

EBM

2020

VÝROČNÍ ZPRÁVA



OBSAH

5	Vize	20	Projekty ve výstavbě
6	Výroční ohlédnutí	24	Připravované projekty
8	Rok 2020 v kostce	32	Dokončené projekty
10	Přehled událostí	38	Vedení společnosti
12	Finanční přehled	40	Principy ESG
14	O nás	44	Zpráva auditora ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
16	EBM Group		
18	Investice	70	Zpráva auditora ke statutární účetní závěrce a výroční zprávě

DEVELOPER PROJEKTŮ S PŘIDANOU HODNOTOU



Do budoucna chceme dále posilovat pozici a pověst společnosti EBM Partner coby developera s přidanou hodnotou. Naší hlavní úlohou bude využívat příležitosti na trhu rezidenčního developmentu, kde máme ambici připravovat, mimo jiné, také kvalitní nájemní projekty. Kromě rezidenčního trhu monitorujeme nové příležitosti na trhu komerčních nemovitostí.

Jsme si vědomi našeho know-how v segmentu seniorského bydlení a chceme jej i do budoucna využívat ve spolupráci se všemi významnými poskytovateli sociálních služeb v České republice. Všechny projekty chceme připravovat s cílem uspokojit zvyšující se nároky na kvalitu a aktuální změny potřeb koncových zákazníků.

Struktura financování projektů, včetně schváleného objemu pro dluhopisové emise, nám umožňuje být flexibilními a konkurenceschopnými při akvizici nových pozemků a záměrů.

U všech projektů klademe důraz na atraktivitu výsledného produktu pro naše klienty, financující banky i investory. Úspěch připravovaných a realizovaných projektů společnosti EBM Partner je významně podpořen bohatými zkušenostmi napříč celou skupinou EBM Group, a z toho plynoucími synergickými efekty mezi jednotlivými společnostmi.

VÝROČNÍ OHLÉDNUTÍ

1,2
mld. Kč

Prodejní hodnota projektů v přípravě
a výstavbě na konci roku 2020

“

Neutuchající zájem klientů o námi připravované a realizované nemovitosti potvrzuje, že na trh přinášíme zajímavé a kvalitní projekty.

”

Vážené dámy, vážení pánové,

dostává se vám do ruky výroční zpráva skupiny EBM Partner za rok 2020, která je ve srovnání s předchozími roky úplně jiná. Poprvé reportujeme naše výsledky za celou skupinu EBM Partner konsolidovaně, a navíc v souladu s mezinárodními účetními standardy (IFRS), což vnímáme jako další významný milník v historii EBM Partner, a zároveň další krok k větší transparentnosti a korektnějšímu pohledu na hodnotu a výkonnost skupiny EBM Partner.

Rok 2020 se nesl ve znamení přechodu EBM Partner do fáze výstavby dvou ze svých rezidenčních projektů. V dubnu jsme zahájili stavbu projektu rodinných domů Villa Resort Kolovraty na okraji metropole a v květnu poklepali základní kámen Erbenovy Rezidence, luxusního bydlení v centru Prahy. Až do konce roku zde probíhalo technicky velmi náročné zakládání stavby v příkrém svahu.

Zahájili jsme také projektové práce na projektu Rezidence Krčská zahrada – naší akvizici z ledna 2020. V neposlední řadě jsme v posledním čtvrtletí loňského roku úspěšně dokončili, zkolaudovali a předali v pořadí již pátý dům pro bydlení seniorů – tentokrát projekt v Pardubicích pro skupinu Alzheimercentrum.

Projekční činnost všech našich projektů jsme svěřili do rukou EBM Expert. O stavební práce se postaral další člen skupiny, EBM Construct. Tím jsme naplno využili výhod plynoucích ze synergie v rámci skupiny EBM Group.

Úspěšně jsme překonali nelehké období pandemie a dokázali se vyrovnat s nedostatkem pracovní síly. Nárůst cen práce i materiálu jsme byli schopni absorbovat a proces výstavby jednotlivých projektů postupuje podle plánu a stanovených rozpočtů.

