvu Bytové družstvo Vrchlabí - Labská.

13. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období 10.385 tis. Kč – časové rozlišení leasingu, časové rozlišení licencí a pojištění na období roku 2024. Účet obsahuje také předpis leasingů sjednaných v roce 2021, 2022 a 2023.

14. OPRAVNÉ POLOŽKY K DLOUHODOBÉMU FINANČNÍMU MAJETKU

Dlouhodobý finanční majetek byl k 31. 12. 2023 přeceněn metodou ekvivalence.

15. VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Vlastní kapitál zaznamenal v období od začátku až po konec účetního období 2023 následující vývoj v tis. Kč:

Kategorie vlastního kapitálu	Počáteční stav k 01.01. 2023	Zvýšení	Snížení (výplata podílů)	Konečný stav k 31. 12. 2023
Základní kapitál	2 000	0	0	2 000
Ostatní kapitálové fondy	-136 787	1 049	0	-137 836
Rezervní fond	3	0	0	3
Statutární a ostatní fondy	0	0	0	0
Nerozdělený zisk/Neuhrazená ztráta min. let	88 548	0	34 289	54 259
Výsledek hospodaření běžného účt.obd.	-34 289	28 346	-34 289	28 346
Celkem	-80 525	29 395	0	-53 228

16. KRÁTKODOBÉ A DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

V krátkodobých závazcích jsou evidovány zápůjčky od fyzických a právnických osob včetně úroků se splatností do 1 roku a emitované dluhopisy v hodnotě 86,1 mil. Kč s úrokovou sazbou 6,00 % p. a. splatné v roce 2024,

V dlouhodobých závazcích jsou evidovány zápůjčky od fyzických a právnických osob včetně úroků se splatností nad 1 rok a emitované dluhopisy v hodnotě 200 mil. Kč s úrokovou sazbou 8,5 % p.a. Dále je tam evidován závazek vůči společníkovi a za leasingovými společnostmi.

17. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY Z PŘIJATÝCH FAKTUR OD DODAVATELŮ A ZÁLOH K VYÚČTOVÁNÍ

Společnost vykazuje následující vývoj skladby závazků z obchodního styku v tis. Kč

Počet dnů po splatnosti	Běžné období		Minulé období	
	Z obchodního styku	Ostatní (Přijaté zálohy a jiné závazky)*	Z obchodního styku	Ostatní (Přijaté zálohy a jiné závazky)*
Ve splatnosti	2 191	0	1 874	83 445
Do 30 dní	393	0	22	0
30 - 60 dní	127	0	0	0
60 – 90 dní	0	0	528	0
90 – 180 dní	260	0	0	0
180 a více	0	0	1	0
Celkem	2 971	0	2 425	83 445

* V roce 2022 se jednalo o závazky z titulu nevyplacených úroků ze zápůjček a nesplacených krátkodobých zápůjček, závazky vůči zaměstnancům, správě sociálního zabezpečení a zdravotním pojišťovnám a závazky vůči státu.

18. BANKOVNÍ ÚVĚRY A VÝPOMOCI

Obchodní společnost v roce 2023 bankovní úvěr ve výši 90 mil. Kč splatila.

19. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období ve výši 24 tis. Kč zahrnují provozní náklady a náklady související se zajišťováním projekčních činností.

Dohadné účty pasivní ve výši 252 tis. Kč zahrnují především předpokládané náklady na služby.

20. DANĚ A ZÁVAZKY/POHLEDÁVKY (-) ZE SOCIÁLNÍHO A ZDRAVOTNÍHO POJIŠTĚNÍ

	Běžné období	Minulé období
Sociální zabezpečení	100	133
Zdravotní pojištění	41	57
Daňové závazky – účet 341	0	0
Daňové závazky – účet 342	1 966	1 141
Daňové závazky – účet 343	-89	-894
Daňové závazky – účet 345	0	0

21. OSTATNÍ ZÁVAZKY NEUVEDENÉ V ROZVAZE

Společnost nemá závazky spojené s ochranou životního prostředí, nemá závazky z neukončených soudních sporů, nemá žádné závazky vyplývající z privatizačních smluv, nesplněné podmínky z poskytnutých dotací.

22. VÝNOSY A JEJICH SKLADBA

Hlavním předmětem činnosti společnosti je developerská, poradenská a konzultační činnost.

