

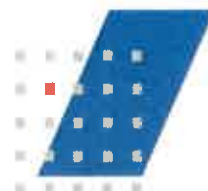
SCHAFFER  
& PARTNER



# **Zpráva auditora**

**o ověření účetní závěrky k 31. prosinci 2019  
a výsledku hospodaření za rok 2019 a  
výroční zprávy za rok 2019  
společnosti**

**EBM Partner a.s.**



## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

**o ověření účetní závěrky k 31. prosinci 2019  
a výsledku hospodaření za rok 2019  
a výroční zprávy za rok 2019  
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, Smíchov, 150 00 Praha 5

Předmět podnikání: viz Příloha k účetní závěrce

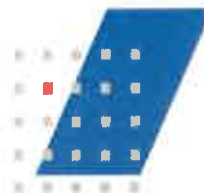
Ověřované období: od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019

Datum vyhotovení zprávy: 7. května 2020

Auditoři: Schaffer & Partner Audit s.r.o.  
Číslo oprávnění 292

Martin Felenda  
Číslo oprávnění 1871

Radomír Stružinský  
Číslo oprávnění 1373



## Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře společnosti EBM Partner a.s.

### *Výrok auditora*

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti EBM Partner a.s. sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2019, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosincem 2019, přehledu o peněžních tocích za rok 2019, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok 2019 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti EBM Partner a.s. k 31. prosinci 2019 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2019 v souladu s českými předpisy.

### *Základ pro výrok*

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

### *Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě*

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.



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

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

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

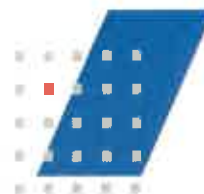
Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informacích žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

#### *Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku*

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

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

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

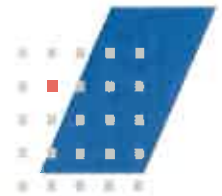


### *Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky*

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol představenstvem.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoliv abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí událost nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.



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

Schaffer & Partner Audit s.r.o.  
Vodičkova 710/31, Praha 1  
Evidenční číslo oprávnění 292



Martin Felenda  
Vedoucí Partner

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

Evidenční číslo oprávnění 1871



Radomír Stružinský

Audit Partner

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

Evidenční číslo oprávnění 1373

V Praze dne 7. května 2020

## ROZVAHA v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**EBM Partner a.s.**.....

Účetní jednotka doručí  
účetní závěrku současně  
s doručením daňového přiznání  
za daň z příjmů

ke dni..... **31.12.2019** .....

(v celých tisících Kč)

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání liší-li se od bydliště

**Na Valentině 3336/4**.....

**PRAHA 5**.....

**15000**.....

1 x příslušnému finančnímu  
úřadu

Rok	Měsíc	IČ								
<b>2019</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>9</b>	<b>7</b>

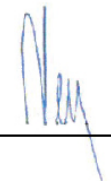
Označení	AKTIVA	řádek	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	001	<b>273336</b>	<b>-665</b>	<b>272671</b>	<b>154150</b>
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	<b>Stálá aktiva</b>	003	<b>58744</b>	<b>-509</b>	<b>58235</b>	<b>59041</b>
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	005				
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
B.I.2.1.	Software	007				
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008				
B.I.3.	Goodwill	009				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010				
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedok.dlouhodobý nehmotný majetek	011	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouh. nehmotný majetek	012				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	<b>27267</b>	<b>-509</b>	<b>26758</b>	<b>27387</b>
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	<b>23855</b>	<b>-66</b>	<b>23789</b>	<b>0</b>
B.II.1.1.	Pozemky	016				
B.II.1.2.	Stavby	017	<b>23855</b>	<b>-66</b>	<b>23789</b>	
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	<b>1542</b>	<b>-443</b>	<b>1099</b>	<b>6295</b>
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	<b>1840</b>	<b>0</b>	<b>1840</b>	<b>0</b>
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	021				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	<b>1840</b>		<b>1840</b>	
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný maj. a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>21092</b>
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný maj.	025				
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	<b>30</b>		<b>30</b>	<b>21092</b>
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	<b>31477</b>	<b>0</b>	<b>31477</b>	<b>31654</b>
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	<b>31477</b>		<b>31477</b>	<b>31654</b>
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovl. nebo ovládající osoba	029				
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	030				
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032				
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033				
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý fin. maj.	036				

