



**EBM**  
PARTNER



Téměř patnáct let se věnujeme tvorbě projektů,  
do nichž vkládáme maximum přidané hodnoty – od souladu  
s okolím přes nadčasovou architekturu až po špičkovou  
funkčnost a kvalitu provedení.

Zkušenosti, ambice a zápal nás přirozeně táhnou k velkým  
městotvorným projektům. Ať už jde o menší rezidence  
nebo rozsáhlé čtvrti, naše mise zůstává stejná:

**Tvořit krásná místa pro život.**



VÝROČNÍ ZPRÁVA  
2025

# OBSAH

|    |                        |     |                             |
|----|------------------------|-----|-----------------------------|
| 4  | Vize                   | 34  | Finanční přehled            |
| 12 | Úvodní slovo           | 36  | Struktura bilance           |
| 14 | Krásná místa pro život | 40  | Hodnota projektů            |
| 16 | Rezidenční development | 44  | Lidé                        |
| 18 | Bydlení pro seniory    | 50  | Projekty ve výstavbě        |
| 20 | Náš příběh             | 56  | Připravované projekty       |
| 22 | Milníky                | 70  | Dokončené projekty          |
| 24 | Hodnoty                | 98  | Účetní závěrka dle IFRS     |
| 28 | Události               | 126 | Účetní závěrka dle CAS 2025 |
| 32 | Principy ESG           |     |                             |

ZPRÁVA  
PŘEDSTAVENSTVA



Dámy a pánové,

představuji Vám výroční zprávu skupiny EBM za rok 2025, který se nesl ve znamení dalšího rozvoje, posilování našeho portfolia a růstu investičních aktivit.

Mezi nejvýznamnější milníky uplynulého roku patří zahájení prodeje projektů Meander Kbely a Villa Resort Kbely, které rozšířily nabídku kvalitního bydlení v atraktivní pražské lokalitě.

Současně jsme zahájili výstavbu projektu Valmont, jenž se posunul z přípravné fáze do samotné realizace.

Významným úspěchem bylo dokončení projektu Krčská zahrada, který získal 1. místo v prestižní soutěži Best of Realty, často označované jako realitní Oskari. Toto ocenění potvrzuje vysokou úroveň architektonického řešení i celkového konceptu projektu a zároveň posiluje naši pozici na trhu rezidenčního developmentu.

Rok 2025 přinesl také akvizici projektu Nová Jesenice, který v budoucnu vytvoří novou městskou čtvrť s moderním bydlením a kvalitním veřejným prostorem. Tento krok je dalším naplněním naší dlouhodobé vize – rozvíjet lokality, které přinášejí skutečnou hodnotu svým obyvatelům i širšímu okolí.

V oblasti investic se nám podařilo překročit hranici 120 milionů korun nových investic do PIA a PRIA akcií, což představuje významný milník v dalším růstu fondu EBM Real Estate SICAV, a.s. Stabilní zájem investorů je pro nás potvrzením důvěry v naši strategii i schopnost dlouhodobě zhodnocovat svěřené prostředky.

Každý z těchto kroků je výsledkem práce zkušeného týmu, stejně jako důvěry Vás – našich investorů, partnerů a klientů. Těto podpory si nesmírně vážíme. A s tímto pevným základem vstupujeme i do dalšího období s jasnou vizí: nadále rozvíjet krásná místa pro život a posilovat naši pozici odpovědného developera i spolehlivého investičního partnera.

S pozdravem,

**Jan Šulc**

Výkonný ředitel EBM





Tvoříme místa, která přináší radost jejich uživatelům i okolí.

- 14



# REZIDENČNÍ DEVELOPMENT

Rozvíjíme rezidenční projekty, které přispívají ke kultivaci městského prostředí a vytvářejí kvalitní zázemí pro každodenní život. Dlouhodobá důvěra klientů i úspěšnost našich projektů potvrzují, že důsledný přístup k architektuře, kvalitě provedení a výběru lokalit přináší skutečnou hodnotu.



V oblasti seniorního bydlení spojeného se sociálními službami patříme k nejúspěšnějším a nejzkušenějším developerům. Od roku 2014 jsme úspěšně dokončili pět center s celkem 780 lůžky, která nabízela promyšlené, provozně efektivní a důstojné prostředí pro seniory i domovy se zvláštním režimem.

# BYDLENÍ PRO SENIORY





# NÁŠ PŘÍBĚH

Příběh developerské skupiny EBM začal vizí otce a syna Lubomíra a Jakuba Vaisových přinášet do českého developmentu projekty s dlouhodobou přidanou hodnotou. Od svého vzniku se společnost zaměřuje na vytváření architektonicky kvalitních, funkčních a dlouhodobě udržitelných staveb, které citlivě reagují na své okolí a přispívají ke kvalitě života jejich obyvatel.

První realizace, včetně bytového domu Novostrašnická, položily základy odborného know-how společnosti. Na ně navázaly významné rezidenční projekty, mezi nimi Lakepark Residence, i výstavba úspěšných seniorských center, jejichž vrcholem bylo portfolio GrandPark. Tyto projekty významně přispěly k dalšímu rozvoji společnosti a upevnění její pozice na trhu. Prodej seniorského segmentu následně představoval významný strategický milník, který skupině umožnil plně se soustředit na rozvoj prémiového rezidenčního bydlení.

Jedním z klíčových pilířů rezidenčního portfolia se stala značka Villa Resort. Po úspěšné realizaci projektů Villa Resort Kolovraty a Villa Resort Beroun pokračuje její rozvoj prostřednictvím projektu Villa Resort Kbely i dalších připravovaných lokalit. Mezi pražské realizace patří rovněž Erbenova Rezidence a projekt Krčská zahrada, který získal ocenění v prestižních soutěžích Best of Realty i Estate Awards. Významným milníkem roku 2025 bylo zahájení přípravy a prodeje projektů Meander Kbely a Villa Resort Kbely, které dále rozšířily rezidenční portfolio skupiny.

Vedle projektů v Praze rozvíjí skupina EBM své aktivity také v dalších lokalitách. Mezi významné realizace patří Rezidence Engerth v Kladně, exkluzivní projekt Valmont na břehu Máchova jezera nebo připravovaná Nová Jesenice – moderní městská čtvrť, která představuje dosud největší rozvojový projekt skupiny.

Dnes představuje EBM stabilní developerskou skupinu s diverzifikovaným portfoliem rezidenčních projektů, silným finančním zázemím a dlouhodobou vizí. Usiluje o vytváření projektů, které spojují kvalitní architekturu, funkčnost, udržitelnost a vysokou přidanou hodnotu pro své obyvatele, investory i okolní prostředí.

pro období končící 31.12.2025

|        |                                  |
|--------|----------------------------------|
| 100 %  | Rezidence Erbenova a.s.          |
| 100 %  | EBM SPV 1, s.r.o.                |
| 100 %  | EBM SPV 5, s.r.o.                |
| 100 %  | EBM SPV 6, s.r.o.                |
| 100 %  | EBM SPV 7, s.r.o.                |
| 100 %  | EBM Finance, s.r.o.              |
| 100 %  | Rezidence X3K s.r.o.             |
| 40 %   | EBM SPV 4, 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 %  | Residence k Vinoři s.r.o             |
| 50 %  | Mečíkova Rezidence Development, a.s. |



# MILNÍKY

2011

Založení developerské společnosti EBM Partner

2014

Dokončení bytového domu Novostrašnická

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

2016

Dokončení CBS Hradec Králové a CBS Praha – Štěrboholy

2018

Akvizice projektů Erbenova Rezidence a Villa Resort Kolovraty

Dokončení LakePark Residence

Dokončení CBS Liberec a jeho prodej skupině SeneCura/ORPEA

Prodejní hodnota dokončených projektů přesáhla 1 mld. Kč

2020

Akvizice projektu Krčská Zahrada

Začátek výstavby projektů Erbenova Rezidence a Villa Resort Kolovraty

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

Dokončení CBS Pardubice a jeho prodej skupině Alzheimercentrum

Poprvé reporting konsolidovaných výsledků dle IFRS

Aktiva skupiny EBM Partner přesahují 520 mil. Kč

2022

Pokračující výstavba projektů Erbenova Rezidence a Villa Resort Beroun

Zahájení výstavby projektu Villa Resort Beroun II. etapa

Akvizice projektu Rezidence Mečíkova a Valmont

2024

Otevření investičního fondu Real Estate SICAV

Akvizice projektu CBS Třebechovice

Zahájení výstavby projektu Rezidence Engerth

Akvizice projektů Meander Kbely a Villa Resort Kbely

Dokončení projektu Villa Resort Beroun II. etapa

Splacení dluhopisů EBM Partner 6,00/24 v objemu 86,1 mil. Kč

Čtvrtá veřejná emise dluhopisů EBM Partner 7,7/28 v objemu 110 mil. Kč

Divestice projektu Stromovka Kladno

2012–2013

Příprava projektů BD Novostrašnická, CBS Havířov, CBS Hradec Králové

Začátek výstavby BD Novostrašnická

2015

Dokončení CBS Havířov

Začátek provozu prvního domova pro seniory a domova se zvláštním režimem

Účetní závěrka společnosti poprvé podléhá zákonnému auditu

2017

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

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

Zahájení výstavby projektu Lakepark Residence

2019

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

2021

Akvizice projektů Villa Resort Beroun, Stromovka Kladno a Rezidence Engerth

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

Dokončení projektu Villa Resort Kolovraty

Začátek výstavby projektu Villa Resort Beroun I. etapa

2023

Dokončení Erbenova Rezidence

Dokončení Villa Resort Beroun I. etapa

Zahájení výstavby projektu Krčská zahrada

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

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

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

2025

Zahájení prodeje projektů Meander Kbely a Villa Resort Kbely

Projekty Meander Kbely a Villa Resort Kbely byly vloženy do fondu

Fond EBM Real Estate SICAV získal v roce 2025 128 nových investorů, kteří do fondu vložili více než 122 mil. Kč nových investic

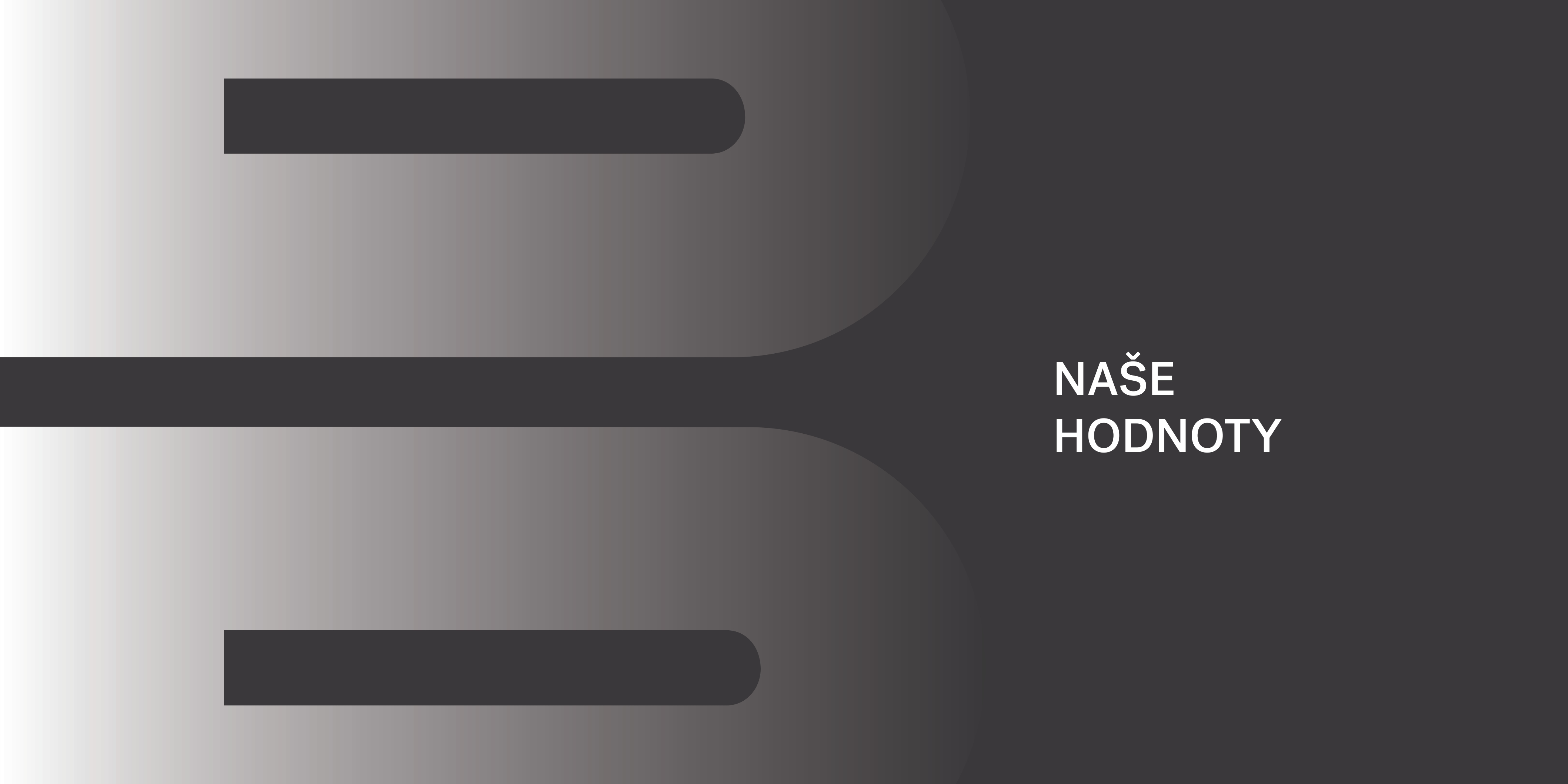
Divestice projektu X3K

Dokončení projektu Krčská zahrada

Zahájení výstavby projektu Valmont

Akvizice projektu Nová Jesenice





NAŠE  
HODNOTY



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.

## KRÁSA

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

## PROSTŘEDÍ

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.

## PRŮZRAČNOST

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.

## ROZUM

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.

## ČAS

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.