Strategickým rozhodnutím byl vstup do společnosti Logport Development, která připravuje výstavbu několika komerčních zón klíčové městské infrastruktury v Praze a plánuje expanzi do hlavních měst dalších zemí regionu střední a východní Evropy. Projekty společnosti Logport bude ve výsledcích skupiny EBM Partner hrát do budoucna stále významnější roli, a to díky obrovskému potenciálu plynoucímu z postupného přelévání sektoru retailu do sektoru logistiky.

V návaznosti na komerční úspěch projektu Villa Resort Kolovraty jsme v lednu 2021 dokončili akvizici projektu rodinných domů Villa Resort Beroun, a tím dále posílili pozici rezidenčního developera. Zahájení stavby plánujeme na léto 2021. Neutuchající zájem o námi připravované a realizované nemovitosti ze strany klientů – kupujících nás velmi těší a potvrzuje, že na trh přinášíme zajímavé a kvalitní projekty. Do budoucna plánujeme naplňovat strategii kontrolovaného růstu a projektové diverzifikace akvizicemi zajímavých rezidenčních projektů v Praze a blízkém okolí.

Uvědomujeme si, že naši strategii můžeme naplňovat jen díky velkému úsilí všech zaměstnanců a obchodních partnerů – dodavatelů. Velmi si vážíme nastavených dlouhodobých vztahů s bankami, které naše projekty podporují korektními podmínkami poskytovaného financování. Nesmírně si ceníme důvěry spoluinvestorů a držitelů našich dluhopisů vkládané do naší společnosti. Vyjadřuje náš závazek uvádět na trh další kvalitní projekty a zůstat i nadále férovým partnerem.

Těšíme se na další spolupráci.

červen 2021

Ing. Jan Šulc
Výkonný ředitel

Kvalitou projektů
chceme i nadále patřit
na špičku rezidenčního
developmentu



ROK 2020
V KOSTCE

16,5 mil.

Konsolidovaný zisk (Kč)

521 mil.

Konsolidovaná aktiva (Kč)
Meziroční nárůst o 57 %

138 mil.

Konsolidovaný vlastní kapitál (Kč)
Meziroční nárůst o 14 %

IFRS

ZA ROK 2020 POPRVÉ REPORTUJEME
KONSOLIDOVANÉ FINANČNÍ VÝKAZY
DLE IFRS

JDE O DALŠÍ VÝZNAMNÝ KROK
K VĚTŠÍ TRANSPARENTNOSTI
A KOREKTNĚJŠÍMU POHLEDU NA HODNOTU
A VÝKONNOST SKUPINY EBM PARTNER

PŘEHLED UDÁLOSTÍ

STRATEGIE



Posílení managementu

S cílem vést společnost k dalšímu růstu a rozvoji nastoupil v listopadu na pozici výkonného ředitele EBM Partner Jan Šulc, který předtím devět let působil ve Skanska Property Czech Republic.



Akvizice Logport Development

Akvizice 49% podílu společnosti Logport Development, developera komerčních zón, ve kterých kombinuje skladové a výrobní plochy s kancelářemi a obchodními prostory pro velkoobchod a služby.



Druhá emise dluhopisů

Příprava druhé emise dluhopisů v rámci platného dluhopisového programu z roku 2019. Emise čtyřletých dluhopisů v objemu 250 mil. Kč vydána v lednu 2021.

ZAHÁJENÉ PROJEKTY



Villa Resort Kolovraty

Začátek stavební realizace projektu a spuštění bankovního financování od UniCredit Bank (duben 2020).



Erbenova Rezidence

Začátek stavební realizace projektu (květen 2020) a příprava spuštění bankovního financování od UniCredit Bank (leden 2021).

AKVIZICE



Rezidence Krčská zahrada

Akvizice pozemku v Krči (leden 2020) zahájeny intenzivní práce na získání územního rozhodnutí a stavebního povolení tohoto projektu.



