



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:

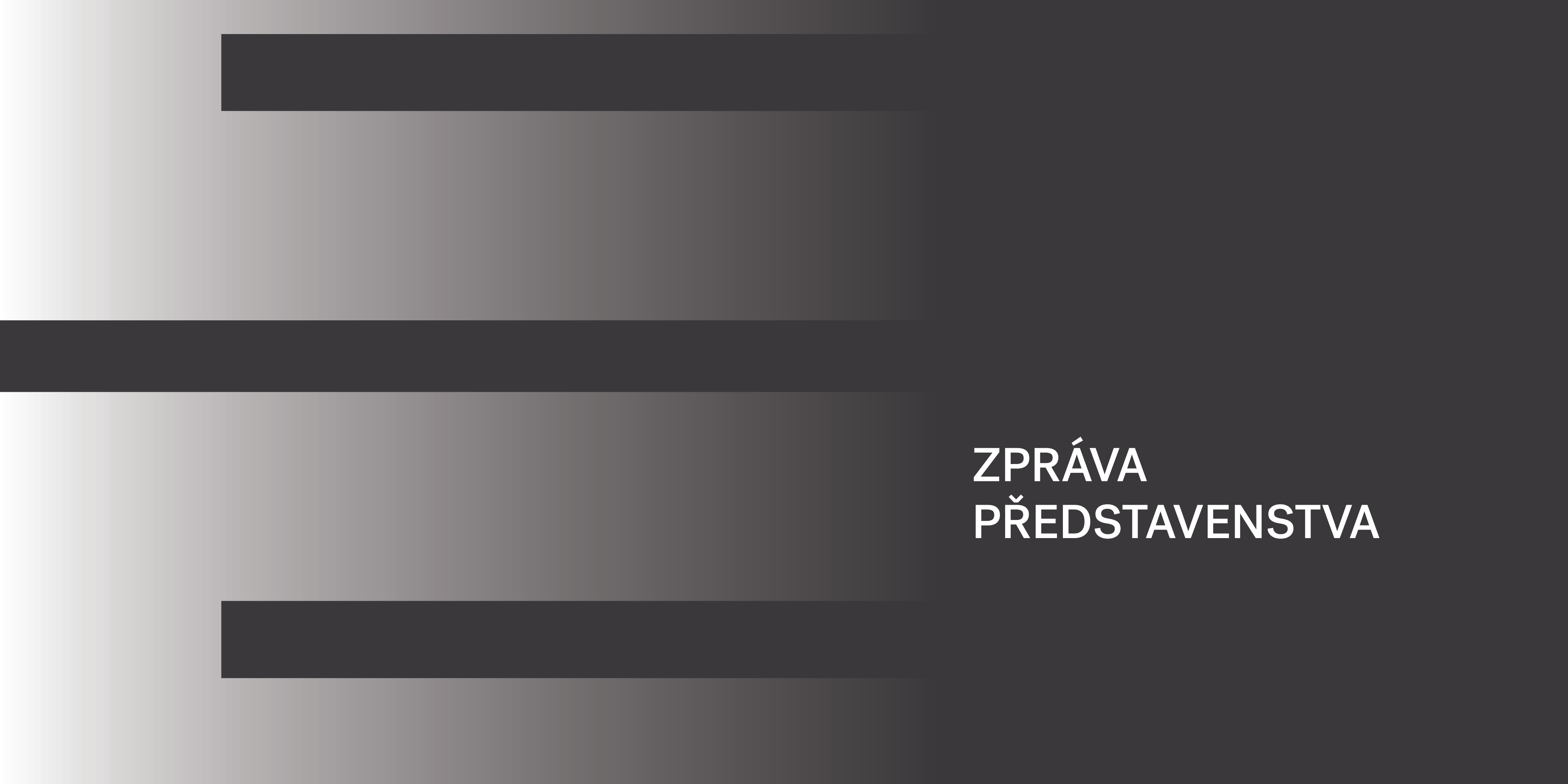
Tvořit krásná místa pro život.



