

The logo for EBM, consisting of the letters 'E', 'B', and 'M' in a stylized, bold, white font. The 'E' is composed of three horizontal bars, the 'B' is a solid block, and the 'M' is a solid block with a slight curve at the top.

EBM

The text 'EBM PARTNER' in a small, white, sans-serif font, centered horizontally.

EBM PARTNER

The text 'VÝROČNÍ ZPRÁVA 2022' in a large, white, sans-serif font, centered horizontally.

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2022

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 2022

OBSAH

5	Vize	32	Finanční přehled
14	Úvodní slovo	34	Aktiva
16	Krásná místa pro život	36	Hodnota projektů
18	Rezidenční development	42	Lidé
20	Bydlení pro seniory	48	Projekty ve výstavbě
22	Náš příběh	52	Připravované projekty
24	Milníky	68	Dokončené projekty
26	Hodnoty	88	Účetní závěrka dle IFRS
28	Události	116	Účetní závěrka dle CAS 2022
30	Principy ESG		

ZPRÁVA
PŘEDSTAVENSTVA

Dámy a pánové,

rok 2022 byl v rezidenčním developmentu extrémně náročný. Razantní zvyšování úrokových sazeb prodražovalo developerské i klientské financování a vedlo k dramatickému ochlazení trhu. Na to jsme museli reagovat přizpůsobením načasování zahájení prodeje a výstavby našich projektů, a také strategickou změnou financování ekvity.

Významným milníkem bylo dokončení hrubé stavby luxusního projektu Erbenovy Rezidence, jejíž unikátní architektonické i konstrukční provedení a umístění v prudkém svahu kladlo maximální nároky na preciznost i logistiku. Dále pak pokračovaly práce na fasádách, terasách a interiérech. Jsme velmi rádi, že jedinečný projekt se těší velkému zájmu klientů, o čemž svědčí prodej téměř všech jednotek ještě před dokončením projektu.

Dokončena byla také hrubá stavba 22 rodinných domů I. etapy projektu Villa Resort Beroun, která je nyní kompletně vyprodaná. Na ni plynule navázalo zahájení výstavby II. etapy, ve které na berounském návrší vyrostou dalších 22 domů.

V plném proudu jsou přípravy našich dvou projektů v Kladně, jejichž akvizice proběhla na sklonku roku 2021. Na pozemcích po bývalém dole Engerth v blízkosti nádraží Kladno-Ostrovec, budoucí výchozí stanice rychlovlaků do Prahy, vznikne 120 bytů.

Na pro rozvoj města zásadní modernizaci železniční trati Kladno-Praha je navázán druhý z našich kladenských projektů Stromovka Kladno. Nová čtvrť s více než 620 byty vyplní prostor mezi přiléhajícím lesem a hlavním nádražím, se kterým bude propojena podchodem. Nové a pohodlné spojení do centra Prahy za 35 minut dělá ze Stromovky velmi atraktivní projekt, který dostupností, cenou i občanskou vybaveností předčí okrajové části metropole.

Nezapomněli jsme ani na akvizice. V dobře situované lokalitě Zahradního Města s dostatkem zeleně, výbornou dopravní dostupností a veškerou občanskou vybaveností v okolí vznikne šestipatrový bytový dům s 39 bytovými jednotkami. A pro ty, kteří si umí užít život plnými doušky, připravujeme na břehu Máchova jezera projekt Valmont - 8 luxusních rekreačních apartmánů s jedinečnou architekturou, nevšedními interiéry a dalekými výhledy.

Věřím, že dobrá nálada v týmu, vzájemná spolupráce a pozitivní trend na trhu se stanou základem pro další pozitivní výsledky.

Rád bych poděkoval také bankám a partnerům, bez jejichž důvěry a bezvadné spolupráce bychom naše ambice tvořit krásná místa pro život nebyli schopni naplnit.

Ať se nám všem daří,



Jan Šulc
Výkonný ředitel EBM Partner

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. Stavbu projektů zajišťuje naše stavební společnost
4. Lpíme na nadstandardním provedení a stavíme projekty, kde se cítíte dobře
5. Přírodní materiály, zelené střechy a dešťová voda využita pro zalévání
6. Tvoříme místa pro život s dostatkem zeleně v jejich okolí
7. Projekty jsou napojené na cyklostezky
8. Projekty jsou napojené na MHD
9. Provozujeme rekreační projekty
10. Podporujeme elektromobilitu
11. Dbáme na vhodné využití venkovních prostor
12. Mateřská školka je součástí našich projektů
13. Tvoříme městotvorné projekty
14. Patříme k nejzkušenějším developerům v oblasti seniorského bydlení
15. Naše projekty jsou výbornou investicí
16. Precizní provedení a zelené prvky šetří náklady
17. Naše projekty jsou šetrné k životnímu prostředí
18. Jsme ryze česká skupina v rodinných rukou
19. Naše projekty získaly významná ocenění

REZIDENČNÍ DEVELOPMENT

Vytváříme půvabná 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 řekli 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 dokončujeme po všech stránkách výjimečný bytový projekt Erbenova Residence, zahájili jsme prodej projektů Krčská zahrada a X3K a připravujeme projekt Residence Mečíkova.

Výstavbu více než 700 bytů připravujeme v Kladně - Rezidenci Engerth a velký městotvorný projekt Stromovka Kladno. Na břehu Máchova jezera vznikne luxusní projekt Valmont.

100 %	Rezidence Erbenova a.s.
100 %	Jižní svahy, a.s.
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.
100 %	Mečíkova Residence Development a.s.
10 %	BV Development Jinočany a.s.
49 %	Logport Development s.r.o.

MILNÍKY

Zásadní momenty, které formovaly společnost EBM Partner



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



Pokračující výstavba projektu Erbenova Residence

Byla dokončena hrubá stavba a pokračovaly práce na fasádách, terasách a interiérech.



Zahájena výstavba II. etapy projektu Villa Resort Beroun

Byla dokončena hrubá stavba 22 domů I. etapy a zahájena výstavba dalších 22 domů II. etapy.



Akvizice projektu Rezidence Mečíkova

V dobře situované lokalitě Zahradního Města s dostatkem zeleně, výbornou dopravní dostupností a veškerou občanskou vybaveností v okolí vznikne šestipatrový bytový dům s 39 bytovými jednotkami 1+kk až 4+kk.



Máchovo jezero ozdobí Valmont

Na břehu jezera vznikne 8 luxusních rekreačních apartmánů s jedinečnou architekturou, nevšedními interiéry a dalekými výhledy.

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.

Součástí projektu Stromovka Kladno bude centrum bydlení pro seniory s více než 150 lůžky a mateřská škola.

