

EBM

EBM PARTNER

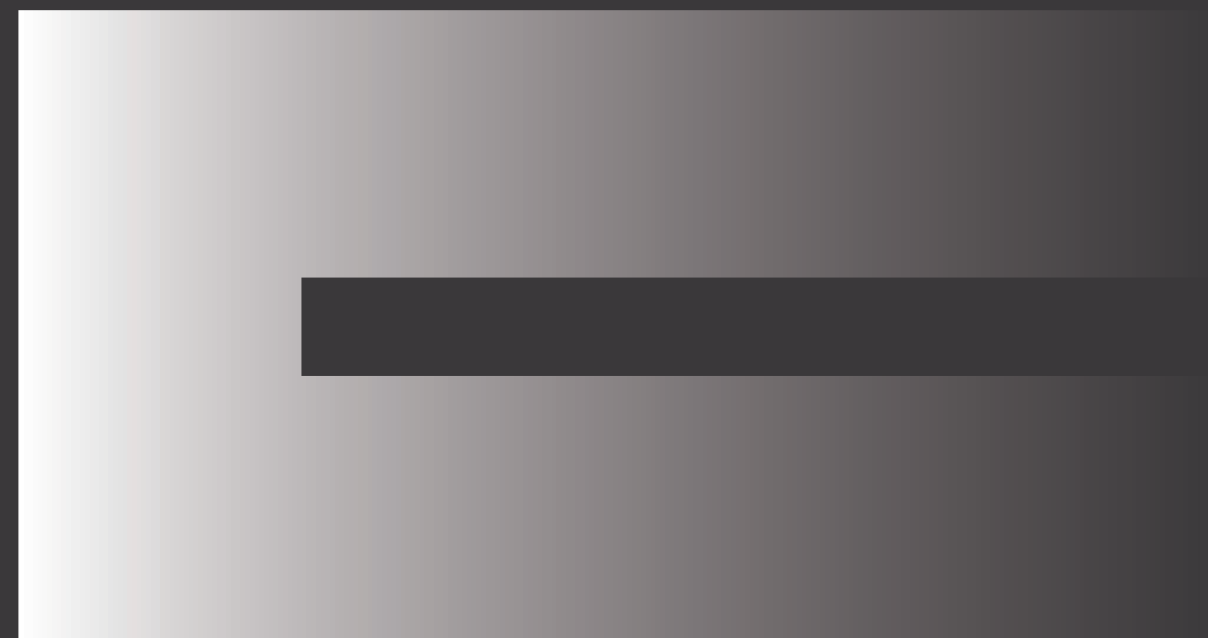
2024



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.

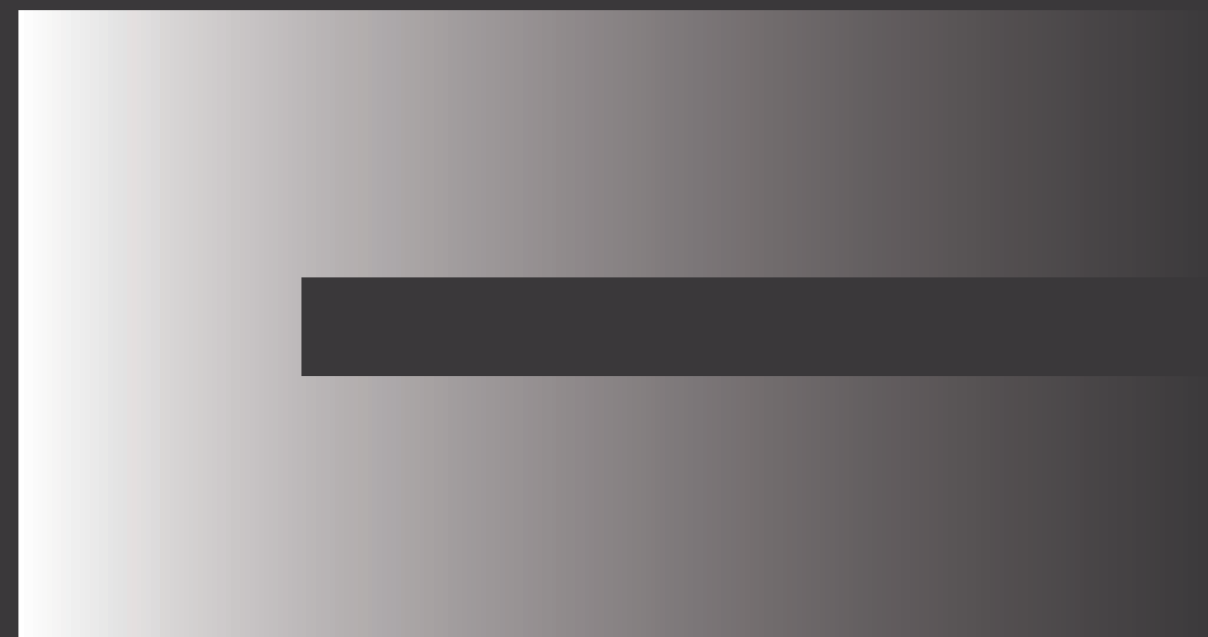
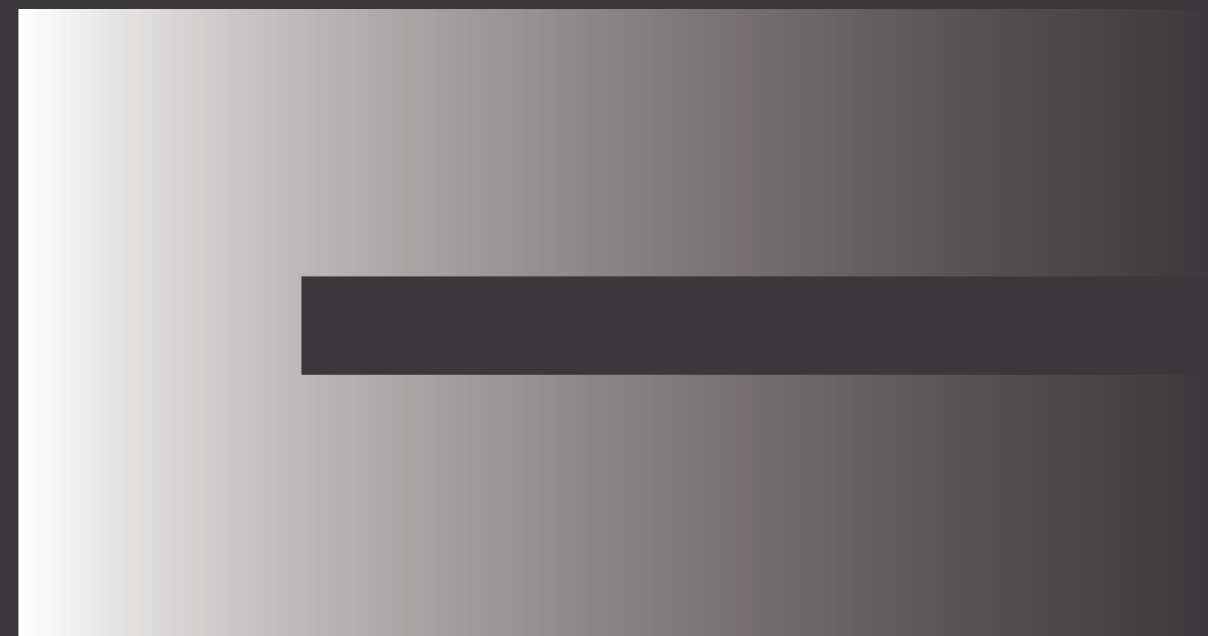
Bez ohledu na velikost projektu zůstává naše poslání stejné.
Tvořit krásná místa pro život.



VÝROČNÍ ZPRÁVA 2024

OBSAH

6	Vize	32	Finanční přehled
14	Úvodní slovo	34	Struktura bilance
16	Krásná místa pro život	36	Hodnota projektů
18	Rezidenční development	42	Lidé
20	Bydlení pro seniory	48	Projekty ve výstavbě
22	Náš příběh	54	Připravované projekty
24	Milníky	68	Dokončené projekty
26	Hodnoty	94	Účetní závěrka dle IFRS
28	Události	122	Účetní závěrka dle CAS 2024
30	Principy ESG		



ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA

Dámy a pánové,

představuji vám výroční zprávu skupiny EBM za rok 2024, který byl z pohledu našeho rozvoje i investičních aktivit mimořádně dynamický a úspěšný.

Jedním z hlavních mezníků loňského roku bylo dokončení II. etapy Villa Resort Beroun, díky čemuž jsme rozšířili nabídku energeticky úsporného rodinného bydlení v blízkém okolí Prahy. Současně jsme zahájili výstavbu očekávaného projektu Rezidence Engerth, který přinese 125 moderních bytových jednotek do rozvíjejícího se území Kladna. Tento projekt je ukázkou naší dlouhodobé vize – tvořit městotvorné a architektonicky hodnotné celky s důrazem na kvalitu života.

Zároveň jsme vstoupili do nových lokalit – uskutečnili jsme akvizice projektů Meander Kbely a Villa Resort Kbely v Praze a rozšířili naše portfolio o projekt CBS Třebechovice.

Rok 2024 byl také významný pro otevření našeho investičního fondu EBM Real Estate SICAV, a.s., který už v prvních měsících svého fungování zaznamenal výrazný zájem investorů i pozitivní výsledky. Finanční stabilitu a důvěru jsme navíc podpořili splacením emise dluhopisů EBM Partner 6,00/24 v objemu přes 86 milionů Kč a uvedením na trh čtvrté veřejné emise EBM Partner 7,7/28, v objemu 110 milionů Kč.

Dalším krokem v rámci strategického řízení portfolia byla divestice projektu Stromovka Kladno, díky níž jsme optimalizovali naše úsilí a zaměřili se na rozvoj projektů s vyšší přidanou hodnotou.

Každý z těchto kroků je výsledkem práce stabilního a kompetentního týmu, stejně jako důvěry vás – našich investorů, partnerů a klientů. Vaší podpory si nesmírně vážíme.

S tímto pevným základem vstupujeme do roku 2025 s jasnou vizí: rozvíjet krásnější místa pro život a nadále posilovat naši pozici odpovědného developera i partnera v oblasti investic.

S pozdravem,

Jan Šulc

Výkonný ředitel EBM



KRÁSNÁ MÍSTA PRO ŽIVOT

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

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

Tvoříme místa, která přináší radost jejich uživatelům i okolí.



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

REZIDENČNÍ DEVELOPMENT

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

BYDLENÍ PRO SENIORY

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

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





pro období končící 31.12.2024

100 %	Rezidence Erbenova a.s.
100 %	EBM SPV 1, s.r.o.
100 %	EBM SPV 5, s.r.o.
100 %	EBM Finance, s.r.o.
100 %	Rezidence X3K s.r.o.
50 %	Residence k Vinoři s.r.o
25 %	Bytové družstvo Engerth I. s.r.o
10 %	BV Development Jinočany a.s.
99,9 %	EBM Real Estate SICAV, a.s.

níže se jedná o podíly EBM RE SICAV

100 %	Jižní svahy, a.s.
100 %	EBM SPV 3, s.r.o.
80 %	EBM SPV 2, s.r.o.
60 %	EBM SPV 4, s.r.o.
50 %	Mečíkova Residence Development, a.s.

NÁŠ PŘÍBĚH

Na počátku našeho příběhu stála vášeň otce a syna založit špičkovou developerskou společnost, která vytváří promyšlené projekty s vysokou přidanou hodnotou. Cílem bylo nejen pozvednout kvalitu života, ale také obohatit prostředí, v němž projekty vznikají. Klíčem k úspěchu bylo získat důvěru obchodních partnerů, bank a zaměstnanců, že naše ambiciózní vize dokážeme přetvořit v realitu.

Prvním významným krokem se stal bytový dům Novostrašnická, po němž následovala výstavba center bydlení pro seniory a apartmánového domu Lakepark Residence. Tyto projekty nám přinesly cenné zkušenosti a potvrdily naši schopnost naplňovat původní záměry.

Prodej portfolia center bydlení pro seniory včetně provozovatele služeb, společnosti GrandPark, vytvořil pevný základ pro další růst a realizaci nových rezidenčních projektů. Zaměřili jsme se na moderní a kvalitní rodinné bydlení, jehož symbolem jsou Villa Resorty. Po úspěšném dokončení Villa Resortu Kolovraty a Villa Resortu Beroun, připravujeme Villa Resort Jinočany a Villa Resort Kbely.

V Praze jsme dokončili výjimečný projekt Erbenova Rezidence, zahájili prodej a výstavbu Krčské zahrady, připravujeme Rezidenci Mečíkova. V Kbelích rozvíjíme bytové domy Meander Kbely, jež tvoří s Villa Resortem Kbely harmonický rezidenční celek.

Mimo území Prahy jsme zahájili prodej a realizaci Residence Engerth v Kladně a připravujeme projekt Valmont na břehu Máchova jezera. Naše portfolio tak neustále rozšiřujeme o rezidenční bydlení, které klade důraz na inovace, estetiku a soulad s okolním prostředím.

2024

Divestice projektu Stromovka Kladno

2023

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

HODNOTY



Krása

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



Rozum

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



Transparentnost

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



Prostředí

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



Čas

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



Souhra

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

UDÁLOSTI



Dokončení 2. etapy projektu Villa Resort Beroun

Obě etapy výstavby 22 rodinných domů v projektu Villa Resort Beroun byly kompletně dokončeny.



Zahájení výstavby projektu Rezidence Engerth

V dobře situované lokalitě s dostatkem zeleně, výbornou dopravní dostupností a veškerou občanskou vybaveností nyní vzniká exkluzivní rezidenční projekt.



Založení investičního fondu EBM Real Estate SICAV, a.s. s EBM Residential podfond

Od září 2024 byl otevřen náš nově založený investiční fond, do které jsme vložili 5 našich probíhajících projektů a otevřeli tak možnost investorům podílet se s námi na našich úspěších.



Akvizice projektů Meander Kbely a Villa Resort Kbely

Realizovali jsme akvizici projektu v pražských Kbelích, který přinese téměř 100 bytových jednotek a 16 rodinných domů.

PRINCIPY ESG

Environment

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

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

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

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

Social

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

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

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

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

Governance

Naše aktivity, financování i vlastnická struktura jsou plně transparentní.