Označení	A K T I V A	řádek	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
C.	Oběžná aktiva	037	<b>213516</b>	<b>-156</b>	<b>213360</b>	<b>94159</b>
C.I.	Zásoby	038	<b>1598</b>	<b>0</b>	<b>1598</b>	<b>5859</b>
C.I.1.	Materiál	039				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	<b>1598</b>		<b>1598</b>	<b>5859</b>
C.I.3.	Výrobky a zboží	041	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
C.I.3.1.	Výrobky	042				
C.I.3.2.	Zboží	043				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C.II.	Pohledávky	046	<b>140334</b>	<b>-156</b>	<b>140178</b>	<b>65236</b>
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047	<b>118676</b>	<b>0</b>	<b>118676</b>	<b>53347</b>
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048				
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	<b>69194</b>		<b>69194</b>	<b>26194</b>
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	050				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	051				
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	052	<b>49482</b>	<b>0</b>	<b>49482</b>	<b>27153</b>
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	053	<b>11047</b>		<b>11047</b>	
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	055				
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	056	<b>38435</b>		<b>38435</b>	<b>27153</b>
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	<b>21658</b>	<b>-156</b>	<b>21502</b>	<b>11889</b>
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	<b>4954</b>	<b>-156</b>	<b>4798</b>	<b>3364</b>
C.II.2.2.	Pohledávky- ovládaná nebo ovládající osoba	059				
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060				
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	<b>16704</b>	<b>0</b>	<b>16704</b>	<b>8525</b>
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	062				
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	<b>3979</b>		<b>3979</b>	<b>6657</b>
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	<b>1192</b>		<b>1192</b>	<b>723</b>
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066				
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	<b>11533</b>		<b>11533</b>	<b>1145</b>
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	068	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>7193</b>
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	069				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	070	<b>10</b>		<b>10</b>	<b>7193</b>
C.IV.	Peněžní prostředky	071	<b>71574</b>		<b>71574</b>	<b>15871</b>
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	<b>86</b>		<b>86</b>	<b>23</b>
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	<b>71488</b>		<b>71488</b>	<b>15848</b>
D.	Časové rozlišení aktiv	074	<b>1076</b>		<b>1076</b>	<b>950</b>
D.1.	Náklady příštích období	075	<b>1076</b>		<b>1076</b>	<b>950</b>
D.2.	Komplexní náklady příštích období	076				
D.3.	Příjmy příštích období	077				<b>0</b>



Označení	P A S I V A	řádek	Stav v běžném účet. období	Stav v minulém účet. období
	PASIVA CELKEM	1	<b>272671</b>	<b>154150</b>
A.	Vlastní kapitál	2	<b>71035</b>	<b>113186</b>
A.I.	Základní kapitál	3	<b>2000</b>	<b>2000</b>
A.I.1.	Základní kapitál	4	<b>2000</b>	<b>2000</b>
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	5		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	6		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	7	<b>-38626</b>	<b>-38445</b>
A.II.1.	Ážio	8		
A.II.2.	Kapitálové fondy	9	<b>-38626</b>	<b>-38445</b>
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	10		
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	11	<b>-38626</b>	<b>-38445</b>
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	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	<b>3</b>	<b>3</b>
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	16	<b>3</b>	<b>3</b>
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	17		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	18	<b>127696</b>	<b>127613</b>
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	19	<b>127696</b>	<b>127613</b>
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	20		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	21	<b>-20038</b>	<b>22015</b>
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	22		
B.+C.	Cizí zdroje	23	<b>201289</b>	<b>40842</b>
B.	Rezervy	24	<b>42</b>	<b>50</b>
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	<b>42</b>	<b>50</b>
C.	Závazky	29	<b>201247</b>	<b>40792</b>
C.I.	Dlouhodobé závazky	30	<b>198968</b>	<b>14800</b>
C.I.1.	Vydané dluhopisy	31	<b>160000</b>	<b>0</b>
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	32		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	33	<b>160000</b>	
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	34		
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	35		
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	36		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	37		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	38		

Označení	P A S I V A	řádek	Stav v běžném účet. období	Stav v minulém účet. období
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	39		
C.I.8.	Odložený daňový závazek	40		
C.I.9.	Závazky - ostatní	41	38968	14800
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	42		
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	43		
C.I.9.3.	Jiné závazky	44	38968	14800
C.II.	Krátkodobé závazky	45	2279	25992
C.II.1.	Vydané dluhopisy	46	0	0
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	47		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	48		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	49		
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	50		
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	51	1688	21327
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	52		
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	53		
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	54		
C.II.8.	Závazky ostatní	55	591	4665
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	56		1887
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	57		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	58	295	301
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	59	159	156
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	60	44	47
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	61	88	0
C.II.8.7.	Jiné závazky	62	5	2274
D.	Časové rozlišení pasiv	63	347	122
D.1.	Výdaje příštích období	64	347	122
D.2.	Výnosy příštích období	65		

Sestaveno dne: 7.5.2020		Člen statutárního orgánu, jehož podpisový záznam byl připojen k účetní závěrce Ing. Lubomír Vais 
Sestavil:		
Telefon:		
E-mail:		
Právní forma účetní jednotky: akciová společnost	Předmět podnikání: architektonické činnosti	Pozn.:

Obsahuje minimální výčet  
informací uvedený ve vyhlášce  
MF 500/2002 Sb.

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**EBM Partner a.s.**

Účetní jednotka doručí  
účetní závěrku současně  
s doručením daňového přiznání  
za daň z příjmů

ke dni.....**31.12.2019**.....

(v celých tisících Kč)

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání liší-li se od bydliště

**Na Valentině 3336/4**

**PRAHA 5**

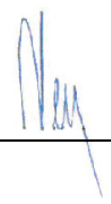
**15000**

1 x příslušnému finančnímu  
úřadu

Rok	Měsíc		IČ							
<b>2019</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>9</b>	<b>7</b>