## SOUHRA





# UDÁLOSTI ZA ROK 2025



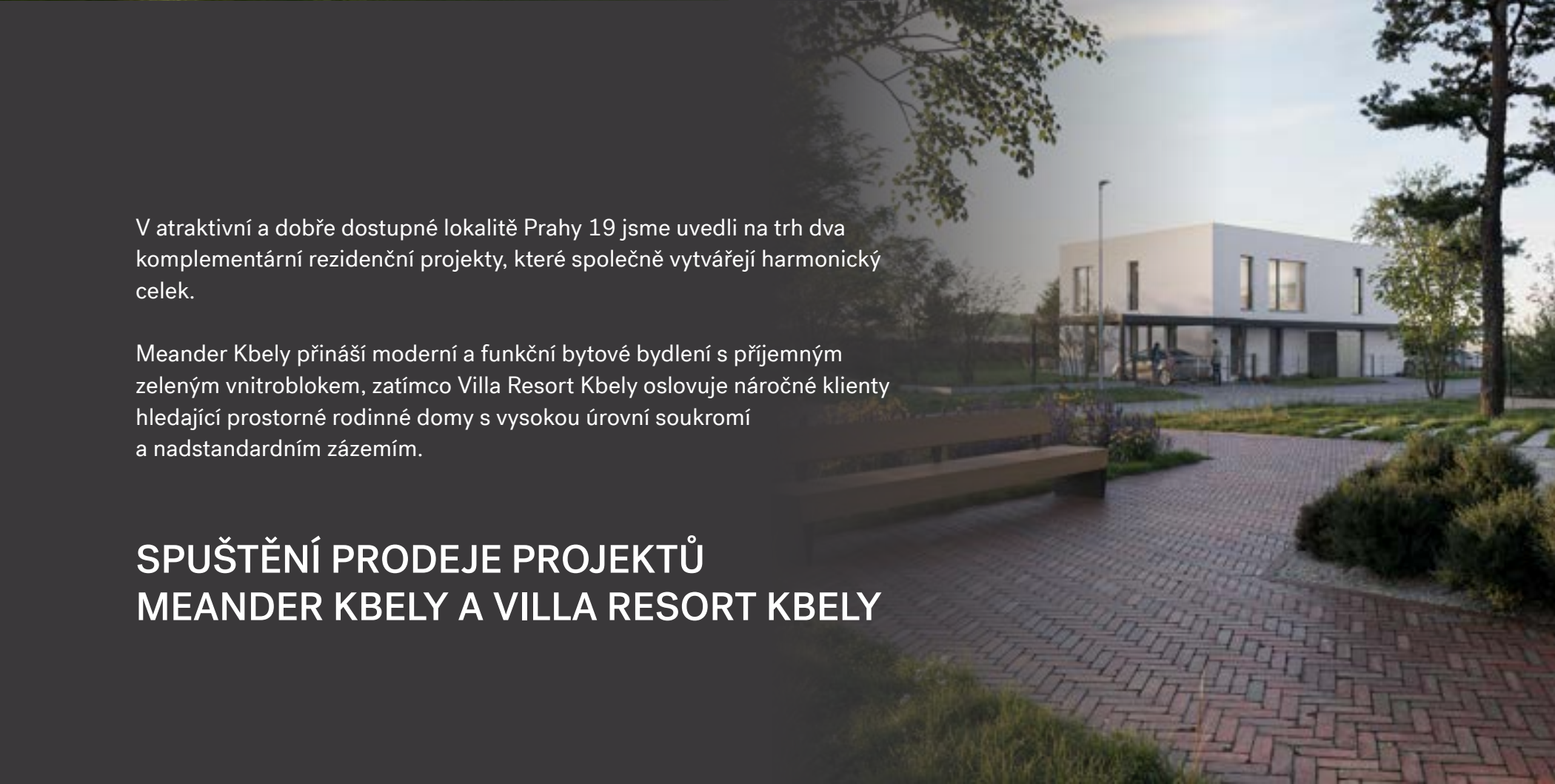


V prestižní vilové čtvrti Prahy 4 – Krči jsme úspěšně dokončili komorní prémiový projekt Krčská zahrada s pouhými 30 byty.

Projekt získal 1. místo v prestižní soutěži Best of Realty, často přezdívané realitními Oscary, a následně 3. místo v Estate Awards.

Tato významná ocenění potvrzují výjimečnou architekturu, harmonické zasazení do okolí i promyšlený koncept, který stanovuje nový standard kvalitního rezidenčního bydlení.

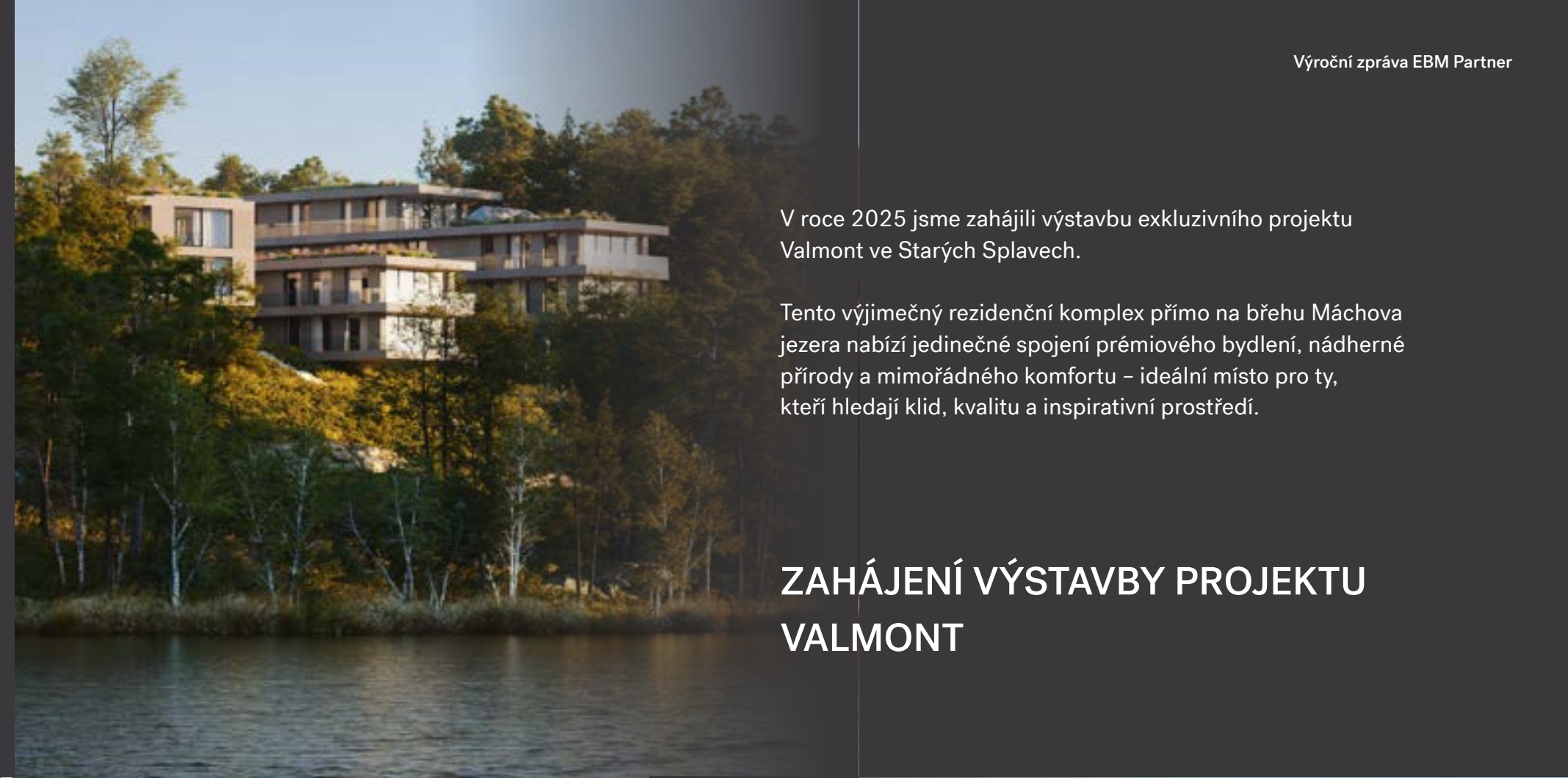
## DOKONČENÍ PROJEKTU KRČSKÁ ZAHRADA



V atraktivní a dobře dostupné lokalitě Prahy 19 jsme uvedli na trh dva komplementární rezidenční projekty, které společně vytvářejí harmonický celek.

Meander Kbely přináší moderní a funkční bytové bydlení s příjemným zeleným vnitroblokem, zatímco Villa Resort Kbely oslovuje náročné klienty hledající prostorné rodinné domy s vysokou úrovní soukromí a nadstandardním zázemím.

## SPUŠTĚNÍ PRODEJE PROJEKTŮ MEANDER KBELY A VILLA RESORT KBELY



V roce 2025 jsme zahájili výstavbu exkluzivního projektu Valmont ve Starých Splavech.

Tento výjimečný rezidenční komplex přímo na břehu Máchova jezera nabízí jedinečné spojení prémiového bydlení, nádherné přírody a mimořádného komfortu – ideální místo pro ty, kteří hledají klid, kvalitu a inspirativní prostředí.

## ZAHÁJENÍ VÝSTAVBY PROJEKTU VALMONT

Do portfolia skupiny EBM přibyl významný projekt Nová Jesenice, který se v budoucnu promění v moderní a živou městskou čtvrť s 250 bytovými jednotkami, novým centrálním náměstím se službami a komerčními prostory.

Tato akvizice posiluje dlouhodobou vizi skupiny vytvářet kvalitní lokality, kde se prémiové bydlení přirozeně propojuje s občanskou vybaveností, kvalitním veřejným prostorem a aktivním komunitním životem.

## AKVIZICE PROJEKTU NOVÁ JESENICE





# PRINCIPY ESG

## Environment

Projekty navrhujeme s hlubokým respektem k okolní přírodě a městskému kontextu, aby se staly jeho přirozenou součástí.

Využíváme moderní technologie jako retenci dešťové vody, tepelná čerpadla, zelené střechy, rekuperaci a chytrá domácí řešení – jak je možné vidět například ve Villa Resortu Beroun nebo Erbenově Rezidenci.

V připravovaných projektech klademe důraz na bohatou zeleň, napojení na cyklostezky a MHD, podporu elektromobility a šetrné hospodaření s vodou.

Naše sídlo v budově FIVE s certifikací LEED Platinum je přirozeným vyjádřením tohoto přístupu.

## Social

Věříme, že zodpovědný developer musí být aktivním členem společnosti. V projektu Lakepark jsme poskytli azyl rodinám z Ukrajiny a podpořili humanitární konvoje.

Dlouhodobě budujeme partnerství s obcemi, pořádáme veřejné prezentace projektů a předáváme komunitě užitečné prvky, jako jsou dětská hřiště.

Ve všech našich projektech připravujeme kvalitní veřejné prostory ve spolupráci s místními municipalitami.

## Governance

Transparentnost je pro nás samozřejmostí – jak v oblasti financování, tak vlastnické struktury a rozhodování.

Uplatňujeme vysoké etické standardy, důslednou prevenci korupce a minimalizaci střetu zájmů.

Podporujeme rovné příležitosti, diverzitu týmu, work-life balance a otevřenou firemní kulturu, která podporuje inovace a dlouhodobý rozvoj.



OD ROKU 2020  
REPORTUJEME KONSOLIDOVANÉ  
VÝKAZY DLE MEZINÁRODNÍCH  
ÚČETNÍCH STANDARDŮ

# IFRS

## FINANČNÍ PŘEHLED

KONSOLIDOVANÝ PROVOZNÍ ZISK  
V ROCE 2025

# 201,74

mil Kč

KONSOLIDOVANÝ VLASTNÍ KAPITÁL  
K 31. 12. 2025

# 199,49

mil Kč

KONSOLIDOVANÁ AKTIVA  
K 31. 12. 2025

# 1.699,6

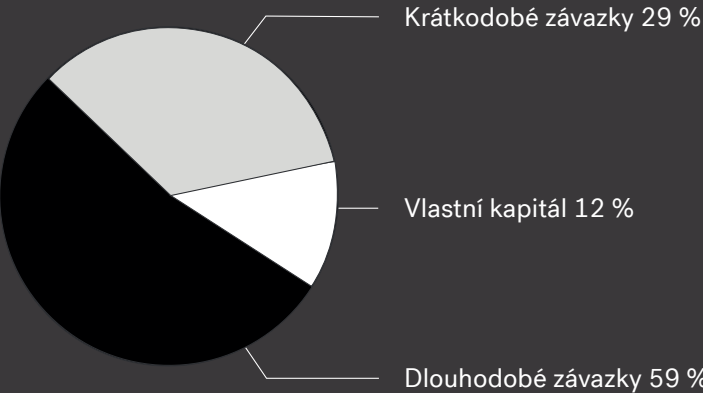
mil Kč



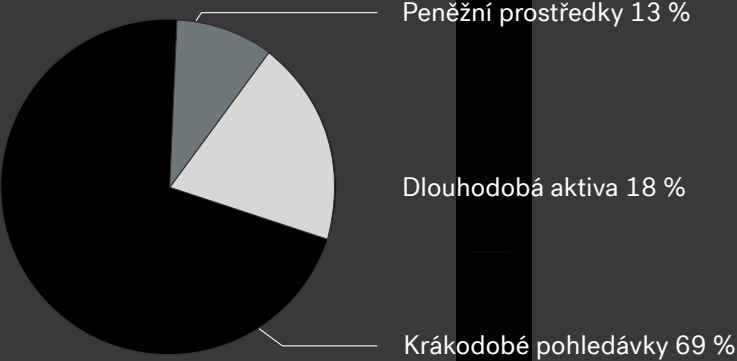
# STRUKTURA BILANCE

Na základě konsolidovaných výkazů dle IFRS v tis. Kč

STRUKTURA BILANCE - PASIVA  
(K 31. 12. 2025)



STRUKTURA BILANCE - AKTIVA  
(K 31. 12. 2025)



- CELKOVÁ AKTIVA 1.699,60 mil. Kč
- VLASTNÍ KAPITÁL 199,49 mil. Kč
- DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY 491,55 mil. Kč
- KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY 1.008,55 mil. Kč