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

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

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

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

FINANČNÍ PŘEHLED

OD ROKU 2020
REPORTUJEME KONSOLIDOVANÉ
VÝKAZY DLE MEZINÁRODNÍCH
ÚČETNÍCH STANDARDŮ

IFRS

KONSOLIDOVANÝ PROVOZNÍ ZISK
V ROCE 2024

49,41

mil Kč

KONSOLIDOVANÝ VLASTNÍ KAPITÁL
K 31. 12. 2024

136,1

mil Kč

KONSOLIDOVANÁ AKTIVA
K 31. 12. 2024

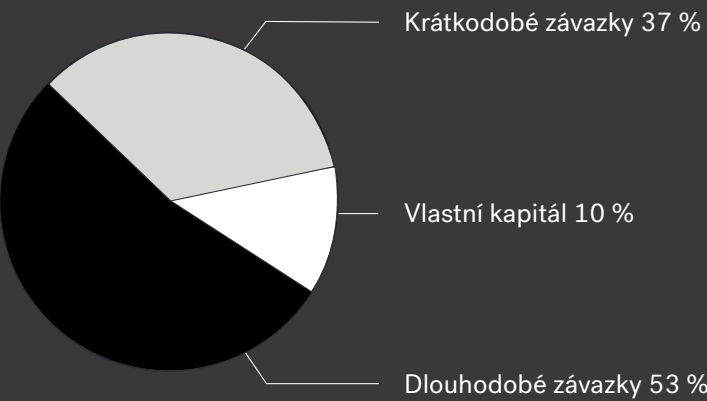
1323,7

mil Kč

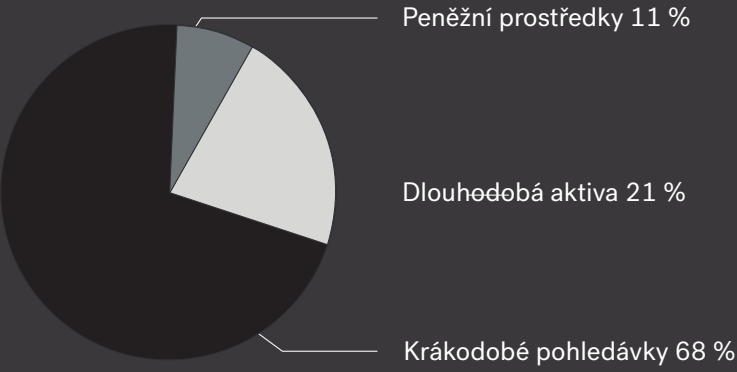
STRUKTURA BILANCE

Na základě konsolidovaných výkazů dle IFRS v tis. Kč

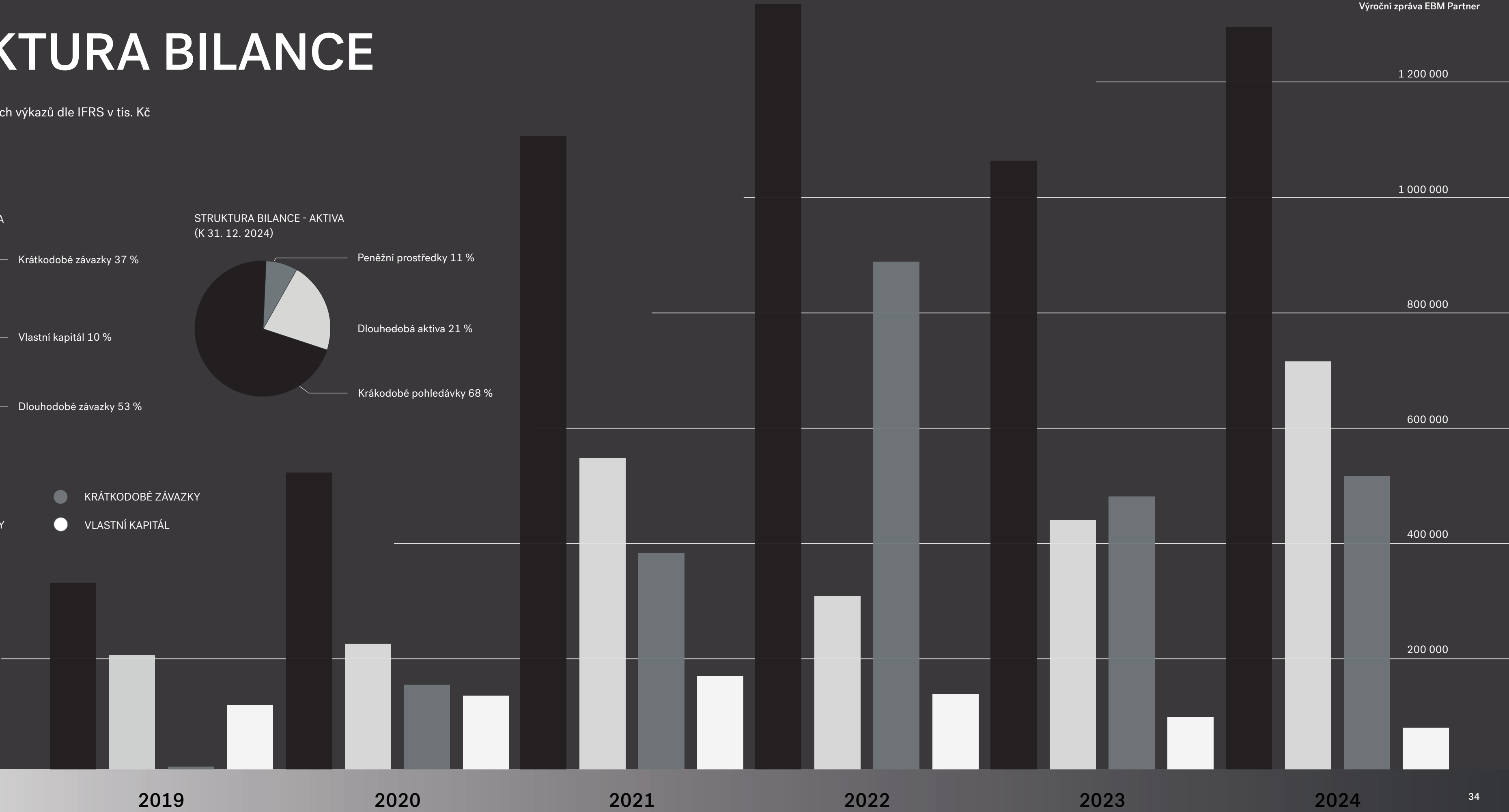
STRUKTURA BILANCE - PASIVA
(K 31. 12. 2024)



STRUKTURA BILANCE - AKTIVA
(K 31. 12. 2024)



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



HODNOTA PROJEKTŮ

Rezidenční projekty v přípravě a výstavbě
Prodejní ceny s DPH



SOUHRNNÁ PRODEJNÍ HODNOTA
DOKONČENÝCH REZIDENČNÍCH PROJEKTŮ

1353

mil Kč

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

1340

mil Kč

SOUHRNNÝ OBJEM
SPLACENÝCH BANKOVNÍCH ÚVĚŘŮ
K 31.12.2024

1315

mil Kč



LIDÉ

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

Jakub Vais
Generální ředitel a spolumajitel 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
Zakladatel a spolumajitel skupiny EBM



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

Petr Illetško
Finanční ředitel



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

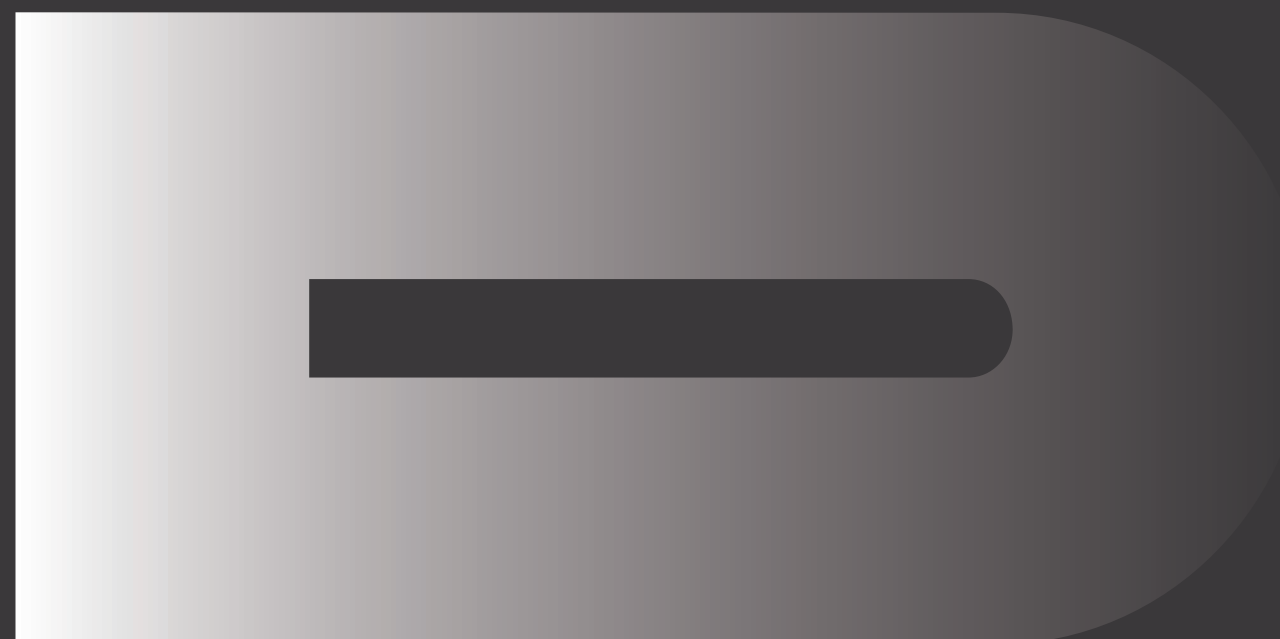
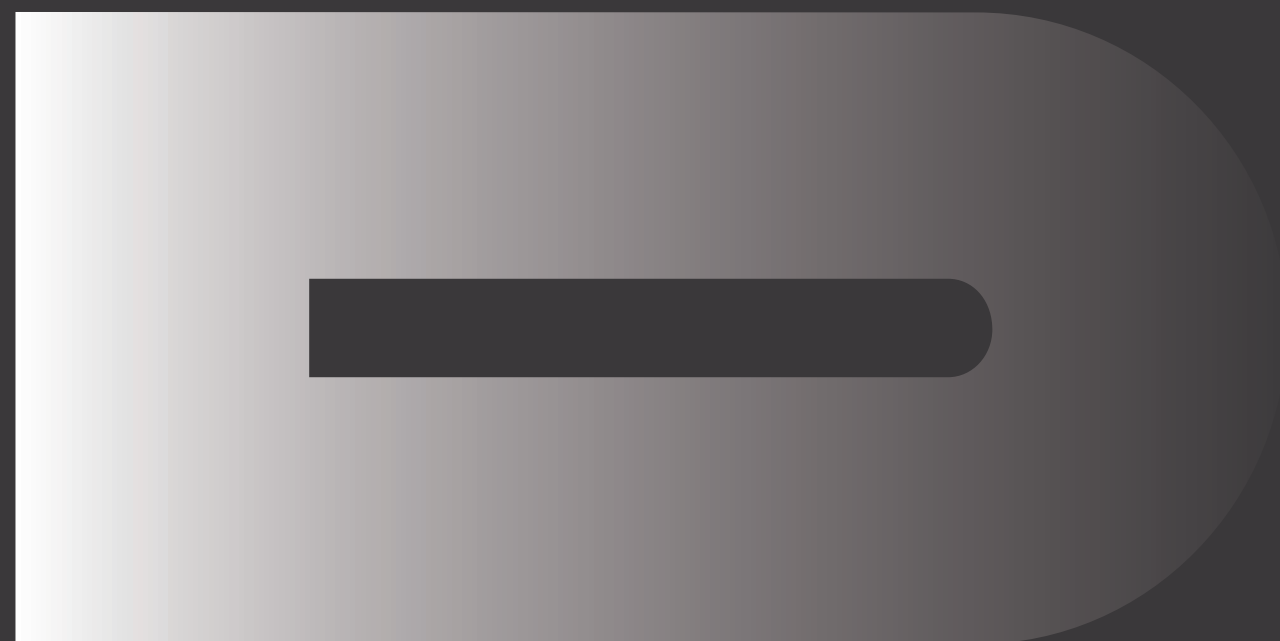
Jan Šulc
Výkonný ředitel



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

Michal Preisler
Ředitel prodeje a marketingu





PROJEKTY
VE VÝSTAVBĚ

KRČSKÁ ZAHRADA

Hodnota projektu
460 000 000 Kč

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

Lokalita: Praha 4
Realizace: 2023–2025



REZIDENCE ENGERTH

Hodnota projektu
810 000 000 Kč

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

Lokalita: Kladno-Ostrovec
Předpokládaná realizace: 2024-2026



PŘIPRAVOVANÉ
PROJEKTY

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.

Lokalita: Staré Splavy
Realizace: 2025–2026



REZIDENCE MEČÍKOVA

Hodnota projektu
350 000 000 Kč

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

Lokalita: Praha 10
Předpokládaná realizace: 2026–2027

MEANDER KBELY

Hodnota projektu
750 000 000 Kč

Projekt nabídne téměř 100 komfortních bytových jednotek zasazených do unikátního prostředí inspirovaného blízkostí přírodního meandru nedalekého potoka.

Lokalita: Kbely, Praha 19
Realizace: 2026–2027



VILLA RESORT KBELY

Hodnota projektu

250 000 000 Kč

Exkluzivní rezidenční komplex přinese 16 moderních rodinných domů s důrazem na vysoký standard bydlení v klidném prostředí obklopeném přírodou.