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

KRÁSNÁ MÍSTA PRO ŽIVOT

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

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

Tvoříme místa, která přináší radost jejich uživatelům i okolí.



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

REZIDENČNÍ DEVELOPMENT

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

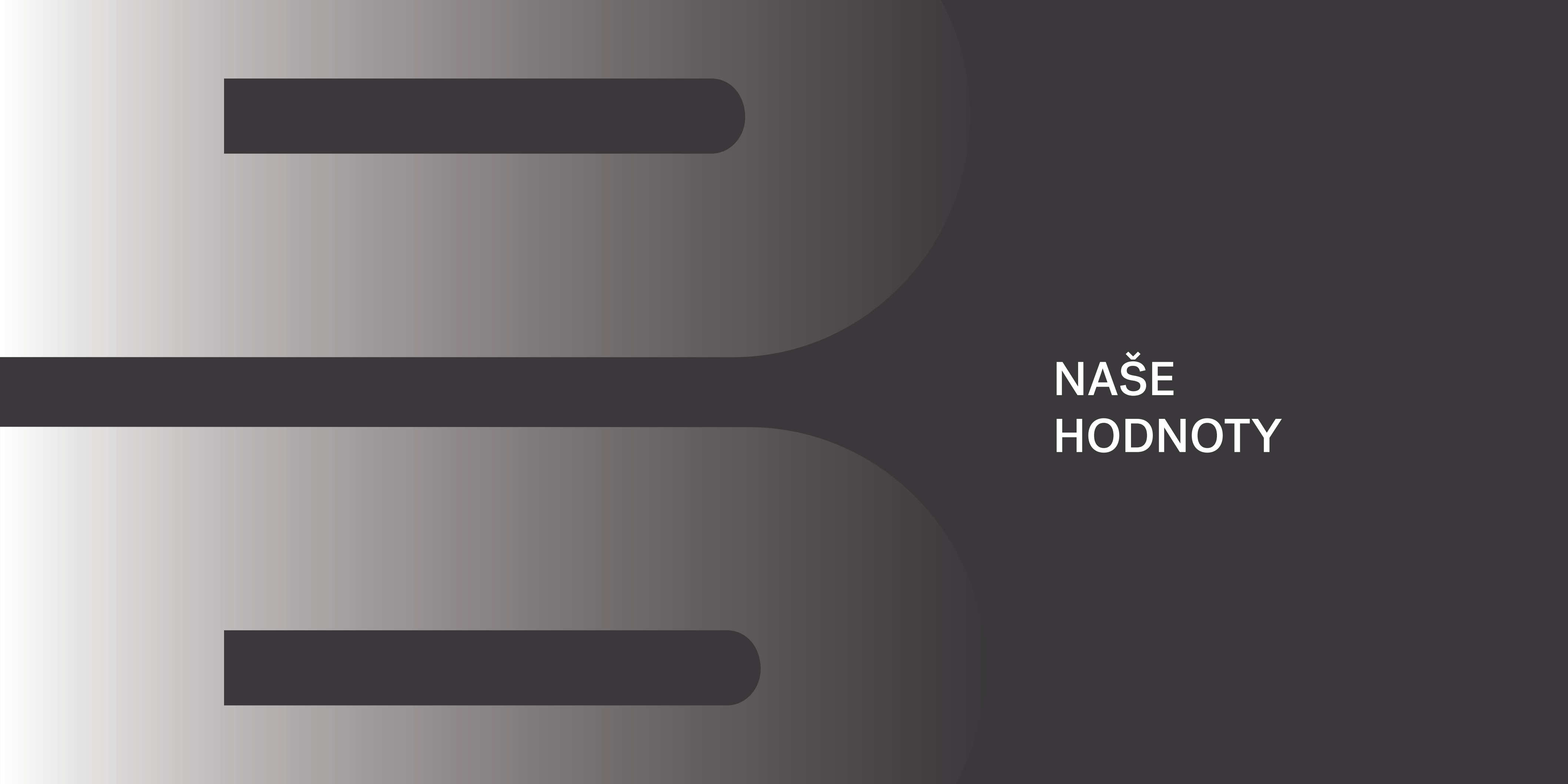
Fond EBM Real Estate SICAV získal v roce 2025 128 nových investorů, kteří do fondu vložili více než 122 mil. Kč nových investic