2019

2020

2021

2022

2023

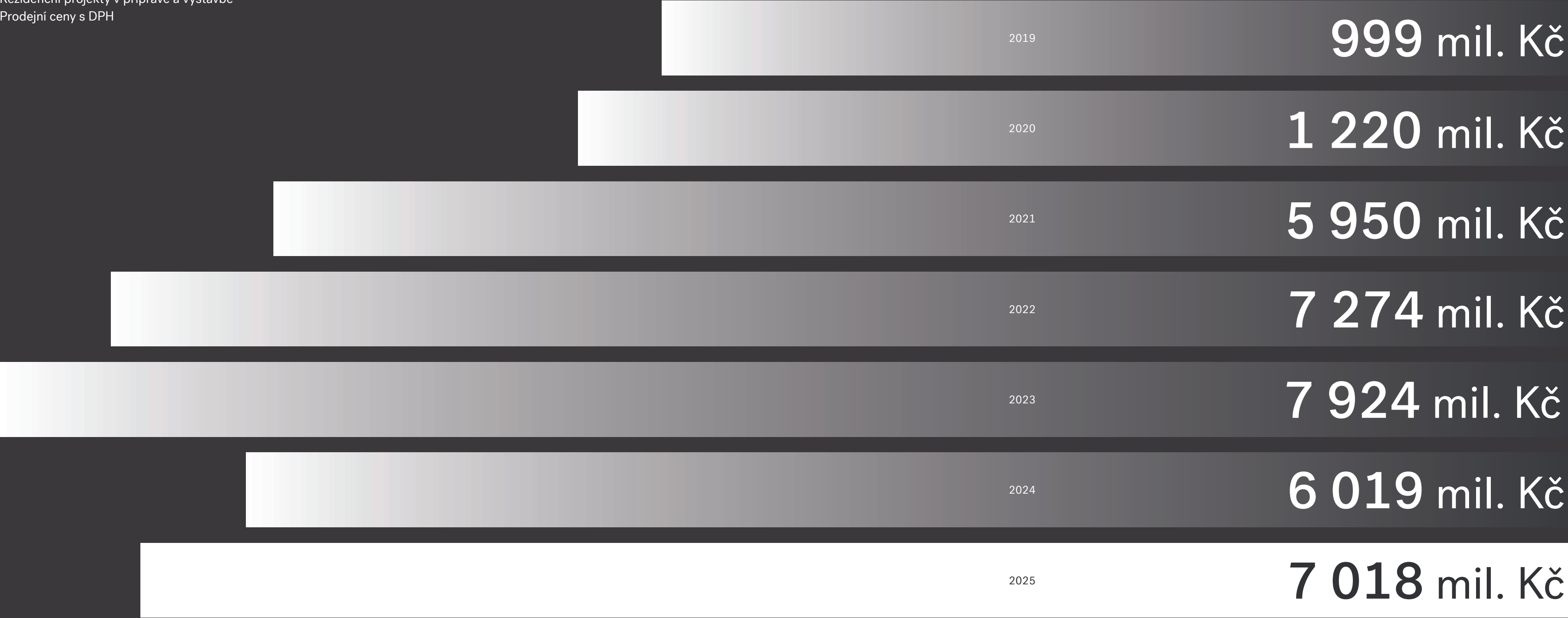
2024

2025



# HODNOTA PROJEKTŮ

Rezidenční projekty v přípravě a výstavbě  
Prodejní ceny s DPH





SOUHRNNÁ PRODEJNÍ HODNOTA  
DOKONČENÝCH REZIDENČNÍCH PROJEKTŮ

2.713

mil Kč

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

1.340

mil Kč

SOUHRNNÝ OBJEM  
SPLACENÝCH BANKOVNÍCH ÚVĚŘŮ  
K 31.12.2025

1.597

mil Kč







„Každý náš projekt je příležitostí  
vytvořit něco výjimečného.  
Přístupujeme k němu s maximální  
péčí, jako bychom stavěli domov  
pro vlastní rodinu.“

**Jakub Vais**  
Generální ředitel a spolumajitel skupiny EBM

# LIDÉ

„Za každým úspěchem stojí vytrvalost  
a schopnost vidět příležitosti tam,  
kde jiní vidí překážky. Právě to nás  
od počátku odlišuje.“

**Lubomír Vais**  
Zakladatel a spolumajitel skupiny EBM





„Kombinace zkušeností, inovací a osobního nasazení je klíčem k úspěšným městotvorným projektům. Naším cílem je přinášet bydlení, které překonává očekávání.“

**Jan Šulc**  
Výkonný ředitel



„Kvalitní bydlení není jen o metrech čtverečních. Je to především o důvěře, emoci a pocitu, že jste si vybrali správně. To je hodnota, kterou značka EBM dlouhodobě přináší.“

**Michal Preisler**  
Ředitel prodeje a marketingu



Finanční stabilita a promyšlená struktura nám umožňují soustředit se na to nejdůležitější – stavět kvalitní projekty, které mají dlouhodobou hodnotu pro naše klienty i investory.“

**Petr Illetško**  
Finanční ředitel



„Právní jistota a precizní nastavení všech procesů jsou základním pilířem našich projektů. Dbáme na to, aby každý krok byl nejen v souladu s legislativou, ale především férový vůči klientům, partnerům i společnosti.“

**Matěj Kučera**  
Advokát skupiny







Rezidence Mečíkova



PROJEKTY  
VE VÝSTAVBĚ



Hodnota projektu  
**148 000 000 Kč**

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

Lokalita: Staré Splavy  
Realizace: 2025–2027

# VALMONT



Hodnota projektu

**826 000 000 Kč**

Projekt kombinující velkorysý prostor a nadčasovou architekturu s důrazem na propojení s okolními lesy nabídne 125 bytových jednotek na pozemku o rozloze 8000 m<sup>2</sup> v blízkosti výchozí stanice budoucí rychlodráhy Kladno-Ostrovec.

Lokalita: Kladno-Ostrovec

Předpokládaná realizace: 2024–2026

# REZIDENCE ENGERTH



The background features a dark gray gradient with several large, rounded, overlapping shapes in varying shades of gray. A solid dark gray horizontal bar spans the width of the image, positioned slightly below the center. On the left side, there are two thick, dark gray horizontal bars, one near the top and one near the bottom, both with rounded right ends.

# PŘIPRAVOVANÉ PROJEKTY



Hodnota projektu  
**2 200 000 000 Kč**

Moderní městská čtvrť přímo v centru dynamicky se rozvíjející Jesenice přinese 250 bytových jednotek v dispozicích od 1+kk po prostorné 4+kk. Dominantou projektu bude nové centrální náměstí s vodním prvkem, službami a komerčními prostory, které se stanou přirozeným centrem komunitního života.

Lokalita: Jesenice u Prahy  
Realizace: 2027-2029

# NOVÁ JESENICE



Hodnota projektu  
**287 000 000 Kč**

Exkluzivní rezidenční komplex nabídne 16 moderních rodinných domů v klidném prostředí obklopeném přírodou. Projekt klade důraz na vysoký standard bydlení, maximální soukromí a kvalitní venkovní prostory.

Lokalita: Kbely, Praha 19  
Předpokládaná realizace: 2026–2028

# VILLA RESORT KBELY



Hodnota projektu  
**912 000 000 Kč**

Projekt, jehož název je inspirovaný nedalekým přírodním meandrem potoka, přinese téměř 100 komfortních bytů zasazených do příjemného zeleného prostředí. Kombinuje moderní bydlení s výbornou dopravní dostupností.

Lokalita: Kbely, Praha 19  
Realizace: 2026–2028

# MEANDER KBELY



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: 2027–2028

# REZIDENCE MEČÍKOVA



Hodnota projektu  
**803 000 000 Kč**

Komplex moderních rodinných domů ve vysokém standardu s výbornou dostupností do centra hlavního města. Projekt kombinuje kvalitní bydlení s příjemným příměstským prostředím.

Lokalita: Jinočany  
Realizace: 2027–2029

# VILLA RESORT JINOČANY



Hodnota projektu

**280 000 000 Kč**

Moderní čtyřpodlažní zařízení sociálních služeb pro seniory s Alzheimerovou chorobou vznikne na brownfieldu a nabídne až 140 lůžek v příjemném a funkčně řešeném prostředí.

Lokalita: Třebechovice pod Orebem

Realizace: 2027–2028

# CBS TŘEBECHOVICE





DOKONČENÉ  
PROJEKTY



Hodnota projektu  
**464 000 000 Kč**

Prémiový rezidenční projekt s 30 bytovými jednotkami v pražské Krči nabízí klidné bydlení v zeleni s dostatkem soukromí uprostřed velkoměsta. Projekt získal 1. místo v soutěži Best of Realty, nazývaná realitní Osaři.

Lokalita: Praha 4  
Realizace: 2023–2025

# KRČSKÁ ZAHRADA



Hodnota projektu

**540 000 000 Kč**

Moderní architektonické řešení a vysoký standard provedení resortu nad malebným údolím řeky Berounky uspokojí náročné požadavky na komfortní rodinné bydlení.

Soubor 44 rodinných domů splňuje přísné standardy úsporného provozu a šetrnosti k životnímu prostředí.

Lokalita: Beroun

Realizace: 2020–2024

# VILLA RESORT BEROUN



Hodnota projektu  
**3 500 000 000 Kč**

Na pozemcích o rozloze přes 50 000 m<sup>2</sup> v blízkosti hlavního nádraží v Kladně vzniká nová městská čtvrť s více než 620 bytovými jednotkami, novým náměstím, obchody, mateřskou školkou i centrem pro seniory. V únoru 2024 proběhla divestice projektu investiční skupině Natland.

Lokalita: Kladno  
Divestice: 2024

# STROMOVKA Kladno



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: 2025

**X3K**



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

# ERBENOVA REZIDENCE



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

# VILLA RESORT KOLOVRATY



Hodnota projektu  
**125 000 000 Kč**

Moderní rezidence na břehu Máchova jezera v obci Staré Splavy nabízí prostorné a plně vybavené apartmány v malebné krajině s bohatými možnostmi sportovního a rekreačního využití. Projekt získal několik prestižních ocenění v soutěžích Stavba roku, Realitní projekt roku či Best of Realty.

Lokalita: Staré Splavy  
Realizace: 2018

# LAKEPARK RESIDENCE



Hodnota projektu

**165 000 000 Kč**

V Novostrašnické 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.

Lokalita: Praha 10

Realizace: 2014

# BD NOVOŠŤAŠNICKÁ





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 PARDUBICE



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 LIBEREC



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 m<sup>2</sup>.

Realizace: 2016

# CBS ŠTĚRBOHOLY



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 HRADEC KRÁLOVÉ



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 sportoviště.

Realizace: 2015

# CBS HAVÍŘOV



# ÚČETNÍ ZÁVĚRKA DLE IFRS



# ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

O OVĚŘENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY K 31. PROSINCI 2025  
SPOLEČNOSTI EBM PARTNER, A.S.

## IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

|                           |                                                                             |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Obchodní jméno jednotky:  | <b>EBM Partner a.s.</b>                                                     |
| IČO:                      | 241 84 497                                                                  |
| Sídlo (přesná adresa):    | Na Valentince 3336/4, 150 00 Praha 5                                        |
| Ověřované období:         | od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025                                       |
| Hlavní předmety činnosti: | Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor<br>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 31.12.2025, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2025, konsolidovaného přehledu o změnách vlastního kapitálu k 31.12.2025 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 31.12.2025, nákladů a výnosů a výsledků jeho hospodaření za rok končící 31.12.2025, přehledu o změnách vlastního kapitálu k 31.12.2025 a peněžních tocích za rok končící k 31.12.2025 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. 2026

**Auditorská společnost:**  
**PFK APOGEO Audit s.r.o.**

Rohanské nábřeží 671/15, 186 00  
Recepce B  
CZ 186 00 Praha 6  
Oprávnění č. 451



**Odpovědný auditor**  
Ing. Jaromír Chaloupka  
Oprávnění č. 2239



# KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

Za období končící 31. prosincem 2025

|                                                   | Poznámka | 2025<br>(v tis. Kč) | 2024<br>(v tis. Kč) |
|---------------------------------------------------|----------|---------------------|---------------------|
| Výnosy                                            | 1        | 665 413             | 143 697             |
| Změna stavu zásob a pohledávek ze smluvních aktiv | 2        | -138 542            | 160 990             |
| Spotřeba materiálu a energií                      | 3        | -969                | -34 862             |
| Stavební a projektové práce a jiné služby         | 4        | -393 840            | -330 136            |
| Osobní náklady                                    | 5        | 0                   | -2 745              |
| Odpisy dlouhodobého majetku                       | 6        | -985                | -230                |
| Ostatní provozní výnosy                           | 7        | 142 916             | 167 423             |
| Ostatní provozní náklady                          | 8        | -72 251             | -54 728             |
| Provozní výsledek hospodaření                     |          | 201 743             | 49 409              |
| Finanční výnosy                                   | 9        | 17 740              | 16 640              |
| Finanční náklady                                  | 10       | -75 116             | -61 731             |
| Finanční výsledek hospodaření                     |          | -57 376             | -45 091             |
| Hospodářský výsledek před daní                    |          | 144 367             | 4 318               |
| Daňový náklad                                     | 11       | -20 104             | 610                 |
| Hospodářský výsledek po dani                      |          | 124 263             | 4 928               |
| Menšinové podíly                                  |          | -13 758             | 57                  |
| Čistý hospodářský výsledek za období              |          | 110 505             | 4 985               |

# KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI

K 31. prosinci 2025

| AKTIVA (v tis. Kč)                    | Poznámka | 2025      | 2024      |
|---------------------------------------|----------|-----------|-----------|
| Pozemky, budovy a zařízení            | 12       | 24 863    | 36 790    |
| Podíly                                | 13       | 11 529    | 11 505    |
| Poskytnuté půjčky                     | 14       | 238 547   | 201 922   |
| Náklady příštích období               | 15       | 23 536    | 28 234    |
| Dlouhodobá aktiva                     |          | 298 475   | 278 451   |
| Nedokončená výroba - projekty         | 16       | 1 125 328 | 785 965   |
| Obchodní a jiné pohledávky            | 17       | 55 835    | 111 845   |
| Náklady příštích období               | 18       | 148       | 97        |
| Poskytnuté zálohy                     | 19       | 31        | 11 164    |
| Krátkodobé (obchodované) cenné papíry | 20       | 1 428     | 897       |
| Peněžní prostředky                    | 21       | 30        | 30        |
| Aktiva určená k prodeji               | 22       | 218 324   | 146 410   |
| Krátkodobá (běžná) aktiva             |          | 1 401 125 | 1 045 245 |
| Aktiva celkem                         |          | 1 699 601 | 1 323 696 |



# KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ

Za období končící 31. prosincem 2025

| KAPITÁL A ZÁVAZKY (v tis. Kč)                       | Poznámka | 2025      | 2024      |
|-----------------------------------------------------|----------|-----------|-----------|
| Zapsaný základní kapitál                            | 23       | 2 000     | 2 000     |
| Oceňovací rozdíly                                   | 24       | -2 787    | -100      |
| Rezervní fondy                                      | 25       | 3         | 3         |
| Nerozdělený zisk                                    | 26       | 166 862   | 114 614   |
| Vlastní kapitál přiřaditelný akcionářům společnosti |          | 166 078   | 116 518   |
| Nekontrolní podíly                                  |          | 33 408    | 19 608    |
| Vlastní kapitál celkem                              |          | 199 486   | 136 126   |
| Dluhopisy                                           | 27       | 254 300   | 220 600   |
| Obchodní a jiné závazky                             | 28       | 553 794   | 274 673   |
| Nebankovní půjčky                                   | 29       | 197 239   | 193 053   |
| Odložený daňový závazek                             | 30       | 3 221     | 7 766     |
| Dlouhodobé závazky celkem                           |          | 1 008 554 | 696 092   |
| Obchodní a jiné závazky                             | 31       | 194 904   | 316 142   |
| Daňové závazky                                      | 32       | 19 794    | 4 021     |
| Krátkodobé půjčky                                   | 33       | 0         | 15 193    |
| Závazky z investičních akcií                        | 34       | 276 863   | 156 123   |
| Krátkodobé závazky celkem                           |          | 491 560   | 491 479   |
| Závazky celkem                                      |          | 1 500 115 | 1 187 571 |
| Vlastní kapitál a závazky celkem                    |          | 1 699 601 | 1 323 696 |

| Poznámka                                                    | 2025<br>(v tis. Kč) | 2024<br>(v tis. Kč) |
|-------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Provozní aktivity                                           |                     |                     |
| Čistý zisk                                                  | 124 263             | 4 985               |
| Odpisy stálých aktiv                                        | 35 985              | 230                 |
| Změna stavu opravných položek a rezerv                      | 36 0                | -201                |
| Zisk z prodeje stálých aktiv                                | 37 -101 078         | -88 920             |
| Vyúčtované nákladové a výnosové úroky                       | 38 49 385           | 43 712              |
| Daň ze zisku                                                | 39 20 104           | -610                |
| Ostatní nepeněžitě operace                                  | 40 -521             | 1 314               |
| Úpravy o nepeněžní operace                                  | -31 125             | -44 475             |
| Změna stavu pohledávek ze smluvních aktiv                   | 41 -339 363         | -209 165            |
| Změna stavu obchodních a jiných pohledávek                  | 42 38 337           | 12 319              |
| Změna stavu obchodních a jiných závazků                     | 43 -15 080          | 1 802               |
| Změna stavu krátkodobého finančního majetku                 | 44 0                | -10                 |
| Změny stavu nepeněžitých složek pracovního kapitálu         | -316 106            | -195 054            |
| Čisté peněžní toky z provozních aktivit před úroky a daněmi | -222 968            | -234 544            |
| Zaplacená daň z příjmu za běžnou činnost                    | 45 -9 062           | -6 402              |
| Úroky vyplacené                                             | 46 -67 582          | -55 536             |
| Úroky přijaté                                               | 47 2 903            | 7 226               |
| Čisté peněžní toky z provozních aktivit                     | -296 709            | -289 256            |



# KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

Za období končící 31. prosincem 2025 (v tis. Kč)

|                                               | Poznámka | 2025<br>(v tis. Kč) | 2024<br>(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   | 48       | 117 700             | 127 775             |
| Nákupy dlouhodobého majetku                   | 49       | 0                   | -352                |
| Nákupy obchodních podílů                      | 50       | -17 500             | -18 983             |
| Nákupy patentů a obchodních známek            |          | 0                   | 0                   |
| Čisté peněžní toky z investičních aktivit     |          | 100 200             | 108 440             |

|                                               | Poznámka | 2025<br>(v tis. Kč) | 2024<br>(v tis. Kč) |
|-----------------------------------------------|----------|---------------------|---------------------|
| Finanční aktivity                             |          |                     |                     |
| Uhrazené dividendy                            | 51       | -48 442             | 0                   |
| Splátky půjček                                |          | 0                   | 0                   |
| Splátky závazků z finančního leasingu         |          | 0                   | 0                   |
| Příjmy z emitovaných dluhopisů                | 52       | 33 700              | 111 066             |
| Změna stavu závazků z financování             | 53       | 283 307             | 150 786             |
| Čisté peněžní toky z finančních aktivit       |          | 268 565             | 261 852             |
| ČISTÉ PENĚŽNÍ TOKY                            |          | 72 056              | 81 036              |
| PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY K POČÁTKU OBDOBÍ |          | 146 410             | 65 408              |
| Efekt kursových změn                          |          | -142                | -34                 |
| PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY KE KONCI OBDOBÍ  |          | 218 324             | 146 410             |

|                                                        | 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 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 2024                           | 2 000            | 3                                     | -100                                            | 0                                       | 114 614                          | 116 518                                                    | 19 608             | 136 126                |
| Hospodářský výsledek                                   | 0                | 0                                     | 0                                               | 0                                       | 110 505                          | 110 505                                                    | 13 758             | 124 263                |
| Jiný výsledek hospodaření                              | 0                | 0                                     | 0                                               | 0                                       | 59                               | 59                                                         | 0                  | 59                     |
| Akvizice dceřiného podniku (menšinový podíl)           | 0                | 0                                     | 0                                               | 0                                       | -17 500                          | -17 500                                                    | 0                  | -17 500                |
| Rozdíl v poč.datech 2024 x 2025                        | 0                | 0                                     | 0                                               | 0                                       | -489                             | -489                                                       | 0                  | -489                   |
| Oprava chyby min.let                                   | 0                | 0                                     | 0                                               | 0                                       | 8 158                            | 8 158                                                      | 0                  | 8 158                  |
| Nekontrolní podíly - zúčtování                         | 0                | 0                                     | 0                                               | 0                                       | -43                              | -43                                                        | 42                 | -1                     |
| Přecenění dlouhodobých aktiv                           | 0                | 0                                     | -2 687                                          | 0                                       | 0                                | -2 687                                                     | 0                  | -2 687                 |
| Odložená daň z přecenění dlouhodobých aktiv            | 0                | 0                                     | 0                                               | 0                                       | 0                                | 0                                                          | 0                  | 0                      |
| Dividendy placené                                      | 0                | 0                                     | 0                                               | 0                                       | -48 442                          | -48 442                                                    | 0                  | -48 442                |
| Zůstatek k 31. prosinci 2025                           | 2 000            | 3                                     | -2 787                                          | 0                                       | 166 862                          | 166 078                                                    | 33 408             | 199 486                |



# 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 SPV 6, s.r.o., EBM SPV 7, 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., Bytové družstvo Engerth 1, Bytové družstvo Vrchlabí-Labská, BV Development Jinočany a.s. 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. a Residence k Vinoři s.r.o. 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.

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

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

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

Společnosti EBM SPV 4, s.r.o. jakožto dceřiná společnost EBM Partner a.s. byla účelově 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 účelově 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. V roce 2025 však byla využita pro nákup projektu „Nová Jesenice“ a tak v současné době slouží pro potřeby přípravy a následné výstavby tohoto projektu.

Společnosti EBM SPV 6, s.r.o. a EBM SPV 7, s.r.o. jakožto dceřinné společnosti EBM Partner a.s. byly účelově založené pro budoucí potřebu akvizic nových developerských projektů. Společnosti 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“. Vzhledem k divestici tohoto projektu však nyní nevyvíjí žádnou činnost a bude do budoucna využita pro potřeby akvizic nových projektů.

## POZNÁMKY KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE SKUPINY EBM PARTNER ZA ROK KONČÍCÍ K 31. PROSINCI 2025



Společnost EBM Real Estate SICAV, a.s. jakožto dceřiná 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 fondu pro dlouhodobé držení center bydlení pro seniory.

Bytové družstvo Engerth I. v němž má EBM Partner a.s. 25% podíl jako zakládající člen družstva 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 31.12.2025. 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., EBM Finance s.r.o., Rezidence Erbenova a.s., Jižní svahy, a.s., Mečíkova Residence Development a.s., Residence k Vinoři s.r.o. a EBM Real Estate SICAV a.s. Zbýlé společnosti jsou z pohledu skupiny nemateriální a nevyvíjí aktivitu.

V roce 2025 odkoupila společnost EBM Partner a.s. 40% podíl na hlasovacích právech společnosti EBM SPV 4, s.r.o. a tím získala plnou kontrolu nad touto společností. V rámci konsolidace došlo k vypořádání nekontrolních podílů.

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 | 100               | rozhodující       | plná               |
| EBM SPV 5, s.r.o.                     | Na Valentince 3336/4, 150 00 Praha 5 | 100               | rozhodující       | plná               |
| Rezidence Erbenova a.s.               | Na Valentince 3336/4, 150 00 Praha 5 | 100               | rozhodující       | plná               |
| 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., EBM Finance s.r.o. byly založeny společností EBM Partner a.s., kdy společnost EBM Partner a.s. je nebo byla jejich jediným společníkem. V roce 2023 došlo k prodeji 20% podílu na společnosti EBM SPV 2, s.r.o. a 40% podílu na společnosti EBM SPV 4, s.r.o. 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.

V roce 2025 byl odkoupen zpět 40% podíl na spol. EBM SPV 4, s.r.o. a společnost EBM Partner a.s. tak získala plnou kontrolu nad společností. Vzhledem k tomu, že nedošlo ke změně v ovládání, byla pořizovací cena za 40% podíl vypořádána proti vlastnímu kapitálu. 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. V roce 2025 byl tento 50% podíl prodán 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.

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 nabyvanou 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 nabyvanou společností. Předaná protihodnota nezahrnuje částky placené za vyrovnání vztahů existujících před akvizicí mezi nabyvatelem a nabyvanou 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 porovnáváných hodnot. Goodwill plynoucí z koupě společností Jižní svahy, a.s., 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.

#### 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.

Mimo IFRS 3 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 vyrovnaní 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 31.12.2025 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. 2025

## 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. 2025 | 31. 12. 2024 |
|-------------------|--------------|--------------|
| Poskytnuté služby | 17 478       | 14 288       |
| Výnosy ze smluv   | 647 935      | 129 409      |
| Celkové výnosy    | 665 413      | 143 697      |

## 2. ZMĚNA STAVU ZÁSOB A POHLEDÁVEK ZE SMLUVNÍCH AKTIV

Jedná se hodnotu vytvořených zásob, tj. prostavěnost jednotlivých projektů k 31.12.2025.

| Projekt / Společnost (tis. Kč)                       | 31. 12. 2025 | 31. 12. 2024 |
|------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Rezidence Krčská zahrada (EBM SPV 2)                 | 228 479      | 141 721      |
| Projekt Kobylisy (EBM Partner)                       | -363         | 714          |
| Villa Resort Beroun (Jižní svahy)                    | 160 164      | -55 184      |
| Rezidence Engerth Kladno (EBM SPV 3)                 | -200 055     | 36 508       |
| Stromovka Kladno (BOCH Investment)                   | 0            | 1 305        |
| Bytový dům Mečíkova (Mečíkova Residence Development) | -1 735       | 11 453       |
| Valmont Máchovo jezero (EBM SPV 4)                   | -23 437      | 3 219        |
| Třebechovice (EBM SPV 5)                             | -2 173       | 18 077       |
| Rezidence k Vinoři                                   | -19 782      | 3 177        |
| Projekt Jesenice (EBM Finance)                       | -2 555       | 0            |
| Celkem                                               | 138 542      | 160 990      |

## 3. SPOTŘEBA MATERIÁLU A ENERGIÍ

Jedná se o drobné náklady na materiál a spotřebu energií ve výši 969 tis. Kč. V roce 2024 činily tyto náklady 34.862 tis. Kč, kdy nejobjemnější položkou byly náklady na pořízení pozemku do společnosti EBM SPV3 a EBM SPV5, které byly následně aktivovány do hodnoty projektu.

## 4. STAVEBNÍ A PROJEKTOVÉ PRÁCE A JINÉ SLUŽBY

Nejobjemnější položku těchto nákladů k 31.12.2025 tvoří náklady na přípravu a výstavbu jednotlivých projektů (zejména Rezidence Engerth Kladno, Rezidence Krčská zahrada, Villa Resort Beroun, Valmont Máchovo jezero, Residence k Vinoři, Bytový dům Mečíkova a CBS Třebechovice) ve výši 359.317 tis. Kč, které byly aktivovány do hodnoty jednotlivých projektů. Zbylou část nákladů ve výši 34.523 tis. Kč tvoří náklady na provize, vedení účetnictví, nájemné, právní a jiné poradenské služby, reklamu apod. V roce 2024 činily tyto náklady 330.136 tis. Kč.

## 5. OSOBNÍ NÁKLADY

Skupina ve společnosti EBM Partner a.s. nemá od 1.7.2024 žádné zaměstnance, mzdové náklady činily v roce 2024 částku 2.745 tis. Kč. 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 31.12.2025 jsou ve výši 985 tis. Kč (2024: 230 tis. Kč).

## 7. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

Ostatní provozní výnosy jsou k 31.12.2025 ve výši 142.916 tis. Kč. Jedná se o výnosy z doplatku za prodej podílu ve společnosti BOCH Investment s.r.o., výnosy z prodeje pozemku, výnosy z prodeje dlouhodobého hmotného majetku, přefakturace přijatých plnění a smluvních pokut. V roce 2024 byly ostatní provozní výnosy ve výši 167.423 tis. Kč.

## 8. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

Nejvyšší podíl na provozních nákladech má snížení hodnoty goodwillu u projektu Villa resort Beroun, zůstatková cena prodaného pozemku a zúčtování komplexních nákladů příštích období, kterými jsou eliminovány vnitroskupinové transakce. Zbývá část je tvořena ostatními provozními náklady a uhrazenými daněmi a poplatky. V roce 2024 byly ostatní provozní náklady ve výši 54.728 tis. Kč.

## 9. FINANČNÍ VÝNOSY

Do finančních výnosů vstoupily především úroky z poskytnutých zápůjček a bankovní úroky ve výši 17.740 tis. Kč. V roce 2024 byly finanční výnosy ve výši 16.640 tis. Kč.