Lokalita: Kbely, Praha 19

Předpokládaná realizace: 2026–2027

VILLA RESORT JINOČANY

Hodnota projektu
620 000 000 Kč

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

Lokalita: Jinočany
Realizace: 2026–2027

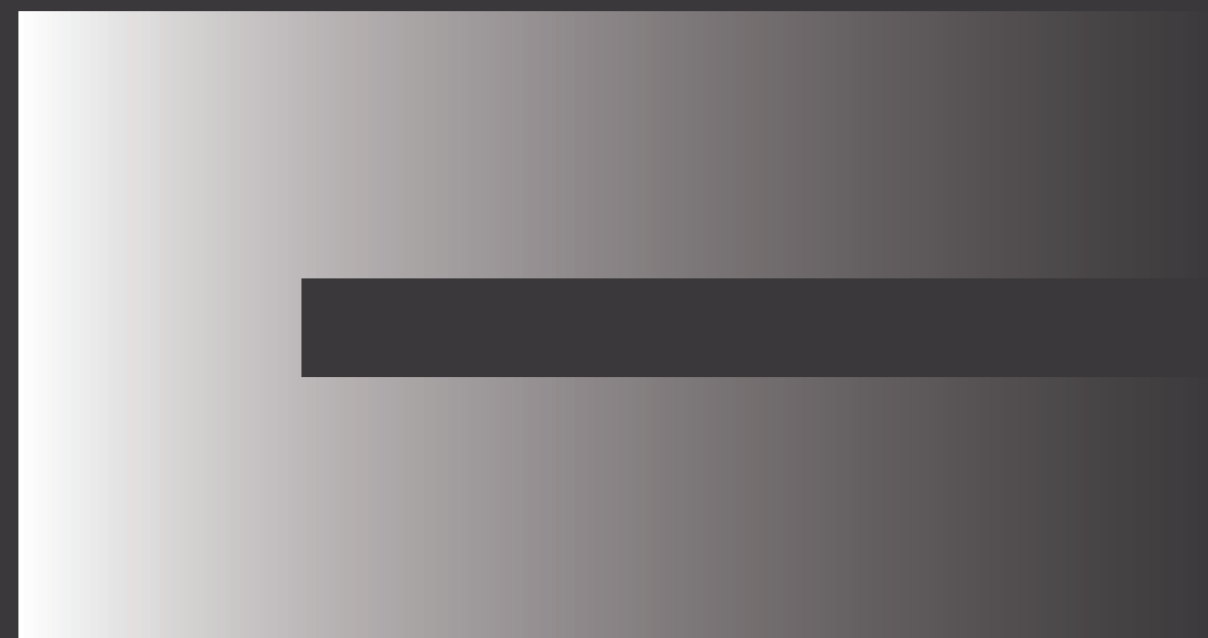
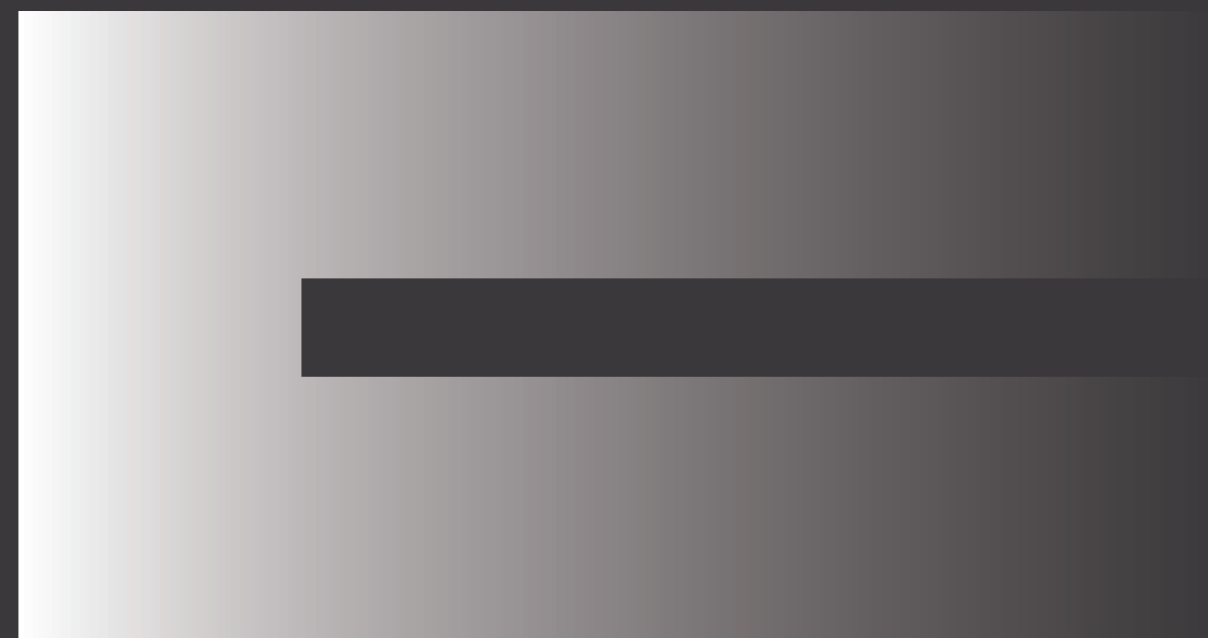


CBS TŘEBECHOVICE

Hodnota projektu
280 000 000 Kč

Moderní čtyřpodlažní zařízení sociálních služeb pro seniory s Alzheimerovou chorobou vyroste na místě bývalého brownfieldu a nabídne až 140 lůžek.

Lokalita: Třebechovice pod Orebem
Realizace: 2026-2028



DOKONČENÉ
PROJEKTY

STROMOVKA KLADNO

Hodnota projektu
3 500 000 000 Kč

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

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

V únoru 2024 proběhla divestice projektu investiční skupině Natland. EBM nadále zůstává v roli manažera projektu a bude zodpovědná za veškeré povolovací procesy.

Lokalita: Kladno
Divestice: 2024



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.

Lokalita: Praha 8
Divestice: 2024

VILLA RESORT BEROUN

Hodnota projektu
540 000 000 Kč

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

Lokalita umožňuje klientům využívat veškerou infrastrukturu města Berouna a zároveň nabízí výbornou dopravní dostupnost do Prahy.

Lokalita: Beroun
Realizace: 2020–2024



ERBENOVA REZIDENCE

Hodnota projektu
469 000 000 Kč

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

Lokalita: 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.

Lokalita: 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.

Lokalita: Staré Splavy
Realizace: 2018

BD NOVOŠTRÁŠNICKÁ

Hodnota projektu
165 000 000 Kč

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

Realizace: 2014



CBS PARDUBICE

Hodnota projektu

157 000 000 Kč

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

Realizace: 2020

CBS LIBEREC

Hodnota projektu
150 000 000 Kč

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

Realizace: 2018



CBS 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 HRADEC KRÁLOVÉ

Hodnota projektu
180 000 000 Kč

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

Realizace: 2016

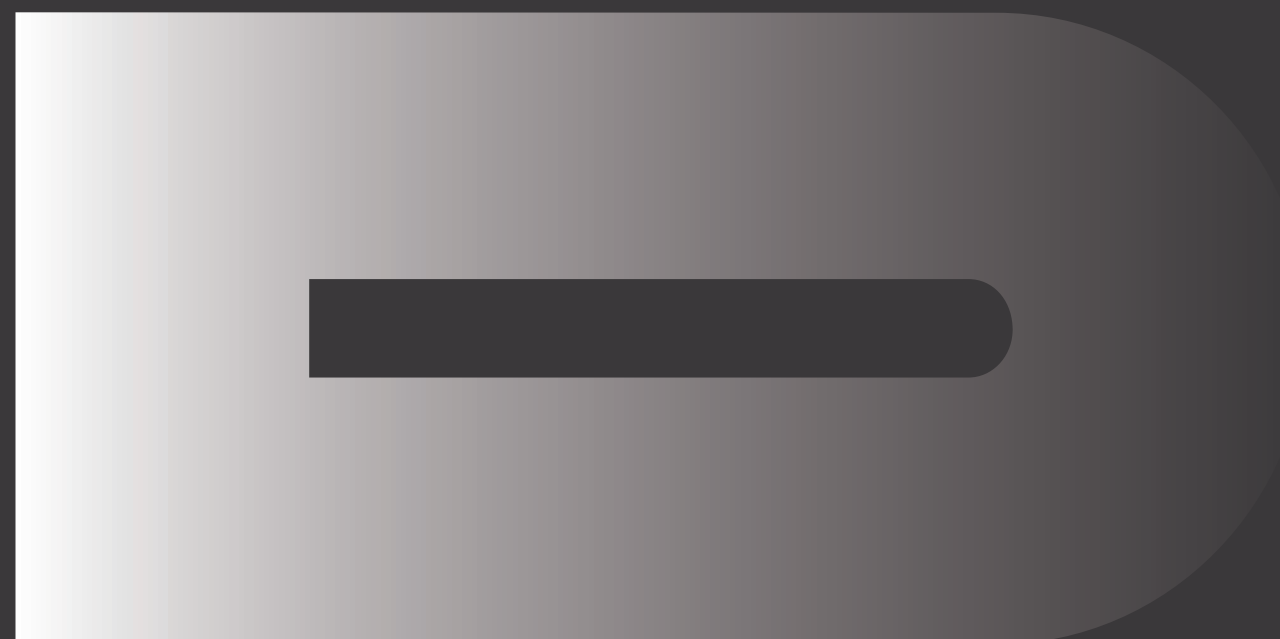
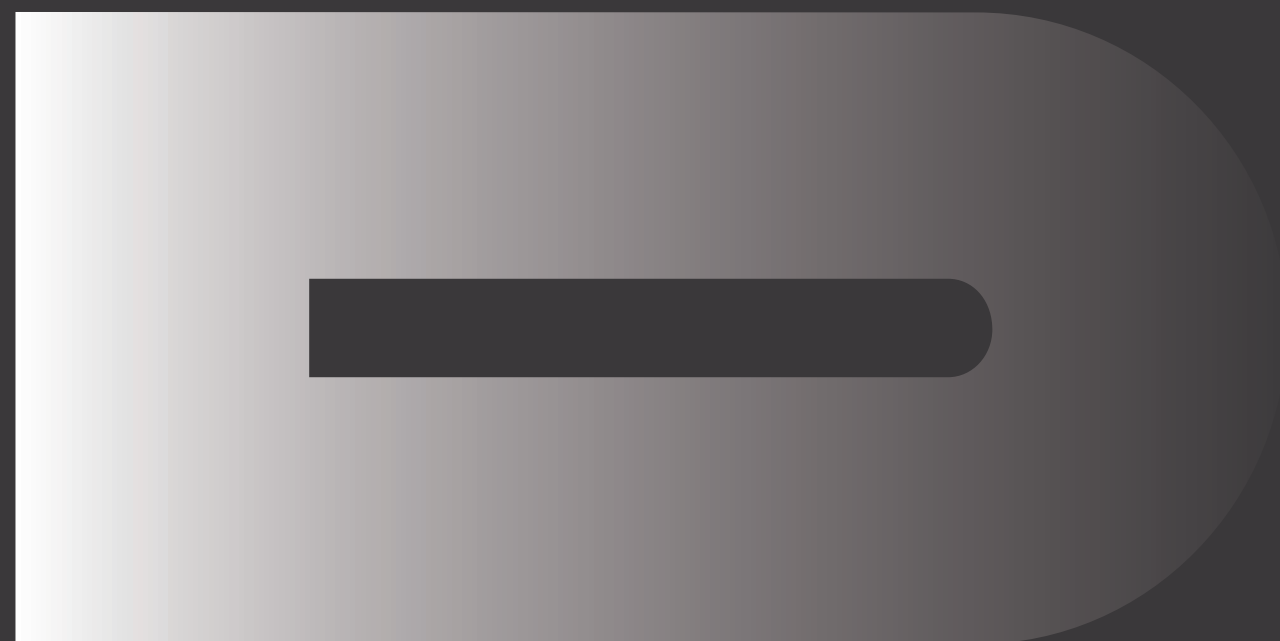


CBS HAVÍŘOV

Hodnota projektu
180 000 000 Kč

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

Realizace: 2015



ÚČETNÍ ZÁVĚRKA DLE IFRS

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

O OVĚŘENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY K 31. PROSINCI 2024
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
Ověřované období:	od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024
Hlavní předmety činnosti:	Pronájem nemovistostí, bytů a nebytových prostor Správa vlastního majetku

VÝROK AUDITORA

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky obchodní společnosti EBM Partner, a.s. a jejích dceřiných a přidružených společností (dále také „Skupina“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z konsolidované rozvahy k 31.12.2024, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2024, konsolidovaného přehledu o změnách vlastního kapitálu k 31.12.2024 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této konsolidované účetní závěrky. Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Skupiny k 31.12.2024, nákladů a výnosů a výsledků jeho hospodaření za rok končící 31.12.2024, přehledu o změnách vlastního kapitálu k 31.12.2024 a peněžních tocích za rok končící k 31.12.2024 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

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, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení 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 společnosti EBM Partner a.s., plánuje zrušení Skupiny nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit. Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

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 EBM Partner a.s. Naš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování konsolidované účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné.

Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech spracovány 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 (materiality), tj. zda případné 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 konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) 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 Skupině, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

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, 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 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 účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu společnosti EBM Partner a.s. 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.

V Praze dne 11. 6. 2025

PKF APOGEO

PFK APOGEO Audit s.r.o.

Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8
IČO: 271 97 310
Evidenční číslo osvědčení 451

Odpovědný auditor

Ing. Jaromír Chaloupka
Evidenční číslo oprávnění 2239

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI

K 31. prosinci 2024

AKTIVA (v tis. Kč)	Poznámka	2024	2023
Pozemky, budovy a zařízení	12	36 790	37 750
Podíly	13	11 505	11 639
Poskytnuté půjčky	14	201 922	162 115
Náklady příštích období	15	28 234	11 947
Dlouhodobá aktiva		278 451	223 452
Nedokončená výroba - projekty	16	785 965	576 800
Obchodní a jiné pohledávky	17	111 845	19 321
Náklady příštích období	18	97	10 385
Poskytnuté zálohy	19	897	11 164
Krátkodobé (obchodované) cenné papíry	20	30	20
Peněžní prostředky	21	146 410	65 408
Aktiva určená k prodeji	22	0	131 403
Krátkodobá (běžná) aktiva		1 045 245	814 501
Aktiva celkem		1 323 696	1 037 952

KAPITÁL A ZÁVAZKY (v tis. Kč)	Poznámka	2024	2023
Zapsaný základní kapitál	23	2 000	2 000
Oceňovací rozdíly	24	-100	38
Rezervní fondy	25	3	3
Nerozdělený zisk	26	114 614	109 054
Vlastní kapitál přiřaditelný akcionářům společnosti		116 518	111 096
Nekontrolní podíly		19 608	106
Vlastní kapitál celkem		136 126	111 202
Dluhopisy	27	220 600	94 000
Obchodní a jiné závazky	28	274 673	208 992
Nebankovní půjčky	29	193 053	123 483
Odložený daňový závazek	30	7 766	14 522
Rezervy	31	0	201
Dlouhodobé závazky celkem		696 092	441 198
Dluhopisy	27	0	86 100
Obchodní a jiné závazky	32	316 142	306 812
Daňové závazky	33	4 021	14 242
Krátkodobé půjčky	34	15 193	10 562
Závazky z investičních akcií	35	156 123	0
Závazky spojené s aktivy drženými k prodeji	36	0	67 837
Krátkodobé závazky celkem		491 479	485 552
Závazky celkem		1 187 571	926 750
Vlastní kapitál a závazky celkem		1 323 696	1 037 952

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

Za období končící 31. prosincem 2024

	Poznámka	2024 (v tis. Kč)	2023 (v tis. Kč)
Výnosy	1	143 697	482 825
Změna stavu zásob a pohledávek ze smluvních aktiv	2	160 990	-74 100
Spotřeba materiálu a energií	3	-34 862	-7 283
Stavební a projektové práce a jiné služby	4	-330 136	-334 344
Osobní náklady	5	-2 745	-6 610
Odpisy dlouhodobého majetku	6	-230	-1 382
Ostatní provozní výnosy	7	167 423	52 008
Ostatní provozní náklady	8	-54 728	-45 787
Provozní výsledek hospodaření		49 409	65 327
Finanční výnosy	9	16 640	8 805
Finanční náklady	10	-61 731	-70 146
Finanční výsledek hospodaření		-45 092	-61 341
Hospodářský výsledek před daní		4 317	3 986
Daňový náklad	11	610	-14 315
Hospodářský výsledek po dani		4 927	-10 328
Menšinové podíly		57	-13 393
Čistý hospodářský výsledek za období		4 985	-23 721