Villa Resort Beroun

Příprava akvizice projektu Villa Resort Beroun a společnosti Jižní svahy. Dokončení akvizice a podpis smluvní dokumentace v lednu 2021.

DOKONČENÉ PROJEKTY



CBS Pardubice

Dokončení projektu Centrum bydlení pro seniory Pardubice (srpen 2020) a jeho předání investorovi, skupině Alzheimercentrum (listopad 2020).

FINANČNÍ PŘEHLED

**1 200
mil. Kč**

SOUHRNNÁ PROJEKTOVANÁ PRODEJNÍ HODNOTA
REZIDENČNÍCH PROJEKTŮ SPOLEČNOSTI EBM PARTNER
VE FÁZI PŘÍPRAVY A VÝSTAVBY

K 31. 12. 2020

**720
mil. Kč**

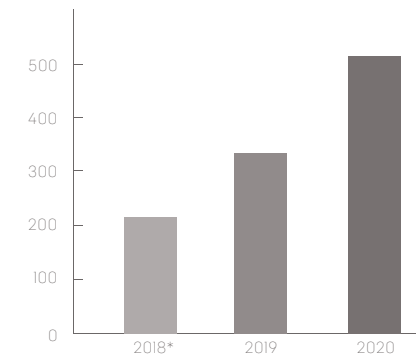
SOUHRNNÁ HODNOTA
SPLACENÝCH ÚVĚRŮ
BANKOVNÍM INSTITUCÍM

**1 220
mil. Kč**

SOUHRNNÁ REALIZOVANÁ PRODEJNÍ HODNOTA
DOKONČENÝCH REALITNÍCH PROJEKTŮ
SPOLEČNOSTI EBM PARTNER

CELKOVÁ AKTIVA

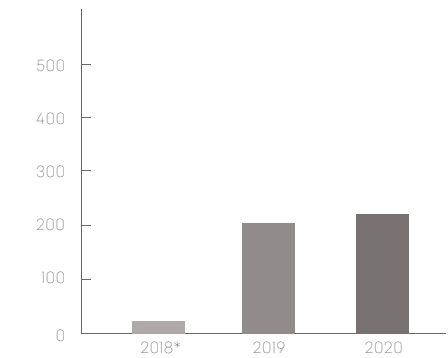
(mil. Kč)



*jedná se o srovnatelný neoficiální neauditovaný rozvahový údaj

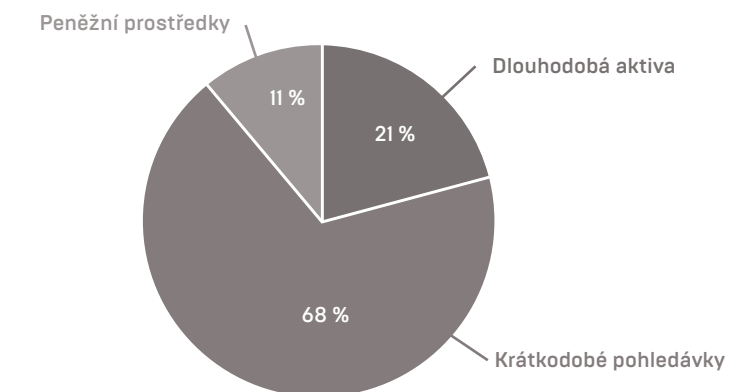
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

(mil. Kč)



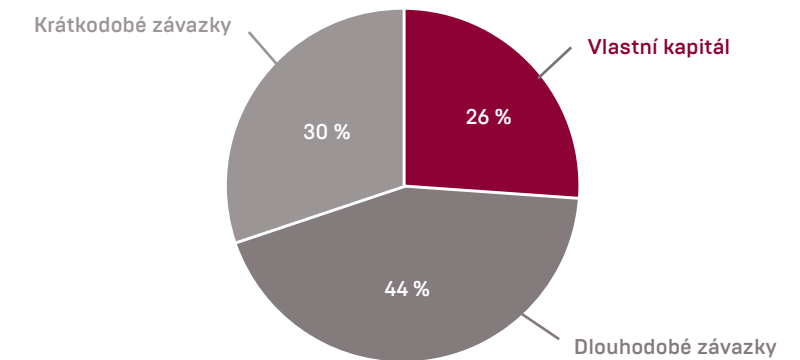
STRUKTURA BILANCE - AKTIVA

(K 31. 12. 2020)