10. FINANČNÍ NÁKLADY

Finanční náklady tvoří zejména úroky z přijatých zápůjček a úvěrů.

| Finanční náklad (tis. Kč)                                   | 31. 12. 2025 | 31. 12. 2024 |
|-------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Úroky z emitovaných a upsaných dluhopisů                    | 20 203       | 19 590       |
| Úroky z přijatých zápůjček a úvěrů, včetně bankovních úvěrů | 46 922       | 40 327       |
| Ostatní finanční náklady                                    | 7 991        | 1 814        |
| Celkem                                                      | 75 116       | 61 731       |

11. DAŇOVÝ NÁKLAD

Jedná se o kalkulovanou daňovou povinnost na daň z příjmu ve výši 24.649 tis. Kč u společnosti EBM SPV 2 s.r.o. a Jižní svahy a.s., a zúčtování odložené daně u nedokončených projektů.

| Daňový náklad (tis. Kč) | 31. 12. 2025 | 31. 12. 2024 |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Splatná daň             | 24 649       | 6 146        |
| Odložená daň            | -4 545       | -6 756       |
| Celkem                  | 20 104       | -610         |

12. POZEMKY, BUDOVY A ZAŘÍZENÍ

Jedná se o dlouhodobý majetek v držení mateřské společnosti.

| Druh majetku (tis. Kč) | 31. 12. 2025 | 31. 12. 2024 |
|------------------------|--------------|--------------|
| Stavby                 | 24 863       | 25 790       |
| Pozemky                | 0            | 11 000       |
| Samostatné movité věci | 0            | 0            |
| Jiný majetek           | 0            | 0            |
| Nedokončený majetek    | 0            | 0            |
| Celkem                 | 24 863       | 36 790       |

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. 2025 | 31. 12. 2024 |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Podíl ve spol. EBM SPV 1 s.r.o.             | 29           | 0            |
| Podíl ve spol. Rezidence X3K s.r.o.         | 0            | 5            |
| Podíl ve spol. EBM SPV 6 s.r.o.             | 0            | 0            |
| Podíl ve spol. EBM SPV 7 s.r.o.             | 0            | 0            |
| Podíl ve spol. BV Development Jinočany a.s. | 11 500       | 11 500       |
| Celkem                                      | 11 529       | 11 505       |

14. POSKYTNUTÉ PŮJČKY

| Druh jiné pohledávky (tis. Kč)                        | 31. 12. 2025 | 31. 12. 2024 |
|-------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Zápůjčka spojené osobě (vč. úrokového příslušenství)  | 238 547      | 197 746      |
| Zápůjčka nespojené osobě                              | 0            | 4 176        |
| Pohledávka z obchodního styku                         | 0            | 0            |
| Dlouhodobé poskytnuté zálohy na připravované projekty | 0            | 5 000        |
| Celkem                                                | 238 547      | 201 922      |

15. NÁKLADY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Náklady příštích období činí k 31.12.2025 celkem 23.536 tis. Kč (31.12.2024: 28.234 tis. Kč). Jedná se o náklady přímo související s výnosy z prodeje nemovitostí v rámci jednotlivých projektů, které budou realizovány zejména v roce 2026 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<br>(náklady v tis. Kč)<br>31. 12. 2025 | Rozpracovanost projektu<br>(náklady v tis. Kč)<br>31. 12. 2024 |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| X3K                                      | Projekt 3 řadových domů pro rezidenční bydlení Praze 8 – Kobylisy ve společnosti EBM Partner a.s. Projekt byl koncem roku 2025 prodán před jeho realizací.<br>www.ebmpartner.cz/projekty/x3k                                                                                                                     | 0                                                              | 7 276                                                          |
| Rezidence Krčská zahrada                 | Projekt 3 bytových domů v ulice Ke Krčské stráni, Praha 4 ve společnosti EBM SPV 2, s.r.o. Projekt byl v roce 2025 plně dokončen.www.ebmpartner.cz/projekty/krcskazahrada                                                                                                                                        | 0                                                              | 263 034                                                        |
| 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 2025 byly doprodány všechny rodinné domy v projektu s výjimkou jednoho domu.www.ebmpartner.cz/projekty/villa-resort-beroun-2                                                         | 17 221                                                         | 228 753                                                        |
| Rezidence Engerth Kladno                 | V roce 2025 intenzivně probíhala výstavba projektu i prodej jednotlivých bytů. Předpokládaný termín dokončení projektu je v průběhu roku 2026<br>www.ebmpartner.cz/projekty/rezidence-engerth                                                                                                                    | 306 367                                                        | 99 318                                                         |
| 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. V roce 2025 i nadále probíhala příprava projektu.<br>www.ebmpartner.cz/projekty/rezidence-mecikova | 79 622                                                         | 73 639                                                         |
| Valmont Máchovo jezero                   | Projekt společnosti EBM SPV 4, s.r.o. Jedná se o 6 rekreačních apartmánů u Máchova jezera. V roce 2025 byla zahájena výstavba projektu, vzhledem ke složitějšímu zakládání bude projekt dokončen až v roce 2027.<br>www.ebmgroup.cz/projekty/valmont                                                             | 51 636                                                         | 28 199                                                         |
| 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<br>www.ebmgroup.cz/projekty/cbstrebechovice                                                                                                   | 20 250                                                         | 18 077                                                         |
| Meander Kbely a Villa Resort Kbely       | Projekt společnosti Residence K Vinoři, s.r.o V Praze Kbelích vznikne 96 bytů 1+kk až 4+kk ve čtyřech bytových domech v projektu nazvaném Meander Kbely a 16 rodinných domů 4+kk a 5+kk v projektu Villa Resort Kbely. V roce 2025 probíhala příprava projektu a předprodej nemovitostí.                         | 201 037                                                        | 67 669                                                         |
| EBM Partner (Modřanské břehy, Uhřetěves) | Jedná se o nerealizované akvizice                                                                                                                                                                                                                                                                                | 900                                                            |                                                                |
| Projekt Nová Jesenice                    | Projekt společnosti EBM Finance, s.r.o V Jesenici u Prahy na Praze Západ vznikne město-tvorný projekt 195 bytů vlastnického a družstevního bydlení. V rámci projektu bude vybudován v přízemí též obchodní parter a menší náměstí. V roce 2025 byla realizována akvizice projektu a zahájena jeho příprava.      | 448 295                                                        |                                                                |
| Celkem                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1 125 328                                                      | 785 965                                                        |

Hodnota pohledávek ze smluvních aktiv, mimo jiné, obsahuje k 31.12.2025 vzniklý goodwill u následujících společností:

Jižní svahy, a.s. k datu akvizice ve výši 43.254 tis. Kč, snížený na 4.325 tis. Kč z důvodu ukončování projektu.  
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. 2025 | 31. 12. 2024 |
|------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Pohledávky z obchodních vztahů                       | 1 753        | 5 640        |
| Pohledávky vůči finančnímu úřadu z titulu nároku DPH | 2 128        | 1 986        |
| Poskytnuté zápůjčky                                  | 51 918       | 104 198      |
| Jiné pohledávky                                      | 36           | 21           |
| Celkem                                               | 55 835       | 111 845      |

Poskytnuté zápůjčky tvoří k 31.12.2025 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 148 tis. Kč (31.12.2024: 97 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

Daňové pohledávky ve výši 31 tis. Kč jsou pohledávky z titulu daně příjmu právnických osob u projektových společnostích.

20. KRÁTKODOBÉ (OBCHODOVANÉ) CENNÉ PAPIRY

Jedná se zejména o nevyúčtované provozní zálohy mateřské společnosti a společnosti dceřiných spol. ve výši 1.428 tis Kč (2024: 897 tis. Kč).

21. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

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.

22. AKTIVA DRŽENÁ K PRODEJI

Peněžní prostředky v hotovosti byly ve výši 256 tis. Kč (31.12.2024: 1.280 tis. Kč). Stav peněžních prostředků na bankovních účtech byl ve výši 218.068 tis. Kč (31.12.2024: 145.130 tis. Kč).



23. ZAPSANÝ ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Zapsaný základní kapitál mateřské společnosti činí 2 mil. Kč

24. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

Ke dni 31.12.2025 se jednalo o ocenění majetkových účastí společnosti EBM SPV 1, s.r.o., EBM SPV 6 s.r.o., EBM SPV 7 s.r.o., Rezidence X3K s.r.o. a přecenění závazku z upsaných CP. 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 31.12.2025 se jednalo o vyloučení položek vlastního kapitálu dceřiných společností, hodnotu vyloučených vnitroskupinových transakcí s dopadem do výsledku hospodaření, úpravy v souvislosti s dokoupením podílu, úpravy týkající se zrušení přecenění, úpravy týkající se menšinových podílů a úpravy v souvislosti s oceněním projektů nedokončené výroby.

27. DLUHOPISY

Výše dlouhodobých závazků z dluhopisů k 31.12.2025 v částce 254.300 tis. Kč (31.12.2024: 220.600 tis. Kč) odpovídá výši emitovaných a prodaných dluhopisů mateřskou společností splatných v roce 2027 a 2028.

28. OBCHODNÍ A JINÉ ZÁVAZKY

| Druh závazku (tis. Kč)                                                | 31. 12. 2025 | 31. 12. 2024 |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Závazky vůči úvěrovým institucím (projektová SPV)                     | 509 092      | 247 450      |
| Dlouhodobé směnky                                                     | 29 650       | 27 223       |
| Dlouhodobé přijaté zálohy na prodej nemovitostí jednotlivých projektů | 15 052       | 0            |
| Celkem                                                                | 553 794      | 274 673      |

29. NEBANKOVNÍ PŮJČKY

| Druh závazku (tis. Kč)                                                        | 31. 12. 2025 | 31. 12. 2024 |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Zápůjčka od akcionáře konsolidující společnosti (vč. úrokového příslušenství) | 16 544       | 0            |
| Dlouhodobé zápůjčky (vč. úrokového příslušenství)                             | 180 695      | 193 053      |
| Celkem                                                                        | 197 239      | 193 053      |

30. ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK

Částka 3.221 tis. Kč (2024: 7.766 tis. Kč) je odložený daňový závazek z přecenění dlouhodobých rozpracovaných projektů.

31. OBCHODNÍ A JINÉ ZÁVAZKY

| Druh závazku (tis. Kč)                                                | 31. 12. 2025 | 31. 12. 2024 |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Krátkodobé přijaté zálohy na prodej nemovitostí jednotlivých projektů | 87 651       | 115 889      |
| Závazky z obchodních vztahů                                           | 105 155      | 180 202      |
| Krátkodobé zápůjčky                                                   | 0            | 15 617       |
| Závazky vůči zaměstnancům, správě sociálního zabezpečení a zdravotním | 0            | 0            |
| Stát daňové závazky ost.daně                                          | 1 420        | 3 203        |
| Dohadné účty pasivní                                                  | 608          | 1 085        |
| Výnosy příštích období                                                | 39           | 0            |
| Výdaje příštích období                                                | 31           | 146          |
| Celkem                                                                | 194 904      | 316 142      |

32. DAŇOVÉ ZÁVAZKY

Daňové závazky ve výši 19.794 tis. Kč jsou závazky z titulu daně příjmu právnických osob u projektových společností.

33. KRÁTKODOBÉ PŮJČKY

Jednalo se o krátkodobé bankovní financování rezidenčního projektu Villa Resort Beroun ve výši 15.193 tis. Kč, úvěr byl v roce 2025 doplacen (2024: 15.193 tis. Kč).



34. ZÁVAZKY Z INVESTIČNÍCH AKCIÍ

Jedná se o závazky z investičních akcií podfondu ve výši 276.863 tis. Kč (2024: 156.123 tis Kč.)

35. ODPISY STÁLÝCH AKTIV

Odpisy jsou k 31.12.2025 ve výši 985 tis. Kč. Jedná se o odpisy stálých aktiv, které jsou ve vlastnictví mateřské společnosti.

36. ZMĚNA STAVU OPRAVNÝCH POLOŽEK A REZERV

K 31.12.2024 byla rozpuštěna rezerva na nevyčerpanou dovolenou ve výši 201 tis. Kč. Skupina nemá od 1.7.2024 žádné zaměstnance.

37. ZISK Z PRODEJE STÁLÝCH AKTIV

Jedná se o zisk z prodeje dlouhodobého hmotného majetku mateřské společnosti a doplatek za prodej 100% podílu ve společnosti BOCH Investment s.r.o ve výši 101.078 tis. Kč.

38. VYÚČTOVANÉ NÁKLADOVÉ A VÝNOSOVÉ ÚROKY

Vyúčtované nákladové a výnosové úroky v rámci skupiny EBM Partner jsou k 31.12.2025 ve výši 49.385 tis. Kč.

39. DAŇ ZE ZISKU

Jedná se o kalkulovanou daňovou povinnost na daň z příjmu ve stavu k 31.12.2025.

40. OSTATNÍ NEPENĚŽNÍ OPERACE

Ostatní nepeněžní operace souvisí s konsolidačními úpravami k 31.12.2025.

41. ZMĚNA STAVU POHLEDÁVEK ZE SMLUVNÍCH AKTIV

Změna stavu pohledávek ze smluvních aktiv (rozpracovaných projektů) činí k 31.12.2025 částku 339.363 tis. Kč.

42. ZMĚNA STAVU OBCHODNÍCH A JINÝCH POHLEDÁVEK

Změna stavu obchodních a jiných pohledávek činí k 31.12.2025 částku 38.337 tis. Kč.

43. ZMĚNA STAVU OBCHODNÍCH A JINÝCH ZÁVAZKŮ

Změna stavu obchodních a jiných závazků je k 31.12.2025 ve výši 15.080 tis. Kč.

44. ZMĚNA STAVU KRÁTKODOBÉHO FIN.MAJETKU

Změna stavu krátkodobého fin.majetku je k 31.12.2020 ve výši 0 tis. Kč.

45. ZAPLACENÁ DAŇ Z PŘÍJMU ZA BĚŽNOU ČINNOST

Výše zaplacené daně z příjmu za běžnou činností je ve výši 9.062 tis. Kč.

46. ÚROKY VYPLACENÉ

Zaplacené úroky z obdržených půjček a úvěrů jsou k 31.12.2025 ve výši 67.582 tis. Kč.

47. ÚROKY PŘIJATÉ

Jedná se o přijaté úroky ze zápůjček poskytnutých mateřskou společností a bankovní úroky. K 31.12.2025 činily tyto úroky 2.903 tis. Kč.

48. FINANČNÍ DOPAD Z PRODEJE DLOUHODOBÝCH AKTIV

Finanční dopad z prodeje dlouhodobého hmotného majetku a prodeje podílu konsolidující společnosti činí k 31.12.2025 částku 117.700 tis. Kč.

49. NÁKUPY DLOUHODOBÉHO MAJETKU

Pořizovací náklady na dlouhodobý majetek činí k 31.12.2025 jsou v nulové výši.

50. NÁKUPY OBCHODNÍCH PODÍLŮ

V roce 2025 společnost EBM Partner a.s. dokoupila 40% podíl na společnosti EBM SPV 4, s.r.o. za pořizovací cenu 17.500 tis. Kč.

51. UHRAZENÉ DIVIDENDY

V roce 2025 byly vyplaceny dividendy akcionářům mateřské společnosti ve výši 48.442 tis. Kč.

52. PŘÍJMY Z EMITOVANÝCH DLUHOPISŮ

K 31.12.2025 činí příjmy z emitovaných dluhopisů částku 33.700 tis. Kč.

53. ZMĚNA STAVU ZÁVAZKŮ Z FINANCOVÁNÍ

Změna stavu závazků z financování je k 31.12.2025 ve výši 283.307 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 2026 byl doprodán poslední rodinný dům v projektu Villa Resort Beroun a tím byl celý projekt společnosti Jižní svahy a.s. dokončen. V prvním čtvrtletí byl též realizován odkup 60% podílu ve společnosti EBM SPV 4, s.r.o. z EBM Real Estate SICAV, a.s., EBM Residential podfond zpět do EBM Partner a.s.
- V 2. čtvrtletí 2026 proběhla kolaudace bytových domů 01 a 02 projektu Rezidence Engerth Kladno (EBM SPV 3, s.r.o. a Bytové Družstvo Engerth I).
- V 2. čtvrtletí 2026 byla zahájena výstavba projektů Meander Kbely a Villa Resort Kbely (projektová společnost Residence K Vinoři, s.r.o.)