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ

Za období končící 31. prosincem 2024

	Poznámka	2024 (v tis. Kč)	2023 (v tis. Kč)
Provozní aktivity			
Čistý zisk		4 985	-23 721
Odpisy stálých aktiv	37	230	1 382
Změna stavu opravných položek a rezerv	38	-201	9
Zisk z prodeje stálých aktiv	39	-88 920	-5 166
Vyúčtované nákladové a výnosové úroky	40	43 712	58 749
Daň ze zisku	41	-610	0
Ostatní nepeněžitě operace	42	1 314	0
Úpravy o nepeněžní operace		-44 475	54 974
Změna stavu pohledávek ze smluvních aktiv	43	-209 165	551 188
Změna stavu obchodních a jiných pohledávek	44	12 319	-236 865
Změna stavu obchodních a jiných závazků	45	1 802	-329 724
Změna stavu krátkodobého finančního majetku	46	-10	0
Změny stavu nepeněžitých složek pracovního kapitálu		-195 054	-15 401
Čisté peněžní toky z provozních aktivit před úroky a daněmi		-234 544	15 852
Zaplacená daň z příjmu za běžnou činnost	47	-6 402	0
Úroky vyplacené	48	-55 536	-52 049
Úroky přijaté	49	7 226	520
Čisté peněžní toky z provozních aktivit		-289 256	-35 677

	Poznámka	2024 (v tis. Kč)	2023 (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	50	127 775	5 989
Nákupy dlouhodobého majetku	51	-352	-12 564
Nákupy obchodních podílů	52	-18 983	-11 500
Nákupy patentů a obchodních známek		0	0
Čisté peněžní toky z investičních aktivit		108 440	-18 075

	Poznámka	2024 (v tis. Kč)	2023 (v tis. Kč)
Finanční aktivity			
Uhrazené dividendy		0	0
Splátky půjček		0	0
Splátky závazků z finančního leasingu		0	0
Příjmy z emitovaných dluhopisů	53	111 066	94 000
Změna stavu závazků z financování	54	150 786	-22 030
Čisté peněžní toky z finančních aktivit		261 852	71 970
ČISTÉ PENĚŽNÍ TOKY		81 036	18 218
PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY K POČÁTKU OBDOBÍ		65 408	47 185
Efekt kursových změn		-34	5
PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY KE KONCI OBDOBÍ		146 410	65 408

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

Za období končící 31. prosincem 2024 (v tis. Kč)

	Základní kapitál	Rezervní fond a ost. kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	Kumulovaný ostatní výsledek hospodaření	Nerozdělené hospodářské výsledky	Celkem Vlastní kapitál přiřaditelný akcionářům společnosti	Nekontrolní podíly	CELKEM Vlastní kapitál
Zůstatek k 31. prosinci 2022	2 000	3	0	0	149 625	151 627	9 345	160 972
Hospodářský výsledek	0	0	0	0	-40 571	-40 571	-9 239	-49 810
Akvizice dceřiného podniku (menšinový podíl)	0	0	0	0	0	0	0	0
Hospodářský výsledek dceřiného podniku k datu akvizice	0	0	0	0	0	0	0	0
Přecenění dlouhodobých aktiv	0	0	38	0	0	38	0	38
Zůstatek k 31. prosinci 2023	2 000	3	38	0	109 054	111 096	106	111 202
Hospodářský výsledek	0	0	0	0	4 985	4 985	-58	4 927
Akvizice dceřiného podniku (menšinový podíl)	0	0	0	0	0	0	19 560	19 560
Hospodářský výsledek dceřiného podniku k datu akvizice	0	0	0	0	575	575	0	575
Přecenění dlouhodobých aktiv	0	0	-138	0	0	-138	0	-138
Zůstatek k 31. prosinci 2023	2 000	3	-100	0	114 614	116 518	19 608	136 126

A. OBECNÉ ÚDAJE

1. PRINCIPY A METODY

Společnost EBM Partner a.s. je mateřskou společností skupiny EBM Partner, která se dále skládá ze společností EBM SPV 1, s.r.o., EBM SPV 2, s.r.o., EBM SPV 3, s.r.o., EBM SPV 4, s.r.o., EBM SPV 5, s.r.o., EBM Finance s.r.o., Rezidence Erbenova a.s., Jižní svahy, a.s., Mečíkova Residence Development a.s., Residence k Vinoři s.r.o., Rezidence X3K s.r.o. a Bytové družstvo Engerth I. Část společností, konkrétně EBM SPV 2, s.r.o., EBM SPV 3, s.r.o., EBM SPV 4, s.r.o., Jižní svahy, a.s., Mečíkova Residence Development a.s. kontroluje EBM Partner a.s. prostřednictvím vlastnictví 99,9% podílu na zakladatelských akciích fondu kvalifikovaných investorů EBM Real Estate SICAV, a.s. a jeho podfondu EBM Residential podfond.

Společnost EBM Partner a.s. vznikla dne 25.11.2011 a je zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze v oddílu B, vložce 17669. Sídlem společnosti je Na Valentince 3336/4, 150 00 Praha 5 Smíchov. IČ: 24184497

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

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

Společnost EBM SPV 1, s.r.o. jakožto dceřiná společnost EBM Partner a.s. byla účelně založená pro potřeby výstavby developerského projektu „Villa Resort Kolovraty“.

Společnost EBM SPV 2, s.r.o. jakožto dceřiná společnost EBM Partner a.s. byla účelně založená pro potřeby výstavby developerského projektu „Rezidence Krčská zahrada“.

Společnost EBM SPV 3, s.r.o. jakožto dceřiná společnost EBM Partner a.s. byla účelně založená pro potřeby výstavby části developerského projektu „Rezidence Engerth Kladno“, konkrétně bytových domů 02, 03a 04.

Společnosti EBM SPV 4, s.r.o. jakožto dceřiná společnost EBM Partner a.s. byla účelně založená pro potřeby výstavby developerského projektu „Valmont“ poblíž Máchova jezera.

Společnost EBM SPV 5, s.r.o. jakožto dceřiná společnost EBM Partner a.s. byla účelně založená pro potřeby výstavby „CBS Třebechovice“

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

Společnost Rezidence Erbenova a.s. jakožto dceřiná společnost EBM Partner a.s. byla odkoupena pro potřeby výstavby developerského projektu „Erbenova Rezidence“.

Společnost Jižní svahy, a.s. jakožto dceřiná společnost EBM Partner a.s. byla odkoupena pro potřeby výstavby developerského projektu „Villa Resort Beroun“. Společnost Mečíkova Residence Development a.s. jakožto dceřiná společnost EBM Partner a.s. byla odkoupena pro potřeby výstavby developerského projektu „Bytový dům Mečíkova“.

Společnost Residence k Vinoři s.r.o. jakožto dceřiná společnost EBM Partner a.s. byla odkoupena pro potřeby výstavby developerských projektů „Meander Kbely“ a „Villa Resort Kbely“.

Společnost Rezidence X3K s.r.o. jakožto dceřiná společnost EBM Partner a.s. byla založena s úmyslem v budoucnu do této společnosti vložit majetek a práva k realizaci developerského projektu „Rezidence X3K“.

Společnost EBM Real Estate SICAV, a.s. jakožto dceřinná společnost EBM Partner a.s. byla založena jako fond kvalifikovaných investorů na základě „Zákona o podnikání na kapitálovém trhu“ pro potřeby snadnějšího přístupu k investičnímu kapitálu potřebnému pro přípravu a realizaci developerských projektů. Fond je obhospodařován a administrován AVANT investiční společností, a.s. Depozitářem fondu je UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Fond dále založil podfond EBM Residential pofond, jehož zaměřením je příprava a realizace developerských projektů. Záměrem do budoucna je založit další podfond investičního fond pro dlouhodobé držení center bydlení pro seniory.

POZNÁMKY KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE SKUPINY EBM PARTNER ZA ROK KONČÍCÍ K 31. PROSINCI 2024

Bytové družstvo Engerth I. jakožto dceřinná společnost EBM Partner a.s. bylo založeno pro potřeby výstavby části developerského projektu „Rezidence Engerth Kladno“ konkrétně bytového domu 01.

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.

Konsolidované období skupiny EBM Partner zahrnuje období od 1.1. do 31.12.2024. Konsolidované finanční výkazy byly sestaveny v tisících Kč. Údaje v příloze ke konsolidované účetní závěrce jsou prezentovány v tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.

2. ROZSAH KONSOLIDACE

Do konsolidačního celku skupiny EBM Partner byly zahrnuty tyto společnosti: EBM Partner a.s. jako mateřská společnost a dále společnosti EBM SPV 2, s.r.o., EBM SPV 3, s.r.o., EBM SPV 4, s.r.o., EBM SPV 5, s.r.o., Rezidence Erbenova a.s., Jižní svahy, a.s. a Mečíkova Residence Development a.s., Residence k Vinoři s.r.o. a EBM Real Estate SICAV a.s. Zbylé společnost jsou z pohledu skupiny nemateriální a nevyvíjí aktivitu.

V roce 2024 prodala společnost EBM Partner a.s. 100% podíl na hlasovacích právech společnosti BOCH Investment, s.r.o. a tím ztratila kontrolu nad touto společností. V rámci konsolidace byl zohledněn výsledek hospodaření této společnosti do data prodeje.

Konsolidační celek:

Název společnosti	Sídlo společnosti	Podíl na ZJ (v %)	Stupeň závislosti	Metoda konsolidace
EBM Partner a.s.	Na Valentince 3336/4, 150 00 Praha 5	n/a	n/a	n/a
EBM SPV 2, s.r.o. *	Na Valentince 3336/4, 150 00 Praha 5	80	rozhodující	plná
EBM SPV 3, s.r.o. *	Na Valentince 3336/4, 150 00 Praha 5	100	rozhodující	plná
EBM SPV 4, s.r.o. *	Na Valentince 3336/4, 150 00 Praha 5	60	rozhodující	plná
EBM SPV 5, s.r.o.	Na Valentince 3336/4, 150 00 Praha 5	100	rozhodující	plná
Rezidence Erbenova a.s.	Na Valentince 3336/4, 150 00 Praha 5	100	rozhodující	plná
Jižní Svahy, a.s. *	Na Valentince 3336/4, 150 00 Praha 5	100	rozhodující	plná
Mečíkova Residence Development a.s. *	Na Valentince 3336/4, 150 00 Praha 5	50	rozhodující	plná
Residence k Vinoři s.r.o.	Na Valentince 3336/4, 150 00 Praha 5	50	rozhodující	plná
EBM Real Estate SICAV, a.s.	Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4	99,9	rozhodující	plná

* Společnost ovládá společnosti prostřednictvím podfondu EBM Residential investičního fondu EBM Real Estate SICAV, a.s.

3. PRINCIPY KONSOLIDACE

Společnosti EBM SPV 2, s.r.o., EBM SPV 3, s.r.o., EBM SPV 4, s.r.o., EBM SPV 5, s.r.o. byly založeny společností EBM Partner a.s., kdy společnost EBM Partner a.s. je nebo byla jejich jediným společníkem. V roce 2023 došlo k prodeji 20% podílu na společnosti EBM SPV 2, s.r.o. a 40% podílu na společnosti EBM SPV 4, s.r.o. V roce 2024 byly podíly EBM Partner a.s. ve společnostech EBM SPV 2, s.r.o., EBM SPV 3, s.r.o., EBM SPV 4, s.r.o. prodány do EBM Residential podfondu založeného investičního fondu EBM Real Estate SICAV, a.s. nad nímž má EBM Partner a.s. plnou kontrolu prostřednictvím svého 99,9% akciového podílu na zakladatelských akciích fondu.

Podíl na společnosti Residence k Vinoři s.r.o. ve výši 50 % byl v roce 2024 pořízen za 18.455 tis. Kč jako „asset acquisition“, kdy čistá aktiva společnosti byla oceněna pořizovací cenou. Z pořízení aktiv nevznikl žádný goodwill.

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

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

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

Společnost EBM Partner a.s. koupila 2.209.220 ks kmenových akcií společnosti Rezidence Erbenova a.s. za 70.000 tis Kč a stala se tak jejím jediným akcionářem. Koupí akcií společnosti Rezidence Erbenova a.s. nabyla společnost EBM Partner a.s. pozemek. Pořizovací cena majetkové účasti činila 70.000 tis. Kč k datu akvizice. Čistá aktiva k datu akvizice byla ve výši 31.596 tis. Kč. Goodwill k datu akvizice tak činil 38.404 tis. Kč. Jedná se o budoucí očekávaný užitek plynoucí z koupě společnosti, a tudíž i pozemku. Tento Goodwill byl reklasifikován na pohledávky ze smluvních aktiv, a tudíž alokován na jednotlivé projekty. Projekt Rezidence Erbenova byla v roce 2023 dokončen a rozprodán, goodwill již není součástí pohledávek ze smluvních aktiv. Obdobně se postupovalo i u následujících společností: Jižní svahy, a.s., goodwill ve výši 43.254 tis. Kč reklasifikován na pohledávky ze smluvních aktiv. Mečíkova Residence Development a.s., goodwill ve výši 23.306 tis. Kč reklasifikován na pohledávky ze smluvních aktiv.

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

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

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

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

V roce 2024 byly akciové podíly EBM Partner a.s. ve společnostech Jižní svahy, a.s. a Mečíkova Residence Development a.s. prodány do EBM Residential podfondu investičního fondu EBM Real Estate SICAV, a.s. nad kterým však má EBM Partner a.s. plnou kontrolu prostřednictvím svého 99,9% podílu na zakladatelských akciích fondu.

4. ÚČETNÍ ZÁSADY

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

Konsolidované finanční výkazy byly sestaveny na bázi historických cen.

SMLUVNÍ AKTIVA

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

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

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. V případě skupiny EBM Partner jsou výnosy vykazovány v okamžiku převedení kontroly.

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

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

DLOUHODOBÁ AKTIVA URČENÁ K PRODEJI

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

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

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

ODLOŽENÁ DAŇ

Odložená daň vychází z rozvahového přístupu.

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

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

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

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

STAVBY, HMOTNÉ MOVITÉ VĚCI A JEJICH SOUBORY

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

Dlouhodobý hmotný majetek je odpisován po dobu odhadované životnosti majetku.

POHLEDÁVKY ZE SMLUVNÍCH AKTIV

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

B. POZNÁMKY KE KONSOLIDOVANÝM FINANČNÍM VÝKAZŮM K 31. 12. 2024

1. VÝNOSY

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

Výnosy (tis. Kč)	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Poskytnuté služby	14 288	42 209
Výnosy ze smluv	129 409	440 616
Celkové výnosy	143 697	482 825

2. ZMĚNA STAVU ZÁSOB A POHLEDÁVEK ZE SMLUVNÍCH AKTIV

Jedná se hodnotu vytvořených zásob, tj. prostavěnost jednotlivých projektů v roce 2024.