Označení	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	<b>30465</b>	<b>5023</b>
II.	Tržby za prodej zboží	02		
A.	Výkonová spotřeba	03	<b>48940</b>	<b>22143</b>
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	05	<b>1782</b>	<b>735</b>
A.3.	Služby	06	<b>47158</b>	<b>21408</b>
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	<b>4261</b>	<b>-3652</b>
C.	Aktivace (-)	08		
D.	Osobní náklady	09	<b>5477</b>	<b>5892</b>
D.1.	Mzdové náklady	10	<b>4094</b>	<b>4397</b>
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	<b>1383</b>	<b>1495</b>
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	<b>1383</b>	<b>1495</b>
D.2.2.	Ostatní náklady	13		
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	<b>473</b>	<b>85</b>
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	<b>317</b>	<b>85</b>
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	<b>317</b>	<b>85</b>
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17		
E.2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	<b>156</b>	
III.	Ostatní provozní výnosy	20	<b>25605</b>	<b>383</b>
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	<b>10733</b>	
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	<b>14872</b>	<b>383</b>
F.	Ostatní provozní náklady	24	<b>17298</b>	<b>1080</b>
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	<b>11040</b>	
F.2.	Prodaný materiál	26		
F.3.	Daně a poplatky	27	<b>106</b>	<b>99</b>
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	<b>-7</b>	<b>50</b>
F.5.	Jiné provozní náklady	29	<b>6159</b>	<b>931</b>
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	<b>-20379</b>	<b>-20142</b>

Označení	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31	1183	47286
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32		41396
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	33	1183	5890
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	1111	5682
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	35	0	0
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	8396	4312
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	3354	2743
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	5042	1569
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	7909	3522
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	1244	
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	6665	3522
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	56	108
K.	Ostatní finanční náklady	47	274	350
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	341	42152
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	-20038	22010
L.	Daň z příjmů	50	0	-5
L.1.	Daň z příjmů splatná	51		
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		-5
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	-20038	22015
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	-20038	22015
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	65705	57112

Sestaveno dne: 7.5.2020		Člen statutárního orgánu, jehož podpisový záznam byl připojen k účetní závěrce Ing. Lubomír Vais 
Sestavil		
Telefon:		
E-mail:		
Právní forma účetní jednotky: akciová společnost	Předmět podnikání: architektonické činnosti	Pozn.:

# Přehled o peněžních tocích

Název a sídlo účetní jednotky

EBM Partner a.s.

ke dni.....**31.12.2019**.....

Rok Měsíc IČ:

**2019**

1	2
---	---

2	4	1	8	4	4	9	7
---	---	---	---	---	---	---	---

Na Valentině 3336/4

PRAHA 5

15000

	Položka výkazu	Běžné účetní období v tisících Kč	Minulé účetní období v tisících Kč
P.	Stav peněžních prostř. a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	<b>15871</b>	<b>105625</b>
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	<b>-20038</b>	<b>22010</b>
A.1	Úpravy o nepeněžní operace	<b>2096</b>	<b>-42260</b>
A.1.1	Odpisy dlouhodobého majetku a umoř. oceňovacího rozdílu k nabytému majetku a goodwillu	<b>317</b>	<b>85</b>
A.1.2	Změna stavu opravných položek, rezerv	<b>149</b>	<b>50</b>
A.1.3	Zisk (-), ztráta (+) z prodeje dlouhodobého majetku	<b>307</b>	<b>-41605</b>
A.1.4	Výnosy z podílů na zisku (-)	<b>0</b>	<b>0</b>
A.1.5	Vyúčtované nákladové úroky (+) a výnosové úroky (-), s výjimkou kapitalizovaných	<b>1323</b>	<b>-790</b>
A.1.6	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace		
A.*	Čistý peněžní tok z prov. činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	<b>-17942</b>	<b>-20250</b>
A.2	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	<b>-82330</b>	<b>47767</b>
A.2.1	Změna stavu pohledávek z prov. činnosti (+/-), akt.úctů čas.rozl. a dohadných účtů aktivních	<b>-70286</b>	<b>72387</b>
A.2.2	Změna stavu kr. závazků z prov. čin (+/-), pasiv.úctů čas.rozl. a dohadných účtů pasivních	<b>-23488</b>	<b>-13775</b>
A.2.3	Změna stavu zásob (+/-)	<b>4261</b>	<b>-3652</b>
A.2.4	Změna stavu kr. finančního majetku nespád. do peněžních prostředků a pen. ekvivalentů	<b>7183</b>	<b>-7193</b>
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	<b>-100272</b>	<b>27517</b>
A.3	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	<b>-6705</b>	<b>-3255</b>
A.4	Přijaté úroky (+)	<b>430</b>	<b>1103</b>
A.5	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulá období (-)	<b>0</b>	<b>0</b>
A.6	Přijaté podíly na zisku (+)	<b>0</b>	<b>0</b>
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	<b>-106547</b>	<b>25365</b>
B.1	Výdaje spojené s nabytím dlouhodobého majetku	<b>-10538</b>	<b>-95033</b>
B.2	Příjmy z prodeje dlouhodobého majetku	<b>10734</b>	<b>42506</b>
B.3	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám		<b>48</b>
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	<b>196</b>	<b>-52479</b>
C.1	Dopady změn dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků spadajících do oblasti fin. činnosti	<b>184168</b>	<b>-6274</b>
C.2	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	<b>-22114</b>	<b>-56366</b>
C.2.1	Zvýšení pen. prostředků a pen. ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, ážia, popř. fondů ze zisku	<b>0</b>	<b>0</b>
C.2.2	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům (-)		
C.2.3	Další vklady pen. prostředků společníků a akcionářů (+)		
C.2.4	Úhrada ztráty společníky (+)		
C.2.5	Přímé platby na vrub fondů (-)	<b>-182</b>	<b>0</b>
C.2.6	Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně	<b>-21932</b>	<b>-56366</b>
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	<b>162054</b>	<b>-62640</b>
F.	Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	<b>55703</b>	<b>-89754</b>
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	<b>71574</b>	<b>15871</b>

# PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

EBM Partner, a.s.  
IČO 24184497

ke dni  
31.12.2019  
(v celých tisících Kč)