STRUKTURA BILANCE - PASIVA

(K 31. 12. 2020)



O NÁS

EBM PARTNER

Jsme holdingovou společností, která připravuje a realizuje developerské projekty zejména v oblasti rezidenčního bydlení. Pro externí klienty připravujeme projekty seniorského bydlení spojeného se službami, kde se řadíme mezi nejvýznamnější developery v ČR.

Pokračující růst společnosti EBM Partner i celé skupiny EBM Group potvrzuje naši schopnost vyvíjet se společně s realitním trhem.

Významným úspěchem minulého období bylo vybudování portfolia projektů seniorského bydlení, včetně provozovatele sociálních služeb – společnosti GrandPark. Jejich prodejem v roce 2017 byly vytvořeny ideální podmínky pro další rozvoj naší společnosti. Tento potenciál nehodláme promarnit.

Kromě rozšiřování portfolia projektů v již osvědčených oblastech rezidenčního developmentu plánujeme také jeho diverzifikaci do dalších lukrativních segmentů – prostřednictvím společnosti Logport Development do segmentu komerčních zón a městské logistiky.

Klíčem k úspěchu je efektivní spolupráce a maximální využití synergie v rámci skupiny EBM Group.



Rezidence Erbenova a.s.	100 %	Bytové družstvo Vrchlabí - Labská	100 %
EBM SPV 1, s.r.o.	100 %	EBM SPV 3, s.r.o.	100 %
EBM SPV 2, s.r.o.	100 %	EBM SPV 4, s.r.o.	100 %
Logport Development s.r.o.	49 %		

MILNÍKY V HISTORII EBM PARTNER



O EBM GROUP

Společnost EBM Partner je součástí EBM Group – skupiny společností pokrývajících vlastní kapacitou všechny základní činnosti v oblasti stavebnictví a realit. Počátky působení na českém a slovenském trhu sahají do roku 1998, kdy byla založena první ze společností skupiny.

V současnosti pracuje pro EBM Group již více než 150 profesionálů, k tomu využívá služeb dalších více než 200 osvědčených subdodavatelů, zejména v projekční a stavební oblasti.

Za posledních 5 let dosáhly tržby firem skupiny kumulovaně cca 1,7 mld. Kč, a to zejména v oblasti architektury, stavební projekce, inženýrské činnosti, projektového managementu, stavebních prací a developmentu.

Postupným vývojem se z EBM Group stal respektovaný hráč na trhu a značka EBM zárukou stability a důvěryhodnosti. Skupina EBM Group má ambice nadále posilovat svou pozici na trhu. Vnímáme, že struktura skupiny společností EBM Group a synergické efekty z ní plynoucí jsou zárukou stability nejen v dobách růstu, ale i při případném zpomalení ekonomiky, které se už jenom z principu fungování ekonomických cyklů může odrazit i v realitní a stavební oblasti.

Diverzifikace podpořená zahrnutím všech podstatných činností ve stavebnictví je určujícím střednědobým až dlouhodobým strategickým cílem celé EBM Group.

Záměrem skupiny EBM Group je připravovat a následně realizovat kvalitní projekty s přidanou hodnotou, a to specifické jak architektonicko-projekčními řešeními, tak i svým funkčním využitím.



Villa Resort Beroun



PARTNER PRO VAŠE INVESTICE

Primárním cílem je zajistit dostatečně konzervativní a diverzifikovanou strukturu financování, která umožní bezproblémovou realizaci našich realitních projektů i fungování společnosti. Zároveň vytvoří prostor pro zajímavé zhodnocení vložených prostředků našich spoluinvestorů.