Divestice projektu X3K

Dokončení projektu Krčská zahrada

Zahájení výstavby projektu Valmont

Akvizice projektu Nová Jesenice



NAŠE
HODNOTY



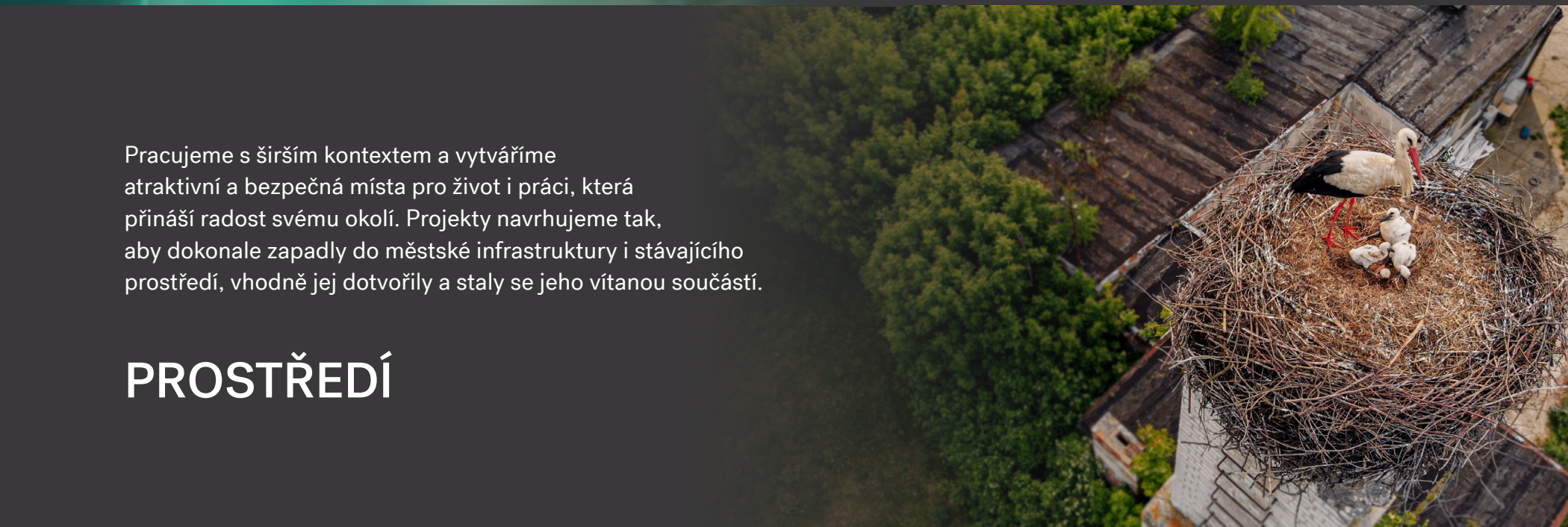
Skrývá se v přírodě, lidech i architektuře. Je všude kolem a je jen na nás, abychom ji objevili. Rádi se obklopujeme krásnými věcmi a trávíme čas tam, kde se cítíme dobře. Tvoříme půvabná místa pro život, do kterých se rádi vracíte.