Skladba výnosů v uplynulých letech je uvedena v tabulce (v tis. Kč):

	Běžné období			Minulé období		
	Celkem	Tuzemsko	Zahraničí	Celkem	Tuzemsko	Zahraničí
Tržby za prodej zboží	0	0	0	0	0	0
Tržby z prodeje vlastních výrobků	0	0	0	0	0	0
Tržby z prodeje služeb	14 321	14 321	0	12 756	12 756	0
Tržby z prodeje majetku	5 730	5 730	0	0	0	0
Ostatní provozní výnosy	1 698	1 698	0	1 469	1 469	0
Finanční výnosy	106 915	106 915	0	19 294	19 294	0
Celkem	128 664	128 664	0	33 519	33 519	0

23. OSOBNÍ NÁKLADY

Obchodní společnost má k 31. 12. 2023 11 zaměstnanců. Mzdové náklady za rok 2023 činily 4.498 tis. Kč.

24. NÁKLADY VYNALOŽENÉ NA PRODANÉ ZBOŽÍ, SPOTŘEBA MATERIÁLU A SLUŽEB A OSTATNÍ NÁKLADY

Na celkové spotřebě materiálu a energie 1.665 tis. Kč se podílí přímá spotřeba nakupovaného materiálu v částce 1.661 tis. Kč a spotřeba energie v částce 4 tis. Kč

Na spotřebě nákladů na služby 35.102 tis. Kč se podílejí náklady na ostatní služby, zejména náklady na subdodávky, vedení účetnictví, reklama.

25. VÝZNAMNÉ POTENCIÁLNÍ ZTRÁTY

Obchodní společnost nemá žádné soudní spory, reklamace nebo jiné závazky nebo pohledávky a zásoby, které by představovaly do budoucna riziko ztrát, aniž by bylo kryto opravnými položkami. Tuto skutečnost potvrdil i právní zástupce společnosti.

26. NEPŘETŘŽITOST TRVÁNÍ OBCHODNÍ SPOLEČNOSTI DO BUDOUCNA

Obchodní společnosti nejsou známy žádné okolnosti signalizující možné omezení nebo zastavení její činnosti do budoucna či významné snížení aktiv nebo výnosů v nejbližších letech. Schopnost obchodní společnosti splatit své závazky je závislá na výsledcích a hospodaření svých dceřiných společností.

27. FUNKCE VNITŘNÍHO KONTROLNÍHO SYSTÉMU

Obchodní společnost má dobře fungující vnitřní kontrolní systém, který zabezpečuje ve všech oblastech činnosti ochranu majetku a vedení účetnictví tak, aby bylo věrným a poctivým obrazem skutečnosti a finanční pozice účetní jednotky, a aby bylo zabráněno možným podvodům a významným omylům nebo chybám a provádění hotovostních plateb nad 270.000 Kč. Nejdůležitější kontrolní body jsou zabudovány v softwaru a ve výstupech z účetnictví jsou prováděny kontroly vazeb.

28. AUDIT

Rozhodnutím akcionáře při výkonu valné hromady byl určen auditor, a to společnost Schaffer & Partner Audit s.r.o. Výše nákladů na audit byla v souladu se smluvní cenou. Jiné úhrady nebyly auditorovi poskytnuty.

29. UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

K žádným významným změnám mezi datem účetní závěrky a jejím schválením nedošlo.

V Praze dne 31. 5. 2024



Mgr. Jakub Vais
člen představenstva

VÝROČNÍ ZPRÁVA ZA ROK 2023

1. ZÁKLADNÍ IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Korporace EBM Partner a.s., se sídlem Na Valentince 3336/4, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO 24184497, zapsaná do Obchodního rejstříku dne 25. listopadu 2011.

Hlavní činností Společnosti je příprava, development a realizace realitních projektů, zejména v segmentu rezidenčního bydlení a seniorského bydlení spojeného se službami.

Základní kapitál obchodní společnosti činí 2.000.000 Kč a byl zcela splacen. Korporace je zapsána v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 17669.

ORGÁNY SPOLEČNOSTI K 31. 12. 2023:

Představenstvo

předseda: Ing. Lubomír Vais
členství v představenstvu od 25. listopadu 2011

člen: Mgr. Jakub Vais
členství v představenstvu od 28. června 2017

člen: Ing. Jan Šulc
členství v představenstvu od 7. ledna 2021

Dozorčí rada

člen: Ing. Petr Illetško, MBA
členství v dozorčí radě od 1. listopadu 2023

2. INFORMACE O MINULÉM VÝVOJI ÚČETNÍ JEDNOTKY A O JEJÍM POSTAVENÍ

Přílohou této výroční zprávy je účetní závěrka za rok 2023. Účetním obdobím je kalendářní rok.

