

Zpráva auditora

**o ověření účetní závěrky k 31. prosinci 2017
a výsledku hospodaření za rok 2017 a
výroční zprávy za rok 2017
společnosti**

EBM Partner a.s.



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

**o ověření účetní závěrky k 31. prosinci 2017
a výsledku hospodaření za rok 2017
a výroční zprávy za rok 2017
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, bod 1
Ověřované období:	od 1. ledna 2017 do 31. prosince 2017
Datum vyhotovení zprávy:	27. srpna 2018
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 2017, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosincem 2017, přehledu o peněžních tocích za rok 2017 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 2017 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2017 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.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na bod 29 přílohy účetní závěrky. Dne 3. května 2017 došlo k prodeji 100 % podílů ve společnostech Centrum bydlení pro seniory Hradec Králové, s.r.o., Centrum bydlení pro seniory Praha-Štěrboholy, s.r.o., Centrum bydlení pro seniory Havířov, s.r.o. a 100 % podílu ve společnosti Grand Park, a.s. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

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 obdržených ostatních informacích žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

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



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:

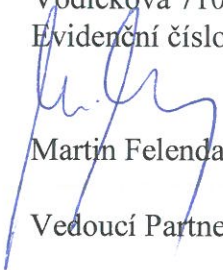
- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, 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.

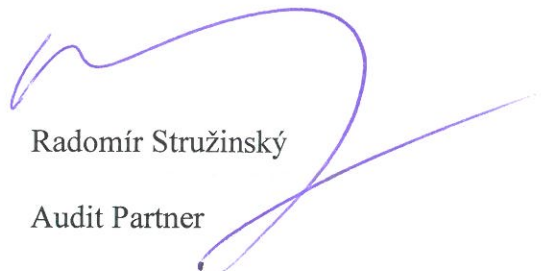
Schaffer & Partner Audit s. r. o.
Vodičkova 710/31, Praha 1
Evidenční číslo oprávnění 292


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 27. srpna 2018

Obsahuje závazný výčet
informací uvedený ve vyhlášce
MF 500/2002 Sb

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

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

ROZVAHA v plném rozsahu

ke dni..... 31.12.2017

(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ								
2017	1	2	2	4	1	8	4	4	9	7

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

EBM Partner a.s.

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

Na Valentince 3336/4

PRAHA 5

15000

Označení	AKTIVA	řádek	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto	Korekce	Netto	
	AKTIVA CELKEM	001	240319	-107	240212	149081
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek	003	545	-107	438	204
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	0	0	0	0
B.I.1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	005				
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	0	0	0	0
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	0	0	0	0
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedok. dlouhodobý nehmotný majetek	011	0	0	0	0
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	452	-107	345	104
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	0	0	0	0
B.II.1.1.	Pozemky	016				
B.II.1.2.	Stavby	017				
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	452	-107	345	104
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	0	0	0	0
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.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný maj. a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	0	0	0	0
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný maj.	025				
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	93	0	93	100
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	93		93	100
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	0	0	0	0
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý fin. maj.	036				

Označení	AKTIVA	řádek	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
C.	Oběžná aktiva	037	238076	0	238076	148861
C.I.	Zásoby	038	2207	0	2207	0
C.I.1.	Materiál	039				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	2207		2207	
C.I.3.	Výrobky a zboží	041	0	0	0	0
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	130244	0	130244	145927
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047	26146	0	26146	135740
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048				
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	26146		26146	135740
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	050				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	051				
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	052	0	0	0	0
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	053				
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				
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	104098	0	104098	10187
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	11207		11207	5414
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	92891	0	92891	4773
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	062	45783		45783	
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	25		25	
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	290		290	
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066				3556
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	46793		46793	1217
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	068	0	0	0	2600
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	069				2600
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	070				
C.IV.	Peněžní prostředky	071	105625		105625	334
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	10		10	33
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	105615		105615	301
D.	Časové rozlišení aktiv	074	1698		1698	16
D.1.	Náklady příštích období	075	349		349	16
D.2.	Komplexní náklady příštích období	076				
D.3.	Příjmy příštích období	077	1349		1349	