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 2022

45,6

mil Kč

KONSOLIDOVANÝ VLASTNÍ KAPITÁL
K 31. 12. 2022

160,9

mil Kč

KONSOLIDOVANÁ AKTIVA
K 31. 12. 2022

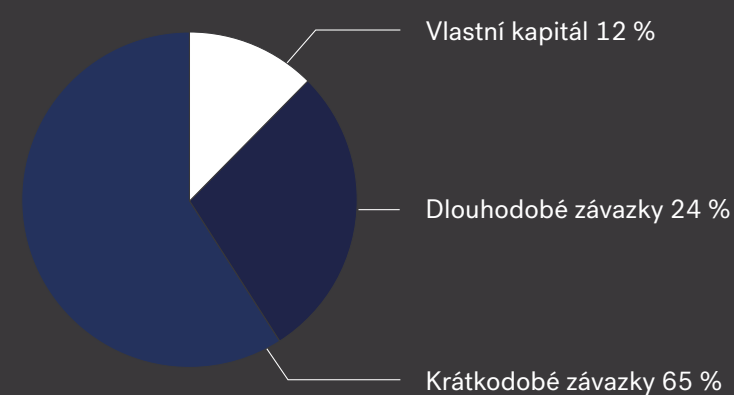
1363

mil Kč

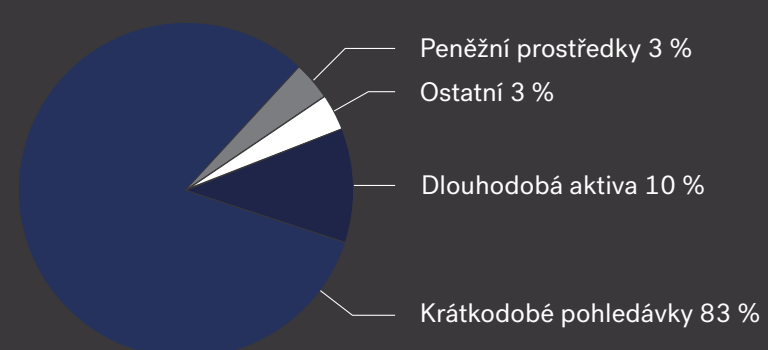
AKTIVA

Na základě konsolidovaných výkazů dle IFRS v tis. Kč

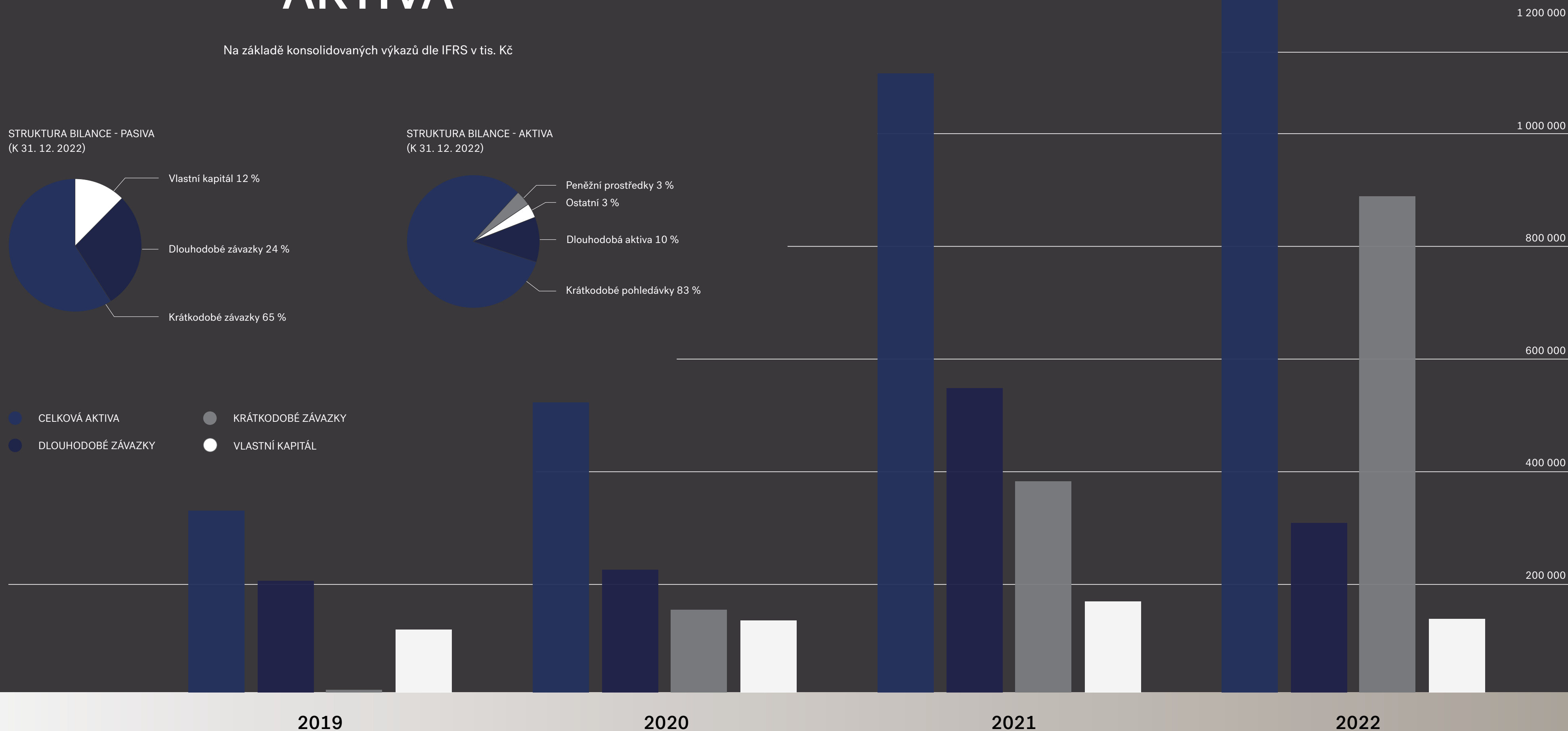
STRUKTURA BILANCE - PASIVA
(K 31. 12. 2022)



STRUKTURA BILANCE - AKTIVA
(K 31. 12. 2022)



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



HODNOTA PROJEKTŮ

Rezidenční projekty v přípravě a výstavbě
Prodejní ceny s DPH



SOUHRNNÁ PRODEJNÍ HODNOTA
DOKONČENÝCH REZIDENČNÍCH PROJEKTŮ

1020

mil Kč

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

1080

mil Kč

SOUHRNNÝ OBJEM
SPLACENÝCH BANKOVNÍCH ÚVĚŘŮ

820

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 skupiny 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 skupiny EBM

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

Jan Šulc
Výkonný ředitel EBM Partner

„Podařilo se nám vytvořit
dostatečně diverzifikovanou
a stabilní strukturu financování pro
realizaci projektů i bezproblémové
fungování společností skupiny.“

Jirka Kašek
Finanční ředitel skupiny EBM

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

Barbora Nováková
Ředitelka provozu a ekonomiky







**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



**PŘIPRAVOVANÉ
PROJEKTY**

KRČSKÁ ZAHRADA

Hodnota projektu
365 000 000 Kč

Rezidenční projekt se 30 bytovými jednotkami v pražské Krči nabídne klidné rodinné bydlení v zeleni uprostřed velkoměsta s dostatkem soukromí, a přitom s výbornou dopravní dostupností.

Místo: Praha 4
Realizace: 2022-2024

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



REZIDENCE ENGERTH

Hodnota projektu
600 000 000 Kč

Engerth leží v základní sídelní jednotce Ostrovec nad zahrádkářskou kolonií ohraničené ze tří stran lesem. Na pozemcích o rozloze 8 000 m² v blízkosti nádraží Kladno-Ostrovec, budoucí výchozí stanice rychlovlaků do Prahy, vznikne 120 bytů.

Místo: Kladno-Ostrovec
Předpokládaná realizace: 2023–2025

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



REZIDENCE MEČÍKOVA

Hodnota projektu
351 000 000 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-Záběhlice
Typ: Rezidenční-byty
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
Typ: Rezidenční-apartmány
Realizace: 2022-2025



VILLA RESORT JINOČANY

Hodnota projektu
620 000 000 Kč

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

Místo: Praha-Jinočany
Typ: Rezidenční-domy
Realizace: 2024-2027



**DOKONČENÉ
PROJEKTY**

ERBENOVA REZIDENCE

Hodnota projektu
565 000 000 Kč

Rezidenční projekt na úpatí strahovského kopce ve vyhledávané smíchovské lokalitě Na Hřebenkách je unikátní svým technickým i architektonickým řešením.

Jedinečný a inspirující projekt pro nejnáročnější klienty vzniká na mimořádně svažitém jižně orientovaném pozemku, na hraně technických možností zastavitelnosti. Zahrnuje 23 vzdušných a světlých bytových jednotek nadprůměrných velikostí s důrazem na detail a užitnou hodnotu.

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

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



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 ŠTĚRBOHOLY

Hodnota projektu
180 000 000 Kč

Na rozhraní městských částí Štěrboholy a Dolní Měcholupy vzniklo naše první centrum bydlení pro seniory v Praze. Pozemek navazuje na stávající zástavbu bytových domů v rezidenční lokalitě Malý Háj. U domova se nachází rozlehlá relaxační a terapeutická zahrada o rozloze 5 000 m².

Realizace: 2016



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 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



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



ÚČETNÍ ZÁVĚRKA DLE IFRS

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

O OVĚŘENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY K 31. PROSINCI 2022

A VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA ROK 2022

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 - Smíchov
Ověřované období:	od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022
Datum vyhotovení zprávy:	9. června 2023
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“) sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (IFRS), která se skládá z konsolidovaného výkazu o finanční situaci k 31. prosinci 2022, konsolidovaného výkazu o úplném výsledku, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu a konsolidovaného výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2022 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 2022 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2022 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 9. června 2023



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 2022

AKTIVA (v tis. Kč)	Poznámka	2022	2021
Pozemky, budovy a zařízení	12	27 117	54 727
Poskytnuté půjčky	13	0	5 340
Jiné pohledávky	14	94 841	56 377
Náklady příštích období	15	20 178	18 189
Dlouhodobá aktiva		142 134	134 634
Pohledávky ze smluvních aktiv	16	1 127 988	856 660
Obchodní a jiné pohledávky	17	9 840	41 380 (*)
Náklady příštích období	18	5 799	3 908
Poskytnuté zálohy	19	5 141	6 065
Krátkodobé (obchodované) cenné papíry	20	20	20
Peněžní prostředky	21	47 185	58 847
Aktiva určená k prodeji	22	25 242	0
Krátkodobá (běžná) aktiva		1 221 216	966 880
Aktiva celkem		1 363 350	1 101 514

(*) úprava srovnávacích údajů (dluhopisy)

(**) úprava srovnávacích údajů (nekontrolní podíly)

KAPITÁL A ZÁVAZKY (v tis. Kč)	Poznámka	2022	2021
Zapsaný základní kapitál	23	2 000	2 000
Oceňovací rozdíly	24	0	-86
Rezervní fondy	25	3	3
Kumulovaný ostatní výsledek	26	142	-8 513
Nerozdělený zisk		149 483	167 821 (**)
Vlastní kapitál přiřaditelný akcionářům společnosti		151 627	161 225 (**)
Nekontrolní podíly		9 345	10 342 (**)
Vlastní kapitál celkem		160 972	171 567
Dluhopisy	27	86 100	221 600 (*)
Obchodní a jiné závazky	28	59 556	267 318
Nebankovní půjčky	29	134 949	27 250
Odložený daňový závazek	30	41 150	30 124
Rezervy	31	193	103
Dlouhodobé závazky celkem		321 948	546 395
Dluhopisy	27	160 000	0
Obchodní a jiné závazky	32	194 489	270 808
Daňové závazky	33	5 496	1 009
Krátkodobé půjčky	34	505 768	111 734
Závazky spojené s aktivy drženými k prodeji	35	14 678	0
Krátkodobé závazky celkem		880 430	383 551
Závazky celkem		1 202 378	929 946
Vlastní kapitál a závazky celkem		1 363 350	1 101 514

(*) úprava srovnávacích údajů (dluhopisy)

(**) úprava srovnávacích údajů (nekontrolní podíly)

Účetní výkazy byly schváleny představenstvem společnosti dne 9. června 2023 a podepsány v zastoupení:

Ing. Jan Šulc – člen představenstva

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

Za období končící 31.prosincem 2022

	Poznámka	2022 (v tis. Kč)	2021 (v tis. Kč)
Výnosy	1	73 055	103 646
Změna stavu zásob a pohledávek ze smluvních aktiv	2	342 454	294 890
Spotřeba materiálu a energií	3	-7 392	-76 874
Logistika, nájem a jiné služby	4	-369 486	-245 467
Osobní náklady	5	-6 183	-4 204
Odpisy a opravné položky k dlouhodobému majetku	6	-1 466	-3 638
Ostatní provozní výnosy	7	2 965	564
Ostatní provozní náklady	8	11 700	12 459
Provozní výsledek hospodaření		45 646	81 374
Finanční výnosy	9	17 313	3 610
Finanční náklady	10	-60 845	-29 796
Finanční výsledek hospodaření		-43 533	-26 186
Hospodářský výsledek před daní		2 113	55 188
Daňový náklad	11	-19 278	-18 687
Hospodářský výsledek po dani		-17 165	36 501
Menšinové podíly		997	-12 101 (**)
Čistý hospodářský výsledek za období		-16 168	24 400

(*) úprava srovnávacích údajů (dluhopisy)

(**) úprava srovnávacích údajů (nekontrolní podíly)

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ

Za období končící 31.prosincem 2022

	Poznámka	2022 (v tis. Kč)	2021 (v tis. Kč)
Provozní aktivity			
Čistý zisk		-16 168	24 400 (**)
Odpisy stálých aktiv	36	1 466	3 638
Změna stavu opravných položek a rezerv		89	-95
Zisk z prodeje stálých aktiv		0	0
Vyúčtované nákladové a výnosové úroky	37	52 997	22 648
Daň ze zisku		0	0
Ostatní nepeněžitě operace		0	16 824 (**)
Úpravy o nepeněžní operace		54 552	43 015
Změna stavu pohledávek ze smluvních aktiv	38	-271 328	-514 652
Změna stavu obchodních a jiných pohledávek	39	-11 056	-14 004 (*)
Změna stavu obchodních a jiných závazků	40	-8 987	223 922
Změna stavu zásob		0	0
Změny stavu nepeněžitých složek pracovního kapitálu		-291 371	-304 734
Čisté peněžní toky z provozních aktivit před úroky a daněmi		-252 987	-237 319
Zaplacená daň z příjmu za běžnou činnost		0	0
Úroky vyplacené	41	-43 754	-22 937
Úroky přijaté	42	4 732	17 287
Čisté peněžní toky z provozních aktivit		-292 009	-242 969

(*) úprava srovnávacích údajů (dluhopisy)

(**) úprava srovnávacích údajů (nekontrolní podíly)

Účetní výkazy byly schváleny představenstvem společnosti dne 9. června 2023 a podepsány v zastoupení:

Ing. Jan Šulc – člen představenstva

	Poznámka	2022 (v tis. Kč)	2021 (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		0	0
Nákupy dlouhodobého majetku	43	-317	-4 167
Nákupy obchodních podílů	44	-23 305	-100 427
Nákupy patentů a obchodních známek		0	0
Čisté peněžní toky z investičních aktivit		-23 622	-104 594

	Poznámka	2022 (v tis. Kč)	2021 (v tis. Kč)
Finanční aktivity			
Uhrazené dividendy		0	0
Splátky půjček		0	0
Splátky závazků z finančního leasingu		0	0
Příjmy z emitovaných dluhopisů	45	24 500	61 891
Změna stavu závazků z financování	46	279 450	288 949 (*)
Čisté peněžní toky z finančních aktivit		303 950	350 840
ČISTÉ PENĚŽNÍ TOKY		-11 682	3 277
PENÍZE A PENĚŽNÍ EKUIVALENTY K POČÁTKU OBDOBÍ		58 847	55 546
Efekt kursových změn		19	24
PENÍZE A PENĚŽNÍ EKUIVALENTY KE KONCI OBDOBÍ		47 185	58 847

(*) úprava srovnávacích údajů (dluhopisy)

(**) úprava srovnávacích údajů (nekontrolní podíly)

Účetní výkazy byly schváleny představenstvem společnosti dne 9. června 2023 a podepsány v zastoupení:

Ing. Jan Šulc – člen představenstva

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

Za období končící 31.prosincem 2022

(v tis. Kč)	Základní kapitál	Rezervní fond	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	Kumulovaný ostatní hospodaření	Nerozdělené hospodářské výsledky	Celkem vlastní kapitál přiřaditelný akcionářům společnosti	Nekontrolní podíly	CELKEM Vlastní kapitál
Zůstatek k 31. prosinci 2020	2 000	3	0	-2 342	140 029	139 690	-1 760	137 931
Hospodářský výsledek	0	0	0	0	-54 058 (**)	-54 058 (**)	12 101 (**)	-41 957
Jiný výsledek hospodaření	0	0	0	-6 171	0	-6 171	0	-6 171
Akvizice dceřiného podniku (menšinový podíl)	0	0	0	0	0	0	0	0
Hospodářský výsledek dceřiného podniku k datu akvizice	0	0	0	0	2 187	2 187	0	2 187
Přecenění dlouhodobých aktiv	0	0	-86	0	98 350	98 264	0	98 264
Odložená daň z přecenění dlouhodobých aktiv	0	0	0	0	-18 687	-18 687	0	-18 687
Dividendy placené	0	0	0	0	0	0	0	0
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

(**) oprava srovnávacích údajů - nekontrolní podíly

Účetní výkazy byly schváleny představenstvem společnosti dne 9. června 2023 a podepsány v zastoupení:

Ing. Jan Šulc – člen představenstva

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., Rezidence Erbenova a.s., Jižní svahy, a.s., Spiritia, s.r.o., BOCH Investment, s.r.o., Mečíkova Residence Development a.s. a Logport Development s.r.o.

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.

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 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 SPV 5, s.r.o. jakožto dceřiná společnost EBM Partner a.s. byla účelně založená pro potřeby výstavby některého z budoucích developerských projektů.

Společnost Spiritia s.r.o. jakožto dceřiná společnost Logport Development s.r.o. byla odkoupena pro potřeby výstavby developerského projektu „Logport Kladno“.

Činností společnosti Logport Development s.r.o. je příprava a realizace projektů v segmentu komerční výstavby se zaměřením na tzv. městskou logistiku a služby.

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 31.12.2022. Konsolidované finanční výkazy byly sestaveny v tisících Kč. Údaje v příloze ke konsolidované účetní závěrce jsou prezentovány v tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.

Při sestavování konsolidovaných finančních výkazů k 31.12.2022 byla zjištěna chyba ve vykazování výše aktiv – „obchodních a jiných pohledávek“ a s ní související výše pasiv – „dluhopisů“ ve stavu k 31.12.2021. Chyba byla způsobena vykazáním hodnoty neprodaných dluhopisů ve výši 188.400 tis. Kč k 31.12.2021. Z toho důvodu byly v souladu s IAS 8 odst. 49 a) opraveny srovnávací údaje ve sloupci minulého období konsolidované rozvahy k 31.12.2022,

POZNÁMKY KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE SKUPINY EBM PARTNER ZA ROK KONČÍCÍ K 31. PROSINCI 2022

kteří se díky této opravě odlišují od údajů vykázaných v běžném období v konsolidované účetní závěrce sestavené k 31.12.2021. Dále byly zjištěny chybně vykázané hodnoty za menšinové podíly ve stavu k 31.12.2021 v pasivech – a to u položky „nerozdělený zisk“, „vlastní kapitál přiřaditelný akcionářům“ a „nekontrolní podíly“. Tyto řádky byly upraveny o částku 16.524 tis. Kč, které náleží nekontrolním podílům. Stejný způsobem byl upraven konsolidovaný výkaz o úplném výsledku za období končící 31.12.2022, kde byly o tuto částku opraveny srovnávací údaje v řádku „menšinové podíly“ a „čistý hospodářský výsledek po dani“. Z toho důvodu byly v souladu s IAS 8 odst. 49 a) opraveny srovnávací údaje ve sloupci minulé období konsolidované rozvahy k 31.12.2022 i konsolidovaného výkazu o úplném výsledku za období končící 31.12.2022, které se díky této opravě odlišují od údajů vykázaných v běžném období v konsolidované účetní závěrce sestavené k 31.12.2021.

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 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., Rezidence Erbenova a.s., Jižní svahy, a.s., BOCH Investment s.r.o., Mečíkova Residence Development a.s., Spiritia s.r.o. a Logport Development s.r.o.

Společnost EBM Partner a.s. eviduje finanční investice se 100% podílem na hlasovacích právech ve společnostech EBM SPV1, EBM SPV 2, s.r.o., EBM SPV 3, s.r.o., EBM SPV 4, s.r.o., EBM SPV 5, s.r.o., Jižní svahy, a.s., Rezidence Erbenova a.s., BOCH Investment, s.r.o., Mečíkova Residence Development a.s.

Ve společnosti Logport Development, s.r.o. a eviduje EBM Partner a.s. finanční investicí se 49% podílem na hlasovacích právech. Zbývající podíl ve výši 51 % vlastní pan Dávid Vais. Společnost EBM Partner a.s. koupila svůj podíl v roce 2020. Podíl pana Dávída Vaise ve společnosti Logport Development s.r.o. byl vykázan jako nekontrolní podíl v konsolidované rozvaze za období končící 31.12.2022. Logport Development s.r.o. eviduje finanční investicí se 100% podílem na hlasovacích právech ve společnosti Spiritia s.r.o.