Na Valentince 3336/4  
Praha 5  
150 00

	Stav k 31.12.2017	Zvýšení (+)	Snížení (-)	Stav k 31.12.2018	Zvýšení (+)	Snížení (-)	Stav k 31.12.2019
Počet akcií	20			20			20
Základní kapitál	2 000			2 000			2 000
Vlastní podíly				0			0
Změny základního kapitálu				0			0
Ážio				0			0
Ostatní kapitálové fondy				0			0
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	-107		-38 338	-38 445		-181	-38 626
Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací				0			0
Rozdíly z přeměn obchodních korporací				0			0
Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací				0			0
Ostatní rezervní fondy				0			0
Statutární a ostatní fondy	3			3			3
Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-8 668	136 281	0	127 613	83	0	127 696
Jiný výsledek hospodaření minulých let				0			0
Výsledek hospodaření běžného účetního období	192 647	22 015	-192 647	22 015	-20 038	-22 015	-20 038
Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku				0			0
Vlastní kapitál celkem	185 875	158 296	-230 985	113 186	-19 955	-22 196	71 035

Sestaveno  
dne:

07.05.2020

Jméno a podpis statutárního orgánu:

Ing. Lubomír Vais

# PŘÍLOHA

**k účetní závěrce k 31. 12. 2019**

**Společnosti EBM Partner, a.s.**

## 1. Předmět činnosti

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

Právní forma: akciová společnost

Na 2.000.000,- Kč základního kapitálu obchodní společnosti se podílí akcionáři:

Ing. Lubomír Vais	podíl 100 %	2.000.000,- Kč
-------------------	-------------	----------------

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

Nejvyšším řídicím orgánem společnosti je představenstvo:

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

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

Společnost zastupuje navenek každý člen představenstva samostatně.

Dozorčí rada:

člen dozorčí rady: Jiří Kašek, dat. nar. 23. srpna 1973

Obchodní společnost má 6 zaměstnanců. Řídící zaměstnanci nejsou.

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. 2019

Obchodní společnost eviduje finanční investice se 100 % podílem ve společnostech Centrum bydlení pro seniory Pardubice, s.r.o., EBM SPV 1, s.r.o., Rezidence Erbenova, a.s., EBM SPV 2, s.r.o., EBM SPV 3, s.r.o. a EBM SPV 4, s.r.o.

## 3. Změny a dodatky provedené v uplynulém účetním období v Obchodním rejstříku

V uplynulém účetním období nedošlo ke změnám.

## 4. Základní východiska pro sestavení účetní závěrky k 31. 12. 2019

Přiložená 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 2019. Účetní závěrka sestavená k 31. 12. 2019 je zpracována na bázi historických cen v celých tis. Kč.

V meziročním srovnání došlo ke změně v postupech evidence hmotného majetku.



## 5. Způsoby oceňování a odpisování

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

Ocenění dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku:

vytvořený vlastní činností – ve výši vlastních nákladů

nakoupený - v pořizovací ceně (cena pořízení a vedlejší pořizovací náklady např. dopravné a montáž)

peněžní prostředky, ceniny - v jmenovité hodnotě

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

Dlouhodobý nehmotný majetek je odepisován po dobu 36 měsíců.

Dlouhodobý hmotný majetek

Je evidován hmotný majetek v hodnotě 1 tis. Kč – 40 tis. Kč, který je odepisován po dobu 24 měsíců od měsíce následujícího po zařazení.

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

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

### Zásoby a opravné položky k zásobám

K 31. 12. 2019 obchodní společnost eviduje nedokončenou výrobu v hodnotě 1,6 mil. Kč. Jedná se o rozpracované projekty společnosti.

### Pohledávky a opravné položky k pohledávkám

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

### Přijaté úvěry

K 31. 12. 2019 nemá obchodní společnost bankovní úvěry.

### Devizové operace

Pro přepočet cizích měn na českou měnu společnost používá denní kurzy vyhlášené ČNB.

Dnem uskutečnění účetního případu je u zahraničního dodavatele den vystavení faktury zahraničním dodavatelem, u tuzemského dodavatele je to den přijetí faktury a u vystavených faktur je to den vystavení faktury. U pokladních operací den nákupu valut, den uvedený na bankovním výpisu.

Přepočty zůstatků pohledávek a závazků a stavu peněžních prostředků v cizích měnách k rozvahovému dni byly provedeny podle kurzovního lístku ČNB k 31. 12. 2019 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 1.076 tis. Kč zahrnují pojistné týkající se roku 2020 a rozlišení akontačních splátek vozů pořízených na finanční leasing.

Příjmy příštích období a dohadné účty aktivní obchodní společnost nevykazuje.

Výdaje příštích období 347 tis. Kč zahrnují náklady související s projekční činností.

Obchodní společnosti nebyly poskytnuty prostředky z veřejné podpory.

#### Daň z příjmů

K vypracování přiznání k dani z příjmů za rok 2019 a výpočtu daňové povinnosti obchodní společnost pověřila obchodní společnost ORKÁN plus, s.r.o. Vykázala daňovou ztrátu ve výši 18.275 tis. Kč. Výsledná daňová povinnost je 0 Kč.

Při výpočtu odložené daně bylo přihlédnuto k dočasnému rozdílu mezi účetními a daňovými odpisy a daňovým ztrátám. Výpočtem vyšla daňová pohledávka, o které nebylo účtováno.

#### Výzkum a vývoj

Náklady na výzkum a vývoj nebyly vynaloženy.