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

V Praze dne 11. června 2026



**Mgr. Jakub Vais**  
předseda představenstva





ÚČETNÍ ZÁVĚRKA  
DLE CAS 2025



# ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

O OVĚŘENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY K 31. PROSINCI 2025  
SPOLEČNOSTI EBM PARTNER, A.S.

## IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

|                           |                                                                              |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Obchodní jméno jednotky:  | <b>EBM Partner a.s.</b>                                                      |
| IČO:                      | 241 84 497                                                                   |
| Sídlo (přesná adresa):    | Na Valentince 3336/4, 150 00 Praha 5                                         |
| Ověřované období:         | od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025                                        |
| Hlavní předmety činnosti: | Pronájem nemovistostí, bytů a nebytových prostor<br>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 31.12.2025, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2025 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 31.12.2025, nákladů a výnosů a výsledků jeho hospodaření za rok končící 31.12.2025 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.

Naší 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 13. 4. 2026

Auditorská společnost:  
**PFK APOGEO Audit s.r.o.**  
Rohanské nábřeží 671/15,  
Recepce B  
CZ 186 00 Praha 8



Odpovědný auditor  
Ing. Jaromír Chaloupka  
Oprávnění č. 2239



# AKTIVA

| Označení  | AKTIVA                                                                                     | Číslo řádku | Běžné účetní období |         |          | Minulé období |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------|---------|----------|---------------|
|           |                                                                                            |             | Brutto              | Korekce | Netto    | Netto (2024)  |
|           | AKTIVA CELKEM                                                                              | 1           | +892 364            | +193    | +892 171 | +733 142      |
| A.        | Pohledávky za upsaný základní kapitál                                                      | 2           |                     |         |          |               |
| B.        | Stálá aktiva                                                                               | 3           | +168 140            | +193    | +167 947 | +54 015       |
| 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          | +30 010             | +193    | +29 817  | +40 759       |
| B.II.1.   | Pozemky a stavby                                                                           | 15          | +0                  |         | +0       | +11 000       |
| B.II.1.1. | Pozemky                                                                                    | 16          | +0                  |         | +0       | +11 000       |
| B.II.1.2. | Stavby                                                                                     | 17          |                     |         |          | +0            |
| B.II.2.   | Hmotné movité věci a jejich soubory                                                        | 18          | +193                | +193    | +0       | +0            |
| B.II.3.   | Oceňovací rozdíl k nabytému majetku                                                        | 19          |                     |         |          |               |
| B.II.4.   | Ostatní dlouhodobý hmotný majetek                                                          | 20          | +29 817             |         | +29 817  | +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          | +29 817             |         | +29 817  | +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          | +138 130            |         | +138 130 | +13 256       |
| B.III.1.  | Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba                                                    | 28          | +736                |         | +736     | +1 228        |
| B.III.2.  | Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba                                          | 29          |                     |         |          |               |



| Označení    | AKTIVA                                           | Číslo řádku | Běžné účetní období |          | Minulé období |
|-------------|--------------------------------------------------|-------------|---------------------|----------|---------------|
|             |                                                  |             | Brutto              | Korekce  | Netto (2024)  |
| B.III.3.    | Podíly - podstatný vliv                          | 30          | +0                  |          | +5            |
| B.III.4.    | Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv                | 31          |                     |          |               |
| B.III.5.    | Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly         | 32          | +137 394            | +137 394 | +12 023       |
| 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          | +724 130            | +724 130 | +679 038      |
| C.I.        | Zásoby                                           | 38          | +900                | +900     | +6 247        |
| C.I.1.      | Materiál                                         | 39          |                     |          |               |
| C.I.2.      | Nedokončená výroba a polotovary                  | 40          | +900                | +900     | +6 247        |
| 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          | +613 561            | +613 561 | +554 445      |
| C.II.1.     | Dlouhodobé pohledávky                            | 47          | +508 879            | +508 879 | +438 604      |
| C.II.1.1.   | Pohledávky z obchodních vztahů                   | 48          |                     |          | +0            |
| C.II.1.2.   | Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba      | 49          | +199 100            | +199 100 | +148 102      |
| C.II.1.3.   | Pohledávky - podstatný vliv                      | 50          | +791                | +791     |               |
| C.II.1.4.   | Odložená daňová pohledávka                       | 51          |                     |          |               |
| C.II.1.5.   | Pohledávky - ostatní                             | 52          | +308 988            | +308 988 | +290 502      |
| C.II.1.5.1. | Pohledávky za společníky                         | 53          | +1 324              | +1 324   |               |
| 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          | +307 664            | +307 664 | +290 502      |
| C.II.2.     | Krátkodobé pohledávky                            | 57          | +104 682            | +104 682 | +115 841      |
| C.II.2.1.   | Pohledávky z obchodních vztahů                   | 58          | +1 408              | +1 408   | +5 638        |
| C.II.2.2.   | Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba      | 59          | +22 507             | +22 507  | +31 854       |
| C.II.2.3.   | Pohledávky - podstatný vliv                      | 60          | +0                  | +0       | +5 489        |
| C.II.2.4.   | Pohledávky - ostatní                             | 61          | +80 767             | +80 767  | +72 860       |

| Označení    | AKTIVA                                     | Číslo řádku | Běžné účetní období |          | Minulé období |
|-------------|--------------------------------------------|-------------|---------------------|----------|---------------|
|             |                                            |             | Brutto              | Korekce  | Netto (2024)  |
| C.II.2.4.1. | Pohledávky za společníky                   | 62          | +0                  |          | +14 554       |
| C.II.2.4.2. | Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění | 63          |                     |          |               |
| C.II.2.4.3. | Stát - daňové pohledávky                   | 64          | +0                  |          | +726          |
| C.II.2.4.4. | Krátkodobé poskytnuté zálohy               | 65          | +343                | +343     | +485          |
| C.II.2.4.5. | Dohadné účty aktivní                       | 66          |                     |          |               |
| C.II.2.4.6. | Jiné pohledávky                            | 67          | +80 424             | +80 424  | +57 095       |
| 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          | +30                 | +30      | +93 187       |
| C.III.1.    | Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba    | 73          |                     |          |               |
| C.III.2.    | Ostatní krátkodobý finanční majetek        | 74          | +30                 | +30      | +93 187       |
| C.IV.       | Peněžní prostředky                         | 75          | +109 639            | +109 639 | +25 159       |
| C.IV.1.     | Peněžní prostředky v pokladně              | 76          | +248                | +248     | +266          |
| C.IV.2.     | Peněžní prostředky na účtech               | 77          | +109 391            | +109 391 | +24 893       |
| D.          | Časové rozlišení aktiv                     | 78          | +94                 | +94      | +89           |
| D.1.        | Náklady příštích období                    | 79          | +94                 | +94      | +89           |
| D.2.        | Komplexní náklady příštích období          | 80          |                     |          |               |
| D.3.        | Příjmy příštích období                     | 81          |                     |          |               |



PASIVA

| Označení  | PASIVA                                                     | Číslo řádku | Běžné účetní období | Minulé období |
|-----------|------------------------------------------------------------|-------------|---------------------|---------------|
|           |                                                            |             | Netto               | Netto (2024)  |
|           | PASIVA CELKEM                                              | 1           | +892 171            | +733 142      |
| A.        | Vlastní kapitál                                            | 2           | +309 744            | +219 466      |
| 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           | -57 681             | -87 327       |
| A.II.1.   | Ážio                                                       | 8           |                     |               |
| A.II.2.   | Kapitálové fondy                                           | 9           | -57 681             | -87 327       |
| A.II.2.1. | Ostatní kapitálové fondy                                   | 10          |                     |               |
| A.II.2.2. | Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)      | 11          | -57 681             | -87 327       |
| 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          | +256 347            | +86 494       |
| A.IV.1.   | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-) | 19          | +252 396            | +82 543       |
| A.IV.2.   | Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)               | 20          | +3 951              | +3 951        |
| A.V.      | Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)         | 21          | +109 075            | +218 296      |
| A.VI.     | Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)          | 22          |                     |               |
| B.+C.     | Cizí zdroje                                                | 23          | +582 408            | +513 535      |
| 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          |                     |               |
| C.        | Závazky                                                    | 29          | +582 408            | +513 535      |
| C.I.      | Dlouhodobé závazky                                         | 30          | +575 552            | +455 572      |

| Označení  | PASIVA                                                    | Číslo řádku | Běžné účetní období | Minulé období |
|-----------|-----------------------------------------------------------|-------------|---------------------|---------------|
|           |                                                           |             | Netto               | Netto (2024)  |
| C.I.1.    | Vydané dluhopisy                                          | 31          | +310 000            | +310 000      |
| C.I.1.1.  | Vyměnitelné dluhopisy                                     | 32          | +310 000            | +310 000      |
| 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          | +29 650             | +27 224       |
| C.I.6.    | Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba                  | 38          | +169 590            |               |
| C.I.7.    | Závazky - podstatný vliv                                  | 39          |                     |               |
| C.I.8.    | Odložený danový závazek                                   | 40          |                     |               |
| C.I.9.    | Závazky - ostatní                                         | 41          | +66 312             | +118 348      |
| C.I.9.1.  | Závazky ke společníkům                                    | 42          | +16 544             | +0            |
| C.I.9.2.  | Dohadné účty pasivní                                      | 43          |                     |               |
| C.I.9.3.  | Jiné závazky                                              | 44          | +49 768             | +118 348      |
| C.II.     | Krátkodobé závazky                                        | 45          | +6 856              | +57 963       |
| C.II.1.   | Vydané dluhopisy                                          | 46          |                     | +0            |
| C.II.1.1. | Vyměnitelné dluhopisy                                     | 47          |                     | +0            |
| 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          | +1 098              | +2 376        |
| C.II.5.   | Krátkodobé směnky k úhradě                                | 52          |                     |               |
| C.II.6.   | Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba                  | 53          | +0                  | +6 941        |
| C.II.7.   | Závazky - podstatný vliv                                  | 54          | +15                 |               |
| C.II.8.   | Závazky ostatní                                           | 55          | +5 743              | +48 646       |
| C.II.8.1. | Závazky ke společníkům                                    | 56          | +0                  | +642          |
| C.II.8.2. | Krátkodobé finanční výpomoci                              | 57          |                     |               |
| C.II.8.3. | Závazky k zaměstnancům                                    | 58          |                     | +0            |
| C.II.8.4. | Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění | 59          |                     | +0            |
| C.II.8.5. | Stát - daňové závazky a dotace                            | 60          | +1 309              | +0            |



| Označení  | PASIVA                 | Číslo řádku | Běžné účetní období | Minulé období |
|-----------|------------------------|-------------|---------------------|---------------|
|           |                        |             | Netto               | Netto (2024)  |
| C.II.8.6. | Dohadné účty pasivní   | 61          | +0                  | +401          |
| C.II.8.7. | Jiné závazky           | 62          | +4 434              | +47 603       |
| 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          | +19                 | +141          |
| D.1.      | Výdaje příštích období | 67          | +19                 | +141          |
| D.2.      | Výnosy příštích období | 68          |                     | +0            |

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

| Označení | VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY                                                   | Číslo řádku | Skutečnost v účetním období |                |
|----------|------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------|----------------|
|          |                                                                        |             | sledovaném                  | minulém (2024) |
| I.       | Tržby z prodeje výrobků a služeb                                       | 1           | +15 509                     | +18 226        |
| II.      | Tržby za prodej zboží                                                  | 2           |                             |                |
| A.       | Výkonová spotřeba                                                      | 3           | +22 067                     | +39 200        |
| A.1.     | Náklady vynaložené na prodané zboží                                    | 4           |                             |                |
| A.2.     | Spotřeba materiálu a energie                                           | 5           | +5                          | +777           |
| A.3.     | Služby                                                                 | 6           | +22 062                     | +38 423        |
| B.       | Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)                               | 7           | -363                        | -714           |
| C.       | Aktivace (-)                                                           | 8           |                             |                |
| D.       | Osobní náklady                                                         | 9           | +0                          | +2 745         |
| D.1.     | Mzdové náklady                                                         | 10          | +0                          | +2 007         |
| D.2.     | Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady | 11          | +0                          | +738           |
| D.2.1.   | Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění                  | 12          | +0                          | +679           |
| D.2.2.   | Ostatní náklady                                                        | 13          | +0                          | +59            |
| E.       | Úprava hodnot v provozní oblasti                                       | 14          | +0                          | +230           |
| E.1.     | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku               | 15          | +0                          | +230           |
| E.1.1    | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé      | 16          | +0                          | +230           |
| 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          | +71 668                     | +4 455         |
| III.1.   | Tržby z prodaného dlouhodobého majetku                                 | 21          | +17 700                     | +3 051         |
| III.2.   | Tržby z prodaného materiálu                                            | 22          |                             |                |
| III.3.   | Jiné provozní výnosy                                                   | 23          | +53 968                     | +1 404         |
| F.       | Ostatní provozní náklady                                               | 24          | +72 253                     | +47 471        |
| F.1.     | Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku                         | 25          | +16 622                     | +1 018         |
| F.2.     | Prodaný materiál                                                       | 26          |                             |                |
| F.3.     | Daně a poplatky                                                        | 27          | +204                        | +94            |
| F.4.     | Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období         | 28          |                             | -201           |



# PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

| Označení | VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY                                                                | Číslo řádku | Skutečnost v účetním období |                |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------|----------------|
|          |                                                                                     |             | sledovaném                  | minulém (2024) |
| F.5.     | Jiné provozní náklady                                                               | 29          | +55 427                     | +46 560        |
| *        | * Provozní výsledek hospodaření (+/-)                                               | 30          | -6 780                      | -66 251        |
| IV.      | Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly                                   | 31          | +142 661                    | +386 928       |
| IV.1.    | Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba                                    | 32          | +164                        | +57 047        |
| IV.2.    | Ostatní výnosy z podílů                                                             | 33          | +142 497                    | +329 881       |
| G.       | Náklady vynaložené na prodané podíly                                                | 34          | +24 592                     | +210 704       |
| 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          | +30 443                     | +30 179        |
| VI.1.    | Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba                    | 40          |                             | +27 717        |
| VI.2.    | Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy                                             | 41          | +30 443                     | +2 462         |
| I.       | Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti                                         | 42          |                             |                |
| J.       | Nákladové úroky a podobné náklady                                                   | 43          | +32 458                     | +39 193        |
| J.1.     | Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba                  | 44          | +0                          | +39 193        |
| J.2.     | Ostatní nákladové úroky a podobné náklady                                           | 45          | +32 458                     |                |
| VII.     | Ostatní finanční výnosy                                                             | 46          | +370                        | +117 452       |
| K.       | Ostatní finanční náklady                                                            | 47          | +569                        | +115           |
| *        | Finanční výsledek hospodaření (+/-)                                                 | 48          | +115 855                    | +284 547       |
| **       | Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)                                            | 49          | +109 075                    | +218 296       |
| L.       | Daň z příjmů                                                                        | 50          |                             |                |
| L.1.     | Daň z příjmů splatná                                                                | 51          |                             |                |
| L.2.     | Daň z příjmů odložená (+/-)                                                         | 52          |                             |                |
| **       | Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)                                               | 53          | +109 075                    | +218 296       |
| M.       | Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)                             | 54          |                             |                |
| ***      | Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)                                         | 55          | +109 075                    | +218 296       |
| *        | Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.              | 56          | +15 509                     | +18 226        |

| Označení                                                    | PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH-FLOW)                                                                                      | Číslo řádku | Skutečnost v účetním období |                |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------|----------------|
|                                                             |                                                                                                                             |             | sledovaném                  | minulém (2024) |
| P.                                                          | Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku                                                                | 1           | +25 159                     | +4 691         |
| Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost) |                                                                                                                             |             |                             |                |
| Z.                                                          | Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním                                                                                       | 2           | +109 075                    | +218 415       |
| A.1.                                                        | Úpravy o nepeněžní operace                                                                                                  | 3           | -141 724                    | -168 790       |
| A.1.1.                                                      | Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv                                                 | 4           |                             | +230           |
|                                                             | Umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)                                                                          |             |                             |                |
| A.1.2.                                                      | Změna stavu opravných položek, změna stavu rezerv                                                                           | 5           |                             | -201           |
| A.1.3.                                                      | Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)                                                                                 | 6           | -1 078                      | -121 210       |
| A.1.4.                                                      | Výnosy z dividend a podílů na zisku (-) (s výjimkou investičních spol. a fondů)                                             | 7           | -142 661                    | -56 480        |
| A.1.5.                                                      | Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+)                              | 8           | +2 015                      | +8 871         |
|                                                             | 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          | -32 649                     | +49 625        |
| A.2.                                                        | Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu                                                                          | 11          | +138                        | -230 740       |
| A.2.1.                                                      | Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních              | 12          | +10 210                     | +12 162        |
| A.2.2.                                                      | Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních | 13          | -15 419                     | -242 188       |
| A.2.3.                                                      | Změna stavu zásob (+/-)                                                                                                     | 14          | +5 347                      | -714           |
| 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          | -32 511                     | -181 115       |
| A.3.                                                        | Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého                                                       | 17          | -24 460                     | -30 239        |
| A.4.                                                        | Přijaté úroky (s výjimkou investičních spol. a fondů) (+)                                                                   | 18          | +9 433                      | +6 804         |
| 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          | -47 538                     | -204 550       |



# PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

| Označení                           | PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH-FLOW)                                                                                                                                                  | Číslo řádku | Skutečnost v účetním období |                |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------|----------------|
|                                    |                                                                                                                                                                                         |             | sledovaném                  | minulém (2024) |
| Peněžní toky z investiční činnosti |                                                                                                                                                                                         |             |                             |                |
| B.1.                               | Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv                                                                                                                                                  | 22          | -5 662                      | -18 807        |
| B.2.                               | Příjmy z prodeje stálých aktiv                                                                                                                                                          | 23          | +17 700                     | +126 906       |
| B.3.                               | Půjčky a úvěry spřízněným osobám                                                                                                                                                        | 24          |                             |                |
| B***                               | Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1.+ B.2.+ B.3)                                                                                                                 | 25          | +12 038                     | +108 099       |
| 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          | +119 980                    | +116 919       |
| 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          | +119 980                    | +116 919       |
| F.                                 | Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+ B***+ C***)                                                                                                                    | 36          | +84 480                     | +20 468        |
| R.                                 | Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F)                                                                                                                 | 37          | +109 639                    | +25 159        |

| Označení                                                          | PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU                                    | Číslo řádku | Skutečnost v účetním období |                |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------|----------------|
|                                                                   |                                                                         |             | sledovaném                  | minulém (2024) |
| 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           | +0                          | +0             |
| B.2.                                                              | Zvýšení                                                                 | 6           |                             |                |
| B.3.                                                              | Snížení                                                                 | 7           |                             |                |
| B.4.                                                              | Konečný zůstatek                                                        | 8           | +0                          | +0             |
| 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          | +0                          | +0             |
| D.2.                                                              | Zvýšení                                                                 | 16          |                             |                |
| D.3.                                                              | Snížení                                                                 | 17          |                             |                |
| D.4.                                                              | Konečný zůstatek                                                        | 18          | +0                          | +0             |
| E. Kapitálové fondy (účet 413)                                    |                                                                         |             |                             |                |
| E.1.                                                              | Počáteční zůstatek                                                      | 15          | +0                          | +0             |
| E.2.                                                              | Zvýšení                                                                 | 16          |                             |                |
| E.3.                                                              | Snížení                                                                 | 17          |                             |                |
| E.4.                                                              | Konečný zůstatek                                                        | 18          | +0                          | +0             |



| Označení                                                                             | PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU | Číslo řádku | Skutečnost v účetním období |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------|-----------------------------|----------------|
|                                                                                      |                                      |             | sledovaném                  | minulém (2024) |
| F. Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření (účty 414, 416, 417 a 418) |                                      |             |                             |                |
| F.1.                                                                                 | Počáteční zůstatek                   | 19          | -87 327                     | -137 836       |
| F.2.                                                                                 | Zvýšení                              | 20          | +29 646                     | +50 509        |
| F.3.                                                                                 | Snížení                              | 21          |                             |                |
| F.4.                                                                                 | Konečný zůstatek                     | 22          | -57 681                     | -87 327        |
| 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          | +0                          | +0             |
| H.2.                                                                                 | Zvýšení                              | 28          |                             |                |
| H.3.                                                                                 | Snížení                              | 29          |                             |                |
| H.4.                                                                                 | Konečný zůstatek                     | 30          | +0                          | +0             |
| I. Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)                   |                                      |             |                             |                |
| I.1.                                                                                 | Počáteční zůstatek                   | 31          | +158 570                    | +130 224       |
| I.2.                                                                                 | Zvýšení                              | 32          | +93 826                     | +28 346        |
| I.3.                                                                                 | Snížení                              | 33          |                             |                |
| I.4.                                                                                 | Konečný zůstatek                     | 34          | +252 396                    | +158 570       |
| J. Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)                |                                      |             |                             |                |
| J.1.                                                                                 | Počáteční zůstatek                   | 35          | -76 027                     | -76 027        |
| J.2.                                                                                 | Zvýšení                              | 36          |                             |                |
| J.3.                                                                                 | Snížení                              | 37          | -76 027                     |                |
| J.4.                                                                                 | Konečný zůstatek                     | 38          | +0                          | -76 027        |
| K. Jiný výsledek minulých období (účet 426)                                          |                                      |             |                             |                |
| K.1.                                                                                 | Počáteční zůstatek                   | 39          | +3 951                      | +62            |
| K.2.                                                                                 | Zvýšení                              | 40          |                             | +3 889         |
| K.3.                                                                                 | Snížení                              | 41          |                             |                |
| K.4.                                                                                 | Konečný zůstatek                     | 42          | +3 951                      | +3 951         |

| Označení                                     | PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU | Číslo řádku | Skutečnost v účetním období |                |
|----------------------------------------------|--------------------------------------|-------------|-----------------------------|----------------|
|                                              |                                      |             | sledovaném                  | minulém (2024) |
| L. Zisk / ztráta za účetní období po zdanění |                                      |             |                             |                |
| L.1.                                         | Počáteční zůstatek                   | 43          | +218 296                    | +28 346        |
| L.2.                                         | Zvýšení                              | 44          | +109 075                    | +218 296       |
| L.3.                                         | Snížení                              | 45          | +218 296                    | +28 346        |
| L.4.                                         | Konečný zůstatek                     | 46          | +109 075                    | +218 296       |
| 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          | +219 466                    | -53 228        |
| X.2.                                         | Zvýšení                              | 52          | +232 547                    | +301 040       |
| X.3.                                         | Snížení                              | 53          | +142 269                    | +28 346        |
| X.4.                                         | Konečný zůstatek                     | 54          | +309 744                    | +219 466       |



# PŘÍLOHA

K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31. 12. 2025 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. 2025

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., EBM SPV 6, s.r.o. , EBM SPV 7, s.r.o., EBM Finance s.r.o. a ve společnosti Rezidence X3K s.r.o. 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 2025 nedošlo ke změnám v Obchodním rejstříku.

## 4. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY K 31. 12. 2025

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 2025. Účetní závěrka sestavená k 31.12.2025 je zpracována na bázi historických cen v celých tis. Kč.

## 5. ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ A ODPISOVÁNÍ

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

### DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

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

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

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

Dlouhodobý nehmotný majetek je odepisován po dobu 36 měsíců.

### DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

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

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

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

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

Technické zhodnocení pronajatých staveb: 50 let

Hmotné movité věci a jejich soubory: 3 – 10 let

Vozidla: 5 let

Kancelářský nábytek a soubory nábytku: 2 – 5 let

### PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

Peněžní prostředky tvoří peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

### CENNÉ PAPIRY

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

### ZÁSOBY A OPRAVNÉ POLOŽKY K ZÁSOBÁM

K 31.12.2025 obchodní společnost eviduje nedokončenou výrobu v hodnotě 900 tis.. 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 přepoččet 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. 2025 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 94 tis. Kč (2024 – 89 tis. Kč) zahrnují pojistné týkající se roku 2026 a jiných nákladů v rámci roku 2026.

Příjmy příštích období jsou ve výši 0 Kč (2024 – 0 Kč).

Výdaje příštích období 19 tis. Kč (2024 - 141 tis. Kč) zahrnují především provozní náklady.

DAŇ Z PŘÍJMŮ

K vypracování přiznání k dani z příjmů za rok 2025 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 |               | Oprávk       |               | Zůstatková cena |               | Přírůstk | Úbytk |
|----------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|--------------|---------------|-----------------|---------------|----------|-------|
|                                                                | Běžné období    | Minulé období | Běžné období | Minulé období | Běžné období    | Minulé období |          |       |
| Pozemky                                                        | 0               | 11 000        | 0            | 0             | 0               | 11 000        | 0        | 0     |
| Stavby                                                         | 0               | 0             | 0            | 0             | 0               | 0             | 0        | 0     |
| Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí | 193             | 193           | 193          | 193           | 0               | 0             | 0        | 0     |
| Jiný DHM                                                       | 0               | 0             | 0            | 0             | 0               | 0             | 0        | 0     |
| Nedokončený DHM                                                | 0               | 0             | 0            | 0             | 0               | 0             | 0        | 0     |

7. DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

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

8. ZÁSoby

Společnost eviduje nedokončenou výrobu ve výši 900 tis. 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 945 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.
- Zápůjčka pro EBM Finance, s.r.o. ve výši 198.120 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.
- Zápůjčka pro BV Development Jinočany a.s. ve výši 791 tis. Kč včetně úrok. příslušenství.
- Zápůjčka pro EBM SPV 6, s.r.o. ve výši 15,6 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.
- Zápůjčka pro EBM SPV 7, s.r.o. ve výši 15,6 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.

V jiných dlouhodobých pohledávkách jsou evidovány pohledávky za spřízněnými osobami:

- Zápůjčka pro EBM Rent, s.r.o. ve výši 56.407 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.
- Zápůjčka pro EBM Development, s.r.o. ve výši 19.080 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.
- Zápůjčka pro EBM Construct, s.r.o. ve výši 127.804 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.
- Zápůjčka pro EBM SPV 4, s.r.o. ve výši 13.189 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.
- Zápůjčka pro Mečíkova Rezidence Development, a.s. ve výši 11.393 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.
- Zápůjčka pro Bytové družstvo Engerth I ve výši 34.910 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.

V krátkodobých pohledávkách jsou evidovány zápůjčky pro dceřiné společnosti:

- Zápůjčka pro EBM SPV 5, s.r.o. ve výši 22.507 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.

V jiných krátkodobých pohledávkách jsou evidovány pohledávky za spřízněnými osobami:

- Zápůjčka pro Residenci K Vinoři s.r.o, ve výši 2 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.
- Zápůjčka pro Jižní svahy, a.s. ve výši 3.519 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.
- Zápůjčka pro EBM SPV 2, s.r.o. ve výši 2.005 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.
- Zápůjčka pro EBM SPV 3, s.r.o. ve výši 13.961 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.
- Zápůjčka pro EBM Rent, s.r.o. ve výši 1.571 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.

Dále je v krátkodobých pohledávkách evidována půjčka 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           | 114                                  | 343                                             | 4.356                       | 485                                           |
| Do 30 dní               | 12                                   | 0                                               | 0                           | 0                                             |
| 30 - 60 dní             | 0                                    | 0                                               | 0                           | 0                                             |
| 60 – 90 dní             | 0                                    | 0                                               | 0                           | 0                                             |
| 90 – 180 dní            | 0                                    | 0                                               | 1.282                       | 0                                             |
| 180 a více              | 1.282                                | 0                                               | 0                           | 0                                             |
| Celkem                  | 1.408                                | 343                                             | 5.638                       | 485                                           |

\* Jedná se především o poskytnuté zálohy.



11. DLOUHODOBÉ POHLEDÁVKY - ODLOŽENÁ DAŇ

Společnost vykazuje odloženou daňovou pohledávku – přehled rozdílů:

| Název                                         | Běžné období k 31. 12. 2025 | Minulé období k 31. 12. 2024 |
|-----------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Stálá aktiva                                  | 0                           | 0                            |
| Zásoby                                        | 0                           | 0                            |
| Pohledávky                                    | 0                           | 0                            |
| Rezerva na nevyúč. dovolenou, ostatní rezervy | 0                           | 0                            |
| Daňová ztráta z minulých let                  | 81.483                      | 100.243                      |
| Ostatní                                       | 0                           | 0                            |
| <b>Rozdíl</b>                                 | <b>81.483</b>               | <b>100.243</b>               |
| Sazba daně v procentech                       | 21                          | 21                           |
| Odložená daňová pohledávka                    | 17.111                      | 21.051                       |

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 2025, tj. 21 %.

Společnost o odložené daňové pohledávce neúčtuje z důvodu opatrnosti.

12. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Pokladní hotovost k 31.12.2025 činí 248 tis. Kč.

Stav na bankovních účtech se z 24.893 tis. Kč zvýšil na 109.391 tis. Kč.

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

13. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období 94 tis. Kč – časové rozlišení licencí a pojištění na období roku 2026.