Název společnosti	Sídlo společnosti	Podíl na ZJ (v %)	Stupeň závislosti	Metoda
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	plná
EBM SPV 2, s.r.o.	Na Valentince 3336/4, 150 00 Praha 5	100	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	100	rozhodující	plná
EBM SPV 5, s.r.o.	Na Valentince 3336/4, 150 00 Praha 5	100	rozhodující	plná
Rezidence Erbenova a.s.	Na Valentince 3336/4, 150 00 Praha 5	100	rozhodující	plná
Logport Development s.r.o.	Na Valentince 3336/4, 150 00 Praha 5	49	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	100	rozhodující	plná
Spiritia s.r.o.	Na Valentince 3336/4, 150 00 Praha 5	49	podstatný	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. a EBM SPV 5, s.r.o. byly založeny společností EBM Partner a.s., kdy společnost EBM Partner a.s. je jejich jediným společníkem.

Konsolidace vlastního kapitálu byla provedena s použitím metody koupě dle IFRS 3 (Podnikové kombinace) u společností Rezidence Erbenova a.s., Logport Development s.r.o., Jižní svahy, a.s., Spiritia s.r.o., 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,
- vykázaní a ocenění všech pořízených identifikovatelných aktiv, převzatých závazků a případného nekontrolního podílu v nabývané společnosti,
- vykázaní a ocenění předané protihodnoty za nabytí podílu ve společnosti,
- vykázaní 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 alokovan 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.

Spiritia s.r.o., Goodwill ve výši 13.956 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. Následně účtování podmíněného plnění je závislé na jeho klasifikaci. Pokud je klasifikováno jako závazek, pak je tento závazek přečeňován ke každému rozvahovému dni na reálnou hodnotu do zisku nebo ztráty. Pokud je klasifikován jako kapitálový nástroj, pak není následně přečeňován.

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., Spiritia 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 společností 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
- Vykázání 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 31.12.2022 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 31.12.2022

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. 2022	31. 12. 2021
Poskytnuté služby	17 941	5.296
Výnosy ze smluv	55 114	98.350
Celkové výnosy	73 055	103 646

2. ZMĚNA STAVU ZÁSOb A POHLEDÁVEK ZE SMLUVNÍCH AKTIV

Jedná se hodnotu vytvořených zásob, tj. prostavěnost jednotlivých projektů v roce 2022

Projekt / Společnost (tis. Kč)	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Villa Resort Kolovraty (EBM SPV 1)	683	76 293
Erbenova Rezidence (Rezidence Erbenova)	129 224	92 251
Rezidence Krčská zahrada (EBM SPV 2)	3 689	7 163
Projekt Kobylisy (EBM Partner)	-175	1 529
Villa Resort Beroun (Jižní svahy)	181 412	38 840
Rezidence Engerth Kladno (EBM SPV 3)	3 729	33 372
Stromovka Kladno (BOCH Investment)	18 924	44 149
Bytový dům Mečíkova (Mečíkova Residence Development)	855	0
Logport Development	4 112	1 294
Celkem	342 454	294 890

3. SPOTŘEBA MATERIÁLU A ENERGIÍ

Nejobjmnější položku těchto nákladů k 31. 12. 2022 tvoří náklady související s přípravou a výstavbou projektů 6.974 tis. Kč (tyto náklady jsou následně přeměněny do zásob - změnou stavu zásob) a dále pak výdaje na přímou spotřebu energií ve výši 418 tis. Kč.

V roce 2021 tyto náklady obsahovaly pořízení pozemků ve společnostech EBM SPV 3, s.r.o. a BOCH Investment s.r.o., které byly následně aktivovány do zásob - změnou stavu zásob

4. LOGISTIKA, NÁJEM A JINÉ SLUŽBY

Nejobjmnější položku těchto nákladů k 31. 12. 2022 tvoří náklady na přípravu a výstavbu jednotlivých projektů (zejména Erbenova Rezidence a Villa Resort Beroun), ve výši 328.135 mil. Kč, které jsou následně přeměněny do zásob změnou stavu zásob. 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. a Logport Development s.r.o. zaměstnává 14 zaměstnanců, mzdové náklady činily 6.183 tis. Kč (2021: 4.204 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 2022 jsou ve výši 1.466 tis. Kč (2021: 3.638 tis. Kč).

7. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

Ostatní provozní výnosy jsou k 31.12.2022 ve výši 2.965 tis. Kč. Jedná se zejména o přefakturace přijatých plnění a náhrady škod z pojistných plnění. K 31.12.2021 byly ostatní provozní výnosy ve výši 564 tis. Kč.

8. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

Nejvyšší podíl na provozních nákladech má zúčtování komplexních nákladů příštích období v částce 11.700 tis. Kč, kterými vylučujeme z nákladů ty náklady, které souvisí s výnosy z prodeje nemovitostí z jednotlivých projektů. Zbývá část je tvořena ostatními provozními náklady, tvorbou opravných položek, tvorbou rezerv a uhrazenými daněmi a poplatky.

V roce 2021 se na těchto nákladech nejvíce podílí v částce 12.459 tis. Kč komplexní náklady příštích období.

9. FINANČNÍ VÝNOSY

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).

Do finančních výnosů roku 2021 vstoupily především úroky z poskytnutých zápůjček ve výši 3.290 tis. Kč a ostatní finanční výnosy (zejména kurzové zisky).

10. FINANČNÍ NÁKLADY

Finanční náklad (tis. Kč)	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Úroky z emitovaných a upsaných dluhopisů	15 366	13 387
Úroky z přijatých zápůjček a úvěrů, včetně bankovních úvěrů	43 076	12 552
Ostatní finanční náklady	2 403	3 857
Celkem	60 845	29 796

11. DAŇOVÝ NÁKLAD

Jedná se o odloženou daň ve výši 10.472 tis. Kč vypočítanou z výnosů z uzavřených smluv se zájemci o koupi bytů / domů z jednotlivých realizovaných projektů a splatnou daň ve výši 8.807 tis. Kč

Za rok 2021 činila odložená daň 18.687 tis. Kč

12. POZEMKY, BUDOVY A ZAŘÍZENÍ

Druh majetku (tis. Kč)	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Stavby	26 714	26 119
Pozemky	0	26 062
Samostatné movité věci	403	555
Jiný majetek	0	1 580
Nedokončený majetek	0	411
Celkem	27 117	54 727

13. POSKYTNUTÉ PŮJČKY

Druh jiné pohledávky (tis. Kč)	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Zápůjčka pro EBM SPV 4, s.r.o. vč. úrokového příslušenství	0	37
Zápůjčka pro Logport Uhřetěves, s.r.o. vč. úrokového příslušenství	0	2 195
Zápůjčka pro Logport Jinočany, s.r.o. vč. úrokového příslušenství	0	3 108
Zápůjčka ostatní	0	0
Celkem	0	5 340

14. JINÉ POHLEDÁVKY

Druh jiné pohledávky (tis. Kč)	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Zápůjčka spojené osobě (vč. úrokového příslušenství)	82 564	51 331
Zápůjčka nespojené osobě	7 277	0
Pohledávka z obchodního styku	0	0
Dlouhodobé poskytnuté zálohy na připravované projekty	5 000	5 046
Celkem	94 841	56 377

15. NÁKLADY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Náklady příštích období činí k 31.12.2022 celkem 20.178 tis. Kč (31.12.2021: 18.189 tis. Kč). Jedná se o náklady přímo související s výnosy z prodeje nemovitostí v rámci jednotlivých projektů, které budou realizovány zejména v roce 2023. Náklady jsou tedy z výše uvedeného důvodu časově rozlišeny.

16. POHLEDÁVKY ZE SMLUVNÍCH AKTIV

Název projektu	Popis projektu	Rozpracovanost projektu	Rozpracovanost projektu
		(náklady v tis. Kč) 31.12.2022	(náklady v tis. Kč) 31.12.2021
Villa Resort Kolovraty	Projekt řadových domů, dvojdomů a solitérních vil v městské části Kolovraty. Dokončeno a předáno klientům v Q1 2022. www.ebmpartner.cz/projekty/villa-resort-kolovraty	0	173 806
X3K	Projekt 3 řadových domů pro rezidenční bydlení Praze 8 – Kobylisy ve společnosti EBM Partner a.s. www.ebmpartner.cz/projekty/x3k	7 009	6 831
Erbenova Rezidence	Projekt bytového domu v ulici Erbenova, Praha 5 ve společnosti Rezidence Erbenova a.s. Plánované dokončení Q2 2023. www.ebmpartner.cz/projekty/erbenova-rezidence	431 854	289 425
Rezidence Krčská zahrada	Projekt 3 bytových domů v ulici Ke Krčské stráni, Praha 4 ve společnosti EBM SPV 2, s.r.o. Předpokládané dokončení v roce 2025. www.ebmpartner.cz/projekty/krcka-zahrada	97 934	79 133
Villa Resort Beroun	Projekt 44 rodinných domů v Berouně ve společnosti Jižní svahy a.s. Jedná se o projekt společnosti Jižní svahy, a.s. Předpokládané dokončení 1. etapy v roce 2023 a 2. etapy v roce 2024. www.ebmpartner.cz/projekty/villa-resort-beroun-2	339 160	289 425
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	42 411	37 564
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. www.ebmpartner.cz/projekty/stromovka-kladno	118 693	96 837
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	49 489	0
Logport Kladno Poldí	Projekt společnosti Spiritia s.r.o. Jedná se o skladovou halu cca 6.000 m ² s kancelářským zázemím v lokalitě bývalé Poldí Kladno. www.logport.cz/projekty_cpt/logport-kladno/	41 438	0
Logport Development		0	40 912
Celkem		1 127 988	856 660

Hodnota pohledávek ze smluvních aktiv, mimo jiné, obsahuje k 31.12.2022 vzniklý goodwill u následujících společností:

Rezidence Erbenova a.s. k datu akvizice ve výši 38.404 tis. Kč.

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

BOCH Investment s.r.o. k datu akvizice ve výši 36.585 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. 2022	31. 12. 2021
Pohledávky z obchodních vztahů	1 399	1 188
Pohledávky vůči finančnímu úřadu z titulu nároku DPH	1 205	1 096
Jiné pohledávky	7 236	39 097
Celkem	9 840	41 380

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.