### **6. Dlouhodobý nehmotný majetek**

Obchodní společnost neeviduje dlouhodobý nehmotný majetek.

### **7. Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)**

Skupina majetku	Pořizovací cena		Oprávký		Zůstatková cena		Přírůstky	Úbytky
	Běžné období	Minulé období	Běžné období	Minulé období	Běžné období	Minulé období		
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0	0
Stavby	23.855	0	66	0	23.789	0	23.855	0
Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	1.542	6.487	443	192	1.099	6295	993	5.938
Jiný DHM	1.840	0	0	0	1.840	0	1.840	0
Nedokončený DHM	30	21.092	0	0	30	21.092	0	21.062

### **8. Dlouhodobý finanční majetek**

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

### **9. Zásoby**

Společnost eviduje nedokončenou výrobu ve výši 1,6 mil Kč.

### **10. Dlouhodobé pohledávky**

V dlouhodobých pohledávkách jsou evidovány zápůjčky pro dceřiné společnosti a pro společníka:

Zápůjčka pro Rezidence Erbenova, a.s. ve výši 6.495 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.  
 Zápůjčka pro Centrum bydlení pro seniory Pardubice, s.r.o. ve výši 28.137 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.

Zápůjčka pro EBM SPV 1, s.r.o. ve výši 34.555 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.

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

Zápůjčka pro EBM SPV 3, s.r.o. ve výši 2 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.

Zápůjčka pro EBM SPV 4, s.r.o. ve výši 2 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.

V jiných dlouhodobých pohledávkách jsou evidovány pohledávky za spřízněnými osobami:

Zápůjčka pro EBM Rent, s.r.o. ve výši 8.670 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.

Zápůjčka pro EBM Construct, s.r.o. ve výši 38.921 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.

Zápůjčka pro EBM Expert, s.r.o. ve výši 1.302 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.

## 11. 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)	Ostatní * (Poskytnuté zálohy a jiné pohledávky)	Z obchodního styku (311000)	Ostatní (Poskytnuté zálohy a jiné pohledávky)
Ve splatnosti	1.998	6.244	1.217	8.525
Do 30 dní	2.299	0	0	0
30 - 60 dní	0	0	2.079	0
60 – 90 dní	0	0	0	0
90 – 180 dní	0	0	0	0
180 a více	640	0	68	0
<b>Celkem</b>	<b>4.937</b>	<b>6.244</b>	<b>3.364</b>	<b>8.525</b>

\* Jedná se především o pohledávky vůči finančnímu úřadu z titulu nároku DPH.

## Dlouhodobé pohledávky - odložená daň

Společnost vykazuje odloženou daňovou pohledávku – přehled rozdílů:

Název	Běžné období k 31. 12. 2019	Minulé období k 31. 12. 2018
Stálá aktiva	-51	-34
Zásoby	0	0
Pohledávky	143	0
Rezerva na nevyč. dovolenou, ostatní rezervy	42	50
Daňová ztráta z minulých let	42.473	24.198
Ostatní	0	0
<b>Rozdíl</b>	<b>42.607</b>	<b>24.214</b>
Sazba daně v procentech	19	19
Odložená daňová pohledávka	8.095	4.601

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 2019, tj. 19 %.

Společnost o odložené daňové pohledávce neúčtuje z důvodu opatrnosti.

## 12. Krátkodobý finanční majetek

Pokladní hotovost k 31. 12. 2019 činí 86 tis. Kč.

Stav na bankovních účtech se z 15.848 tis. Kč zvýšil na 71.488 tis. Kč.

Obchodní společnost prodala v roce 2019 družstevní podíl, s nímž bylo spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.

Dále obchodní společnost prodala v roce 2019 sportovního koně s cílem zhodnocení do něho vložených peněz.

## 13. Ostatní aktiva

Náklady příštích období 1.076 tis. Kč – časové rozlišení leasingu, časové rozlišení parkovacích karet a pojištění na období roku 2020.

## 14. Opravné položky k dlouhodobému finančnímu majetku

Dlouhodobý finanční majetek byl k 31. 12. 2019 přeceněn metodou ekvivalence.

## 15. Výkaz o změnách vlastního kapitálu

Vlastní kapitál zaznamenal v meziročním období 2018 až 2019 následující vývoj v tis. Kč:

Kategorie vlastního kapitálu	Počáteční stav k 1.1.2019	Zvýšení	Snížení (výplata podílů)	Konečný stav k 31.12.2018
Základní kapitál	2 000	0	0	2000
Ostatní kapitálové fondy	-38.445	0	-181	-38.626
Rezervní fond	3	0	0	3
Statutární a ostatní fondy	0	0	0	0
Nerozdělený zisk/Neuhrazená ztráta min. let	127.613	22.015	-21.932	127.696
Výsledek hospodaření běžného účt.obd.	22.015	0	0	-20.038
Celkem	113.186	22.015	-38.338	71.035

## 16. Dlouhodobé závazky

V dlouhodobých závazcích jsou evidovány zápůjčky od fyzických osob splatné k 31. 12. 2023 úročené fixní úrokovou sazbou ve výši 7,5 % per annum, úvěr od spřízněné osoby splatný v roce 2021 a emitované dluhopisy v hodnotě 160 mil. Kč s úrokovou sazbou 6,75 % p. a. splatné v roce 2023.

## 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	1.580	591	21.198	4.665
Do 30 dní	0	0	74	0
30 - 60 dní	0	0	0	0
60 – 90 dní	0	0	0	0
90 – 180 dní	12	0	0	0
180 a více	96	0	55	0
Celkem	1.688	591	21.327	4.665

\* Jedná se o závazky z titulu nesplaceného podílu v družstvu, závazky vůči zaměstnancům, správě sociálního zabezpečení a zdravotním pojišťovnám.