Označení	P A S I V A	řádek	Stav v běžném účet. období	Stav v minulém účet. období
	PASIVA CELKEM	1	240212	149081
A.	Vlastní kapitál	2	185875	-6665
A.I.	Základní kapitál	3	2000	2000
A.I.1.	Základní kapitál	4	2000	2000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	5		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	6		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	7	-107	0
A.II.1.	Ážio	8		
A.II.2.	Kapitálové fondy	9	-107	0
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	10		
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	11	-107	
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	3	3
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	16	3	3
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	17		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	18	-8668	-3489
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	19	17	17
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	20	-8685	-3506
A.IV.3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	21		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	22	192647	-5179
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	23		
B.+C.	Cizí zdroje	24	54153	155371
B.	Rezervy	25	0	0
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	26		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	27		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	28		
B.4.	Ostatní rezervy	29		
C.	Závazky	30	54153	155371
C.I.	Dlouhodobé závazky	31	4005	138918
C.I.1.	Vydané dluhopisy	32	4000	4000
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	33		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	34	4000	4000
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	35		
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	36		
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	37		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	38		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	39		

Označení	PASIVA	řádek	Stav v běžném účet. období	Stav v minulém účet. období
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	40		
C.I.8.	Odložený daňový závazek	41	5	5
C.I.9.	Závazky - ostatní	42	0	134913
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	43		14228
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	44		
C.I.9.3.	Jiné závazky	45		120685
C.II.	Krátkodobé závazky	46	50148	16453
C.II.1.	Vydané dluhopisy	47	0	0
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	48		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	49		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	50		
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	51		
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	52	561	296
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	53		
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	54		
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	55		
C.II.8.	Závazky ostatní	56	49587	16157
C.II.8.1	Závazky ke společníkům	57		
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	58		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	59	179	85
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	60	101	49
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	61	1021	358
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	62		359
C.II.8.7.	Jiné závazky	63	48286	15306
D.	Časové rozlišení pasiv	64	184	375
D.1.	Výdaje příštích období	65	184	375
D.2.	Výnosy příštích období	66		

Sestaveno dne: 27.8.2018 Sestavil: Telefon: E-mail:		Člen statutárního orgánu, jehož podpisový záznam byl připojen k účetní závěrce Ing. Lubomír Vais 	
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..... **31.12.2017**

(v celých tisících Kč)

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

Rok	Měsíc		IČ							
2017	1	2	2	4	1	8	4	4	9	7

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

Na Valentince 3336/4

PRAHA 5

15000

Označení	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	8858	10612
II.	Tržby za prodej zboží	02		
A.	Výkonová spotřeba	03	12699	10454
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	05	1270	503
A.3.	Služby	06	11429	9951
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	-2207	
C.	Aktivace (-)	08		
D.	Osobní náklady	09	3476	1396
D.1.	Mzdové náklady	10	2599	1042
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	877	354
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	877	354
D.2.2.	Ostatní náklady	13		
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	64	50
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	64	50
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	64	50
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	1051	395
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	1051	395
F.	Ostatní provozní náklady	24	31259	1629
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
F.2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	26		
F.3.	Daně a poplatky	27	23	33
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
F.5.	Jiné provozní náklady	29	31236	1596
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	-35382	-2522

Označení	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			běžněm	minulém
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31	233605	0
IV.1	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	233605	
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	2600	
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	35	0	46
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		46
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	6062	7666
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	6062	7666
I	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	9824	10345
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	9824	10345
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	832	
K.	Ostatní finanční náklady	47	46	21
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	228029	-2654
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	192647	-5176
L.	Daň z příjmů	50	0	3
L.1.	Daň z příjmů splatná	51		
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		3
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	192647	-5179
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	192647	-5179
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	250408	18719