Projekt / Společnost (tis. Kč)	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Erbenova Rezidence (Rezidence Erbenova)	0	-322 296
Rezidence Krčská zahrada (EBM SPV 2)	141 721	12 326
Projekt Kobylisy (EBM Partner)	714	-447
Villa Resort Beroun (Jižní svahy)	-55 184	159 325
Rezidence Engerth Kladno (EBM SPV 3)	36 508	20 341
Stromovka Kladno (BOCH Investment)	1 305	20 931
Bytový dům Mečíkova (Mečíkova Residence Development)	11 453	10 740
Valmont Máchovo jezero (EBM SPV 4)	3 219	24 980
Třebechovice (EBM SPV 5)	18 077	0
Residence k Vínorů	3 177	0
Celkem	160 990	-74 100

3. SPOTŘEBA MATERIÁLU A ENERGIÍ

Nejobjemnější položku těchto nákladů k 31.12.2024 tvoří náklady na pořízení pozemku ve společnosti EBM SPV 3 a EBM SPV 5 v celkové výši 33.500 tis. Kč, náklady byly následně aktivovány do hodnoty jednotlivých projektů. Zbylá část ve výši 1.362 tis. Kč jsou náklady na materiál a spotřebu energií. V roce 2023 činily tyto náklady 7.283 tis. Kč.

4. STAVEBNÍ A PROJEKTOVÉ PRÁCE A JINÉ SLUŽBY

Nejobjemnější položku těchto nákladů k 31.12.2024 tvoří náklady na přípravu a výstavbu jednotlivých projektů (zejména Rezidence Engerth Kladno, Rezidence Krčská zahrada, Villa Resort Beroun, Valmont Máchovo jezero, Residence k Vínorů, Bytový dům Mečíkova a CBS Třebechovice, ve výši 294.740 tis. Kč, které byly aktivovány do hodnoty jednotlivých projektů. Zbylou část nákladů ve výši 35.396 tis. Kč tvoří náklady na provize, vedení účetnictví, nájemné, právní a jiné poradenské služby,reklamu, apod. V roce 2023 činily tyto náklady 334.344 tis. Kč.

5. OSOBNÍ NÁKLADY

Skupina ve společnosti EBM Partner a.s. nemá od 1.7.2024 žádné zaměstnance, mzdové náklady činily 2.745 tis. Kč (2023: 6.610 tis. Kč) jsou mzdové náklady za 1. pololetí roku 2024 . Většinu svých aktivit společnost zabezpečuje prostřednictvím zaměstnanců společnosti EBM Development s.r.o., kam přešli i její bývalí zaměstnanci. Společnost EBM Development s.r.o. je 100% sesterskou společností jež má shodnou vlastnickou strukturu jako EBM Partner a.s.

6. ODPISY DLOUHODOBÉHO 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 k 31.12.2024 jsou ve výši 230 tis. Kč (2023: 1.382 tis. Kč).

7. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

Ostatní provozní výnosy jsou k 31.12.2024 ve výši 167.423 tis. Kč. Jedná se o výnosy z prodeje podílu ve společnosti BOCH Investment s.r.o., výnosy z prodeje pozemku, výnosy z prodeje dlouhodobého hmotného majetku, přefakturace přijatých plnění a náhrady škod z pojistných plnění. V roce 2023 byly ostatní provozní výnosy ve výši 52.008 tis. Kč.

8. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

Nejvyšší podíl na provozních nákladech má zůstatková cena prodaného podílu ve společnosti BOCH Investment s.r.o., odměny z příkazních smluv a zúčtování komplexních nákladů příštích období, kterými jsou eliminovány vnitroskupinové transakce. Zbylá část je tvořena zůstatkovou cenou prodaného majetku, ostatními provozními náklady a uhrazenými daněmi a poplatky. V roce 2023 byly ostatní provozní náklady ve výši 45.787 tis. Kč.

9. FINANČNÍ VÝNOSY

Do finančních výnosů vstoupily především úroky z poskytnutých zápůjček a bankovní úroky ve výši 16.205 tis. Kč a zisk z prodeje investičních akcií ve výši 435 tis. Kč. V roce 2023 byly finanční výnosy ve výši 8.805 tis. Kč.

10. FINANČNÍ NÁKLADY

Finanční náklady tvoří zejména úroky z přijatých zápůjček a úvěrů.

Finanční náklad (tis. Kč)	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Úroky z emitovaných a upsaných dluhopisů	19 590	14 510
Úroky z přijatých zápůjček a úvěrů, včetně bankovních úvěrů	40 327	52 537
Ostatní finanční náklady	1 814	3 099
Celkem	61 731	70 146

11. DAŇOVÝ NÁKLAD

Jedná se o kalkulovanou daňovou povinnost na daň z příjmu ve výši 683 tis. Kč u společnosti EBM SPV 3 s.r.o. a zúčtování splatné a odložené daně u spol. Jižní svahy a.s.

Daňový náklad (tis. Kč)	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Splatná daň	6 146	17 316
Odložená daň	-6 756	-3 001
Celkem	-610	14 315

12. POZEMKY, BUDOVY A ZAŘÍZENÍ

Jedná se o dlouhodobý majetek v držení mateřské společnosti.

Druh majetku (tis. Kč)	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Stavby	25 790	25 729
Pozemky	11 000	11 000
Samostatné movité věci	0	1 021
Jiný majetek	0	0
Nedokončený majetek	0	0
Celkem	36 790	37 750

13. OSTATNÍ PODÍLY

Jedná se o podíly ve společnostech, které nebyly zahrnuty do konsolidace (nemateriální nebo není ovládání ani podstatný vliv).

Podíly (tis. Kč)	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Podíl ve spol. EBM SPV 1 s.r.o.	0	139
Podíl ve spol. EBM Finance s.r.o.	0	0
Podíl ve spol. Rezidence X3K s.r.o.	5	0
Podíl v Bytové družstvo Engerth I.	10	0
Podíl ve spol. BV Development Jinočany a.s.	11 500	11 500
Celkem	11 505	11 639

14. POSKYTNUTÉ PŮJČKY

Druh jiné pohledávky (tis. Kč)	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Zápůjčka spojené osobě (vč. úrokového příslušenství)	197 746	157 115
Zápůjčka nespojené osobě	4 176	0
Pohledávka z obchodního styku	0	0
Dlouhodobé poskytnuté zálohy na připravované projekty	0	5 000
Celkem	201 922	162 115

15. NÁKLADY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Náklady příštích období činí k 31.12.2024 celkem 28.234 tis. Kč (31.12.2023: 11.947 tis. Kč). Jedná se o náklady přímo související s výnosy z prodeje nemovitostí v rámci jednotlivých projektů, které budou realizovány zejména v roce 2025 a dál. Náklady jsou tedy z výše uvedeného důvodu časově rozlišeny.

16. NEDOKONČENÁ VÝROBA - PROJEKTY (POHLEDÁVKY ZE SMLUVNÍCH AKTIV)

Název projektu	Popis projektu	Rozpracovanost projektu (náklady v tis. Kč) 31. 12. 2024	Rozpracovanost projektu (náklady v tis. Kč) 31. 12. 2023
X3K	Projekt 3 řadových domů pro rezidenční bydlení Praze 8 – Kobylisy ve společnosti EBM Partner a.s. www.ebmpartner.cz/projekty/x3k	7 276	6 562
Rezidence Krčská zahrada	Projekt 3 bytových domů s 30 byty v ulici Ke Krčské stráni, Praha 4 ve společnosti EBM SPV 2, s.r.o. Probíhá výstavba projektu, předpokládané dokončení v roce 2025. www.ebmpartner.cz/projekty/krcskazahrada	263 034	118 448
Villa Resort Beroun	Projekt 44 rodinných domů v Berouně ve společnosti Jižní svahy a.s. Jedná se o projekt společnosti Jižní svahy, a.s. V roce 2024 proběhlo plné dokončení a kolaudace obou etap projektu. Probíhá předávání domů koncovým vlastníkům a doprodej zbývajících neprodaných domů. www.ebmpartner.cz/projekty/villa-resort-beroun-2	228 753	303 277
Rezidence Engerth Kladno	Projekt společnosti EBM SPV 3, s.r.o. (domy 02,03,04) a Bytového družstva Engerth I. (dům 01). Na pozemcích o rozloze 8 000 metrů čtverečných v Kladně vznikne cca 80 bytů. V září 2024 byla zahájena výstavba zahájena výstavba projektu. Předpokládané dokončení je v roce 2026. www.ebmpartner.cz/projekty/rezidence-engerth	99 318	62 752
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 m². www.ebmpartner.cz/projekty/rezidence-mecikova www.ebmpartner.cz/projekty/rezidence-mecikova	73 639	60 781
Valmont Máchovo jezero	Projekt společnosti EBM SPV 4, s.r.o. Jedná se o 8 rekreačních apartmánů u Máchova jezera. Předpokládané dokončení v roce 2026. www.ebmgroup.cz/projekty/valmont	28 199	24 980
Třebechovice	Projekt společnosti EBM SPV 5, s.r.o. jedná se o výstavbu domu bydlení pro seniory o kapacitě 120 – 150 lůžek v obci Třebechovice pod Orebem poblíž Hradce Králové www.ebmgroup.cz/projekty/cbstrebechovice	18 077	0
Meander Kbely a Villa Resort Kbely	Projekt společnosti Rezidence k Vinoři s.r.o. Jedná se o projekt výstavby 4 bytových domů o 93 bytech (Meander Kbely) a výstavbu 16 solitérních rodinných domů (Villa Resort Kbely) v pražské městské části Kbely www.ebmgroup.cz/projekty/meanderkbely www.ebmgroup.cz/projekty/villa-resort kbely	67 669	0
Celkem		785 965	576 800

Hodnota pohledávek ze smluvních aktiv, mimo jiné, obsahuje k 31.12.2024 vzniklý goodwill u následujících společností:

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

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

Pořizovací cena u projektu Residence k Vinoři byla alokována do hodnoty nedokončené výroby ve výši 38.068 tis. Kč, z toho 50% náleží nekontrolním podílům.

17. OBCHODNÍ A JINÉ POHLEDÁVKY

Druh pohledávky (tis. Kč)	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Pohledávky z obchodních vztahů	5 640	11 577
Pohledávky vůči finančnímu úřadu z titulu nároku DPH	1 986	2 103
Poskytnuté zápůjčky	104 198	0
Jiné pohledávky	21	5 641
Celkem	111 845	19 321

Poskytnuté zápůjčky tvoří k 31.12.2024 zejména zápůjčky ze společnosti EBM Partner a.s. mimo konsolidační celek, které byly klasifikovány jako krátkodobé.

18. NÁKLADY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Náklady příštích období ve výši 97 tis. Kč (31.12.2023: 10.385 tis. Kč) zahrnují zejména časově rozlišené běžné náklady a v minulém období pak zejména časové rozlišení akontačních splátek vozů pořízených na finanční leasing, které nebyly vykázány podle IFRS 16.

19. POSKYTNUTÉ ZÁLOHY

Jedná se zejména o nevyúčtované provozní zálohy mateřské společnosti a společnosti Jižní svahy a.s. ve výši 897 tis Kč (2023: 11.164 tis. Kč).

20. KRÁTKODOBÉ (OBCHODOVANÉ) CENNÉ PAPIRY

Konsolidující společnost vlastní členský družstevní podíl v družstvu Bytové družstvo Vrchlabí – Labská ve výši 10 tis. Kč, družstevní podíl v družstvu Bytové družstvo Engerth I 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 1.280 tis. Kč (31.12.2023: 290 tis. Kč). Stav peněžních prostředků na bankovních účtech byl ve výši 145.130 tis. Kč (31.12.2023: 65.118 tis. Kč).

22. AKTIVA DRŽENÁ K PRODEJI

Aktiva držená k prodeji ve výši 131.403 tis. Kč k 31.12.2023 představují účetní hodnotu společnosti BOCH Investment s.r.o., která byla prodána v únoru 2024.

23. ZAPSANÝ ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Zapsaný základní kapitál mateřské společnosti činí 2 mil. Kč

24. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

Ke dni 31.12.2024 se jednalo o ocenění majetkových účastí společnosti EBM SPV 1, s.r.o. a EBM Finance s.r.o. Tyto společnosti nebyly součástí konsolidačního celku a byly evidované jako ostatní podíly.

25. REZERVNÍ FONDY

Jedná se o fondy tvořené ze zisku mateřské společnosti.

26. NEROZDĚLENÝ ZISK

Jedná se o agregovanou hodnotu jiného výsledku hospodaření, nerozděleného zisku minulých let a výsledku hospodaření běžného období skupiny, upravenou o příslušné konsolidační úpravy. Ve stavu k 31.12.2024 se jednalo o vyloučení položek vlastního kapitálu dceřiných společností, vyloučení dividend, hodnotu vyloučených vnitroskupinových transakcí s dopadem do výsledku hospodaření, úpravy v souvislosti s prodejem podílu, úpravy týkající se menšinových podílů a úpravy v souvislosti s oceněním projektů nedokončené výroby.

27. DLUHOPISY

Výše dlouhodobých závazků z dluhopisů k 31.12.2024 v částce 220.600 tis. Kč (31.12.2023: 94.000 tis. Kč) odpovídá výši emitovaných a prodaných dluhopisů mateřskou společností splatných v roce 2027. Závazky z krátkodobých dluhopisů ve výši 86.100 tis. Kč byly v roce 2024 splaceny.

28. OBCHODNÍ A JINÉ ZÁVAZKY

Druh závazku (tis. Kč)	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Závazky vůči úvěrovým institucím (projektová SPV)	247 450	189 173
Dlouhodobé směnky	27 223	0
Dlouhodobé přijaté zálohy na prodej nemovitostí jednotlivých projektů	0	19 819
Celkem	274 673	208 992

29. NEBANKOVNÍ PŮJČKY

Druh závazku (tis. Kč)	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Zápůjčka od akcionáře konsolidující společnosti (vč. úrokového příslušenství)	0	23 187
Dlouhodobé zápůjčky (vč. úrokového příslušenství)	193 053	100 296
Celkem	193 053	123 483

30. ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK

Částka 7.766 tis. Kč (2023: 14.522 tis. Kč) je odložený daňový závazek z přecenění dlouhodobých rozpracovaných projektů.

31. REZERVY

K 31.12.2023 byla vytvořena rezerva na nevyčerpanou dovolenou ve výši 201 tis. Kč, která byla v prvním pololetí 2024 rozpuštěna.