## 18. Bankovní úvěry a výpomoci

Obchodní společnost v roce 2019 neměla žádné bankovní úvěr ani výpomoci.

## 19. Ostatní pasiva

Výdaje příštích období 347 tis. Kč zahrnují provozní náklady a náklady související se zajišťováním projekčních činností a provozem firmy.

## 20. Daně a závazky ze sociálního a zdravotního pojištění

	Běžné období	Minulé období
Sociální zabezpečení	111	109
Zdravotní pojištění	48	47
Daňové závazky – účet 341	0	0
Daňové závazky – účet 342	44	47
Daňové závazky – účet 343	0	0
Daňové závazky – účet 345	0	0

## 21. Leasing

Obchodní společnost má uzavřenu leasingovou smlouvu s MONETA Leasing, s.r.o. na vůz Audi SQ5. Dále má leasingovou smlouvu se ŠkoFIN s.r.o. na vůz Volkswagen Passat.

## 22. 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.

### 23. 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	30.465	30.465	0	5.022	5.022	0
Tržby z prodeje majetku	10.733	10.733	0	0	0	0
Ostatní provozní výnosy	14.871	3.272	11.599	383	383	0
Finanční výnosy	9.635	9.635	0	51.707	51.707	0
Celkem	65.704	54.105	11.599	57.112	57.112	0

### 24. Osobní náklady

Obchodní společnost má 6 zaměstnanců. Mzdové náklady činily 4.094 tis. Kč.

### 25. Náklady vynaložené na prodané zboží, spotřeba materiálu a služeb a ostatní náklady

Na celkové spotřebě materiálu a energie 1.782 tis. Kč se podílí přímá spotřeba nakupovaného materiálu v částce 1.730 tis. Kč a spotřeba energie v částce 52 tis. Kč

Na spotřebě nákladů na služby 47.158 tis. Kč se podílejí náklady na ostatní služby, zejména náklady na subdodávky, vedení účetnictví, reklama.

### 26. Výdaje na vývoj

Nebyly vynaloženy.

### 27. 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.

### 28. 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 společnostech.

### **29. 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.

### **30. Audit**

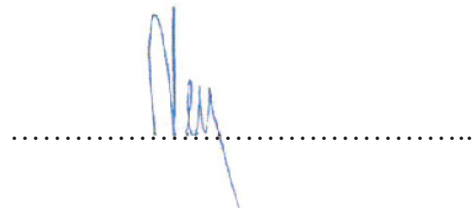
Rozhodnutím akcionáře při výkonu valné hromady byl určen auditor, a to společnost Schaffer & Partner Audit s.r.o. Výše nákladů na audit byla v souladu se smluvní cenou. Jiné úhrady nebyly auditorovi poskytnuty.

### **31. Události, které nastaly po datu účetní závěrky**

Koncem roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a způsobil rozsáhlé ekonomické škody. I když v době zveřejnění této účetní závěrky vedení společnosti nezaznamenalo významný pokles prodeje, situace se neustále mění, a proto nelze předvídat budoucí dopady této pandemie na činnost společnosti. Vedení společnosti bude pokračovat v monitorování potenciálního dopadu a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na společnost a její zaměstnance.

Vedení společnosti zvážilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2019 zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

V Praze dne 7. 5. 2020



# VÝROČNÍ ZPRÁVA ZA ROK 2019

## **1. Základní identifikační údaje**

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

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

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

### **Orgány Společnosti k 31.12.2019:**

#### ***Představenstvo***

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

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

#### ***Dozorčí rada***

člen                    Jiří Kašek  
                             členství v dozorčí radě od 5. ledna 2015

## **2. Informace o minulém vývoji účetní jednotky a o jejím postavení**

Přílohou této výroční zprávy je účetní závěrka za rok 2019. Účetním obdobím je kalendářní rok.

Společnost EBM Partner a.s. zahájila v 03/2019 výstavbu projektu domova pro seniory v Pardubicích. Tento projekt v průběhu 05/2019 převedla do dceřiné projektové společnosti Centrum bydlení pro seniory Pardubice, s.r.o. – a realizace projektu již tedy probíhá v této společnosti.

V průběhu roku 2019 Společnost pokračovala v přípravě svých projektů rezidenčního bydlení v Praze, a to Erbenova Residence na Praze 5 (projektová společnost Residence Erbenova a.s.), Villa Resort Kolovraty (projektová společnost EBM SPV 1, s.r.o.) a Residence Pod Okrouhlíkem na Praze 8 – Kobylisích.

Společnost v roce 2019 také připravila základní prospekt pro dluhopisový program, který byl schválen rozhodnutím ČNB ze dne 21. 2. 2019 (s nabytím právní moci dne 26. 2. 2019). V rámci tohoto programu Společnost dne 30. 6. 2019 vydala první emisi dluhopisů



EBM Partner 6,75/23 (ISIN CZ0003522260) v nominálním objemu 160.000 tis. Kč s konečnou splatností 30. 6. 2023. Společnost tuto emisi plně prodala investorům v průběhu 3. a 4. čtvrtletí 2019.