Sestaveno dne: 27.8.2018		Člen statutárního orgánu, jehož podpisový záznam byl připojen k účetní závěrce	
Sestavil		Ing. Lubomír Vais	
Telefon:			
E-mail:			
Právní forma účetní jednotky:		Pozn.:	
akciová společnost		Architektonické činnosti	

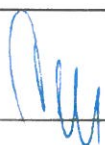
PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

EBM Partner, a.s.
IČO 24184497za období končící k
31.12.2017
(v celých tisících Kč)Na Valentince 3336/4
Praha 5
15000

		Běžné účetní období	Minulé účetní období
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	334	245
	<i>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)</i>		
Z.	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	192 647	-5 176
A. 1.	Úpravy o nepeněžní operace	-227 179	2 729
A. 1. 1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování oceňovacího rozdílu k nabytému majetku a goodwillu (+/-)	64	50
A. 1. 2.	Změna stavu opravných položek, rezerv		
A. 1. 3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)	-231 005	
A. 1. 4.	Výnosy z podílů na zisku (-)		
A. 1. 5.	Vyúčtované nákladové úroky (+) s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku, a vyúčtované výnosové úroky (-)	3 762	2 679
A. 1. 6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace		
A *	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	-34 532	-2 447
A. 2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-102 015	-54 028
A. 2. 1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	14 027	-48 129
A. 2. 2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	-116 435	-5 899
A. 2. 3.	Změna stavu zásob (+/-)	-2 207	
A. 2. 4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	2 600	
A **	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	-136 547	-56 475
A. 3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	0	
A. 4.	Přijaté úroky (+)	-9 824	-10 345
A. 5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulé období (-)	6 062	7 666
A. 7.	Přijaté podíly na zisku (+)		-3
A ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-140 309	-59 157
	<i>Peněžní toky z investiční činnosti</i>		
B. 1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-3 005	-193
B. 2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	233 605	
B. 3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám		
B ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	230 600	-193
	<i>Peněžní toky z finanční činnosti</i>		
C. 1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popřípadě takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry) na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	15 000	59 439
C. 2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	0	0
C. 2. 1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, ážia, popřípadě fondů ze zisku včetně složených záloh na toto zvýšení (+)		
C. 2. 2.	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům (-)		
C. 2. 3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů (+)		
C. 2. 4.	Uhrazení ztráty společnosti (+)		
C. 2. 5.	Přímé platby na vrub fondů (-)		
C. 2. 6.	Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky veřejné obchodní společnosti a komplementáři u komanditních společností (-)		
C ***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	15 000	59 439
F.	Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	105 291	89
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	105 625	334

Sestaveno dne

27.8.2018 Ing. Lubomír Vais



PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

EBM Partner, a.s.

IČO 24184497

ke dni

31.12.2017

(v celých tisících Kč)

Na Valentince 3336/4

Praha 5

15 000

	Stav k 31.12.2015	Zvýšení (+)	Snížení (-)	Stav k 31.12.2016	Zvýšení (+)	Snížení (-)	Stav k 31.12.2017
Počet akcií	20			20			20
Základní kapitál	2000			2000			2000
Vlastní podíly							
Změny základního kapitálu							
Ážio							
Ostatní kapitálové fondy							
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	-2600	2600		0			0
Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměně obchodních korporací							
Rozdíly z přeměny obchodních korporací							
Rozdíly z ocenění při přeměně obchodních korporací							
Ostatní rezervní fondy							
Statutární a ostatní fondy	3			3			3
Nerozdělený zisk minulých let	17	0		17			17
Neuhrazená ztráta minulých let	-1	-3505		-3506	-5179		-8685
Jiný výsledek hospodaření minulých let							
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-3505	3505	-5179	-5179	192647	5179	192647
Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku							
Vlastní kapitál celkem	-4086	2600	-5179	-6665	187468	5072	185875

Sestaveno

dne:

Jméno a podpis statutárního orgánu:

27.8.2018

Ing. Lubomír Vais

PŘÍLOHA

k účetní závěrce k 31. 12. 2017

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 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. Ľubomír 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 8 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. 2017

Obchodní společnost eviduje finanční investice se 100 % podílem ve společnostech Centrum bydlení pro seniory Liberec, s.r.o., Centrum bydlení pro seniory Pardubice, s.r.o. a EBM SPV1, s.r.o. V roce 2017 obchodní společnost prodala podíly v dceřiných společnostech: Centrum bydlení pro seniory Hradec Králové, s.r.o., Centrum bydlení pro seniory Praha – Štěrbohol, s.r.o., Centrum bydlení pro seniory Havířov, s.r.o. a GrandPark, a.s.