Realitní projekty, včetně projektů připravovaných a realizovaných dceřinou společností Logport Development, plánujeme i v budoucnu financovat vždy kombinací vlastních zdrojů společnosti a/nebo finančních prostředků poskytnutých případnými equity partnery, výnosů z jednotlivých emisí dluhopisů, střednědobého developerského úvěru poskytnutého bankovní institucí na základě aktuálních podmínek běžných na trhu.

Základním principem financování našich projektů je, že cizí zdroje používáme zejména při financování v realizačních fázích (tj. minimálně pozemek s vydaným územním rozhodnutím s nabytou právní mocí), přičemž vlastní zdroje společnosti a/nebo finanční prostředky poskytnuté případnými spoluinvestory primárně v akvizičních fázích (tj. akvizice pozemku, projekční/přípravné fáze do získání územního rozhodnutí, případně stavebního povolení).



JSME TRANSPARENTNÍM A FÉROVÝM PARTNEREM



Zkušenosti

Máme bohaté zkušenosti s developmentem a potvrzenou komerční úspěšnost našich projektů



Partnerství

Jsme respektovaným partnerem předních bank v ČR, zejména ČS, ČSOB, Equa bank a UniCredit Bank



Transparentnost

Naše společnost je transparentní s jasnou corporate governance



Synergie

Naplno využíváme výhod plynoucích ze synergie v rámci skupiny EBM Group



Diverzifikace

Dbáme na projektovou diverzifikaci



Potenciál

Cílíme na segmenty s velmi zajímavým komerčním potenciálem a zároveň vyšší odolností vůči cyklickým výkyvům



Vlastní prostředky

Do projektů alokujeme vlastní prostředky



Konzervativní přístup

Dáváme přednost konzervativnímu přístupu k celkovému zadlužení společnosti i jednotlivých projektů

PROJEKTY VE VÝSTAVBĚ

ERBENOVA REZIDENCE

V Praze na úpatí strahovského kopce ve vyhledávané smíchovské lokalitě Na Hřebenkách realizujeme v projektové společnosti Rezidence Erbenova bytový dům s 21 exkluzivními byty. Autorem projektu je renomovaný český ateliér ADR.

Výstavba projektu započala v květnu 2020, přičemž s ohledem na lokalitu a svažitost pozemku se jedná o velmi náročnou stavbu, a to nejen v jejích prvních fázích. Na konci roku 2020 se dokončovalo zajištění stavební jámy a přeložka splaškové kanalizace – což jsou samy o sobě dva poměrně náročné stavební projekty – tak, aby od jara 2021 mohla začít výstavba samotného domu.

Celková prodejní hodnota bytů v tomto projektu je cca 540 mil. Kč s DPH. Na konci roku 2020 jsme měli uzavřené rezervační smlouvy a/nebo smlouvy o smlouvě budoucí kupní s klienty v součtu téměř 40 % projektu, což s ohledem na jedinečnost projektu i jeho stádium realizace považujeme za velký úspěch.

Kolaudaci projektu a podpis kupních smluv s klienty plánujeme na 4. čtvrtletí roku 2022. Developerské financování projektu nám poskytuje UniCredit Bank.

Hodnota projektu: 540 mil. Kč s DPH
Plánované dokončení: 4Q 2022
Projektová společnost: Rezidence Erbenova a.s.
Internetové stránky: www.erbenovarezidence.cz



VILLA RESORT KOLOVRATY

V pražské městské části Kolovraty stavíme projekt rodinných řadových domů, dvojdomů a solitérních vil. Naším cílem je vytvořit příjemné moderní bydlení v domech s promyšlenými dispozicemi, v rezidenční lokalitě plné zeleně a zároveň s velmi dobrou dostupností do centra města. Výstavba projektu začala v dubnu 2020, na konci roku 2020 probíhalo dokončování hrubé stavby jednotlivých domů.