Ve 2.čtvrtletí 2023 byl dokončen prodej 20% podílu v EBM SPV 2, s.r.o. – rezidenční projekt Rezidence Krčská zahrada.

Ve 2.čtvrtletí 2023 byl dokončen prodej 50% podílu v Mečíkova Residence Development a.s. – rezidenční projekt Mečíkova Rezidence.

Ve 2.čtvrtletí 2023 byl dokončen prodej 49% podílu v Logport Development s.r.o.

Ve 2.čtvrtletí 2023 byl dokončen (i) nákup pozemku pro rezidenční projekt Valmont Máchovo jezero projektovou společností EBM SPV 4, s.r.o., a (ii) následný prodej 40% podílu v projektové společnosti EBM SPV 4, s.r.o.

Ve 2.čtvrtletí 2023 byl dokončen nákup 10% podílu v projektové společnosti BV Development Jinočany a.s. pro realizaci rezidenčního projektu Villa Resort Jinočany. EBM Partner a.s. bude zároveň vykonávat pozici developera tohoto projektu.

Ve 2.čtvrtletí 2023 proběhla kolaudace rezidenčního projektu Erbenova Rezidence a byl splacen developerský úvěr.

Ve 2.čtvrtletí 2023 proběhla kolaudace všech 22 domů v 1. etapě rezidenčního projektu Villa Resort Beroun; probíhá postupné předávání domů klientům.

Ve 2. čtvrtletí společnost splatila úspěšně splatila emisi dluhopisů EBM Partner 6,75/23 v celkovém objemu 160 mil. Kč.

Zároveň v červnu 2023 Společnost EBM Partner realizovala třetí veřejnou emisi dluhopisů EBM Partner 8.50/27 v objemu 200 mil. Kč.

Společnost v roce 2023 pokračovala ve výstavbě rezidenčních projektů:

- Dokončila výstavbu projektu Villa Resort Beroun / Etapa 1Probíhala výstavba projektu Villa Resort Beroun / Etapa 2, jehož dokončení a kolaudace je plánována na 2. čtvrtletí 2024.
- V závěru roku byla finalizována příprava pro zahájení výstavby projektu Rezidence Krčská zahrada v Praze 4 (projektová společnost EBM SPV 2, s.r.o.);

Společnost zároveň pokračovala v přípravě svých rezidenčních projektů:

- X3K v Praze – Kobyliších
- Engerth Kladno (projektová společnost EBM SPV 3, s.r.o.)
- Stromovka Kladno (projektová společnost BOCH Investment s.r.o.)
- Mečíkova Rezidence (projektová společnost Mečíkova Residence Development a.s.)
- Valmont Máchovo jezero (projektová společnost EBM SPV 4, s.r.o.)
- Villa Resort Jinočany (projektová společnost BV Development Jinočany a.s.)

3. INFORMACE O VÝZNAMNÝCH SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY V OBDOBÍ OD 31. 12. 2023 DOSUD

Ode dne sestavení účetní závěrky došlo k následujícím významným skutečnostem:

1. Počátkem roku 2024 byla zahájena výstavba projektu Rezidence Krčská zahrada (projektová společnost EBM SPV 2, s.r.o.)
2. V 1. čtvrtletí 2024 byl realizován prodej 100% podílu v projektové společnosti BOCH Investment – rezidenční projekt Stromovka Kladno, kde však společnost zůstala v roli manažera prací na přípravě projektu.
3. V 1. a 2. čtvrtletí proběhla postupně kolaudace všech zbývajících rodinných domů v 2. etapě rezidenčního projektu Villa Resort Beroun.
4. Ve 2. čtvrtletí roku 2024 Společnost jako jeden ze zakládajících členů založila Bytové družstvo Engerth 1 a byla zahájena příprava prodeje pozemku pro bytový dům v projektu Engerth Kladno z EBM SPV 3 s.r.o. do tohoto bytového družstva, které bude zajišťovat realizaci tohoto bytového domu pro družstevní bydlení.
5. V 2. čtvrtletí byla uzavřena kupní smlouva na koupi pozemku v obci Třebechovice za účelem výstavby Centra Bydlení pro Seniory (CBS) do projektové společnosti EBM SPV 5, s.r.o
6. Společnost zahájila v průběhu 1. pololetí 2024 přípravu založení fondu kvalifikovaných investorů EBM Real Estate SICAV, a.s., ve spolupráci s AVANT investiční společností, a.s.

4. INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ÚČETNÍ JEDNOTKY

V průběhu roku 2024 bude v dceřiné projektové společnosti

- Jižní svahy a.s. dokončena výstavba rezidenčního projektu projektu Villa Resort Beroun.
- EBM SPV 2, s.r.o. pokračovat výstavba projektu Rezidence Krčská zahrada v Praze 4.

V průběhu roku 2024 bude Společnost pokračovat v přípravě a/nebo realizaci projektů rezidenčního bydlení

- X3K Praze 8 – Kobylišy
- Engerth Kladno (projektová společnost EBM SPV 3, s.r.o.)
- Mečíkova Rezidence (projektová společnost Mečíkova Residence Development a.s.)
- Valmont Máchovo jezero (projektová společnost EBM SPV 4, s.r.o.)
- Villa Resort Jinočany (projektová společnost BV Development Jinočany a.s.)
- Centra Bydlení pro Seniory (CBS) Třebechovice (projektová společnosti EBM SPV 5, s.r.o)
- Stromovka Kladno pro externí projektovou společnost BOCH Investment s.r.o.

V průběhu roku 2024 Společnost plánuje dokončit akvizici dalších pozemků či projektových společností pro rezidenční projekt v Praze a/nebo okolí – v závislosti na dostupnosti zdrojů a výhledu rezidenčního trhu s ohledem na makroekonomickou situaci v ČR.

V 2. pololetí 2024 plánuje Společnost připravit novou emisi dluhopisů a umístit je investorům a založit fond kvalifikovaných investorů EBM Real Estate SICAV, a.s., do jehož rezidenčního podfondu budou převedeny vybrané projektové společnosti.

Na selektivní bázi Společnost dále zvažuje akvizici a následnou realizaci dalších projektů rezidenčního, družstevního a/nebo nájemního bydlení v Praze. Záměrem Společnosti je zajistit pozemky pro realizaci budoucích projektů formou budoucích kupních smluv či kupních opcí tak, aby k podpisu kupní smlouvy a úhradě kupní ceny došlo po nabytí právní moci územního rozhodnutí, případně stavebního povolení.

5. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ

Obchodní společnost nevynaložila žádné výdaje na výzkum a vývoj.

6. AKTIVITY V OCHRANĚ V OBLASTI ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

V oblasti životního prostředí společnost dodržuje všechny právní předpisy vztahující se k ochraně životního prostředí.

7. AKTIVITY V OBLASTI PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAHŮ

Společnost má se všemi svými zaměstnanci uzavřeny pracovní smlouvy na dobu neurčitou.

Pracovněprávní vztahy se řídí Zákoníkem práce.

Společnost pravidelně organizuje vzdělávací akce zvyšující kvalifikaci zaměstnanců.

8. ZPRÁVA S VÝROKEM AUDITORA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA ROK 2023

Zpráva s výrokem auditora bez výhrad je součástí přílohy této výroční zprávy.

9. ORGANIZAČNÍ SLOŽKY V ZAHRANIČÍ

Korporace EBM Partner a.s. nemá organizační složku v zahraničí.

V Praze, dne 10. června 2024



Ing. Jan Šulc

člen představenstva

Přílohy: Účetní závěrka za rok 2023

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2023

Zpráva s výrokem auditora k účetní závěrce za rok 2023

ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

VYPRACOVANÁ V SOULADU S UST. § 82 ZÁKONA 90/2012SB. O OBCHODNÍCH SPOLEČNOSTECH A DRUŽSTVECH
ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1. 1. 2023 DO 31. 12. 2023

1. OVLÁDANÁ OSOBA

EBM Partner a.s.
Na Valentince 3336/4, 150 00 Praha 5
IČ: 241 84 497, DIČ: CZ24184497

2. OVLÁDAJÍCÍ OSOBY

ČLENOVÉ STATUTÁRNÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ K ROZVAHOVÉMU DNI:

Funkce	Příjmení	Jméno	Datum narození
Předseda představenstva	Vais	Ľubomír, Ing.	1. 3. 1964
Člen představenstva	Vais	Jakub, Mgr.	31. 7. 1987
Člen představenstva	Šulc	Jan, Ing.	24. 10. 1981
Člen dozorčí rady	Illetško	Petr	31. 12. 1967

Korporaci zastupuje navenek každý člen představenstva samostatně.