3. Základní východiska pro sestavení účetní závěrky k 31. 12. 2017

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 2017. Účetní závěrka sestavená k 31. 12. 2017 je zpracována na bázi historických cen v celých tis. Kč.

V meziročním srovnání nedošlo ke změně v postupech účtování.

4. 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

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

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

Zásoby a opravné položky k zásobám

K 31. 12. 2017 obchodní společnost eviduje nedokončenou výrobu v hodnotě 2,2 mil. Kč.

Pohledávky a opravné položky k pohledávkám

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

Přijaté úvěry

K 31. 12. 2017 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. 2017 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 obchodní společnost nevykazuje

Příjmy příštích období a dohadné účty aktivní obchodní společnost nevykazuje.

Výdaje příštích období 184 tis. Kč zahrnují úroky z dluhopisů a 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 2017 a výpočtu daňové povinnosti obchodní společnost pověřila daňového poradce ing. Daniela Kábu, Ph.D. Vykázala daňovou ztrátu ve výši 391 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.

5. Dlouhodobý nehmotný majetek

Obchodní společnost eviduje zřizovací výdaje v hodnotě 152 tis. Kč, oprávky k 31. 12. 2017 činí 152 tis. Kč.

6. Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

Skupina majetku	Pořizovací cena		Oprávky		Zůstatková cena		Přírůstky	Úbytky
	Běžné období	Minulé období	Běžné období	Minulé období	Běžné období	Minulé období		
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0	0
Stavby	0	0	0	0	0	0	0	0
Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	452	147	107	43	345	104	305	0
Jiný DHM								
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

Obchodní společnost eviduje nedokončenou výrobu v hodnotě 2,2 mil. Kč.

9. Dlouhodobé pohledávky

V dlouhodobých pohledávkách jsou evidovány zápůjčky pro dceřiné společnosti:

Zápůjčka pro Centrum bydlení pro seniory Liberec, s.r.o. ve výši 26.144 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.

Zápůjčka pro Centrum bydlení pro seniory Pardubice, s.r.o. ve výši 1 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.

Zápůjčka pro EBM SPV1, s.r.o. ve výši 1 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.

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)	Ostatní* (Poskytnuté zálohy a jiné pohledávky)	Z obchodního styku (311000)	Ostatní (Poskytnuté zálohy a jiné pohledávky)
Ve splatnosti	7.279	92.891	5.397	1.217
Do 30 dní	0	0	0	0
30 - 60 dní	0	0	0	0
60 – 90 dní	0	0	0	0
90 – 180 dní	13	0	0	0
180 a více	3.915	0	17	0
Celkem	11.207	0	5.414	0

* Jedná se především o pohledávky z titulu krátkodobě poskytnutých zápůjček, součástí je zápůjčka akcionáři obchodní společnosti ve výši 45,7 mil. Kč včetně úrokového příslušenství.

Dlouhodobé pohledávky - odložená daň

Společnost vykazuje odloženou daňovou pohledávku – přehled rozdílů:

Název	Běžné období k 31. 12. 2017	Minulé období k 31. 12. 2016
Stálá aktiva	-23	13
Zásoby	0	0
Pohledávky	0	0
Rezerva na nevyč. dovolenou, ostatní rezervy	0	0
Daňová ztráta z minulých let	3.786	3.522
Ostatní	0	0
Rozdíl	3.763	3.535
Sazba daně v procentech	19	19
Odložená daňová pohledávka	715	672

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 2017, tj. 19 %.