Předpokládaná prodejní hodnota domů v tomto projektu převyšuje 190 mil. Kč s DPH. Na konci roku 2020 jsme měli uzavřené rezervační smlouvy a/nebo smlouvy o smlouvě budoucí kupní s klienty v součtu cca 75 % projektu, což dokazuje pokračující velký zájem o kvalitní nemovitosti v dobrých lokalitách. A to je přesně typ projektů, které pro naše klienty připravujeme a stavíme.

Kolaudaci projektu a podpis kupních smluv s klienty plánujeme na 4. čtvrtletí roku 2021. Developerské financování tohoto projektu nám poskytuje také Uni-Credit Bank.

Hodnota projektu: 190 mil. Kč s DPH
Plánované dokončení: 4Q 2021
Projektová společnost: EBM SPV I, s.r.o.
Internetové stránky: www.villaresortkolovraty.cz



PŘIPRAVOVANÉ PROJEKTY

VILLA RESORT BEROUN

Projekt s vydaným stavebním povolením jsme koupili v lednu 2021. Jedná se o výstavbu celkem 46 rodinných domů s dispozicemi 4+kk a 5+kk o výměře 150-188 m² v těsném sousedství Golf Resortu Beroun. Moderní a současné architektonické řešení z dílny EBM Expert spolu s vysokým standardem provedení uspokojí veškeré nároky na komfortní rodinné bydlení. Domy splňují přísné standardy na úsporný provoz a šetrnost vůči životnímu prostředí při zachování přiměřeně nízkých provozních nákladů. Lokalita umožní klientům využívat veškerou infrastrukturu města Beroun a zároveň nabídne výbornou dopravní dostupnost do Prahy.

Stavební realizaci plánujeme ve 2 etapách, s přípravnými fázemi I. etapy od 2. čtvrtletí roku 2021 do roku 2024.

Předpokládaná prodejní hodnota domů v tomto projektu je cca 560 mil. Kč s DPH.

Hodnota projektu: 560 mil. Kč s DPH
Plánované dokončení: 2023 - 2024
Projektová společnost: Jižní svahy, a.s.
Internetové stránky: www.villaresortberoun.cz



REZIDENCE POD OKROUHLÍKEM

Komorní rezidenční projekt v pražských Kobylicích. Promyšlené dispozice, dopravní dostupnost a občanská vybavenost lokality uspokojí i velmi náročné klienty preferující moderní bydlení v širším centru Prahy.

Aktuálně probíhají práce na získání územního rozhodnutí a stavebního povolení, a další kroky potřebné k realizaci projektu. Předpokládaná prodejní hodnota bytů v tomto projektu je cca 70 mil. Kč s DPH. Prodej jednotek aktivně zahájíme po získání územního rozhodnutí.

Hodnota projektu: 70 mil. Kč s DPH
Plánované dokončení: 2024
Internetové stránky: www.podokrouhlikem.cz



REZIDENCE KRČSKÁ ZAHRADA

Rezidenční projekt pro rodinné bydlení se 30 bytovými jednotkami v pražské Krči, jehož autorem je EBM Expert. Projekt svým klientům nabídne promyšlené dispozice s dostatkem soukromí, lokalita umožní rodinné bydlení v zeleni s výbornou dopravní dostupností.

Aktuálně probíhají práce na získání územního rozhodnutí a stavebního povolení projektu, a podnikáme další kroky potřebné k realizaci projektu. Kolaudaci a podpis kupních smluv s klienty plánujeme na rok 2024.

Předpokládaná prodejní hodnota bytů v tomto projektu je cca 330 mil. Kč s DPH. Prodej bytů aktivně zahájíme po získání územního rozhodnutí.

Hodnota projektu: 330 mil. Kč s DPH

Projektová společnost: EBM SPV 2, s.r.o.