KRÁSA



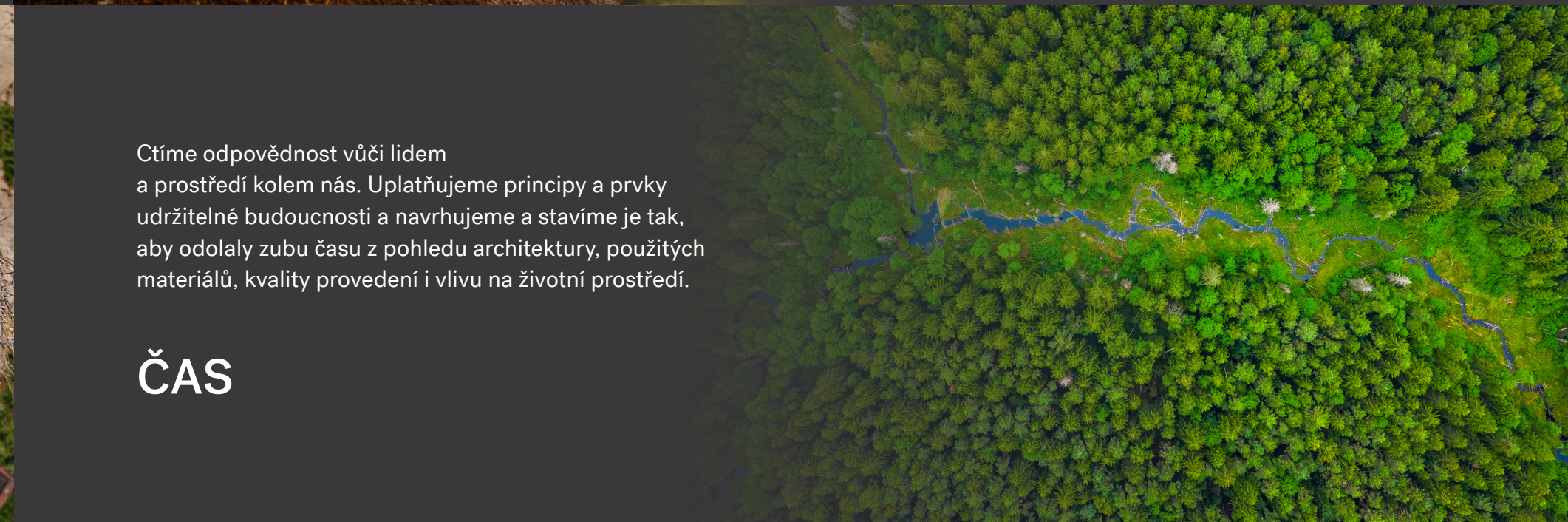
Naše kroky, aktivity a projekty analyzujeme a rozebíráme ze všech aspektů a do nejmenších detailů. Jasná vize, promyšlený záměr a pevně stanovené cíle jsou základem úspěchu každého projektu. Od úvodní myšlenky a skici na papíře, až po jeho dokončení.