32. OBCHODNÍ A JINÉ ZÁVAZKY

Druh závazku (tis. Kč)	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Krátkodobé přijaté zálohy na prodej nemovitostí jednotlivých projektů	115 889	11 117
Závazky z obchodních vztahů	180 202	123 178
Krátkodobé zápůjčky	15 617	170 506
Závazky vůči zaměstnancům, správě sociálního zabezpečení a zdravotním	0	423
Stát daňové závazky ost.daně	3 203	0
Dohadné účty pasivní	1 085	1 552
Výnosy příštích období	0	1
Výdaje příštích období	146	35
Celkem	316 142	306 812

33. DAŇOVÉ ZÁVAZKY

Daňové závazky ve výši 4.021 tis. Kč jsou závazky z titulu daně příjmu právnických osob u projektových společností.

34. KRÁTKODOBÉ PŮJČKY

Jedná se o krátkodobé bankovní financování rezidenčního projektu Villa Resort Beroun ve výši 15.193 tis. Kč (2023: 10.562 tis. Kč).

35. ZÁVAZKY Z INVESTIČNÍCH AKCIÍ

Jedná se o závazky z investičních akcií podfondu ve výš 156.123 tis Kč.

36. ZÁVAZKY SOUVISEJÍCÍ S AKTIVY DRŽENÝMI K PRODEJI

Závazky související s aktivy drženými k prodeji ve výši 67.837 tis. Kč k 31.12.2023 představují účetní hodnotu závazků společnosti BOCH Investment s.r.o., která byla prodána v únoru 2024.

37. ODPISY STÁLÝCH AKTIV

Odpisy jsou k 31.12.2024 ve výši 230 tis. Kč. Jedná se o odpisy stálých aktiv, které jsou ve vlastnictví mateřské společnosti.

38. ZMĚNA STAVU OPRAVNÝCH POLOŽEK A REZERV

K 31.12.2023 byla vytvořena rezerva na nevyčerpanou dovolenou ve výši 201 tis. Kč, která byla v roce 2024 rozpuštěna. Jedná se o rezervu na nevyčerpanou dovolenou mateřské společnosti.

39. ZISK Z PRODEJE STÁLÝCH AKTIV

Jedná se o zisk z prodeje dlouhodobého hmotného majetku mateřské společnosti a prodej 100% podílu ve společnosti BOCH Investment s.r.o.

40. VYÚČTOVANÉ NÁKLADOVÉ A VÝNOSOVÉ ÚROKY

Vyúčtované nákladové a výnosové úroky v rámci skupiny EBM Partner jsou k 31.12.2024 ve výši 43.712 tis. Kč.

41. DAŇ ZE ZISKU

Jedná se o kalkulovanou daňovou povinnost na daň z příjmu ve stavu k 31.12.2024.

42. OSTATNÍ NEPENĚŽNÍ OPERACE

Ostatní nepeněžní operace souvisí s konsolidačními úpravami k 31.12.2024.

43. ZMĚNA STAVU POHLEDÁVEK ZE SMLUVNÍCH AKTIV

Změna stavu pohledávek ze smluvních aktiv (rozpracovaných projektů) činí k 31.12.2024 částku 209.165 tis. Kč.

44. ZMĚNA STAVU OBCHODNÍCH A JINÝCH POHLEDÁVEK

Změna stavu obchodních a jiných pohledávek činí k 31.12.2024 částku 12.319 tis. Kč.

45. ZMĚNA STAVU OBCHODNÍCH A JINÝCH ZÁVAZKŮ

Změna stavu obchodních a jiných závazků je k 31.12.2024 ve výši 1.802 tis. Kč.

46. ZMĚNA STAVU KRÁTKODOBÉHO FIN.MAJETKU

Změna stavu krátkodobého fin.majetku je k 31.12.2024 ve výši 10 tis. Kč.

47. ZAPLACENÁ DAŇ Z PŘÍJMU ZA BĚŽNOU ČINNOST

Výše zaplacené daně z příjmu za běžnou činností je ve výši 6.402 tis. Kč.

48. ÚROKY VYPLACENÉ

Zaplacené úroky z obdržených půjček a úvěrů jsou k 31.12.2024 ve výši 55.536 tis. Kč.

49. ÚROKY PŘIJATÉ

Jedná se o přijaté úroky ze zápůjček poskytnutých mateřskou společností a bankovní úroky. K 31.12.2024 činily tyto úroky 7.226 tis. Kč.

50. FINANČNÍ DOPAD Z PRODEJE DLOUHODOBÝCH AKTIV

Finanční dopad z prodeje dlouhodobého hmotného majetku a prodeje podílu konsolidující společnost činí k 31.12.2024 částku 127.775 tis. Kč.

51. NÁKUPY DLOUHODOBÉHO MAJETKU

Pořizovací náklady na dlouhodobý majetek činí k 31.12.2024 částku 352 tis. Kč. Jedná se o samostatné movité věci.

52. NÁKUPY OBCHODNÍCH PODÍLŮ

V roce 2024 společnost EBM Partner a.s. koupila 50% podíl na společnosti Residence k Vinoři s.r.o. za pořizovací cenu 18.455 tis. Kč a 25% družstevní podíl v Bytové družstvo Engerth I. za pořizovací cenu 10 tis. Kč. Dále došlo k založení společnosti Rezidence X3K s.r.o. s vkladem 5 tis. Kč a k založení fondu SICAV ve výši pořizovacích nákladů 523 tis. Kč.

53. PŘÍJMY Z EMITOVANÝCH DLUHOPISŮ

K 31.12.2024 činí příjmy z emitovaných dluhopisů částku 111.066 tis. Kč.

54. ZMĚNA STAVU ZÁVAZKŮ Z FINANCOVÁNÍ

Změna stavu závazků z financování je k 31.12.2024 ve výši 150.786 tis. Kč. Jedná se o změnu stavu bankovních úvěrů a dlouhodobých zápůjček.

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

Ode dne sestavení účetní závěrky došlo k následujícím významným skutečnostem:

- V 1. čtvrtletí 2025 bylo zajištěno získání stavebního povolení pro 1. etapu projektu Stromovka Kladno pro nového vlastníka projektové společnosti BOCH Investment a návazně na to byla tato transakce finálně finančně vypořádána.
- V 2. čtvrtletí 2025 proběhla plné splacení bankovního úvěru projektovou společností Jižní svahy a.s. - rezidenčního projektu Villa Resort Beroun.
- V 2. čtvrtletí 2025 byla zahájena výstavba projektu Valmont Máchovo jezero (projektová společnost EBM SPV 4, s.r.o.)
- V 2. čtvrtletí 2025 proběhl nákup 40% podílu v projektové společnosti EBM SPV 4, s.r.o.

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

V Praze dne 11. června 2025



Mgr. Jakub Vais
předseda představenstva



ÚČETNÍ ZÁVĚRKA
DLE CAS 2024

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

O OVĚŘENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY K 31. PROSINCI 2024
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
Ověřované období:	od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024
Hlavní předmety činnosti:	Pronájem nemovistostí, bytů a nebytových prostor Správa vlastního majetku

VÝROK AUDITORA

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti EBM Partner, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2024, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2024 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31.12.2024, nákladů a výnosů a výsledků jeho hospodaření za rok končící 31.12.2024 v souladu s českými účetními předpisy.

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 SPRÁVNÍ RADY SPOLEČNOSTI ZA ÚČETNÍ ZÁVĚRKU

Správní rada 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 (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je správní rada Společnosti povinna 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 správní rada plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

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 správní rada Společnosti. Naš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech spracovány 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 (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné 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 (materiálních) 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 (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

ODPOVĚDNOST AUDITORA ZA AUDIT ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že 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 vnúčetní 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 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 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, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti správní rada Společnosti uvedla v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky správnou radou Společnosti a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naši povinností je informovat správní 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.

V Praze dne 11. 6. 2025

PKF APOGEO

PFK APOGEO Audit s.r.o.

Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8
IČO: 271 97 310

Evidenční číslo osvědčení 451

Odpovědný auditor

Ing. Jaromír Chaloupka
Evidenční číslo oprávnění 2239

AKTIVA

Označení	AKTIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto (2023)
	AKTIVA CELKEM	1	+733 334	+192	+733 142	+585 918
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				
B.	Stálá aktiva	3	+54 207	+192	+54 015	+75 219
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	+40 951	+192	+40 759	+37 750
B.II.1.	Pozemky a stavby	15	+11 000	+0	+11 000	+36 729
B.II.1.1.	Pozemky	16	+11 000		+11 000	+11 000
B.II.1.2.	Stavby	17	+0	+0	+0	+25 729
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	+192	+192	+0	+1 021
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20	+29 759		+29 759	
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	+29 759		+29 759	
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	24				
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25				
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	27	+13 256		+13 256	+37 469
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	28	+1 228		+1 228	+25 969
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	29				

Označení	AKTIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období		Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto (2023)
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	30	+5		+5
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	31			
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32	+12 023		+12 023 +11 500
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	33			
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	34			
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35			
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	36			
C.	Oběžná aktiva	37	+679 038		+679 038 +500 314
C.I.	Zásoby	38	+6 247		+6 247 +5 533
C.I.1.	Materiál	39			
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	40	+6 247		+6 247 +5 533
C.I.3.	Výrobky a zboží	41			
C.I.3.1.	Výrobky	42			
C.I.3.2.	Zboží	43			
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	44			
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	45			
C.II.	Pohledávky	46	+554 445		+554 445 +490 070
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47	+438 604		+438 604 +333 397
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	48	+0		+0 +5 000
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	49	+148 102		+148 102 +172 153
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	50			
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	51			
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	52	+290 502		+290 502 +156 244
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	53			
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54			
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	55			
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	56	+290 502		+290 502 +156 244
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	+115 841		+115 841 +156 673
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	+5 638		+5 638 +3 413
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	59	+31 854		+31 854 +42 389
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	60	+5 489		+5 489
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	61	+72 860		+72 860 +110 871

Označení	AKTIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období		Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto (2023)
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	62	+14 554		+14 554
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63			
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	64	+726		+726 +89
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	+485		+485 +606
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66			
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	67	+57 095		+57 095 +110 176
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv	68			
C.II.3.1.	Náklady příštích období	69			
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období	70			
C.II.3.3.	Příjmy příštích období	71			
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	72	+93 187		+93 187 +20
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	73			
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	74	+93 187		+93 187 +20
C.IV.	Peněžní prostředky	75	+25 159		+25 159 +4 691
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	76	+266		+266 +276
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	77	+24 893		+24 893 +4 415
D.	Časové rozlišení aktiv	78	+89		+89 +10 385
D.1.	Náklady příštích období	79	+89		+89 +10 385
D.2.	Komplexní náklady příštích období	80			
D.3.	Příjmy příštích období	81			+0

PASIVA

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto (2023)
	PASIVA CELKEM	1	+733 142	+585 918
A.	Vlastní kapitál	2	+219 466	-53 228
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	-87 327	-137 836
A.II.1.	Ážio	8		
A.II.2.	Kapitálové fondy	9	-87 327	-137 836
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	10		
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	11	-87 327	-137 836
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	+86 494	+54 259
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	19	+82 543	+54 197
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	20	+3 951	+62
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	21	+218 296	+28 346
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	22		
B.+C.	Cizí zdroje	23	+513 535	+639 121
B.	Rezervy	24		+201
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	25		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	26		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	27		
B.4.	Ostatní rezervy	28		+201
C.	Závazky	29	+513 535	+638 920
C.I.	Dlouhodobé závazky	30	+455 572	+338 653

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto (2023)
C.I.1.	Vydané dluhopisy	31	+310 000	+200 000
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	32	+310 000	+200 000
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	+27 224	
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	38		
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	39		
C.I.8.	Odložený danový závazek	40		
C.I.9.	Závazky - ostatní	41	+118 348	+138 653
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	42	+0	+56 480
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	43		
C.I.9.3.	Jiné závazky	44	+118 348	+82 173
C.II.	Krátkodobé závazky	45	+57 963	+300 267
C.II.1.	Vydané dluhopisy	46	+0	+86 100
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	47	+0	+86 100
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	48		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	49		+0
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	50	+0	
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	51	+2 376	+2 972
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	52		
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	53	+6 941	+71 828
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	54		
C.II.8.	Závazky ostatní	55	+48 646	+139 367
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	56	+642	
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	57		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	58	+0	+282
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	59	+0	+141
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	60	+0	+1 966

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto (2023)
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	61	+401	+252
C.II.8.7.	Jiné závazky	62	+47 603	+136 726
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	+141	+25
D.1.	Výdaje příštích období	67	+141	+24
D.2.	Výnosy příštích období	68	+0	+1

Označení	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	+18 226	+14 321
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A.	Výkonová spotřeba	3	+39 200	+36 767
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	5	+777	+1 665
A.3.	Služby	6	+38 423	+35 102
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7	-714	+447
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady	9	+2 745	+6 129
D.1.	Mzdové náklady	10	+2 007	+4 498
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	+738	+1 631
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	+679	+1 517
D.2.2.	Ostatní náklady	13	+59	+114
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	14	+230	+1 367
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	+230	+1 367
E.1.1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	+230	+1 367
E.1.2	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17		
E.2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		
III.	Ostatní provozní výnosy	20	+4 455	+7 428
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	+3 051	+5 730
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	+1 404	+1 698
F.	Ostatní provozní náklady	24	+47 471	+1 707
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	+1 018	+564
F.2.	Prodaný materiál	26		
F.3.	Daně a poplatky	27	+94	+381
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	-201	+9

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Označení	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
F.5.	Jiné provozní náklady	29	+46 560	+753
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	-66 251	-24 668
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31	+386 928	+82 565
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	+57 047	+8 977
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	33	+329 881	+73 588
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	+210 704	+11 703
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 majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	+30 179	+24 246
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	+27 717	+24 246
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	+2 462	
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	+39 193	+42 047
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	+39 193	+42 047
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45		
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	+117 452	+105
K.	Ostatní finanční náklady	47	+115	+152
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	+284 547	+53 014
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	+218 296	+28 346
L.	Daň z příjmů	50		
L.1.	Daň z příjmů splatná	51		
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	+218 296	+28 346
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	+218 296	+28 346
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	+368 899	

Označení	PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH-FLOW)	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku	1	+4 691	+4 174
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)				
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	2	+218 415	+28 346
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	3	-168 790	-56 852
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv	4	+230	+1 367
	Umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)			
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, změna stavu rezerv	5	-201	+9
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)	6	-121 210	-67 051
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-) (s výjimkou investičních spol. a fondů)	7	-56 480	-8 500
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+)	8	+8 871	+17 323
	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	+49 625	-28 506
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	11	-230 740	-180 140
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	12	+12 162	-155 457
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	13	-242 188	-25 130
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	14	-714	+447
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	-181 115	-208 646
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého	17	-30 239	-33 217
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou investičních spol. a fondů) (+)	18	+6 804	+15 346
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulá období (-)	19		
A.7.	Přijaté diviendy a podíly na zisku (+)	20		
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A**+ A.3.+ A.4.+ A.5.+ A.7.)	21	-204 550	-226 517