Jiné pohledávky tvoří k 31. 12. 2021 pohledávka společnosti Logport Development s.r.o. ve výši 39.369 tis. Kč z titulu náhrady škody za nerealizaci projektu mimo konsolidační celek a dále ostatní pohledávky ve výši 213 tis. Kč mimo konsolidační celek.

Srovnávací údaje k 31.12.2021 byly opraveny v souladu s IAS 8 odst. 49 a) o částku 188.400 tis. Kč, která se týká pohledávky z titulu neprodaných dluhopisů EBM Partner 6,00/24.

	31.12.2022 (v tis. Kč) Netto	31.12.2021 (v tis. Kč) Netto	31.12.2021 po opravě (v tis. Kč) Netto	rozdíl
Aktiva celkem	1 363 350	1 289 914	1 101 514	-188 400
Krátkodobá (běžná) aktivasmluvních aktiv	1 221 216	1 155 279	966 880	-188 400
Obchodní a jiné pohledávky	9 840	229 780	41 380	-188 400

18. NÁKLADY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Náklady příštích období 5.799 tis. Kč (31.12.2021: 3.908 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.

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 325 tis. Kč (31.12.2021: 30 tis. Kč).

Stav peněžních prostředků na bankovních účtech byl ve výši 46.860 tis. Kč (31.12.2021: 58.817 tis. Kč).

22. AKTIVA DRŽENÁ K PRODEJI

Aktiva držená k prodeji ve výši 25.242 tis. Kč (31.12.2021: 0 Kč) představují účetní hodnotu společnosti Logport Development, s.r.o.

23. ZAPSANÝ ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Zapsaný základní kapitál konsolidující společnosti činí 2 mil. Kč

24. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

Ke dni 31.12.2021 se jednalo o ocenění majetkových účastí společnosti Logport Development s.r.o. Tyto společnosti nebyly součástí konsolidačního celku a byly evidované jako podíly určené k prodeji.

25. REZERVNÍ FONDY

Jedná se o fondy tvořené ze zisku společnosti.

26. KUMULOVANÝ OSTATNÍ VÝSLEDEK

Jedná se o agregovanou hodnotu jiného výsledku hospodaření dceřiných společností. Ve stavu k 31.12.2021 se jednalo o hodnotu vyloučených vnitroskupinových úroků ze zápůjček u dceřiných společností.

27. DLUHOPISY

Výše dlouhodobých závazků k 31.12.2022 obsahuje částku odpovídající výši emitovaných a prodaných dluhopisů Společností splatných v roce 2024.

Výše krátkodobých závazků z dluhopisů v částce 160.000 tis. Kč odpovídá výši emitovaných a prodaných dluhopisů splatných v roce 2023. Srovnávací údaje k 31.12.2021 byly opraveny v souladu s IAS 8 odst. 49 a) o částku 188.400 tis.

	31.12.2022 (v tis. Kč) Netto	31.12.2021 (v tis. Kč) Netto	31.12.2021 po opravě (v tis. Kč) Netto	rozdíl
Pasiva celkem	1 363 350	1 289 914	1 101 514	-188 400
Dlouhodobé závazky celkem	321 948	734 795	546 395	-188 400
Dluhopisy	86 100	410 000	221 600	-188 400

28. OBCHODNÍ A JINÉ ZÁVAZKY

Druh závazku (tis. Kč)	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Závazky vůči úvěrovým institucím (projektová SPV)	49 051	188 135
Dlouhodobé přijaté zálohy na prodej nemovitostí jednotlivých projektů	10 505	0
Dlouhodobé zápůjčky	0	79 184
Celkem	59 556	267 318

29. NEBANKOVNÍ PŮJČKY

Druh závazku (tis. Kč)	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Zápůjčka od akcionáře konsolidující společnosti (vč. úrokového příslušenství)	14 125	27 250
Dlouhodobé zápůjčky (vč. úrokového příslušenství)	120 824	0
Celkem	134 949	27 250

30. ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK

Částka 41.150 tis. Kč je odložený daňový závazek z výnosů z uzavřených smluv dle IFRS 15. Částka 3.001 tis. Kč odpovídá odložené dani vzniklé při odštěpení pozemku do společnosti Rezidence Erbenova a.s. přeceněním jeho hodnoty.

31. REZERVY

K 31.12.2022 byla vytvořena rezerva na nevyčerpanou dovolenou ve výši 193 tis. Kč.

32. OBCHODNÍ A JINÉ ZÁVAZKY

Druh závazku (tis. Kč)	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Krátkodobé přijaté zálohy na prodej nemovitostí jednotlivých projektů	128 437	86 795
Závazky vůči zaměstnancům, správě sociálního zabezpečení a zdravotním pojišťovnám	563	315
Krátkodobé zápůjčky	547	147 301
Dohadné účty pasivní (dohady na provozní náklady)	563	376
Výnosy příštích období	0	6 753
Závazky z obchodních vztahů (vše ve splatnosti)	63 162	29 103
Výdaje příštích období	1 216	165
Celkem	194 489	270 808

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 31.12.2023:

- developerské financování rezidenčního projektu Erbenova Rezidence
- developerské financování rezidenčního projektu Villa Resort Beroun – Etapa 1
- úvěr společnosti EBM Partner a.s.

35. ZÁVAZKY SOUVISEJÍCÍ S AKTIVY DRŽENÝMI K PRODEJI

Závazky související s aktivy drženými k prodeji ve výši 14.678 tis. Kč (31.12.2021: 0 Kč) představují účetní hodnotu závazků společnosti Logport Development, s.r.o., klasifikovanou jakou drženou k prodeji.

36. ODPISY STÁLÝCH AKTIV

Odpisy za rok 2022 jsou ve výši 1.466 tis. Kč (2021 – 3.638 tis. Kč). Jedná se o odpisy stálých aktiv, které jsou ve vlastnictví konsolidující společnosti.

37. VYÚČTOVANÉ NÁKLADOVÉ A VÝNOSOVÉ ÚROKY

Vyúčtované nákladové a výnosové úroky v rámci skupiny EBM Parter jsou k 31.12.2022 ve výši 52.997 tis. Kč (2021 – 22.648 tis. Kč).

38. ZMĚNA STAVU POHLEDÁVEK ZE SMLUVNÍCH AKTIV

Meziroční změna stavu pohledávek ze smluvních aktiv činí k 31.12.2022 271.328 tis. Kč. (2021 – 514.652 tis. Kč).

39. ZMĚNA STAVU OBCHODNÍCH A JINÝCH POHLEDÁVEK

Meziroční změna stavu pohledávek obchodních a jiných činí k 31.12.2022 11.056 tis. Kč. (2021 – 14.004 tis. Kč – pozn. po úpravě srovnávacích údajů).

40. ZMĚNA STAVU OBCHODNÍCH A JINÝCH ZÁVAZKŮ

Celková meziroční změna stavu obchodních a jiných závazků je k 31.12.2022 ve výši 8.987 tis. Kč (2021 – 223.922 tis. Kč).

41. ÚROKY VYPLACENÉ

Zaplacené úroky z obdržených půjček a úvěrů jsou za rok 2022 ve výši 43.754 tis. Kč. V roce 2021 vyplatila konsolidující společnost úroky ve výši 22.937 tis. Kč.

42. ÚROKY PŘIJATÉ

Jedná se o přijaté úroky ze zápůjček poskytnutých konsolidujícími společnostmi. K 31.12.2022 činily tyto úroky 4.732 tis. Kč (2021 – 17.287 tis. Kč)

43. NÁKUPY DLOUHODOBÉHO MAJETKU

Pořizovací náklady na dlouhodobý hmotný majetek činí v roce 2022 317 tis. Kč. Jedná se o samostatné movité věci. V roce 2021 činily výdaje spojené s nabytím stálých aktiv 4.167 tis. Kč.

44. NÁKUPY OBCHODNÍCH PODÍLŮ

V roce 2022 společnost EBM Partner a.s. koupila 100% podíl na následujících společnostech: Mečíkova Residence Development, a.s.

45. PŘÍJMY Z EMITOVANÝCH DLUHOPISŮ

V roce 2022 činí příjmy z emitovaných dluhopisů částku 24.500 tis. Kč.

46. ZMĚNA STAVU ZÁVAZKŮ Z FINANCOVÁNÍ

Meziroční změna stavu závazků z financování je k 31.12.2022 ve výši 279.450 tis. Kč. Jedná se o změnu stavu bankovních úvěrů a dluhopisů. K 31.12.2021 činila meziroční změna 288.949 tis. Kč (po úpravě srovnávacích údajů). Jednalo se především o meziroční změnu na účtech bankovních úvěrů a dále stažení neprodaných dluhopisů.

DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE

ROZVAHA - KAPITÁL A ZÁVAZKY

Srovnávací údaje k 31.12.2021 byly opraveny v souladu s IAS 8 odst. 49 a). Řádky rozvahy „nerozdělený zisk“ a „vlastní kapitál přiřaditelný akcionářům společnosti“ se snížily o částku 16.524 tis. Kč a zároveň se zvýšil o stejnou částku řádek „nekontrolní podíly“.

	31.12.2022 (v tis. Kč) Netto	31.12.2021 (v tis. Kč) Netto	31.12.2021 po opravě (v tis. Kč) Netto	rozdíl
Vlastní kapitál a závazky celkem	1 363 350	1 289 914	1 101 514	-188 400
Nerozdělený zisk	149 483	184 345	167 821	-16 524
Vlastní kapitál přiřaditelný akcionářům společnosti	151 627	177 749	161 225	-16 524
Nekontrolní podíly	9 345	-6 182	10 342	-16 524

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ

Srovnávací údaje k 31.12.2021 byly opraveny v souladu s IAS 8 odst. 49 a). Řádek „menšinové podíly“ se zvýšil o částku 16.524 tis. Kč a o stejnou částku se snížil řádek „čistý hospodářský výsledek za období“.