ROZUM



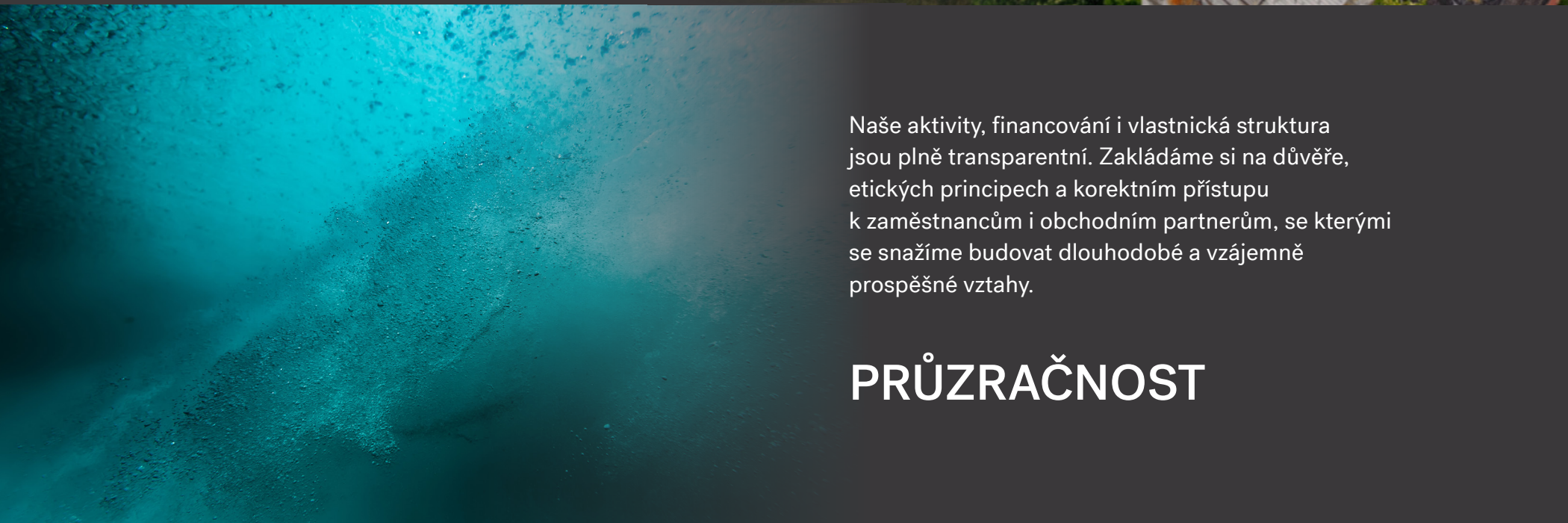
Pracujeme s širším kontextem a vytváříme atraktivní a bezpečná místa pro život i práci, která přináší radost svému okolí. Projekty navrhujeme tak, aby dokonale zapadly do městské infrastruktury i stávajícího prostředí, vhodně jej dotvořily a staly se jeho vítanou součástí.