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	-18 807	-26 064
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	23	+126 906	+79 317
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	24		
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1.+ B.2.+ B.3)	25	+108 099	+53 253
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	+116 919	+173 781
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty	28		
C.2.1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, emistního ážia, ev. rezervních fondů včetně složených záloh na toto zvýšení (+)	29		
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)	30		
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	31		
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)	32		
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	33		
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky v. o. s. a komplementáři u k. s. (-)	34		
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1.+ C.2.)	35	+116 919	+173 781
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+ B***+ C***)	36	+20 468	+517
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F)	37	+25 159	+4 691

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

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

Označení	PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
F. Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření (účty 414, 416, 417 a 418)				
F.1.	Počáteční zůstatek	19	-137 836	-136 788
F.2.	Zvýšení	20	+50 509	-1 048
F.3.	Snížení	21		
F.4.	Konečný zůstatek	22	-87 327	-137 836
G. Rezervní fondy (účet 421, 422)				
G.1.	Počáteční stav	23	+3	+3
G.2.	Zvýšení	24		
G.3.	Snížení	25		
G.4.	Konečný zůstatek	26	+3	+3
H. Ostatní fondy ze zisku (účet 423, 427)				
H.1.	Počáteční stav	27		
H.2.	Zvýšení	28		
H.3.	Snížení	29		
H.4.	Konečný zůstatek	30		
I. Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)				
I.1.	Počáteční zůstatek	31	+130 224	+130 224
I.2.	Zvýšení	32	+28 346	
I.3.	Snížení	33		
I.4.	Konečný zůstatek	34	+158 570	+130 224
J. Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)				
J.1.	Počáteční zůstatek	35	-76 027	-41 737
J.2.	Zvýšení	36		-34 290
J.3.	Snížení	37		
J.4.	Konečný zůstatek	38	-76 027	-76 027
K. Jiný výsledek minulých období (účet 426)				
K.1.	Počáteční zůstatek	39	+62	+62
K.2.	Zvýšení	40	+3 889	
K.3.	Snížení	41		
K.4.	Konečný zůstatek	42	+3 951	+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	+28 346	-34 289
L.2.	Zvýšení	44	+218 415	+28 346
L.3.	Snížení	45	+28 346	-34 289
L.4.	Konečný zůstatek	46	+218 415	+28 346
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	-53 228	-80 525
X.2.	Zvýšení	52	+301 159	-6 992
X.3.	Snížení	53	+28 346	-34 289
X.4.	Konečný zůstatek	54	+219 585	-53 228

PŘÍLOHA

K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31. 12. 2024 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. Ľubomír Vais	podíl 51 %	1 020 000 Kč
Mgr. Jakub Vais	podíl 49 %	980 000 Kč

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

Nejvyšším řídícím orgánem společnosti k 31. 12. 2024 je představenstvo:

předseda představenstva: Mgr. Jakub Vais, dat. nar. 31. července 1987

místopředseda představenstva: Ing. Jan Šulc, dat. nar. 24. října 1981

Společnost zastupuje navenek každý člen představenstva samostatně.

Dozorčí rada:

předseda dozorčí rady: Ing. Ľubomír Vais, dat. nar. 1. března 1964

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

Obchodní společnost má 0 zaměstnanců.

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

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

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

Ve společnosti Rezidence X3K s.r.o. a ve spol. Rezidence K Vinoři s.r.o. vlastní 50% podíl.

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

V roce 2024 společnost nakoupila podíl ve fondu EBM Real Estate SICAV, a.s., vlastní 99,9%.

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

V roce 2024 došlo ke změně v osobě předsedy představenstva a ke změně pozice z člena představenstva na místopředsedu představenstva. Také došlo k zápisu předsedy dozorčí rady.

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

Příložená účetní závěrka byla zpracována podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, vyhlášky č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví při respektování Českých účetních standardů pro podnikatele, ve znění platném pro rok 2024. Účetní závěrka sestavená k 31. 12. 2024 je zpracována na bázi historických cen v celých tis. Kč.

5. ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ A ODPISOVÁNÍ

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

DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

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

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

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

Dlouhodobý nehmotný majetek je odepisován po dobu 36 měsíců.

DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

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

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

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

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

Technické zhodnocení pronajatých staveb: 50 let

Hmotné movité věci a jejich soubory: 3 – 10 let

Vozidla: 5 let

Kancelářský nábytek a soubory nábytku: 2 – 5 let

PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

Peněžní prostředky tvoří peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

CENNÉ PAPIŘY

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

ZÁSObY A OPRAVNÉ POLOŽKY K ZÁSObÁM

K 31. 12. 2024 obchodní společnost eviduje nedokončenou výrobu v hodnotě 6,247 mil. Kč.

Jedná se o rozpracované projekty společnosti.

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

POHLEDÁVKY A OPRAVNÉ POLOŽKY K POHLEDÁVKÁM

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

DEVIZOVÉ OPERACE

Pro přepočtení 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. 2024 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 88 tis. Kč (2023 – 10.385 tis. Kč) zahrnují pojistné týkající se roku 2025 a jiných nákladů v rámci roku 2025.

Příjmy příštích období jsou ve výši 0 Kč (2023 – 0 Kč).
Výdaje příštích období 141 tis. Kč zahrnují především provozní náklady.

DAŇ Z PŘÍJMŮ

K vypracování přiznání k dani z příjmů za rok 2024 a výpočtu daňové povinnosti obchodní společnost pověřila obchodní společnost ORKÁN plus, s.r.o. Výsledná daňová povinnost je 0 Kč.

6. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK (V TIS. KČ)

Skupina majetku	Pořizovací cena		Oprávky		Zůstatková cena		Přírůstky	Úbytky
	Běžné období	Minulé období	Běžné období	Minulé období	Běžné období	Minulé období		
Pozemky	11 000	11 000	0	0	11 000	11 000	0	0
Stavby	0	29 546	0	3 817	0	25 729	0	29 546
Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	193	2 106	193	1 085	0	1 021	353	2 266
Jiný DHM	0	0	0	0	0	0	0	0
Nedokončený DHM	0	0	0	0	0	0	0	0

V roce 2024 došlo k překvalifikaci staveb na finanční investici.

7. DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

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

8. ZÁSoby

Společnost eviduje nedokončenou výrobu ve výši 6,247 mil Kč.

9. DLOUHODOBÉ A KRÁTKODOBÉ POHLEDÁVKY

V dlouhodobých pohledávkách jsou evidovány zápůjčky pro dceřiné společnosti:

- Zápůjčka pro EBM SPV 5, s.r.o. ve výši 17,468 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.
- Zápůjčka pro EBM Finance, s.r.o. ve výši 59 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.
- Zápůjčka pro BV Development Jinočany a.s. ve výši 641 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.

V jiných dlouhodobých pohledávkách jsou evidovány pohledávky za spřízněnými osobami:

- Zápůjčka pro EBM Rent, s.r.o. ve výši 52,317 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.
- Zápůjčka pro EBM Construct, s.r.o. ve výši 144,608 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.
- Zápůjčka pro EBM SPV 2, s.r.o. ve výši 25,495 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.
- Zápůjčka pro EBM SPV 3, s.r.o. ve výši 40,539 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.
- Zápůjčka pro EBM SPV 4, s.r.o. ve výši 15,138 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.
- Zápůjčka pro Jižní Svahy a.s. ve výši 39,308 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.
- Zápůjčka pro Mečíkova Rezidence Development, a.s. ve výši 9,453 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.

V krátkodobých pohledávkách jsou evidovány zápůjčky pro dceřiné společnosti:

- Zápůjčka pro Bytové družstvo Engerth I. ve výši 31,855 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.
- Zápůjčka pro Rezidence K Vinoři s.r.o. ve výši 5,489 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.

Dále jsou v krátkodobých pohledávkách evidovány půjčky za FO nespojenými ve výši 4,176 tis. Kč, pohledávka za společností Jižní Svahy, a.s. ve výši 1,973 tis. Kč a pohledávka za spojenou FO ve výši 44,881 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	7 120	485	2 838	606
Do 30 dní	0	0	1	0
30 - 60 dní	0	0	0	0
60 – 90 dní	0	0	0	0
90 – 180 dní	4 188	0	0	0
180 a více	1 330	0	574	0
Celkem	12 638	485	3 413	606

* Jedná se především o poskytnuté zálohy.

11. DLOUHODOBÉ POHLEDÁVKY - ODLOŽENÁ DAŇ

Společnost vykazuje odloženou daňovou pohledávku – přehled rozdílů:

Název	Běžné období k 31. 12. 2024	Minulé období k 31. 12. 2023
Stálá aktiva	0	4 074
Zásoby	0	0
Pohledávky	0	0
Rezerva na nevyúč. dovolenou, ostatní rezervy	0	201
Daňová ztráta z minulých let	100 243	120 786
Ostatní	0	0
Rozdíl	100 243	125 061
Sazba daně v procentech	21	21
Odložená daňová pohledávka	21 051	26 263

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 2024, tj. 21 %.

Společnost o odložené daňové pohledávce neúčtuje z důvodu opatrnosti.

12. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Pokladní hotovost k 31. 12. 2024 činí 266 tis. Kč.

Stav na bankovních účtech se z 4,415 tis. Kč zvýšil na 28,893 tis. Kč.

Obchodní společnost má členský družstevní podíl v družstvu Bytové družstvo Vrchlabí - Labská. Od roku 2024 také drží členská družstevní vklad v družstvu Bytové družstvo Engerth I. Také vlastní akcie EBM Residential podfond.

13. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období 89 tis. Kč – časové rozlišení licencí a pojištění na období roku 2024.

14. OPRAVNÉ POLOŽKY K DLOUHODOBÉMU FINANČNÍMU MAJETKU

Dlouhodobý finanční majetek byl k 31. 12. 2024 přeceněn metodou ekvivalence.

15. VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Vlastní kapitál zaznamenal v období od začátku až po konec účetního období 2024 následující vývoj v tis. Kč:

Kategorie vlastního kapitálu	Počáteční stav k 01. 01. 2024	Zvýšení	Snížení (výplata podílů)	Konečný stav k 31. 12. 2024
Základní kapitál	2 000	0	0	2 000
Ostatní kapitálové fondy	-137 836	50 509	0	-87 327
Rezervní fond	3	0	0	3
Statutární a ostatní fondy	0	0	0	0
Nerozdělený zisk/Neuhrazená ztráta min. let	54 259	32 236	0	86 495
Výsledek hospodaření běžného účt.obd.	28 346	218 415	-28 346	218 415
Celkem	-53 228	301 160	-28 346	-219 585

16. KRÁTKODOBÉ A DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

V krátkodobých závazcích jsou evidovány zápůjčky od fyzických a právnických osob včetně úroků se splatností do 1 roku.

V dlouhodobých závazcích jsou evidovány zápůjčky od fyzických a právnických osob včetně úroků se splatností nad 1 rok a emitované dluhopisy v hodnotě 200 mil. Kč s úrokovou sazbou 7,5 % p.a. Dále je tam evidován závazek vůči společníkovi ve výši 642 tis. Kč.

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	1 849	0	2 191	83 445
Do 30 dní	1 210	0	393	0
30 - 60 dní	0	0	127	0
60 - 90 dní	0	0	0	0
90 - 180 dní	-683	0	260	0
180 a více	0	0	0	0
Celkem	2 376	0	2 971	0

* Jedná se především o přijaté zálohy.

18. BANKOVNÍ ÚVĚRY A VÝPOMOCI

Nejsou.

19. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období ve výši 141 tis. Kč zahrnují provozní náklady a náklady související se zajišťováním projekčních činností.

Dohadné účty pasivní ve výši 401 tis. Kč zahrnují především předpokládané náklady na služby.

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

	Běžné období	Minulé období
Sociální zabezpečení	0	100
Zdravotní pojištění	0	41
Daňové závazky – účet 341	0	0
Daňové závazky – účet 342	0	1 966
Daňové závazky – účet 343	-726	-89
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	18 226	18 226	0	14 321	14 321	0
Tržby z prodeje majetku	3 051	3 051	0	5 730	5 730	0
Ostatní provozní výnosy	1 404	1 404	0	1 698	1 698	0
Finanční výnosy	534 478	534 478	0	106 915	106 915	0
Celkem	557 159	557 159	0	128 664	128 664	0

23. OSOBNÍ NÁKLADY

Obchodní společnost nemá k 31. 12. 2024 zaměstnance. Mzdové náklady za rok 2024 činily 2,007 tis. Kč.

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

Na celkové spotřebě materiálu a energie 777 tis. Kč se podílí přímá spotřeba nakupovaného materiálu v částce 553 tis. Kč a spotřeba energie v částce 224 tis. Kč.

Na spotřebě nákladů na služby 38,423 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 společnosti nejsou známy žádné okolnosti signalizující možné omezení nebo zastavení její činnosti do budoucna či významné snížení aktiv nebo výnosů v nejbližších letech. Schopnost obchodní společnosti splatit své závazky je závislá na výsledcích a hospodaření svých dceřiných společnostích.

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 PKF APOGEO 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 11. 6. 2025



Mgr. Jakub Vais
předseda představenstva

VÝROČNÍ ZPRÁVA ZA ROK 2024

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 investování do dceřiných společností za účelem přípravy, developmentu a realizace realitních projektů, zejména v segmentu rezidenčního bydlení a seniorského bydlení spojeného se službami.

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

ORGÁNY SPOLEČNOSTI K 31. 12. 2024:

Představenstvo	
předseda:	Mgr. Jakub Vais členství v představenstvu od 8. listopadu 2021
místopředseda:	Ing. Jan Šulc členství v představenstvu od 7. ledna 2021
Dozorčí rada	
předseda:	Ing. Lubomír Vais členství v dozorčí radě od 30. července 2024
člen:	Ing. Petr Illetško, MBA členství v dozorčí radě od 1. listopadu 2023

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

Přílohou této výroční zprávy je účetní závěrka za rok 2024. Účetním obdobím je kalendářní rok.

V 1. čtvrtletí 2024 byl dokončen prodej 100% podílu ve společnosti BOCH Investment s.r.o. – rezidenční projekt Stromovka Kladno.

Ve 2. čtvrtletí 2024 byl dokončen nákup pozemku pro projekt centra bydlení pro seniory v obci Třebechovice pod Orebem projektovou společností EBM SPV 5, s.r.o.

Ve 2. čtvrtletí 2024 bylo založila korporace Bytové družstvo Engerth I. Spolu s dalšími třemi zakládajícími členy pro realizaci bytového domu 01 v rámci projektu Rezidence Engerth Kladno a následně ve 3. čtvrtletí 2024 byl do tohoto bytového družstva nakoupen pozemek a práva k projektu tohoto bytového domu od projektové společnosti EBM SPV 3, s.r.o.

Ve 2. čtvrtletí 2024 proběhla kolaudace všech 22 domů ve 2. etapě rezidenčního projektu Villa Resort Beroun; bylo zahájeno předání domů klientům prodaných domů a doprodej zbývajících neprodaných domů v obou etapách tohoto projektu.