Plánované dokončení: 2024



LOGPORT

Hlavním cílem společnosti Logport Development je rozvíjet klíčovou městskou infrastrukturu. Logport připravuje ve vybraných lokalitách komerční zóny, kde kombinuje skladové a výrobní plochy s kanceláři a obchodními prostory pro velkoobchod a služby. Tento segment nemovitostního trhu nabízí velmi zajímavé obchodní a investiční příležitosti, a to zejména v Praze i dalších významných centrech České republiky i střední a východní Evropy. Předpokládáme, že tento segment bude do budoucna tvořit významný podíl v našich obchodních výsledcích.

Pandemie COVID-19 významně urychlila nastolený trend přesunu segmentu retail do segmentu logistiky, zejména s ohledem na bezprecedentní růst sektoru e-commerce ve všech segmentech retailu. Předpokládáme, že tento trend bude pokračovat, což v budoucnu zvýrazní potřebu kombinaci skladových a obchodních/distribučních prostor, což je přesně typ produktu, který připravuje společnost Logport Development. Vnímáme silný zájem o tento typ projektů nejen ze strany potenciálních budoucích nájemců, ale také domácích i zahraničních investičních a nemovitostních fondů.

Velký důraz klademe na dlouhodobou udržitelnost našich projektů: u všech cílíme minimálně na certifikaci BREEAM Excellence. Mezi ekologické prvky našich projektů patří aktivní práce s dešťovou vodou, zelené fasády, solární panely – a v neposlední řadě také snaha o výběr vhodných lokalit, kde můžeme přispět k revitalizaci stávajících brownfieldů.

V průběhu roku 2020 začala příprava a povolování projektů v lokalitách Jinočany a Praha – Uhřetěves, ve kterých jsme založili společné podniky s majiteli pozemků. V případě Logport Uhřetěves se jedná o revitalizaci brownfieldu, přičemž využíváme část hotové infrastruktury a přinášíme život na zanedbané plochy v lukrativní části města.

Plánované dokončení: 2022 - 2025

Internetové stránky: www.logport.cz



DOKONČENÉ PROJEKTY

LAKEPARK RESIDENCE

V samotném centru rekreační oblasti Máchova jezera, v obci Staré Splavy, jsme úspěšně připravili a zrealizovali bytový dům s 37 byty. Další úspěšný projekt formou družstevní výstavby, tentokrát určený primárně k rekreačním účelům, nám otevřel cestu k novým projektům zaměřeným na zajímavé turistické destinace v ČR.

Hodnota projektu: 125 mil. Kč s DPH
Rok dokončení: 2018
Internetové stránky: www.lakepark.cz



CENTRA BYDLENÍ PRO SENIORY

CBS Havířov

První zařízení poskytující služby péče o seniory jsme realizovali v Havířově v lokalitě Šumbark. Domov pro seniory leží na okraji stávající zástavby v sousedství školy a sportoviště. Při plném obsazení klienty, kterých může být až 149, zajišťuje služby až 75 zaměstnanců.

Hodnota projektu: 180 mil. Kč s DPH
Rok dokončení: 2015

CBS Hradec Králové

V krajském městě jsme v roce 2016 postavili CBS Hradec Králové. Nachází se v Moravském předměstí, tedy jižním směrem od historického jádra města. Budova je situována uvnitř stávající zástavby sídliště, do jehož prostředí svým architektonickým řešením výborně zapadá. Zařízení poskytuje své služby až 149 klientům.

Hodnota projektu: 180 mil. Kč s DPH
Rok dokončení: 2016

CBS Pardubice

Zatím poslední domov pro seniory jsme v roce 2020 dokončili v Pardubicích pro společnost Alzheimercentrum. Nový domov pro cca 170 klientů je umístěn v městské části Polabiny, na krásném pozemku navazujícím na park s rybníkem, přesto uprostřed rezidenční oblasti blízko centra města.

Hodnota projektu: 157 mil. Kč s DPH
Rok dokončení: 2020

CBS Štěrboholy

CBS Štěrboholy v Praze byl postaven na pozemku nacházejícím se mezi ulicemi Kutnohorská, Kardausova a Kryšpínova, na rozhraní městských částí Štěrboholy a Dolní Měcholupy. Pozemek navazuje na stávající zástavbu bytových domů v rezidenční lokalitě Malý Háj. U domova se nachází rozlehlá relaxační a terapeutická zahrada o ploše cca 5 000 m².