### **3. Informace o významných skutečnostech, které nastaly v období od 31.12. 2019 dosud**

Společnost

Ode dne sestavení účetní závěrky došlo k následujícím významným skutečnostem:

1. Společnost EBM Partner a.s. zajistila v lednu 2020 pozemek pro bytový projekt Rezidence Krčská zahrada; tento pozemek koupila projektová společnost EBM SPV 2, s.r.o. Kupní smlouvy byly podepsané dne 23. 1. 2020.
2. Dceřiná společnost EBM SPV 1, s.r.o. zajistila bankovní financování pro realizaci projektu Villa Resort Kolovraty a dne 14. 2. 2020 podepsala úvěrovou dokumentaci se společností UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Společnost předpokládá, že čerpání bankovního úvěru započne v průběhu 2. čtvrtletí 2020.
3. Dceřiné společnosti Rezidence Erbenova a.s. nabylo v březnu 2020 právní moci stavební povolení pro realizaci projektu bytového domu Erbenova Rezidence v Praze 5. Stavební realizace tohoto projektu začne v průběhu 2.-3. čtvrtletí 2020.
4. Dceřiné společnosti EBM SPV 1, s.r.o. nabylo v dubnu 2020 právní moci stavební povolení pro realizaci projektu rodinných domů Villa Resort Kolovraty v Praze – Kolovratech. Stavební realizace tohoto projektu byla zahájena.

### **4. Informace o předpokládaném vývoji účetní jednotky**

V průběhu roku 2020 bude v dceřiné projektové společnosti Centrum bydlení pro seniory Pardubice, s.r.o. pokračovat výstavba domova pro seniory v Pardubicích, která byla zahájena v březnu 2019. V souladu s harmonogramem projektu plánuje Společnost jeho dokončení v průběhu 3. čtvrtletí 2020, následovat bude prodej této projektové společnosti skupině Alzheimercentrum.

Do budoucna plánuje Společnost budovat další domovy pro seniory ve významných regionálních městech ČR, a to vždy ve spolupráci s předními poskytovateli sociálních služeb v České republice jako.

V průběhu roku 2020 bude Společnost pokračovat v přípravě a/nebo realizaci svých projektů rezidenčního bydlení v Praze, a to Villa Resort Kolovraty (projektová společnost EBM SPV 1, s.r.o.), Erbenova Rezidence na Praze 5 (projektová společnost Rezidence Erbenova a.s.), Rezidence Krčská zahrada na Praze 4 (projektová společnost EBM SPV 2, s.r.o.) a Rezidence Pod Okrouhlíkem na Praze 8 – Kobylisy.

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

## **5. Výdaje na výzkum a vývoj**

Obchodní společnost nevynaložila žádné výdaje na výzkum a vývoj.

## **6. Aktivity v ochraně v oblasti životního prostředí**

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

## **7. Aktivity v oblasti pracovněprávních vztahů**

Společnost má se všemi svými zaměstnanci uzavřeny pracovní smlouvy na dobu neurčitou. Pracovněprávní vztahy se řídí Zákoníkem práce. Společnost pravidelně organizuje vzdělávací akce zvyšující kvalifikaci zaměstnanců.

## **8. Zpráva s výrokem auditora k účetní závěrce za rok 2019**

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 7. 5. 2020

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'L. Vais', written over a horizontal line.

Ing. Lubomír Vais  
předseda představenstva

Přílohy: Účetní závěrka za rok 2019  
Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2019  
Zpráva s výrokem auditora k účetní závěrce za rok 2019

# **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. 2019 do 31. 12. 2019

## **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:**

<b>Funkce</b>	<b>Příjmení</b>	<b>Jméno</b>	<b>Dat. nar.</b>
Předseda představenstva	Vais	Lubomír, Ing.	1. 3. 1964
Člen představenstva	Vais	Jakub, Mgr.	31. 7. 1987
Člen dozorčí rady	Kašek	Jiří	23. 8. 1973

Korporaci zastupuje navenek každý člen představenstva samostatně.

## **3. Další propojené osoby**

### **Dceřiné společnosti:**

Centrum bydlení pro seniory Pardubice, s.r.o., IČ: 06303391, 100% obchodní podíl  
EBM SPV 1, s.r.o., IČ: 06303498, 100% obchodní podíl  
Rezidence Erbenova, a.s, IČ: 07198701, 100% obchodní podíl  
EBM SPV 2, s.r.o., IČ: 08793719, 100% obchodní podíl  
EBM SPV 3, s.r.o., IČ: 08794375, 100% obchodní podíl  
EBM SPV 4, s.r.o., IČ: 08794685, 100% obchodní podíl

### **Jinak propojené společnosti:**

EBM Expert, s.r.o., IČ: 25514741,  
EBM Rent, s.r.o., IČ: 06303200,  
EBM Construct, s.r.o., IČ: 63477165,  
EBM Office, s.r.o., IČ: 07148950

## **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 ovládnání**

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

## **6. Přehled jednání učiněných na popud nebo v zájmu Ovládající osoby nebo jí ovládaných osob**

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

## 7. Právní vztahy mezi propojenými osobami

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

### *Přehled smluv a jiných právních úkonů:*

**Smlouva o zápůjčce** mezi EBM Partner a.s. (zapůjčitelem) a korporací EBM – Expert Building Management, s.r.o. (vydlužitelem).

1/ Smlouva byla uzavřena dne 14. 10. 2019, se splatností 28. 2. 2020

- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 14 200 000 Kč
- Zápůjčka je úročena

Nevyplacené úroky k 31. 12. 2019: 182 tis. Kč.