Společnost o odložené daňové pohledávce neučtuje z důvodu opatrnosti.

11. Krátkodobý finanční majetek

Pokladní hotovost k 31. 12. 2017 činí 10 tis. Kč.

Stav na bankovních účtech se ze 301 tis. Kč zvýšil na 105.615 tis. Kč.

12. Ostatní aktiva

Náklady příštích období 349 ti. Kč – časové rozlišení leasingu, časové rozlišení parkovacích karet a nakoupené letenky na období roku 2018.

13. Opravné položky k dlouhodobému finančnímu majetku

Dlouhodobý finanční majetek byl k 31. 12. 2017 přeceněn metodou ekvivalence.

14. Výkaz o změnách vlastního kapitálu

Vlastní kapitál zaznamenal v meziročním období 2016 až 2017 následující vývoj v tis. Kč:

Kategorie vlastního kapitálu	Počáteční stav k 1.1.2017	Zvýšení	Snížení (výplata podílů)	Konečný stav k 31.12.2016
Základní kapitál	2 000	0	0	2000
Ostatní kapitálové fondy	0	0	-107	-107
Rezervní fond	3	0	0	3
Statutární a ostatní fondy	0	0	0	0
Zisk minulých let	17	0	0	17
Neuhrazená ztráta min. let	-3.506	-5.179	0	-8.685
Výsledek hospodaření běžného účt.obd.	-5.179	192.647	0	192.647
Celkem	-6.665	187.468	-107	185.875

15. Dlouhodobé závazky

V dlouhodobých závazcích jsou evidovány závazky z vydaných dluhopisů ve výši 4 mil. Kč.

Dále jsou zde evidovány zápůjčky od níže uvedených subjektů:

PORR a.s. – zápůjčka ve výši 15.000 tis. Kč. Úrok je 6% p.a.

Odložený daňový závazek ve výši 5 tis. Kč.

16. Krátkodobé závazky z přijatých faktur od dodavatelů a záloh k vyúčtování
Společnost vykazuje následující vývoj skladby závazků z obchodního styku v tis. Kč

Počet dní 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	432	34.587*	243	16.157*
Do 30 dní	74	0	53	0
30 - 60 dní	0	0	0	0
60 - 90 dní	0	0	0	0
90 - 180 dní	0	0	0	0
180 a více	55	0	0	0
Celkem	561	34.587	296	16.157

* Jedná se o závazky z titulu zápůjček, závazky vůči zaměstnancům, správě sociálního zabezpečení, zdravotním pojišťovnám a finančnímu úřadu.

Zápůjčky:

Ing. D. Fanta – zápůjčka ve výši 33.176 tis. Kč včetně příslušenství.

17. Bankovní úvěry a výpomoci

Obchodní společnost v roce 2017 neměla žádné bankovní úvěr ani výpomoci.

18. Ostatní pasiva

Výdaje příštích období 184 tis. Kč zahrnují úroky z dluhopisů za období 1. 6. do 31. 12. 2017 a náklady související se zajišťováním projekčních činností.

19. Daně a závazky ze sociálního a zdravotního pojištění

	Běžné období	Minulé období
Sociální zabezpečení	71	34
Zdravotní pojištění	30	15
Daňové závazky – účet 341	0	7
Daňové závazky – účet 342	18	11
Daňové závazky – účet 343	1.003	340
Daňové závazky – účet 345	0	0

20. Leasing

Obchodní společnost má od února 2015 najaté vozidlo Hyundai IX 35 formou operativního leasingu od UniCredit Fleet Management, s.r.o.

Od června 2015 má najaté další vozidlo Hyundai IX 35 formou finančního leasingu od GE Money Leasing, s.r.o.

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 poradenská a konzultační činnost. Skladba výnosů v uplynulých letech je uvedena v tabulce (v tis. Kč)

Finanční výnosy jsou především z prodeje dceřiných společností GrandPark a.s, Centrum bydlení pro seniory Hradec Králové, s.r.o., Centrum bydlení pro seniory Praha – Štěrboholy, s.r.o. a Centrum bydlení pro seniory Havířov, s.r.o.