PROSTŘEDÍ



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



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



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

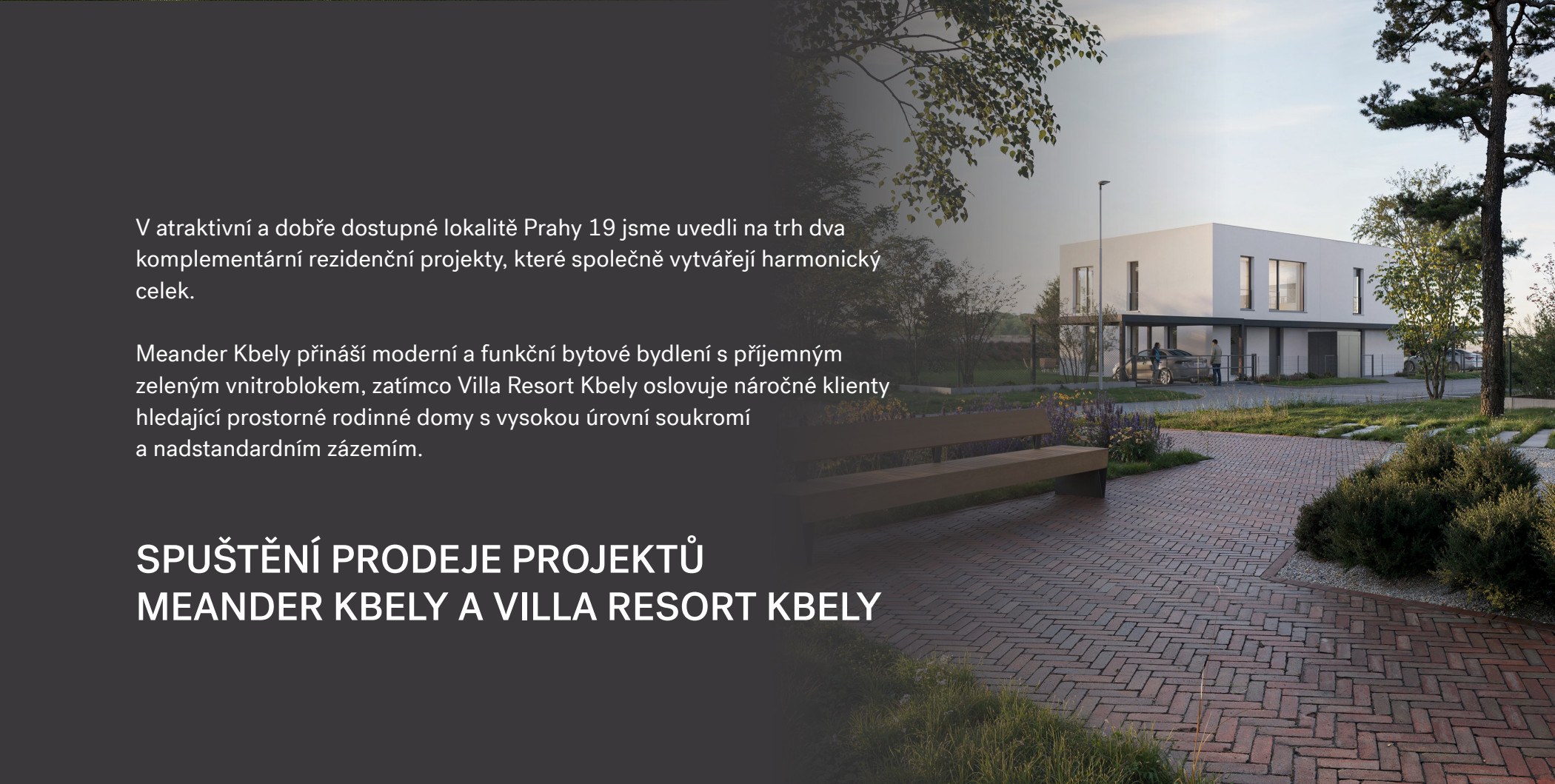


V prestižní vilové čtvrti Prahy 4 – Krči jsme úspěšně dokončili komorní prémiový projekt Krčská zahrada s pouhými 30 byty.