Ve 3. čtvrtletí 2024 byl založen fond kvalifikovaných investorů EBM Real Estate SICAV a.s. a jeho podfond EBM Residential podfond a oba subjekty byly úspěšně zapsány do seznamu povolených subjektů, který vede Česká národní banka. Obhospodařovatelem a administrátorem investičního fondu je AVANT investiční společnost, a.s., depozitářem je UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

V září 2024 byl prodán do EBM Real Estate SICAV a.s., EBM Residential podfondu podíl 80% v projektové společnosti EBM SPV 2, s.r.o. – projekt Rezidence Krčská zahrada, podíl 100% v projektové společnosti EBM SPV 3, s.r.o. – bytové domy 02, 03, 04 v projektu Rezidence Engerth Kladno, podíl 60% v projektové společnosti EBM SPV 4, s.r.o. – rezidenční projekt Valmont Máchovo jezero, akciový podíl 100% v projektové společnosti Jižní svahy a.s. – projekt Villa Resort Beroun, akciový podíl 50% v projektové společnosti Mečíkova Residence a.s. – projekt Mečíkova Rezidence.

Ve 4. čtvrtletí 2024 byl dokončen nákup 50% podílu v projektové společnosti Residence K Vinoři s.r.o. pro realizaci rezidenčního bytového projektu Meander Kbely a rezidenčního projektu rodinných domů Villa Resort Kbely.

Ve 4. čtvrtletí 2024 společnost úspěšně splatila emisi dluhopisů EBM Partner 6,00/24 v celkovém objemu 86,1 mil. Kč. Zároveň v 4. čtvrtletí 2024

Společnost EBM Partner realizovala čtvrtou veřejnou emisi dluhopisů EBM Partner 7,7/28 v objemu 110 mil. Kč.

Společnost prostřednictvím svých projektových společností v roce 2024 pokračovala ve výstavbě rezidenčních projektů:

- Dokončila výstavbu projektu Villa Resort Beroun včetně kolaudace všech domů ve 2. čtvrtletí 2024
- Na počátku roku byla zahájena výstavba projektu Rezidence Krčská zahrada v Praze 4 (projektová společnost EBM SPV 2, s.r.o.), která probíhala po celý rok 2024
- V závěru 3. čtvrtletí 2024 byla zahájena výstavba projektu Rezidence Engerth Kladno (bytový dům 01 – Bytové družstvo Engerth I., bytové domy 02, 03, 04 – projektová společnost EBM SPV 3, s.r.o.);

Společnost zároveň pokračovala v přípravě svých rezidenčních projektů:

- X3K v Praze – Kobylisích;
- Stromovka Kladno (pro nového externího vlastníka projektové společnost BOCH Investment s.r.o.), kdy na dokončení přípravy 1. etapy projektu je vázaný bonusový doplatek ceny za prodej podílu ve společnosti
- Mečíkova Rezidence (projektová společnost Mečíkova Residence Development a.s.)
- Valmont Máchovo jezero (projektová společnost EBM SPV 4, s.r.o.)
- Villa Resort Jinočany (projektová společnost BV Development Jinočany a.s.)
- Byla zahájena příprava projektů Meander Kbely a Villa Resort Kbely (projektová společnost Residence K Vinoři s.r.o.)

3. INFORMACE O VÝZNAMNÝCH SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY V OBDOBÍ OD 31. 12. 2024 DOSUD

Ode dne sestavení účetní závěrky došlo k následujícím významným skutečnostem:

- V 1. čtvrtletí 2025 bylo zajištěno získání stavebního povolení pro 1. etapu projektu Stromovka Kladno pro nového vlastníka projektové společnosti BOCH Investment a ná vazně na to byla tato transakce finálně finančně vypořádána.
- Ve 2. čtvrtletí 2025 proběhla plné splacení bankovního úvěru projektovou společností Jižní svahy a.s. - rezidenčního projektu Villa Resort Beroun.
- Ve 2. čtvrtletí 2025 byla zahájena výstavba projektu Valmont Máchovo jezero (projektová společnost EBM SPV 4, s.r.o.)
- Ve 2. čtvrtletí 2025 proběhl nákup 40% podílu v projektové společnosti EBM SPV 4, s.r.o.

4. INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ÚČETNÍ JEDNOTKY

V průběhu roku 2025 bude v projektové společnosti

- Jižní svahy a.s. dokončen prodej poslední rodinných domů a jejich předání koncovým vlastníkům v rezidenčního projektu Villa Resort Beroun.
- EBM SPV 2, s.r.o. bude dokončena výstavba projektu Rezidence Krčská zahrada v Praze 4 a bude zahájeno předávání bytů koncovým vlastníkům.
- Bytové družstvo Engerth I. bude pokračovat výstavba bytového domu 01 v rezidenčním projektu Rezidence Engerth Kladno.
- EBM SPV 3, s.r.o. bude pokračovat výstavba bytových domů 02, 03, 04 v rezidenčním projektu Rezidence Engerth Kladno.
- EBM SPV 4, s.r.o. bude probíhat výstavba projektu Valmont Máchovo jezero.

V průběhu roku 2025 bude Společnost pokračovat v přípravě a/nebo realizaci projektů rezidenčního bydlení

- X3K Praze 8 – Kobylisy;
- Mečíkova Rezidence (projektová společnost Mečíkova Residence Development a.s.)
- Villa Resort Jinočany (projektová společnost BV Development Jinočany a.s.)
- Centra Bydlení pro Seniory (CBS) Třebechovice (projektová společnosti EBM SPV 5, s.r.o.)
- Meandr Kbely (projektová společnost Residence K Vinoři s.r.o.)
- Villa Resort Kbely (projektová společnost Residence K Vinoři s.r.o.)

V průběhu roku 2025 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.

Na selektivní bázi Společnost dále zvažuje akvizici a následnou realizaci dalších projektů rezidenčního, družstevního a/anebo 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 nemá zaměstnance. Svoje aktivity zajišťuje zejména prostřednictvím zaměstnanců společnosti EBM Development, s.r.o.

8. ZPRÁVA S VÝROKEM AUDITORA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA ROK 2024

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 11. června 2025



Mgr. Jakub Vais
předseda představenstva

- Přílohy:
- Účetní závěrka za rok 2024
 - Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2024
 - Zpráva s výrokem auditora k účetní závěrce za rok 2024

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. 2024 DO 31. 12. 2024

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	Jakub, Mgr.	31. 7. 1987
Místopředseda	Šulc	Jan, Ing.	24. 10. 1981
Předseda dozorčí rady	Vais	Lubomír, Ing.	1. 3. 1964
Člen dozorčí rady	Illetško	Petr, Ing.	31. 12. 1967

Korporaci zastupuje navenek každý člen představenstva samostatně.

3. DALŠÍ PROPOJENÉ OSOBY

DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI:

- EBM SPV 1, s.r.o., IČ: 06303498, 100% obchodní podíl
- Rezidence Erbenova, a.s, IČ: 07198701, 100% obchodní podíl
- BOCH Investment s.r.o., IČ: 06827225, 100% obchodní podíl (do 12.2.2024)
- EBM Finance s.r.o., IČ: 17411891, 100 % obchodní podíl
- EBM SPV 5, s.r.o., IČ: 17892309, 100% obchodní podíl
- Residence K Vinoři s.r.o., IČ:09732284, 50% obchodní podíl
- Rezidence X3K s.r.o., IČ:21913773, 50% obchodní podíl
- Bytové družstvo Engerth I, IČ:21484601, 25% obchodní podíl
- BV Development Jinočany a.s., IČ:03372863, 10% obchodní podíl
- EBM Real Estate SICAV, a.s., IČ:21958564, 99,9% 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 Development (dříve EBM Office), s.r.o., IČ: 07148950
- Bytové družstvo Vrchlabí-Labská, IČ: 06589430
- EBM SPV 2, s.r.o., IČ: 08793719, 80% obchodní podíl
- EBM SPV 3, s.r.o., IČ: 08794375, 100% obchodní podíl
- EBM SPV 4, s.r.o., IČ: 08794685, 60% obchodní podíl
- Jižní Svahy a.s., IČ: 27374467, 100% obchodní podíl
- Mečíkova Residence Development a.s., IČ: 10866035, 50% obchodní podíl

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.

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 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,
- Úvěr je úročen

2/ Smlouva byla uzavřena dne 29.8.2023, se splatností 31.12.20261

- Předmětem smlouvy jsou zápůjčky až do výše 35.000 tis. Kč,
- Úvěr je úročen

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

1/ Smlouva byla uzavřena dne 3.10.2021, se splatností 31.12.2025

- Předmětem smlouvy jsou zápůjčky až do výše 13.200 tis. Kč,
- Zápůjčka je úročena

2/ Smlouva byla uzavřena dne 3.1.2022, se splatností 31.12.2026

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

Nevyplacené úroky k 31. 12. 2024: 21.469 tis. Kč.

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

1/ 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

2/ Smlouva byla uzavřena dne 1.10. 2021, se splatností 31. 12. 2025

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

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

1/ Smlouva byla uzavřena dne 27.9.2022, se splatností 31.12.2026

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

2/ Smlouva byla uzavřena dne 2.1.2023, se splatností 31.12.2026

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

Úroky k 31. 12. 2024: 8.750 tis. Kč.

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

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

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

Úvěr je spolu s úroky splacen.

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. 2024: 14.428 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. 2024: 13.023 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 31.12.2024: 11.141 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

Zápůjčka byla splacena včetně úroků.

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 31.12.2024: 1.589 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 31.12.2024: 2.492 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.

Úvěr je splacen.

Úroky k 31.12.2024: 119 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 31.12.2024: 7 tis. Kč.

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

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

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

Zápůjčka je splacená.

Úroky k 31.12.2024: 74 tis. Kč.

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

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

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

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

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

Zápůjčka je splacena včetně úroků.

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

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

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

2/ Smlouva byla uzavřena dne 15. 5. 2024, se splatností 31. 12. 2026

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

Úroky k 31. 12. 2024: 994 tis. Kč.

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

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

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

Úroky k 31. 12. 2024: 56 tis. Kč.

SMLOUVA O ZÁPŮJČCE mezi EBM Partner a.s. (zapůjčitelem) a Bytovým družstvem Engerth I (vydlužitelem).

1/ Smlouva byla uzavřena dne 30. 4. 2024, se splatností 31. 12. 2027

- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 35.000 tis. Kč,
- Zápůjčka je úročena

Úroky k 31. 12. 2024: 1.304 tis. Kč.

SMLOUVA O ÚVĚRU mezi EBM Partner a.s. (věřitelem) a korporací Residence K Vinoři s.r.o. (dlužníkem).

1/ Smlouva byla uzavřena dne 22. 10. 2024, se splatností do 4 let od čerpání

- Předmětem smlouvy je zápůjčka do výše až 4.326.904.41 Kč.
- Zápůjčka je úročena.

Úroky k 31. 12. 2024: 92 tis. Kč.

SMLOUVA O ZÁPŮJČCE mezi EBM Partner a.s. (zapůjčitelem) a korporací Residence K Vinoři s.r.o. (vydlužitelem).

1/ Smlouva byla uzavřena dne 12. 11. 2024, se splatností do 31.12.2028

- Předmětem smlouvy je zápůjčka do výše až 1.063.722 Kč.
- Zápůjčka je úročena.

Úroky k 31. 12. 2024: 5 tis. Kč.

DALŠÍ PLNĚNÍ

Korporace EBM Partner a.s. nakoupila služby od korporace EBM Services, s.r.o. ve výši 8.310 tis. Kč a korporace EBM Services, s.r.o. nakoupila majetek od EBM Partner, a.s. ve výši 1.049 tis. Kč.

Pohledávka k 31. 12. 2024: 1.953 tis. Kč.

Korporace EBM Partner a.s. nakoupila služby od korporace EBM Construct, s.r.o. ve výši 1.000 tis. Kč.

Závazek k 31. 12. 2024: 1.210 tis. Kč.

Korporace EBM Partner a.s. nakoupila služby od korporace EBM Development, s.r.o. ve výši 8.555 tis. Kč a korporaci EBM Development, s.r.o. prodala majetek ve výši 3.489 tis. Kč.

Závazek k 31. 12. 2024: 575 tis. Kč

Pohledávka k 31. 12. 2024: 4.308 tis. Kč.

Korporace EBM Partner a.s. poskytla služby korporaci Rezidence Erbenova, a.s. ve výši 22 tis. Kč.

Pohledávka k 31.12.2024: 0 Kč.

Korporace EBM Partner a.s. poskytla služby korporaci EBM SPV 2, s.r.o. ve výši 1.505 tis. Kč.

Pohledávka k 31. 12 2024: 0 Kč.

Korporace EBM Partner a.s. poskytla služby korporaci EBM SPV 3, s.r.o. ve výši 600 tis. Kč.

Pohledávka k 31. 12 2024: 0 Kč.

Korporace EBM Partner a.s. poskytla služby korporaci EBM SPV 4, s.r.o. ve výši 600 tis. Kč.

Pohledávka k 31. 12 2024: 0 Kč

Korporace EBM Partner a.s. poskytla služby korporaci Logport Development, s.r.o. ve výši 173 tis. Kč.

Pohledávka k 31. 12 2024: 0 Kč.

Korporace EBM Partner a.s. poskytla služby korporaci Jižní svahy, a.s. ve výši 1.800 tis. Kč.

Pohledávka k 31. 12 2024: 0 Kč.

Korporace EBM Partner a.s. poskytla služby korporaci BOCH Investment, s.r.o. ve výši 10.293 tis. Kč (po prodeji).

Pohledávka k 31. 12 2024: 0 Kč.

Korporace EBM Partner a.s. poskytla služby korporaci Mečíkova Rezidence Development a.s. ve výši 600 tis. Kč.

Pohledávka k 31. 12 2024: 0 Kč.

Korporace EBM Partner a.s. poskytla služby korporaci BV Developlmet Jinočany a.s. ve výši 1.050 tis. Kč.

Pohledávka k 31. 12 2024: 61 tis. Kč

8. POSOUZENÍ ÚJMY A JEJÍHO VYROVNÁNÍ

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

9. HODNOCENÍ VZTAHŮ A RIZIK V RÁMCI SKUPINY

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

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

10. HODNOCENÍ RIZIK PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ V RÁMCI SKUPINY

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

11. ZÁVĚR ZPRÁVY O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

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

EBM Partner a.s. neučinila v účetním období r. 2024 žádná opatření na podnět nebo v zájmu ovládající osob nebo propojených osob. Podobně nebyla učiněna žádná opatření, na podnět nebo v zájmu těchto podniků.

Členové představenstva jako statutárního orgánu korporace EBM Partner a.s. prohlašují, že údaje obsažené v této zprávě jsou správné a úplné 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 2025



Mgr. Jakub Vais
předseda představenstva

Jsme členem asociace developerů



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