	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	8.858	8.859	0	10.612	10.612	0
Změna stavu zásob vlastní činnosti	0	0	0	0	0	0
Aktivace	0	0	0	0	0	0
Tržby z prodeje majetku	0	0	0	0	0	0
Ostatní provozní výnosy	1.051	1.051	0	395	395	0
Finanční výnosy	240.499	240.497	0	7.712	7.712	0
Celkem	250.408	250.407	0	18.719	18.719	0

23. Osobní náklady

Průměrný přepočtený stav zaměstnanců za rok 2017 činil 8. Mzdové náklady činily 2.598 tis. Kč.

24. Náklady vynaložené na prodané zboží, spotřeba materiálu a služeb a ostatní náklady
Na celkové spotřebě materiálu a energie 1.270 tis. Kč se podílí pouze přímá spotřeba nakupovaného materiálu.

Na spotřebě nákladů na služby 11.429 tis. Kč se podílejí náklady na ostatní služby, zejména náklady na subdodávky, vedení účetnictví, reklama.

25. Výdaje na výzkum a vývoj

Nebyly vynaloženy.

26. 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.

27. 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 Schaffer & Partner Audit s.r.o. Výše nákladů na audit byla v souladu se smluvní cenou. Jiné úhrady nebyly auditorovi poskytnuty.

29. Události, které nastaly po datu účetní závěrky

Ode dne sestavení účetní závěrky došlo k úhradě následujících závazků obchodní společnosti:

1. právnická osoba nespojená s obchodní společností ve výši 15 mil Kč;
2. dluhopisy obchodní společnosti ve výši 4 mil. Kč;
3. fyzická osoba nespojená s obchodní společností ve výši 30 mil. Kč.

V Praze dne 27. 8. 2018



.....
Ing. Lubomír Vais

VÝROČNÍ ZPRÁVA ZA ROK 2017

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 31.12.2017:

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 2017. Účetním obdobím je kalendářní rok.

Společnost EBM Partner a.s. prodala v květnu 2017 skupině SeneCura / Orpea své dceřiné společnosti (i) Centrum bydlení pro seniory Havířov, s.r.o.; (ii) Centrum bydlení pro seniory Hradec Králové, s.r.o.; (iii) Centrum bydlení pro seniory Praha – Štěrboholy, s.r.o.; a (iv) GrandPark, a.s.

3. Informace o skutečnostech, které nastaly v období od 31.12.2017 dosud

Ode dne sestavení účetní závěrky došlo k úhradě následujících závazků Společnosti:

1. právnická osoba nespojená se Společností ve výši 15.000.000 Kč;
2. dluhopisy Společnosti ve výši 4.000.000 Kč;
3. fyzická osoba nespojená se Společností ve výši 30.000.000 Kč.

4. Informace o předpokládaném vývoji účetní jednotky

V průběhu roku 2018 bude pokračovat výstavba domova pro seniory v Liberci. Po jeho dokončení plánuje Společnost prodej své projektové společnosti Centrum bydlení pro seniory Liberec, s.r.o. skupině SeneCura / Orpea, a to ve čtvrtém čtvrtletí roku 2018.

Společnost dále připravuje projekt domova pro seniory v Pardubicích, kde předpokládá vydání stavebního povolení a zahájení výstavby v prvním čtvrtletí roku 2019.

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

Společnost také připravuje k realizaci projekty rezidenčního bydlení v Praze, akvizice pozemků a/nebo projektů by měla proběhnout ve čtvrtém čtvrtletí roku 2018.

Na selektivní bázi Společnost dále zvažuje realizaci projektů družstevního bydlení a/nebo nájemního bydlení.

5. Výdaje na výzkum a vývoj

Obchodní společnost nevynaložila žádné výdaje na výzkum a vývoj.

6. Aktivity v ochraně v oblasti životního prostředí

Nevyskytly se žádné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí.