	2022	2021	31.12.2021 po opravě	rozdíl
Menšinové podíly	997	4 423	-12 101	-16 524
Čistý hospodářský výsledek za období	-16 168	40 924	24 400	-16 524

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

Ve Q2 2023 byl dokončen prodej 20% podílu v EBM SPV 2, s.r.o. – rezidenční projekt Rezidence Krčská zahrada.

V Q2 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.

V Q2 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.

V Q2 proběhla kolaudace rezidenčního projektu Erbenova Rezidence. K 31.5.2023 byla splacena část úvěru ve výši 261.285 tis. Kč; zbývající část bude splacena do 30.6.2023.

V Q2 proběhla kolaudace všech 22 domů v 1. etapě rezidenčního projektu Villa Resort Beroun; předání domů klientům a splacení developerského úvěru proběhne ve druhé polovině roku 2023.

Společnost EBM Partner zahájila v průběhu roku 2023 přípravu nové emise dluhopisů; výnosy částečně refinancují stávající emisi EBM Partner 6,75/23.

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

V Praze dne 9. 6. 2023



Jan Šulc

Výkonný ředitel EBM Partner



**ÚČETNÍ ZÁVĚRKA
DLE CAS 2022**

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

O OVĚŘENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY K 31.PROSINCI 2022

A VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA ROK 2022

A VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ROK 2022

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 - Smíchov
Předmět podnikání:	viz Příloha k účetní závěrce
Ověřované období:	od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022
Datum vyhotovení zprávy:	30. června 2023
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 2022, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosincem 2022, přehledu o peněžních tocích za rok 2022, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok 2022 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti EBM Partner a.s. k 31. prosinci 2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2022 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.

Náš 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 30. června 2023

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	414 924	5 294	409 630	581 762
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				
B.	Stálá aktiva	3	69 131	5 294	63 837	59 548
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	32 411	5 294	27 117	28 280
B.II.1.	Pozemky a stavby	15	29 546	2 832	26 714	26 119
B.II.1.1.	Pozemky	16				
B.II.1.2.	Stavby	17	29 546	2 832	26 714	26 119
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	2 865	2 462	403	555
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20	0	0	0	1 581
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	0	0	0	1 581
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	24	0		0	25
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25	0		0	25
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	27	36 720		36 720	31 268
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	28	36 720		36 720	31 268
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	29				

Označení	AKTIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	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				
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	339 842		339 842	519 038
C.I.	Zásoby	38	5 980		5 980	6 155
C.I.1.	Materiál	39				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	40	5 980		5 980	6 155
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	329 668		329 668	505 460
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47	316 686		316 686	502 337
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	48	5 000		5 000	5 046
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	49	225 299		225 299	257 560
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	50				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	51				
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	52	86 387		86 387	239 731
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	86 387		86 387	239 731
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	12 982		12 982	3 123
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	2 619		2 619	2 850
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	59	5 585		5 585	273
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	60				
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	61	4 778		4 778	273

Označení	AKTIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	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	894		894	25
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	431		431	248
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66				
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	67	3 453		3 453	
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	20
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	73				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	74	20		20	20
C.IV.	Peněžní prostředky	75	4 174		4 174	7 403
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	76	301		301	13
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	77	3 873		3 873	7 390
D.	Časové rozlišení aktiv	78	5 951		5 951	3 176
D.1.	Náklady příštích období	79	5 799		5 799	3 176
D.2.	Komplexní náklady příštích období	80				
D.3.	Příjmy příštích období	81	152		152	

PASIVA

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	1	409 630	581 762
A.	Vlastní kapitál	2	-80 525	-28 280
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	-136 787	-118 832
A.II.1.	Ážio	8		
A.II.2.	Kapitálové fondy	9	-136 787	-118 832
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	10		
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	11	-136 787	-118 832
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	88 548	110 248
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	19	88 486	110 186
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	20	62	62
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	21	-34 289	-21 699
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	22		
B.+C.	Cizí zdroje	23	489 925	609 732
B.	Rezervy	24	193	103
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	193	103
C.	Závazky	29	489 732	609 629
C.I.	Dlouhodobé závazky	30	153 472	509 370

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
C.I.1.	Vydané dluhopisy	31	86 100	410 000
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	32	86 100	410 000
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	27 195
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	39		
C.I.8.	Odložený daňový závazek a nedokončený dlouhodobý nehmotný	40		
C.I.9.	Závazky - ostatní	41	51 305	72 175
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	42	8 500	
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	43		
C.I.9.3.	Jiné závazky	44	42 805	72 175
C.II.	Krátkodobé závazky	45	336 260	100 259
C.II.1.	Vydané dluhopisy	46	160 000	
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	47	160 000	
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	48		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	49	90 000	
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	50		
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	51	2 425	2 396
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	52		
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba a nedokončený	53		37
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	54		
C.II.8.	Závazky ostatní	55	83 835	97 826
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	56		
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	57		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	58	372	184
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	59	191	93
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	60	1 141	1 325

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období	Mínulé období
			Netto	Netto
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	61	390	200
C.II.8.7.	Jiné závazky	62	81 741	96 024
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	230	310
D.1.	Výdaje příštích období	67	230	310
D.2.	Výnosy příštích období	68		

Označení	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	12 756	13 140
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A.	Výkonová spotřeba	3	26 318	22 797
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	5	1 383	1 070
A.3.	Služby	6	24 935	21 727
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7	175	-1 529
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady	9	4 955	3 722
D.1.	Mzdové náklady	10	3 635	2 733
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	1 320	989
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	1 221	909
D.2.2.	Ostatní náklady	13	99	80
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	14	1 455	3 496
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	1 455	3 638
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	1 455	3 638
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17		
E.2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		-142
III.	Ostatní provozní výnosy	20	1 469	121
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	1 469	121
F.	Ostatní provozní náklady	24	938	891
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
F.2.	Prodaný materiál	26		
F.3.	Daně a poplatky	27	70	59
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	89	47

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Označení	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
F.5.	Jiné provozní náklady	29	779	785
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	-19 616	-16 116
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31	16	288
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32		
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	33	16	288
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	35		
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	19 240	17 287
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	19 240	17 287
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	33 344	22 937
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	33 344	22 937
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	38	31
K.	Ostatní finanční náklady	47	623	252
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	-14 673	-5 583
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	-34 289	-21 699
L.	Daň z příjmů	50		
L.1.	Daň z příjmů splatná	51		
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	-34 289	-21 699
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	-34 289	-21 699
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	33 519	30 867

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	7 403	13 413
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)				
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	2	-34 289	-21 699
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	3	15 648	9 047
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv	4	1 455	3 638
	Umožňování opravné položky k nabytému majetku (+/-)			
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, změna stavu rezerv	5	89	47
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)	6		
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-) (s výjimkou investičních spol. a fondů)	7	0	-288
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+)	8	14 104	5 650
	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	-18 641	-12 652
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	11	92 608	-171 869
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	12	17 905	-259 323
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	13	74 528	88 983
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	14	175	-1 529
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	73 967	-184 521
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého	17	-29 868	-22 937
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou investičních spol. a fondů) (+)	18	8 369	17 287
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulá období (-)	19		
A.7.	Přijaté diviendy a podíly na zisku (+)	20		288
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A** + A.3. + A.4. + A.5. + A.7.)	21	52 468	-189 883

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	-23 699	-4 167
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	23		
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	24		
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1.+ B.2.+ B.3)	25	-23 699	-4 167
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	-31 998	268 315
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na	28		-80 275
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		-80 275
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	-31 998	188 040
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+ B***+ C***)	36	-3 229	-6 010
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F)	37	4 174	7 403

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	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	-118 832	-38 557
F.2.	Zvýšení	20	-17 956	-80 275
F.3.	Snížení	21		
F.4.	Konečný zůstatek	22	-136 788	-118 832
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	2 000	2 000
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	127 696
I.2.	Zvýšení	32		2 528
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	-20 038	-20 038
J.2.	Zvýšení	36	-21 699	
J.3.	Snížení	37		
J.4.	Konečný zůstatek	38	-41 737	-20 038
K. Jiný výsledek minulých období (účet 426)				
K.1.	Počáteční zůstatek	39	62	
K.2.	Zvýšení	40		62
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	-21 699	2 528
L.2.	Zvýšení	44	-34 289	-21 699
L.3.	Snížení	45	-21 699	2 528
L.4.	Konečný zůstatek	46	-34 289	-21 699
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	-28 280	73 632
X.2.	Zvýšení	52	-73 944	-99 384
X.3.	Snížení	53	-21 699	2 528
X.4.	Konečný zůstatek	54	-80 525	-28 280

PŘÍLOHA

K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31. 12. 2022 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 100 %	2 000 000 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. 2022 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: Jiří Kašek, dat. nar. 23. srpna 1973

Obchodní společnost má 12 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. 2022

Obchodní společnost eviduje finanční investice se 100% podílem ve společnostech EBM SPV 1, s.r.o., Rezidence Erbenova, a.s., EBM SPV 2, s.r.o., EBM SPV 3, s.r.o., EBM SPV 4, s.r.o., Jižní svahy, a.s, BOCH Investment s.r.o, Mečíkova Rezidence Development, a.s., EBM SPV 5 a EBM Finance. Obchodní společnost eviduje finanční investici se 49% podílem ve společnosti Logport Development, s.r.o.