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

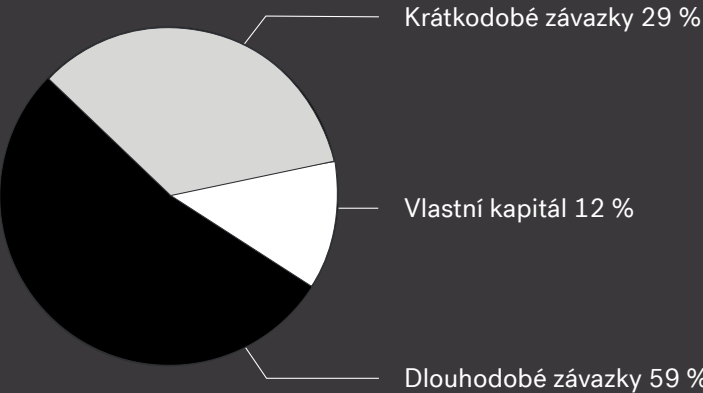
1.699,6

mil Kč

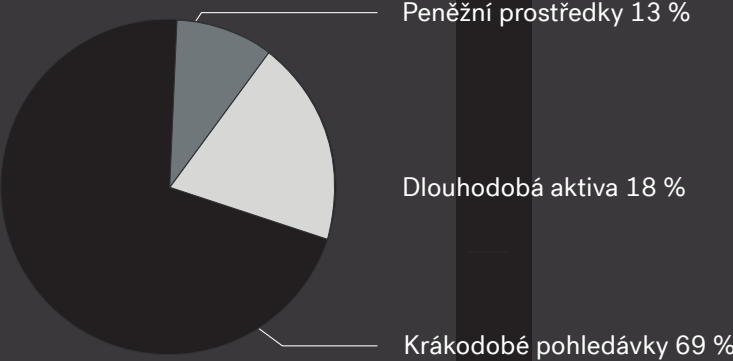
STRUKTURA BILANCE

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

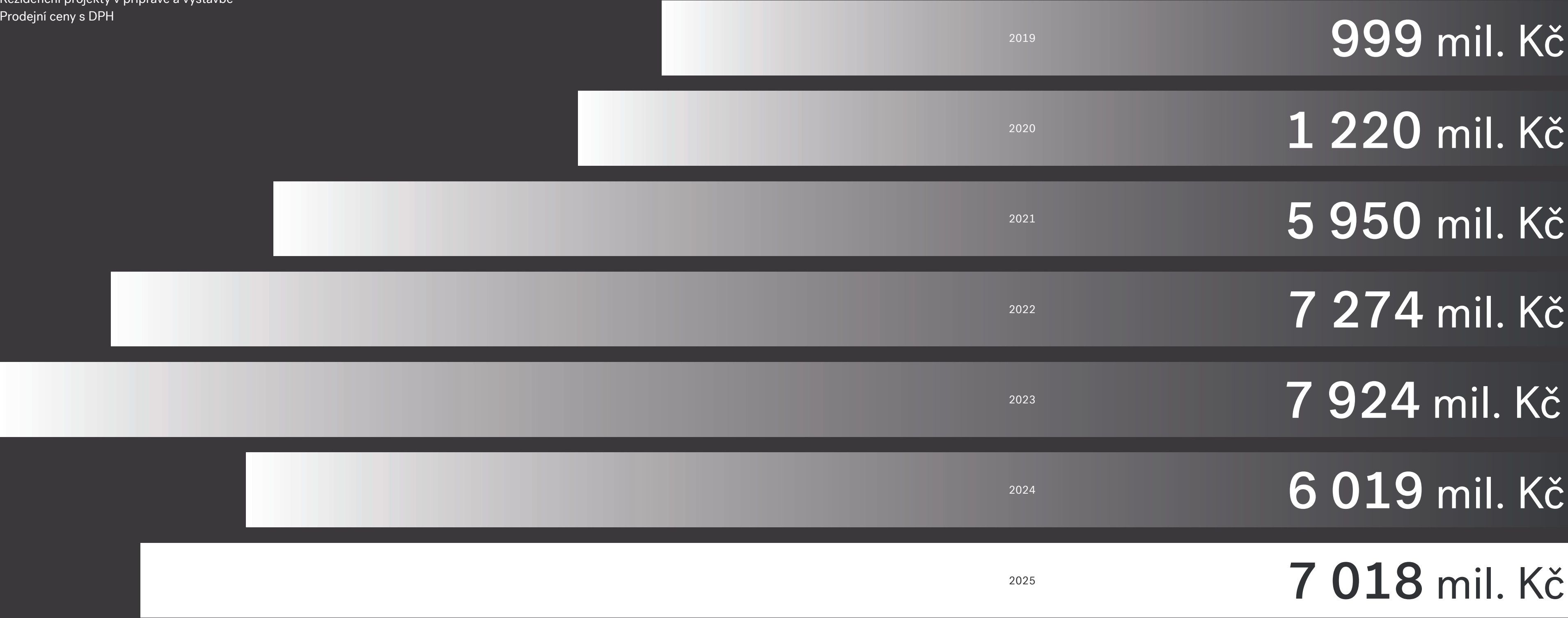
2023

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.
Přistupujeme 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 m² v blízkosti výchozí stanice budoucí rychlodráhy Kladno-Ostrovec.

Lokalita: Kladno-Ostrovec

Předpokládaná realizace: 2024–2026

REZIDENCE ENGERTH



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 inspirován 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 Zahradiho 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 m² 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 NOVOŠTRÁŠNICKÁ



ALZHEIMER®
CENTRUM

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 m².