3. DALŠÍ PROPOJENÉ OSOBY

DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI:

EBM SPV 1, s.r.o., IČ: 06303498, 100% obchodní podíl
Rezidence Erbenova, a.s, IČ: 07198701, 100% obchodní podíl
EBM SPV 2, s.r.o., IČ: 08793719, 80% obchodní podíl
EBM SPV 3, s.r.o., IČ: 08794375, 100% obchodní podíl
EBM SPV 4, s.r.o., IČ: 08794685, 60% obchodní podíl
Jižní Svahy a.s., IČ: 27374467, 100% obchodní podíl
BOCH Investment s.r.o., IČ: 06827225, 100% obchodní podíl
Mečíkova Residence Development a.s., IČ: 10866035, 50% obchodní podíl
EBM Finance s.r.o., IČ: 17411891, 100 % obchodní podíl
EBM SPV 5, s.r.o., IČ: 17892309, 100% obchodní podíl
BV Developměnt Jinočany a.s., IČ:03372863, 10% obchodní podíl
Logport Development s.r.o., IČ:07146400 (do 30.6.2023)

JINAK PROPOJENÉ SPOLEČNOSTI:

EBM Expert, s.r.o., IČ: 25514741
EBM Rent, s.r.o., IČ: 06303200
EBM Construct, s.r.o., IČ: 63477165
EBM Office, s.r.o., IČ: 07148950
Bytové družstvo Vrchlabí-Labská, IČ: 06589430
Spiritia s.r.o., IČ:06723659 (do 30.6.2023)
Logport Uhřetěves, s.r.o., IČ: 09652302 (do 30.6.2023)

4. ÚLOHA SPOLEČNOSTI VE SKUPINĚ:

Hlavním předmětem podnikání je Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

5. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

V průběhu rozhodného období byla Korporace přímo ovládána Ovládající osobou. K ovládání Korporace dochází zejména při rozhodování jediného společníka v působnosti valné hromady.

6. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH NA POPUD NEBO V ZÁJMU OVLÁDAJÍCÍ OSOBY NEBO JÍ OVLÁDANÝCH OSOB

Během rozhodného období neučinila Korporace na popud Ovládající osoby nebo jí ovládaných osob žádná jednání, která se týkala majetku přesahujícího 10% vlastního kapitálu Korporace zjištěné podle poslední účetní závěrky.

7. PRÁVNÍ VZTAHY MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Druh právního vztahu	Ano / ne
Smlouvy o nákupu zboží, materiálu, služeb, jiné	Ano
Smlouvy o prodeji zboží, výrobků, služeb, jiné	Ne
Smlouvy o distribuci dodávek	Ne
Smlouvy o technické pomoci	Ne
Smlouvy o zápůjčce	Ano
Smlouvy o poskytování reklamních služeb	Ne
Smlouvy o nájmu či pronájmu	Ano
Smlouvy o zástavě	Ne
Smlouvy o používání informačních sítí	Ne
Smlouvy o poskytování manažerských služeb	Ne
Licenční smlouvy	Ne
Smlouvy o poskytování know-how	Ne
Jiné právní úkony, opatření	Ano

PŘEHLED SMLUV A JINÝCH PRÁVNÍCH ÚKONŮ:

SMLOUVA O ZÁPŮJČCE mezi EBM Partner a.s. (zapůjčitelem) a korporací Rezidence Erbenova a.s. (vydlužitelem).

1/ Smlouva byla uzavřena dne 15. 11. 2021, se splatností 31. 12. 2023

- Předmětem smlouvy je půjčka ve výši 1.000 tis. Kč
- Půjčka je úročena

Dohoda o uznání dluhu mezi EBM Partner a.s. (zapůjčitelem) a společností EBM Construct, s.r.o. (vydlužitelem).

1/ Dohoda byla uzavřena dne 23. 12. 2020, se splatností 31. 12. 2025

- Předmětem smlouvy jsou zápůjčky ve výši 35.700 tis. Kč
- Zápůjčka je úročena

SMLOUVA O ÚVĚRU mezi EBM Partner a.s. (věřitelem) a korporací EBM Construct, s.r.o. (dlužníkem).

1/ Smlouva byla uzavřena dne 10. 1. 2022, se splatností 31. 12. 2026

- Předmětem smlouvy jsou zápůjčky až do výše 45.000 tis. Kč,
- Zápůjčka je úročena

2/ Smlouva byla uzavřena dne 29. 8. 2023, se splatností 31. 12. 2026

- Předmětem smlouvy jsou zápůjčky až do výše 35.000 tis. Kč,
- Zápůjčka je úročena

Nevyplacené úroky k 31. 12. 2023: 13.245 tis. Kč.