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

V roce 2022 došlo ke změnám v předmětu činnosti a podnikání. Byl doplněn pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a správa vlastního majetku v předmětu činnosti. Dále v oboru činnosti bylo doplněno zprostředkování obchodu a služeb, velkoobchod a maloobchod, nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí a poradenská a konzultační činnost. Zpracování odborných studií a posudků. V části akcií došlo k výmazu 20 ks kmenových akcií a akcií na jméno a zápisu akcií na jméno v množsví 100 ks.

4. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY K 31. 12. 2022

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 2022. Účetní závěrka sestavená k 31. 12. 2022 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.

Ocenění dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku:

- vytvořený vlastní činností – ve výši vlastních nákladů
- nakoupený - v pořizovací ceně (cena pořízení a vedlejší pořizovací náklady např. dopravné a montáž)
- peněžní prostředky, ceniny - ve jmenovité hodnotě

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

Dlouhodobý nehmotný majetek je odepisován po dobu 36 měsíců.

DLOUHODOBÝ DROBNÝ HMOTNÝ MAJETEK

Účetní odpisy dlouhodobého hmotného majetku společnost odvozuje z daňových odpisů v přepočtu na měsíce možného použití od měsíce pořízení.

Účetní oprávký dlouhodobého majetku jsou vyjádřeny ve výkazu Rozvaha ve sloupci „korekce“.

ZÁSoby A OPRAVNÉ POLOŽKY K ZÁSObÁM

K 31. 12. 2022 obchodní společnost eviduje nedokončenou výrobu v hodnotě 5,98 mil. Kč. Jedná se o rozpracované projekty společnosti.

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. 2022 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 5 799 tis. Kč (2021 – 3 176 tis. Kč) zahrnují pojistné týkající se roku 2023 a rozlišení akontačních splátek vozů pořízených na finanční leasing a předpis leasingových smluv sjednaných v roce 2021 a 2022.

Příjmy příštích období jsou ve výši 152 tis Kč (2021 – 0 Kč).

Výdaje příštích období 230 tis. Kč zahrnují především provozní náklady.

DAŇ Z PŘÍJMŮ

K vypracování přiznání k dani z příjmů za rok 2022 a výpočtu daňové povinnosti obchodní společnost pověřila obchodní společnost ORKÁN plus, s.r.o. Vykázala daňovou ztrátu ve výši 27 893 tis. Kč. Výsledná daňová povinnost je 0 Kč.

6. DLOUHODOBÝ HNOTNÝ MAJETEK (V TIS. KČ)

Skupina majetku	Pořizovací cena		Oprávy		Zůstatková cena		Přírůstky	Úbytky
	Běžné období	Minulé období	Běžné období	Minulé období	Běžné období	Minulé období		
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0	0
Stavby	29 546	27 911	2 832	1 792	26 714	26 119	1 636	0
Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	2 865	2 547	2 462	1 992	403	1 381	317	0
Jiný DHM	0	1 636	0	55	0	1 581	0	1 636
Nedokončený DHM	0	0	0	0	0	0	0	0

Jiný dlouhodobý majetek byl v roce 2022 přeúčtován na stavby, jelikož se jednalo o technické zhodnocení staveb.

7. DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

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

8. ZÁSoby

Společnost eviduje nedokončenou výrobu ve výši 5,98 mil Kč.

9. DLOUHODOBÉ POHLEDÁVKY

V dlouhodobých pohledávkách jsou evidovány zápůjčky pro dceřiné společnosti:

- Zápůjčka pro Logport Development, s.r.o. ve výši 14 655 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.
- Zápůjčka pro EBM SPV 2, s.r.o. ve výši 22 865 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.
- Zápůjčka pro EBM SPV 3, s.r.o. ve výši 40 255 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.
- Zápůjčka pro EBM SPV 4, s.r.o. ve výši 7 070 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.
- Zápůjčka pro Jižní svahy, a.s. ve výši 46 078 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.
- Zápůjčka pro Boch Investment s.r.o. ve výši 77 348 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.
- Zápůjčka pro Mečíkova Residence Development, a.s. ve výši 17 028 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.

V jiných dlouhodobých pohledávkách jsou evidovány pohledávky za spřízněnými osobami:

- Zápůjčka pro EBM Rent, s.r.o. ve výši 35 602 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.
- Zápůjčka pro EBM Construct, s.r.o. ve výši 46 609 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.

Dále jsou v dlouhodobých 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	975	431	2 805	248
Do 30 dní	439	0	45	0
30 - 60 dní	545	0	0	0
60 - 90 dní	0	0	0	0
90 - 180 dní	460	0	0	0
180 a více	200	0	0	0
Celkem	2 619	431	2 850	248

* Jedná se především o poskytnuté zálohy.

11. DLOUHODOBÉ POHLEDÁVKY - ODLOŽENÁ DAŇ

Společnost vykazuje odloženou daňovou pohledávku – přehled rozdílů:

Název	Běžné období k 31. 12. 2022	Minulé období k 31. 12. 2021
Stálá aktiva	2 968	1 514
Zásoby	0	0
Pohledávky	0	0
Rezerva na nevyúč. dovolenou, ostatní rezervy	193	103
Daňová ztráta z minulých let	94 476	66 583
Ostatní	0	0
Rozdíl	97 637	68 072
Sazba daně v procentech	19	19
Odložená daňová pohledávka	18 551	12 958

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 2022, tj. 19 %.

Společnost o odložené daňové pohledávce neúčtuje z důvodu opatrnosti.

12. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Pokladní hotovost k 31. 12. 2022 činí 301 tis. Kč.

Stav na bankovních účtech se z 7 390 tis. Kč snížil na 3 873 tis. Kč.

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

13. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období 5 799 tis. Kč – časové rozlišení leasingu, časové rozlišení licencí a pojištění na období roku 2023. Účet obsahuje také předpis leasingů sjednaných v roce 2021 a 2022

14. OPRAVNÉ POLOŽKY K DLOUHODOBÉMU FINANČNÍMU MAJETKU

Dlouhodobý finanční majetek byl k 31. 12. 2022 přeceněn metodou ekvivalence.

15. VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Vlastní kapitál zaznamenal v meziročním období 2021 až 2022 následující vývoj v tis. Kč:

Kategorie vlastního kapitálu	Konečný stav k 31. 12. 2021	Zvýšení	Snížení (výplata podílů)	Konečný stav k 31. 12. 2022
Základní kapitál	2 000	0	0	2 000
Ostatní kapitálové fondy	-118 832	0	17 956	-136 788
Rezervní fond	3	0	0	3
Statutární a ostatní fondy	0	0	0	0
Nerozdělený zisk/Neuhrazená ztráta min. let	110 248	0	21 699	88 549
Výsledek hospodaření běžného účt.obd.	-21 699	21 699	34 289	-34 289
Celkem	-28 280	21 699	73 944	-80 525

16. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

V dlouhodobých závazcích jsou evidovány zápůjčky od fyzických včetně úroků od fyzických i právnických osob se splatností nad 1 rok úročené fixní úrokovou sazbou ve výši 7,5 % p.a., úvěr od spřízněné osoby splatný v roce 2024, emitované dluhopisy v hodnotě 86,1 mil. Kč s úrokovou sazbou 6,00 % p. a. splatné v roce 2024. Dále je tam evidován závazek vůči společníkovi.

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	1 874	83 445	2 367	97 626
Do 30 dní	22	0	29	0
30 - 60 dní	0	0	0	0
60 - 90 dní	528	0	0	0
90 - 180 dní	0	0	0	0
180 a více	1	0	0	0
Celkem	2 425	83 445	2 396	97 626

* Jedná se 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 2022 eviduje bankovní úvěr od společnosti UniCredit Bank ve výši 90 mil. Kč.

19. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období ve výši 230 tis. Kč zahrnují provozní náklady a náklady související se zajišťováním projekčních činností.

Dohadné účty pasivní ve výši 390 tis. Kč zahrnují především předpokládané náklady na služby.

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

	Běžné období	Minulé období
Sociální zabezpečení	133	65
Zdravotní pojištění	57	28
Daňové závazky – účet 341	0	-25
Daňové závazky – účet 342	1 141	1 006
Daňové závazky – účet 343	-894	318
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	12 756	12 756	0	13 140	13 140	0
Tržby z prodeje majetku	0	0	0	0	0	0
Ostatní provozní výnosy	1 469	1 469	0	121	121	0
Finanční výnosy	19 294	19 294	0	17 606	17 606	0
Celkem	33 519	33 519	0	30 867	30 867	0

23. OSOBNÍ NÁKLADY

Obchodní společnost má k 31. 12. 2022 12 zaměstnanců. Mzdové náklady za rok 2022 činily 3 635 tis. Kč.

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

Na celkové spotřebě materiálu a energie 1 383 tis. Kč se podílí přímá spotřeba nakupovaného materiálu v částce 1 344 tis. Kč a spotřeba energie v částce 39 tis. Kč

Na spotřebě nákladů na služby 24 935 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. NEPŘETRŽITOST TRVÁNÍ OBCHODNÍ SPOLEČNOSTI DO BUDOUCNA

Obchodní společnost 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 30. 6. 2023



Mgr. Jakub Vais
člen představenstva

VÝROČNÍ ZPRÁVA ZA ROK 2022

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.

Dceřiná společnost Logport Development s.r.o. tyto aktivity vykonává v segmentu komerčních projektů.

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. 2022:

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: Jiří Kašek
členství v dozorčí radě od 7. listopadu 2014

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

Přílohou této výroční zprávy je účetní závěrka za rok 2022. Účetním obdobím je kalendářní rok.