14. OPRAVNÉ POLOŽKY K DLOUHODOBÉMU FINANČNÍMU MAJETKU

Dlouhodobý finanční majetek byl k 31.12.2025 přeceněn metodou ekvivalence.

15. VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Vlastní kapitál zaznamenal v období od začátku až po konec účetního období 2025 následující vývoj v tis. Kč:

| Kategorie vlastního kapitálu                | Počáteční stav<br>k 01.01.2025 | Zvýšení        | Snížení<br>(výplata podílů) | Konečný stav<br>k 31.12.2025 |
|---------------------------------------------|--------------------------------|----------------|-----------------------------|------------------------------|
| Základní kapitál                            | 2 000                          | 0              | 0                           | 2 000                        |
| Ostatní kapitálové fondy                    | -87.327                        | 29.646         | 0                           | -57.681                      |
| Rezervní fond                               | 3                              | 0              | 0                           | 3                            |
| Statutární a ostatní fondy                  | 0                              | 0              | 0                           | 0                            |
| Nerozdělený zisk/Neuhrazená ztráta min. let | 86.494                         | 169.853        | 0                           | 256.347                      |
| Výsledek hospodaření běžného účt.obd.       | 218.296                        | 0              | 109.221                     | 109.075                      |
| <b>Celkem</b>                               | <b>219.466</b>                 | <b>199.499</b> | <b>109.221</b>              | <b>309.744</b>               |

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 8,5 % p.a. a emitované dluhopisy v hodnotě 110 mil. Kč s úrokovou sazbou 7,5 %. Dále je tam evidován závazek vůči společníkovi ve výši 16.544 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<br>(Přijaté zálohy a jiné závazky)* | Z obchodního styku | Ostatní<br>(Přijaté zálohy a jiné závazky)* |
| Ve splatnosti           | 1.098              | 0                                           | 1.849              | 0                                           |
| Do 30 dní               | 0                  | 0                                           | 1.210              | 0                                           |
| 30 - 60 dní             | 0                  | 0                                           | 0                  | 0                                           |
| 60 – 90 dní             | 0                  | 0                                           | 0                  | 0                                           |
| 90 – 180 dní            | 0                  | 0                                           | -683               | 0                                           |
| 180 a více              | 0                  | 0                                           | 0                  | 0                                           |
| <b>Celkem</b>           | <b>1.098</b>       | <b>0</b>                                    | <b>2.376</b>       | <b>0</b>                                    |

\* Jedná se především o přijaté zálohy.



18. BANKOVNÍ ÚVĚRY A VÝPOMOCI

Nejsou.

19. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období ve výši 19 tis. Kč zahrnují provozní náklady a náklady související se zajišťováním projektových činností.

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

|                           | Běžné období | Minulé období |
|---------------------------|--------------|---------------|
| Sociální zabezpečení      | 0            | 0             |
| Zdravotní pojištění       | 0            | 0             |
| Daňové závazky – účet 341 | 0            | 0             |
| Daňové závazky – účet 342 | 1.420        | 0             |
| Daňové závazky – účet 343 | -111         | -726          |
| 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            | 15.509       | 15.509   | 0         | 18.226        | 18.226   | 0         |
| Tržby z prodeje majetku           | 17.700       | 17.700   | 0         | 3.051         | 3.051    | 0         |
| Ostatní provozní výnosy           | 53.968       | 53.968   | 0         | 1.404         | 1.404    | 0         |
| Finanční výnosy                   | 173.474      | 173.474  | 0         | 534.478       | 534.478  | 0         |
| Celkem                            | 260.651      | 260.651  | 0         | 557.159       | 557.159  | 0         |

23. OSOBNÍ NÁKLADY

Obchodní společnost nemá k 31.12.2025 zaměstnance.

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

Přímá spotřeba nakupovaného materiálu je v hodnotě 4.493 Kč. Na spotřebě nákladů na služby 21.803 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 společností.

27. FUNKCE VNITŘNÍHO KONTROLNÍHO SYSTÉMU

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

28. AUDIT

Rozhodnutím akcionáře při výkonu valné hromady byl určen auditor, a to společnost 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 13. 4. 2026



Mgr. Jakub Vais  
předseda představenstva



# VÝROČNÍ ZPRÁVA ZA ROK 2025

## 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. 2025:

|                |                                                                         |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Představenstvo |                                                                         |
| předseda:      | Mgr. Jakub Vais<br>členství v představenstvu od 8. listopadu 2021       |
| místopředseda: | Ing. Jan Šulc<br>členství v představenstvu od 7. ledna 2021             |
| Dozorčí rada   |                                                                         |
| předseda:      | Ing. Lubomír Vais<br>členství v dozorčí radě od 30. července 2024       |
| člen:          | Ing. Petr Illetško, MBA<br>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 2025. Účetním obdobím je kalendářní rok.

V 1. čtvrtletí 2025 bylo dosaženo získání stavebního povolení pro projekt Stromovka Kladno a tím vznikl nárok na doplatek kupní ceny za prodej 100% podílu ve společnosti BOCH Investment s.r.o.

Ve 2.čtvrtletí 2025 proběhla koupě 40% podílu ve společnosti EBM SPV 4, s.r.o., která vlastní a realizuje projekt Valmont ve Starých Splavech u Máchova jezera.

Ve 3. čtvrtletí 2025 byl dokončen výkup pozemků pro projekty bytových domů Meander Kbely a rodinných domů Villa Resort Kbely.

Ve 3. čtvrtletí 2025 byl zároveň úspěšně zkolaudován projekt Krčská zahrada ve společnosti EBM SPV2, s.r.o. v němž byly prodány všechny bytové jednotky a byl plně splacen bankovní úvěr projektovou společností.

Ve 4.čtvrtletí 2025 byl dokončen prodej 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 do EBM Real Estate SICAV, a.s., EBM Residential podfond.

Ve 4. čtvrtletí 2025 byla také realizována koupě projektu Nová Jesenice do společnosti EBM Finance, s.r.o., byl úspěšně prodán projekt X3K v pražských Kobylisích.

Společnost prostřednictvím svých projektových společností v roce 2025 pokračovala ve výstavbě rezidenčních projektů:

- Byla dokončena výstavba projektu Rezidence Krčská zahrada v Praze 4 (projektová společnost EBM SPV 2, s.r.o.), na přelomu 3. a 4. kvartálu 2025;
- Po celý rok 2025 úspěšně pokračovala 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.);
- Byla zahájena výstavba projektu Valmont Máchovo jezero (projektová společnost EBM SPV 4, s.r.o.) ve 2. kvartálu 2025

Společnost zároveň pokračovala v přípravě svých rezidenčních projektů:

- Mečíkova Rezidence (projektová společnost Mečíkova Residence Development a.s.)
- Villa Resort Jinočany (projektová společnost BV Development Jinočany a.s.)
- Meander Kbely a Villa Resort Kbely (projektová společnost Residence K Vinoři s.r.o.)
- Byla zahájena příprava projektu Nová Jesenice (projektová společnost EBM Finance s.r.o.)

## 3. INFORMACE O VÝZNAMNÝCH SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY V OBDOBÍ OD 31. 12. 2025 DOSUD

Ode dne sestavení účetní závěrky došlo k následujícím významným skutečnostem:

- V 1. čtvrtletí 2026 byl odkoupen 60% podíl ve společnosti EBM SPV 4 s.r.o. vlastníci projekt Valmont Máchovo jezero od EBM Real Estate SICAV, a.s., EBM Residential podfond.
- V 1. čtvrtletí 2026 také došlo k prodeji posledního rodinného domu – rezidenčního projektu Villa Resort Beroun (projektová společnost Jižní svahy a.s.).

## 4. INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ÚČETNÍ JEDNOTKY

V průběhu roku 2026 bude v projektové společnosti

- Bytové družstvo Engerth I. bude dokončena výstavba bytového domu 01 v rezidenčním projektu Rezidence Engerth Kladno.
- EBM SPV 3, s.r.o. bude dokončena 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.
- Residence K Vinoři s.r.o. bude zahájena výstavba projektů Meander Kbely a Villa Resort Kbely.

V průběhu roku 2026 bude Společnost pokračovat v přípravě a/nebo realizaci projektů rezidenčního bydlení

- 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)
- Nová Jesenice (projektová společnost EBM Finance s.r.o.)



V průběhu roku 2026 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/nebo nájemního bydlení v Praze. Záměrem Společnosti je zajistit pozemky pro realizaci budoucích projektů formou budoucích kupních smluv či kupních opcí tak, aby k podpisu kupní smlouvy a úhradě kupní ceny došlo po nabytí právní moci územního rozhodnutí, případně stavebního povolení.

5. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ

Obchodní společnost nevynaložila žádné výdaje na výzkum a vývoj.

6. AKTIVITY V OCHRANĚ V OBLASTI ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

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

7. AKTIVITY V OBLASTI PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAHŮ

Společnost 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 13. 4. 2026



Mgr. Jakub Vais  
předseda představenstva

- Přílohy:
- Účetní závěrka za rok 2025
  - Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2025
  - Zpráva s výrokem auditora k účetní závěrce za rok 2025

# 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. 2025 DO 31. 12. 2025

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     | Ľubomír, 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  
EBM Finance s.r.o., IČ: 17411891, 100 % obchodní podíl  
EBM SPV 5, s.r.o., IČ: 17892309, 100% obchodní podíl  
Residence K Vínorři s.r.o., IČ:09732284, 50% obchodní podíl  
Rezidence X3K s.r.o., IČ:21913773, 100% obchodní podíl (od 6.10.2025)  
EBM SPV 4, s.r.o., IČ: 08794685, 40% obchodní podíl (27.6.2025)  
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  
Residence K Vínorři s.r.o., IČ:09732284, 50% 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                     | Ne       |
| 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 31.12.2026

- 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. 2025: 28.400 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. 2025: 14.462 tis. Kč

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

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

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

Úroky k 31. 12. 2025: 5.370 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. 2025: 12.930 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 31.12.2025: 18.233 Kč.

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

1/ Smlouva byla uzavřena dne 15.12.2022, se splatností 31. 12. 2027

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

Úroky k 31.12.2025: 2.540 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 31.12.2025: 3.032 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 10.000 tis. Kč.(dodatek 2025)
- Zápůjčka je úročena.

Úroky k 31.12.2025: 50.941 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 10.000 tis. Kč.(dodatek 2025)
- Zápůjčka je úročena.

Úroky k 31.12.2025: 50.941 Kč.

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

1/ Smlouva byla uzavřena dne 13. 10. 2025, se splatností 31. 12. 2029

- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 191.000 tis. Kč
- Zápůjčka je úročena.

Úroky k 31. 12. 2025: 4.134 tis. Kč.

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

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

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

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. 2025: 2.931 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. 2025: 109 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. 2025: 4.359 tis. Kč.



**SMLOUVA O ZÁPŮJČCE** mezi EBM Partner a.s. (zapůjčitelem) a EBM SPV 6, s.r.o. (vydlužitelem).

1/ Smlouva byla uzavřena dne 8. 7. 2025, se splatností 31. 12. 2028

- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 500 tis. Kč,
- Zápůjčka je úročena.

Úroky k 31. 12. 2025: 645 Kč.

**SMLOUVA O ZÁPŮJČCE** mezi EBM Partner a.s. (zapůjčitelem) a EBM SPV 7, s.r.o. (vydlužitelem)

1/ Smlouva byla uzavřena dne 8. 7. 2025, se splatností 31. 12. 2028

- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 500 tis. Kč,
- Zápůjčka je úročena.

Úroky k 31. 12. 2025: 645 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

Úvěr včetně úroků je splacen.

**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.

Zápůjčka včetně úroků je splacená.

**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 31.12.2025: 4 tis. Kč.

**SMLOUVA O ÚVĚRU** č.2508293661 mezi EBM Real Estate SICAV, a.s.. (věřitel) a korporací EBM Partner a.s. (dlužník).

1/ Smlouva byla uzavřena dne 16.9.2025, se splatností 31. 12. 2029

- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 29.000 tis. Kč.
- Zápůjčka je úročena.

Úroky k 31.12.2025: 2.033 tis. Kč.

**SMLOUVA O ÚVĚRU** č.2510073662 mezi EBM Real Estate SICAV, a.s.. (věřitel) a korporací EBM Partner a.s. (dlužník).

1/ Smlouva byla uzavřena dne neuvedeno, se splatností 31. 12. 2029

- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 13.000 tis. Kč.
- Zápůjčka je úročena.

Úroky k 31.12.2025: 296 tis. Kč.

**SMLOUVA O ÚVĚRU** č.2512153664 mezi EBM Real Estate SICAV, a.s.. (věřitel) a korporací EBM Partner a.s. (dlužník).

1/ Smlouva byla uzavřena dne 15.12.2025, se splatností 31. 12. 2029

- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 29.000 tis. Kč.
- Zápůjčka je úročena.

Úroky k 31.12.2025: 111 tis. Kč.

**SMLOUVA O ÚVĚRU** č.2512293661 mezi EBM Real Estate SICAV, a.s.. (věřitel) a korporací EBM Partner a.s. (dlužník).

1/ Smlouva byla uzavřena dne 22.12.2025, se splatností 31. 12. 2029

- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 34.000 tis. Kč
- Zápůjčka je úročena.

Úroky k 31.12.2025: 28 tis. Kč.

#### DALŠÍ PLNĚNÍ

Korporace EBM Partner a.s. nakoupila služby od korporace EBM Development, s.r.o. ve výši 13.923 tis. Kč.

Závazek k 31. 12. 2025: 1.037 tis. Kč

Korporace EBM Partner a.s. nakoupila služby od korporace EBM Rent, s.r.o. ve výši 1.259 tis. Kč.

Závazek k 31. 12. 2025: 61 tis. Kč

Korporace EBM Partner a.s. poskytla služby korporaci EBM SPV 5, s.r.o. ve výši 11 tis. Kč.

Pohledávka k 31. 12. 2025: 13 tis. Kč



Korporace EBM Partner a.s. poskytla služby korporaci EBM Finance s.r.o. ve výši 188 tis. Kč.  
Pohledávka k 31. 12. 2025: 0 Kč

Korporace EBM Partner a.s. poskytla služby korporaci BV Development Jinočany a.s. ve výši 600 tis. Kč.  
Pohledávka k 31. 12. 2025: 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 nevyplyvá 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 ovládaně osobě újma, transakce s propojenými osobami byly uskutečněny za běžných obchodních podmínek.

EBM Partner a.s. neučinila v účetním období r. 2025 žádná opatření na podnět nebo v zájmu ovládající osob nebo propojených osob. Podobně nebyla učiněna žádná opatření, na podnět nebo v zájmu těchto podniků.

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

Praha, dne 31. března 2026



**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.ebmgroup.cz](http://www.ebmgroup.cz)**