SMLOUVA O ZÁPŮJČCE mezi EBM Partner a.s. (zapůjčitelem) a korporací EBM Rent, s.r.o. (vydlužitelem).

1/ Smlouva byla uzavřena dne 13. 11. 2017, se splatností 31. 12. 2022

- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 5.000 tis. Kč
- Zápůjčka je úročena

2/ Smlouva byla uzavřena dne 3. 5. 2018, se splatností 31. 12. 2022

- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 5.000 tis. Kč
- Zápůjčka je úročena

3/ Smlouva byla uzavřena dne 11. 3. 2020, se splatností 31. 12. 2024

- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 5.000 tis. Kč,
- Zápůjčka je úročena

SMLOUVA O ÚVĚRU mezi EBM Partner a.s. (věřitelem) a korporací EBM Rent, s.r.o. (dlužníkem).

1/ Smlouva byla uzavřena dne 27. 9. 2022, se splatností 31. 12. 2026

- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 5.000 tis. Kč,
- Zápůjčka je úročena

2/ Smlouva byla uzavřena dne 2. 1. 2023, se splatností 31. 12. 2026

- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 10.000 tis. Kč,
- Zápůjčka je úročena

Úroky k 31. 12. 2023: 8.750 tis. Kč.

SMLOUVA O ZÁPŮJČCE mezi EBM Partner a.s. (zapůjčitelem) a korporací EBM SPV 1, s.r.o. (vydlužitelem).

1/ Smlouva byla uzavřena dne 25. 7. 2018, se splatností 31. 12. 2022

- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 30.000 tis. Kč.
- Zápůjčka je úročena

Zápůjčka je splacená.

SMLOUVA O ÚVĚRU mezi EBM Partner a.s. (věřitelem) a korporací EBM SPV 1, s.r.o. (dlužníkem).

1/ Smlouva byla uzavřena dne 1. 6. 2023, se splatností 31. 12. 2024

- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 300 tis. Kč.
- Zápůjčka je úročena

Úroky k 31. 12. 2023: 13 tis. Kč.

SMLOUVA O ZÁPŮJČCE mezi EBM Partner a.s. (zapůjčitelem) a korporací Logport Development, s.r.o. (vydlužitelem).

1/ Smlouva byla uzavřena dne 11. 6. 2020, se splatností 31. 12. 2025

- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 20.000 tis. Kč
- Zápůjčka je úročena

Zápůjčka je splacená včetně úroků

SMLOUVA O ZÁPŮJČCE mezi EBM Partner a.s. (zapůjčitelem) a korporací EBM SPV 2, s.r.o. (vydlužitelem).

1/ Smlouva byla uzavřena dne 23. 1. 2020, se splatností 31. 12. 2024

- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 70.000 tis. Kč
- Zápůjčka je úročena

Úroky k 31. 12. 2023: 12.640 tis. Kč.

SMLOUVA O ZÁPŮJČCE mezi EBM Partner a.s. (zapůjčitelem) a korporací EBM SPV 3, s.r.o. (vydlužitelem).

1/ Smlouva byla uzavřena dne 12. 2. 2020, se splatností 31. 12. 2026

- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 80.000 tis. Kč
- Zápůjčka je úročena

Úroky k 31. 12. 2023: 7.441 tis. Kč.

SMLOUVA O ÚVĚRU mezi korporací Rezidence Erbenova, a.s. a korporací EBM Partner a.s.

1/ Smlouva byla uzavřena dne 12. 3. 2019, se splatností 28. 2. 2025

- Předmětem smlouvy je poskytnutí úvěru ve výši 27.924 tis. Kč
- Úvěr je úročen

Úvěr je splacen včetně úroků.

SMLOUVA O ZÁPŮJČCE mezi EBM Partner a.s. (zapůjčitelem) a korporací Jižní svahy, a.s. (vydlužitelem).

1/ Smlouva byla uzavřena dne 27. 1. 2021, se splatností 31. 12. 2025

- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 60.000 tis. Kč.
- Zápůjčka je úročena

Úroky k 31. 12. 2023: 7.106 tis. Kč.

SMLOUVA O ZÁPŮJČCE mezi EBM Partner a.s. (zapůjčitelem) a korporací BOCH Investment s.r.o. (vydlužitelem).