**Smlouva o zápůjčce** mezi EBM Partner a.s. (zapůjčitelem) a korporací Rezidence Erbenova a.s. (vydlužitelem).

1/ Smlouva byla uzavřena dne 4. 11. 2018, se splatností 31. 12. 2023

- Předmětem smlouvy je půjčka ve výši 28 000 tis. Kč, zapůjčeno 6 188 tis. Kč
- Půjčka je úročena

Úroky k 31. 12. 2019: 307 tis. Kč.

**Smlouva o zápůjčce** mezi EBM Partner a.s. (zapůjčitelem) a korporací EBM Construct, s.r.o. (vydlužitelem).

1/ Smlouva byla uzavřena dne 1. 3. 2017, se splatností 31. 3. 2020

- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 8.500 tis. Kč, zapůjčeno 8.500 tis. Kč
- Zápůjčka je úročena

2/Smlouva byla uzavřena dne 25. 2. 2018, se splatností 31. 3. 2020

- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 13.700 tis. Kč
- Zápůjčka je úročena

3/Smlouva byla uzavřena dne 15. 1. 2019, se splatností 31. 12. 2022

- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 20 000 tis. Kč
- Zápůjčka je úročena

Úroky k 31. 12. 2019: 3 232 tis. Kč.

**Smlouva o zápůjčce** mezi EBM Partner a.s. (zapůjčitelem) a korporací EBM Rent, s.r.o. (vydlužitelem).

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

- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 5 000 tis. Kč
- Zápůjčka je úročena

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

- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 5 000 tis. Kč, zapůjčeno 2 847 tis. Kč
- Zápůjčka je úročena

Úroky k 31. 12. 2019: 823 tis. Kč.

Smlouva o zápůjčce mezi EBM Partner a.s. (zapůjčitelem) a korporací EBM SPV1, s.r.o. (vydlužitelem).

- 1/ Smlouva byla uzavřena dne 26. 7. 2017, se splatností 31. 12. 2022
- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 500 tis. Kč
- Zápůjčka je úročena
- 2/ Smlouva byla uzavřena dne 25. 7. 2018, se splatností 31. 12. 2022
- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 30 000 tis. Kč
- Zápůjčka je úročena
- 3/ Smlouva byla uzavřena dne 30. 8. 2019, se splatností 31. 12. 2022
- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 5 000 tis. Kč
- Zápůjčka je úročena

Úroky k 31. 12. 2019: 2 202 tis. Kč.

Smlouva o zápůjčce mezi EBM Partner a.s. (zapůjčitelem) a korporací Centrum bydlení pro seniory Pardubice, s.r.o. (vydlužitelem).

- 1/ Smlouva byla uzavřena dne 26. 7. 2017, se splatností 31. 12. 2022
- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 500 tis. Kč
- Zápůjčka je úročena
- 2/Smlouva byla uzavřena dne 17. 6. 2019, se splatností 31. 12. 2022
- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 32 000 tis. Kč
- Zápůjčka je úročena

Úroky k 31. 12. 2019: 1 012 tis. Kč.

Smlouva o úvěru mezi korporací Rezidence Erbenova, a.s. a korporací EBM Partner a.s.

- 1/ Smlouva byla uzavřena dne 12. 3. 2019, se splatností 28. 2. 2021
- Předmětem smlouvy je poskytnutí úvěru ve výši 29 924 tis. Kč
- Úvěr je úročěn

Úroky k 31.12.2019: 1 204 tis. Kč

### Další plnění

Korporace EBM Partner a.s. nakoupila služby od korporace EBM Expert, s.r.o. ve výši 3 626 tis. Kč a korporaci EBM Expert, s.r.o. poskytla služby ve výši 3 204 tis. Kč.

Závazek k 31. 12. 2019: 113 tis. Kč.

Pohledávka k 31. 12. 2019: 2 856 tis. Kč.

Korporace EBM Partner a.s. nakoupila služby od korporace EBM Rent, s.r.o. ve výši 147 tis. Kč a korporaci EBM Rent, s.r.o. poskytla služby ve výši 830 tis. Kč a současně od ní měla výnos na nájemném ve výši 10 tis. Kč.

Korporace EBM Partner a.s. nakoupila služby od korporace EBM Construct, s.r.o. ve výši 20 966 tis. Kč a korporaci EBM Construct, s.r.o. poskytla služby ve výši 167 tis. Kč.

Korporace EBM Partner a.s. nakoupila služby od korporace EBM Office, s.r.o. ve výši 2 433 tis. Kč.

Korporace EBM Partner a.s. poskytla plnění korporaci Centrum bydlení pro seniory Pardubice, s.r.o. ve výši 30 126 tis. Kč

Korporace EBM Partner a.s. poskytla služby korporaci Rezidence Erbenova, a.s. ve výši 1 417 tis. Kč.

Korporace EBM Partner a.s. poskytla služby korporaci EBM SPV 1, s.r.o. ve výši 2 643 tis. Kč.

## **8. Posouzení újmy a jejího vyrovnání**

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

## **9. Hodnocení vztahů a rizik v rámci skupiny**

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

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

## **10. Hodnocení rizik plynoucích ze vztahů v rámci skupiny**

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

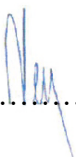
## **11. Závěr zprávy o vztazích mezi propojenými osobami**

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

EBM Partner a.s. neučinila v účetním období r. 2019 žádná opatření na podnět nebo v zájmu ovládající osob nebo propojených osob. Podobně nebyla učiněna žádná opatření, na podnět nebo v zájmu těchto podniků.

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

Praha, dne 31. března 2020



..... Ing. Ľubomír Vais, předseda představenstva