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. Cítlivým 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:	EBM Partner a.s.
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 předměty činnosti:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor Správa vlastního majetku

VÝROK AUDITORA

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky obchodní společnosti EBM Partner, a.s. a jejích dceřiných a přidružených společností (dále také „Skupina“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z konsolidované rozvahy k 31.12.2025, 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 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 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 8
Oprávnění č. 451



Odpovědný auditor
Ing. Jaromír Chaloupka
Oprávnění č. 2239

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

Za období končící 31. prosincem 2025

	Poznámka	2025 (v tis. Kč)	2024 (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 (v tis. Kč)	2024 (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 (v tis. Kč)	2024 (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 (v tis. Kč)	2024 (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 ovládnání, 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 nabývanou společností. Identifikovatelná aktiva nabývané společnosti (včetně nehmotných aktiv, která nebyla dříve vykázána), závazky a podmíněné závazky jsou obecně oceňovány reálnou hodnotou. Reálná hodnota je stanovena na základě transakce za tržních podmínek. Záměr nabyvatele není pro ocenění relevantní. Pokud je akvizicí získán méně než 100% podíl v nabývané společnosti, je nutné vykázat nekontrolní podíl. Nekontrolní podíl představuje část vlastního kapitálu dceřiné společnosti, který přímo nebo nepřímo nepatří mateřské společnosti. Mateřská společnost může případ od případu zvolit způsob ocenění nekontrolního podílu buďto v jeho reálné hodnotě, nebo ve výši jeho podílu na reálné hodnotě identifikovatelných čistých aktiv. Předaná protihodnota v podnikové kombinaci zahrnuje peníze a peněžní ekvivalenty a reálnou hodnotu jakéhokoliv nepeněžního plnění. Předaná protihodnota zahrnuje pouze hodnotu plnění předaného prodejci výměnou za kontrolu nad nabývanou společností. Předaná protihodnota nezahrnuje částky placené za vyrovnání vztahů existujících před akvizicí mezi nabyvatelem a nabývanou společností, dále částky, jejichž vyplacení je podmíněné budoucím zaměstnaneckým poměrem, ani náklady související s akvizicí. Část předané protihodnoty může být podmíněna výsledkem budoucích událostí nebo výkonem nabývané společnosti v budoucnu (podmíněné plnění). Podmíněné plnění je vykázáno k datu akvizice a oceněno reálnou hodnotou. Následné účtování podmíněného plnění je závislé na jeho klasifikaci. Pokud je klasifikováno jako závazek, pak je tento závazek přeceňován ke každému rozvahovému dni na reálnou hodnotu do zisku nebo ztráty. Pokud je klasifikován jako kapitálový nástroj, pak není následně přeceňován.

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

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

Goodwill je vykázán jako aktivum a minimálně jednou ročně testován na snížení hodnoty (impairment test) dle IAS 36. V případě, že zpětně získatelná hodnota aktiva je nižší než jeho účetní hodnota, zaúčtuje se ztráta ze snížení hodnoty ve výši rozdílu porovnávání hodnot. Goodwill plynoucí z koupě společností 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 (náklady v tis. Kč) 31. 12. 2025	Rozpracovanost projektu (náklady v tis. Kč) 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. 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 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. 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. 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 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 společností.

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:	EBM Partner a.s.
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 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.

Naši povinností je informovat správní radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 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		+93 187
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	73			
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	74	+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

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

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

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		Přírůstky	Úbytky
	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
Rozdíl	81.483	100.243
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 k 01.01.2025	Zvýšení	Snížení (výplata podílů)	Konečný stav 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
Celkem	219.466	199.499	109.221	309.744

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 (Přijaté zálohy a jiné závazky)*	Z obchodního styku	Ostatní (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
Celkem	1.098	0	2.376	0

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

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

Přílohou této výroční zprávy je účetní závěrka za rok 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 Vínorů 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 Vínorů 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 nevyplývá Korporaci z účasti ve skupině EBM Group žádná zřejmá nevýhoda.

10. HODNOCENÍ RIZIK PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ V RÁMCI SKUPINY

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

11. ZÁVĚR ZPRÁVY O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Z výše uvedených vzájemných plnění nevznikla 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