1/ Smlouva byla uzavřena dne 7. 6. 2021, se splatností 31. 12. 2029

- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 50.384 tis. Kč,
- Zápůjčka je úročena

2/ Smlouva byla uzavřena dne 30. 9. 2021, se splatností 31. 12. 2029

- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 100.000 tis. Kč
- Zápůjčka je úročena

Úroky k 31. 12. 2023: 3.869 tis. Kč.

SMLOUVA O ÚVĚRU mezi EBM Partner a.s. (věřitel) a korporací EBM SPV 4, s.r.o. (dlužník).

1/ Smlouva byla uzavřena dne 15. 12. 2022, se splatností 31. 12. 2027

- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 20.000 tis. Kč.
- Zápůjčka je úročena.

Úroky k 31. 12. 2023: 699 tis. Kč.

SMLOUVA O ÚVĚRU mezi EBM Partner a.s. (věřitel) a korporací Mečíkova Residence Development a.s. (dlužník).

1/ Smlouva byla uzavřena dne 23. 11. 2022, se splatností 31. 12. 2027

- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 50.000 tis. Kč.
- Zápůjčka je úročena.

Úroky k 31. 12. 2023: 1.226 tis. Kč.

SMLOUVA O ÚVĚRU mezi EBM Partner a.s. (věřitel) a korporací EBM Services, s.r.o. (dlužník).

1/ Smlouva byla uzavřena dne 2. 11. 2022, se splatností 31. 12. 2027

- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 5.000 tis. Kč.
- Zápůjčka je úročena.

Úroky k 31. 12. 2023: 107 tis. Kč.

SMLOUVA O ÚVĚRU mezi EBM Partner a.s. (věřitel) a korporací EBM Finance s.r.o. (dlužník).

1/ Smlouva byla uzavřena dne 2. 11. 2022, se splatností 31. 12. 2027

- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 1.000 tis. Kč.
- Zápůjčka je úročena.

Úroky k 31. 12. 2023: 2 tis. Kč.

SMLOUVA O ÚVĚRU mezi EBM SPV 1, s.r.o. (věřitel) a korporací EBM Partner a.s. (dlužník).

1/ Smlouva byla uzavřena dne 20. 1. 2022, se splatností 31. 12. 2025

- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 10.000 tis. Kč.
- Zápůjčka je úročena.

Zápůjčka je splacená.

Úroky k 31. 12. 2023: 174 tis. Kč.

SMLOUVA O ZÁPŮJČCE mezi EBM Office, s.r.o. (zapůjčitelem) a korporací EBM Partner a.s. (vydlužitelem).

1/ Smlouva byla uzavřena dne 1. 12. 2022, se splatností 31. 12. 2023

- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 20.000 tis. Kč.
- Zápůjčka je úročena

2/ Smlouva byla uzavřena dne 1. 1. 2023, se splatností 31. 12. 2024

- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 30.000 tis. Kč.
- Zápůjčka je úročena

Úroky k 31. 12. 2023: 4 tis. Kč.

SMLOUVA O ÚVĚRU mezi EBM Partner a.s. (věřitelem) a korporací EBM SPV 5, s.r.o. (dlužníkem).

1/ Smlouva byla uzavřena dne 20. 2. 2023, se splatností 31. 12. 2028

- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 1.000 tis. Kč.
- Zápůjčka je úročena.

Úroky k 31. 12. 2023: 523 Kč.

SMLOUVA O ÚVĚRU mezi EBM Partner a.s. (věřitelem) a korporací BV Development Jinočany a.s. (dlužníkem).

1/ Smlouva byla uzavřena dne 17. 5. 2023, se splatností do 30 dnů od výzvy věřitele

- Předmětem smlouvy je zápůjčka do výše až 1.908 tis. Kč.
- Zápůjčka je úročena.

Úroky k 31. 12. 2023: 12 Kč.

DALŠÍ PLNĚNÍ

Korporace EBM Partner a.s. nakoupila služby od korporace EBM Services, s.r.o. ve výši 11 tis. Kč.

Závazek k 31. 12. 2023: 0 Kč.

Pohledávka k 31. 12. 2023: 0 Kč.

Korporace EBM Partner a.s. nakoupila služby od korporace EBM Rent, s.r.o. ve výši 196 tis. Kč a korporaci EBM Rent, s.r.o. poskytla služby ve výši 555 tis. Kč.

Závazek k 31. 12. 2023: 0 Kč.

Pohledávka k 31. 12. 2023: 96 tis. Kč.