7. Zpráva s výrokem auditora k účetní závěrce za rok 2017

Zpráva s výrokem auditora bez výhrad je součástí přílohy této výroční zprávy.

8. Organizační složky v zahraničí

Korporace EBM Partner a.s. nemá organizační složku v zahraničí.

V Praze, dne 27. 8. 2018

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

Ing. Lubomír Vais
předseda představenstva

Přílohy: Účetní závěrka za rok 2017

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2017

Zpráva s výrokem auditora k účetní závěrce za rok 2017

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. 2017 do 31. 12. 2017

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	Dat. nar.
Předseda představenstva	Vais	Ľubomír, 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 Liberec, s.r.o., IČ: 05631599, 100% obchodní podíl
Centrum bydlení pro seniory Pardubice, s.r.o., IČ: 06303391, 100% obchodní podíl
EBM SPV 1, s.r.o., IČ: 06303498, 100% obchodní podíl

Jinak propojené společnosti:

EBM – Expert Building Management, s.r.o., IČ: 25514741,
EBM Rent, s.r.o., IČ: 06303200,
EBM Construct, s.r.o., IČ: 63477165

4. Úloha společnosti ve skupině:

Hlavním předmětem podnikání je Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

5. Způsob a prostředky ovládání

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

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

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

7. Právní vztahy mezi propojenými osobami

Druh právního vztahu	Ano / ne
Smlouvy o nákupu zboží, materiálu, služeb, jiné	Ano
Smlouvy o prodeji zboží, výrobků, služeb, jiné	Ne
Smlouvy o distribuci dodávek	Ne
Smlouvy o technické pomoci	Ne
Smlouvy o zápůjčce	Ano
Smlouvy o poskytování reklamních služeb	Ne
Smlouvy o nájmu či pronájmu	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	Ne

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 9. 5. 2017, se splatností 31. 3. 2020

- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 11.134.498 Kč
- Zápůjčka je úročena

2/ Smlouva byla uzavřena dne 1. 9. 2017, se splatností 11. 9. 2018

- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 5.840 tis. Kč,
- Zápůjčka je úročena

3/ Smlouva byla uzavřena dne 25. 9. 2017, se splatností 30. 11. 2018

- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 1.037.303 tis. Kč,
- Zápůjčka je úročena

Nevyplacené úroky k 31. 12. 2017: 466 tis. Kč.

Smlouva o půjčce mezi EBM Partner a.s. (věřitelem) a korporací Centrum bydlení pro seniory Liberec, s.r.o. (dlužníkem).

1/ Smlouva byla uzavřena dne 1. 12. 2016, se splatností 31. 12. 2022

- Předmětem smlouvy je půjčka ve výši 38.000 tis. Kč, zapůjčeno 28.274 tis Kč
- Půjčka je úročena

Úroky k 31. 12. 2017: 869 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 21.250 tis. Kč, zapůjčeno 8.500 tis. Kč
- Zápůjčka je úročena

Úroky k 31. 12. 2017: 34 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, zapůjčeno 137 tis. Kč
- Zápůjčka je úročena

Úroky k 31. 12. 2017: 1 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, zapůjčeno 1 tis. Kč
- Zápůjčka je úročena

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, zapůjčeno 1 tis. Kč
- Zápůjčka je úročena

Další plnění

Korporace EBM Partner a.s. nakoupila služby od korporace EBM – Expert Building Management, s.r.o. ve výši 4.591 tis. Kč a korporaci EBM – Expert Building Management, s.r.o. poskytla služby ve výši 5.108 tis. Kč.

Závazek k 31. 12. 2017: 139 tis. Kč.

Pohledávka k 31. 12. 2017: 9.912 tis. Kč.

Korporace EBM Partner a.s. poskytla služby korporaci Centrum bydlení pro seniory Liberec, s.r.o. ve výši 3.657tis.

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.

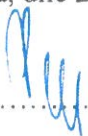
11. Závěr zprávy o vztazích mezi propojenými osobami

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. 2017 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 27. března 2018

..... Ing. Lubomír Vais, předseda představenstva