V průběhu 1. čtvrtletí Společnost uzavřela kupní smlouvy s jednotlivými kupujícími na 18 rodinných domů v projektu Villa Resort Kolovraty (projektová společnost EBM SPV 1, s.r.o.) a domy jim po zaplacení kupní ceny předala k užívání.

Ve 4. čtvrtletí Společnost dokončila akvizici projektové společnosti Mečíkova Residence Development a.s., která vlastní pozemky pro realizaci rezidenčního projektu Bytový dům Mečíkova v Praze 10.

Ve 4. čtvrtletí 2022 prodal Ing. Lubomír Vais 49% podíl ve Společnosti Mgr. Jakubovi Vaisovi.

Společnost v roce 2022 pokračovala ve výstavbě rezidenčních projektů

- Erbenova Rezidence, jehož dokončení a kolaudace je plánována na 1. čtvrtletí 2023;
- Villa Resort Beroun / Etapa 1, jehož dokončení a kolaudace je plánována na 2. čtvrtletí 2023

a zahájila výstavbu projektu Villa Resort Beroun / Etapa 2, jehož dokončení a kolaudace je plánována na 1.-2. čtvrtletí 2024.

Společnost zároveň pokračovala v přípravě svých rezidenčních projektů:

- X3K v Praze – Kobylisích;
- Rezidence Krčská zahrada v Praze 4 (projektová společnost EBM SPV 2, s.r.o.);
- Engerth Kladno (projektová společnost EBM SPV 3, s.r.o.);
- Stromovka Kladno (projektová společnost BOCH Investment s.r.o.)

V rámci aktivit společnosti Logport Development s.r.o. v segmentu komerčního developmentu byla zahájena výstavba projektu Logport Prague West (projektová společnost Logport Jinočany, s.r.o.), a probíhala příprava projektu Logport Kladno (projektová společnost Spiritia s.r.o.).

3. INFORMACE O VÝZNAMNÝCH SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY V OBDOBÍ OD 31. 12. 2022 DOSUD

Ode dne sestavení účetní závěrky došlo k následujícím významným skutečnostem:

1. Ve 2.čtvrtletí 2023 byl dokončen prodej 20% podílu v EBM SPV 2, s.r.o. – rezidenční projekt Rezidence Krčská zahrada.
2. Ve 2.čtvrtletí 2023 byl dokončen prodej 50% podílu v Mečíkova Residence Development a.s. – rezidenční projekt Mečíkova Rezidence.
3. Ve 2.čtvrtletí 2023 byl dokončen prodej 49% podílu v Logport Development s.r.o.
4. 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.
5. 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.
6. Ve 2.čtvrtletí 2023 proběhla kolaudace rezidenčního projektu Erbenova Rezidence a byl splacen developerský úvěr.
7. Ve 2.čtvrtletí 2023 proběhla kolaudace všech 22 domů v 1. etapě rezidenčního projektu Villa Resort Beroun; předání domů klientům a splacení developerského úvěru proběhne ve druhé polovině roku 2023.
8. Společnost EBM Partner zahájila v průběhu roku 2023 přípravu nové emise dluhopisů, které plánuje vydat 30.6.2023; výnosy částečně refinancují stávající emisi EBM Partner 6,75/23.

4. INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ÚČETNÍ JEDNOTKY

V průběhu roku 2023 bude v dceřiné projektové společnosti

- Rezidence Erbenova a.s. dokončen projekt Erbenova Rezidence a byty budou předané kupujícím;
- Jižní svahy a.s. pokračovat výstavba rezidenčního projektu 1. a 2. etapy rezidenčního projektu Villa Resort Beroun.

V průběhu roku 2023 bude Společnost pokračovat v přípravě a/nebo realizaci svých projektů rezidenčního bydlení

- Rezidence Krčská zahrada v Praze 4 (projektová společnost EBM SPV 2, s.r.o.);
- X3K Praze 8 – Kobylisy;
- Engerth Kladno (projektová společnost EBM SPV 3, s.r.o.);
- Stromovka Kladno (projektová společnost BOCH Investment s.r.o.).

V průběhu roku 2023 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 1. pololetí 2023 plánuje Společnost dokončit přípravu nové emise dluhopisů a umístit je investorům.

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 2022

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 30. 6. 2023



Ing. Lubomír Vais
předseda představenstva

Přílohy: Účetní závěrka za rok 2022

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2022

Zpráva s výrokem auditora k účetní závěrce za rok 2022

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. 2022 DO 31. 12. 2022

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	Lubomír, Ing.	1. 3. 1964
Člen představenstva	Vais	Jakub, Mgr.	31. 7. 1987
Člen představenstva	Šulc	Jan, Ing.	24. 10. 1981
Člen dozorčí rady	Kašek	Jiří	23. 8. 1973

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, 100% obchodní podíl
EBM SPV 3, s.r.o., IČ: 08794375, 100% obchodní podíl
EBM SPV 4, s.r.o., IČ: 08794685, 100% obchodní podíl
EBM SPV 5, s.r.o., IČ: 17892309, 100% obchodní podíl
Logport Development, s.r.o., IČ: 07146400, 49% obchodní podíl
Jižní Svahy a.s., IČ: 27374467, 100% obchodní podíl
BOCH Investment s.r.o., IČ: 06827225, 100% obchodní podíl
Mečikova Residence Development a.s., IČ: 10866035, 100% obchodní podíl
EBM Finance s.r.o., IČ: 17411891, 100 % obchodní podíl

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
Logport Uhřetěves, s.r.o., IČ: 09652302

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 4. 11. 2018, se splatností 31. 12. 2023
- Předmětem smlouvy je půjčka ve výši 28 000 tis. Kč,
 - Půjčka je úročena

- 2/ Smlouva byla uzavřena dne 1. 10. 2020, se splatností 31. 12. 2023
- Předmětem smlouvy je půjčka ve výši 26 500 tis. Kč,
 - Půjčka je úročena

- 2/ 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

Úroky k 31. 12. 2022: 4 584 tis. Kč.

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

Nevyplacené úroky k 31. 12. 2022: 8 250 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

Úroky k 31. 12. 2022: 6 665 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.

Úroky k 31. 12. 2022: 1 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

Úroky k 31. 12. 2022: 2 362 tis. Kč.

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. 2022: 11 696 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. 2022: 3 003 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 úročěn

Úroky k 31. 12. 2022: 5 967 tis. Kč.

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. 2022: 2 997 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. 2022: 5 903 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. 2022: 26 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. 2022: 203 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. 2022: 3 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. 2022: 100 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.

Úroky k 31. 12. 2022: 80 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.

Úroky k 31. 12. 2022: 119 Kč.

DALŠÍ PLNĚNÍ

Korporace EBM Partner a.s. nakoupila služby od korporace EBM Services, s.r.o. ve výši 1 487 tis. Kč a korporaci EBM Expert, s.r.o. poskytla služby ve výši 180 tis. Kč.

Závazek k 31. 12. 2022: 0 Kč.

Pohledávka k 31. 12. 2022: 0 Kč.

Korporace EBM Partner a.s. nakoupila služby od korporace EBM Rent, s.r.o. ve výši 57 tis. Kč a korporaci EBM Rent, s.r.o. poskytla služby ve výši 45 tis. Kč.

Závazek k 31. 12. 2022: 14 tis. Kč.

Pohledávka k 31. 12. 2022: 0 Kč.

Korporace EBM Partner a.s. nakoupila služby od korporace EBM Construct, s.r.o. ve výši 114 tis. Kč a korporaci EBM Construct, s.r.o. poskytla služby ve výši 414 tis. Kč.

Závazek k 31. 12. 2022: 48 Kč.

Pohledávka k 31. 12. 2022: 545 tis. Kč.

Korporace EBM Partner a.s. nakoupila služby od korporace EBM Office, s.r.o. ve výši 2 395. Kč a korporaci EBM Office, s.r.o. poskytla služby ve výši 0 Kč.

Závazek k 31. 12. 2022: 277 tis. Kč

Pohledávka k 31. 12. 2022: 8 tis. Kč.

Korporace EBM Partner a.s. poskytla služby korporaci Rezidence Erbenova, a.s. ve výši 1 606 tis. Kč.

Pohledávka k 31. 12. 2022: 175 tis. Kč.

Korporace EBM Partner a.s. poskytla služby korporaci EBM SPV 1, s.r.o. ve výši 306 tis. Kč.

Pohledávka k 31. 12. 2022: 0 Kč.

Korporace EBM Partner a.s. poskytla služby korporaci EBM SPV 2, s.r.o. ve výši 1 212 tis. Kč.
Pohledávka k 31. 12. 2022: 121 tis. Kč.

Korporace EBM Partner a.s. poskytla služby korporaci EBM SPV 3, s.r.o. ve výši 1 227 tis. Kč.
Pohledávka k 31. 12. 2022: 121 tis. Kč.

Korporace EBM Partner a.s. poskytla služby korporaci Logport Development, s.r.o. ve výši 1 145 tis. Kč.
Pohledávka k 31. 12. 2022: 0 Kč.

Korporace EBM Partner a.s. poskytla služby korporaci Jižní svahy, a.s. ve výši 5 634 tis. Kč.
Pohledávka k 31. 12. 2022: 3 335 tis. Kč.

Korporace EBM Partner a.s. poskytla služby korporaci BOCH Investment, s.r.o. ve výši 1 297 tis. Kč.
Pohledávka k 31. 12. 2022: 242 tis. Kč.

8. POSOUZENÍ ÚJMY A JEJÍHO VYROVNÁNÍ

V souvislosti s výše uvedenými smlouvami, jinými právními úkony a přijatými opatřeními nevznikla Korporací 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. 2022 žádná opatření na podnět nebo v zájmu ovládacích 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 2023



Mgr. Jakub Vais
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