Korporace EBM Partner a.s. nakoupila služby od korporace EBM Construct, s.r.o. ve výši 203 tis. Kč a korporaci EBM Construct, s.r.o. poskytla služby ve výši 5 tis. Kč.

Závazek k 31. 12. 2023: 0 Kč.

Pohledávka k 31. 12. 2023: 454 tis. Kč.

Korporace EBM Partner a.s. nakoupila služby od korporace EBM Office, s.r.o. ve výši 6.362. Kč a korporaci EBM Office, s.r.o. poskytla služby ve výši 0 Kč.

Závazek k 31. 12. 2023: 331 tis. Kč

Pohledávka k 31. 12. 2023: 0 tis. Kč.

Korporace EBM Partner a.s. poskytla služby korporaci Rezidence Erbenova, a.s. ve výši 1.047 tis. Kč.

Pohledávka k 31. 12. 2023: 9 tis. Kč.

Korporace EBM Partner a.s. poskytla služby korporaci EBM SPV 2, s.r.o. ve výši 1.879 tis. Kč.

Pohledávka k 31. 12. 2023: 434 tis. Kč.

Korporace EBM Partner a.s. poskytla služby korporaci EBM SPV 3, s.r.o. ve výši 1.295 tis. Kč.

Pohledávka k 31. 12. 2023: 279 tis. Kč.

Korporace EBM Partner a.s. poskytla služby korporaci EBM SPV 4, s.r.o. ve výši 1.328 tis. Kč.

Pohledávka k 31. 12. 2023: 242 tis. Kč.

Korporace EBM Partner a.s. poskytla služby korporaci Logport Development, s.r.o. ve výši 1.212 tis. Kč.

Pohledávka k 31. 12. 2023: 0 Kč.

Korporace EBM Partner a.s. poskytla služby korporaci Jižní svahy, a.s. ve výši 3.692 tis. Kč.

Pohledávka k 31. 12. 2023: 374 tis. Kč.

Korporace EBM Partner a.s. poskytla služby korporaci BOCH Investment, s.r.o. ve výši 1.583 tis. Kč.

Pohledávka k 31. 12. 2023: 242 tis. Kč.

Korporace EBM Partner a.s. poskytla služby korporaci Mečíkova Rezidence Development a.s. ve výši 1.930 tis. Kč.

Pohledávka k 31. 12. 2023: 934 tis. Kč.

Korporace EBM Partner a.s. poskytla služby korporaci BV Developmet Jinočany a.s. ve výši 805 tis. Kč.

Pohledávka k 31. 12. 2023: 153 tis. Kč

8. POSOUZENÍ ÚJMY A JEJÍHO VYROVNÁNÍ

V souvislosti s výše uvedenými smlouvami, jinými právními úkony a přijatými opatřeními nevznikla Korporaci újma.

9. HODNOCENÍ VZTAHŮ A RIZIK V RÁMCI SKUPINY

Korporaci vyplývají z účasti ve skupině EBM Group zejména výhody. Skupina EBM Group se zaměřuje zejména na plánování, přípravu a realizaci realitních projektů.

V současnosti nevyplývá Korporaci z účasti ve skupině EBM Group žádná zřejmá nevýhoda.

10. HODNOCENÍ RIZIK PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ V RÁMCI SKUPINY

Ze vztahů v rámci skupiny EBM Group neplynou pro Korporaci žádná rizika.

11. ZÁVĚR ZPRÁVY O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Z výše uvedených vzájemných plnění nevznikla ovládané osobě újma, transakce s propojenými osobami byly uskutečněny za běžných obchodních podmínek.

EBM Partner a.s. neučinila v účetním období r. 2023 žádná opatření na podnět nebo v zájmu ovládající osob nebo propojených osob. Podobně nebyla učiněna žádná opatření, na podnět nebo v zájmu těchto podniků.

Členové představenstva jako statutárního orgánu korporace EBM Partner a.s. prohlašují, že údaje obsažené v této zprávě jsou správné a úplně a že při vypracování zprávy dle § 82 a násl. zákona o obchodních korporacích bylo postupováno plně v rozsahu všech informací a údajů, které má statutární orgán k dispozici či které při jednání s péčí řádného hospodáře zjistil.

Praha, dne 31. března 2024



Ing. Jan Šulc

člen představenstva

Jsme členem asociace developerů



EBM Partner a.s.
Na Valentince 3336/4
150 00 Praha 5 – Smíchov
Česká republika
www.ebmpartner.cz

EBM
PARTNER