Hodnota projektu: 180 mil. Kč s DPH
Rok dokončení: 2016

CBS Liberec

V liberecké městské části Vratislavice nad Nisou jsme v roce 2018 zkolaudovali a předali novému majiteli – rakouskému provozovateli sociálních služeb SeneCura. Transakce byla součástí prodeje společnosti GrandPark, a.s., a ostatních seniorských domovů.

Hodnota projektu: 150 mil. Kč s DPH
Rok dokončení: 2018



CBS Pardubice



CBS Hradec Králové

BYTOVÝ DŮM NOVOŠTRAŠNICKÁ

V Novoštrašnické ulici v Praze 10 jsme v době trvající realitní krize připravili a následně zrealizovali bytový dům se 40 byty, pěti ateliéry a třemi komerčními prostory. Rozhodnutí jít cestou družstevního bydlení v kombinaci s vhodnou lokalitou a příznivou cenou se ukázalo jako velmi úspěšné. Zájem ze strany klientů a rychlost prodeje bytů dalece překonaly původní předpoklady.

Hodnota projektu: 165 mil. Kč s DPH
Rok dokončení: 2014



VEDENÍ SPOLEČNOSTI

Ing. Lubomír Vais

Zakladatel, majitel EBM Group

Lubomír je zakladatelem EBM Group a otcem myšlenky vybudovat silnou skupinu společností poskytující kompletní služby v oblasti stavebnictví a realit. S vizí připravovat a realizovat projekty s funkční a architektonickou přidanou hodnotou založil v roce 1998 první ze společností skupiny EBM. Podnikatelský instinkt, schopnost sestavit silný tým profesionálů a jeho životní krédo „Každý problém je převlečená příležitost“ byla základem rozhodnutí, která posouvala celou skupinu i jednotlivé společnosti k dalšímu rozvoji. Nyní se soustředí především na rozvoj skupiny, přípravu zajímavých projektů a diverzifikaci investic s maximálním využitím výhod plynoucích ze synergických efektů společností ve skupině EBM.



Ing. Jan Šulc

Výkonný ředitel EBM Partner

Jan vykonává pozici výkonného ředitele společnosti EBM Partner a.s. Jeho úkolem je společně s týmem sjednotit činnosti developmentu a projektového managementu, nastavit systémové procesy a připravit společnost na růst v segmentu rezidenčního developmentu i nájemního bydlení. Jan přišel do EBM Partner ze společnosti Skanska Property Czech Republic, developera administrativních projektů v ČR, kde působil devět let a od roku 2017 byl coby Project Director zodpovědný za project management v rámci operací v ČR. V posledním roce pak plnil tuto roli i pro projekty v rámci skupiny Skanska na maďarském trhu. Jan vystudoval stavební inženýrství na ČVUT v Praze. Po studiích získal praktické zkušenosti z realizace staveb jako stavbyvedoucí a projektový manažer ve společnosti Goldbeck Bau – generálního dodavatele logistických areálů.



Mgr. Jakub Vais

Generální ředitel EBM Group

Jakub je ve skupině EBM Group partnerem a generálním ředitelem s ambicí a potenciálem vnímání synergie činností ve stavebnictví, což jsou hlavní předpoklady k plnění jeho primárního cíle – přinášet projektům maximální efektivitu vycházející ze zázemí skupiny EBM Group a zároveň přinášet na trh produkty, které budou mít přidanou hodnotu. Počátky jeho působení ve skupině sahají do roku 2010, kdy začal společně s otcem budovat špičkovou firmu v oblasti projekční a inženýrské činnosti EBM Expert. Jakub byl u všech zakázek společnosti v roli obchodního ředitele, jednatele a partnera. Je rovněž členem představenstva ve společnosti EBM Partner, kde byl zodpovědný za akvizice nových projektů, jejich zaměření a prodej. V roce 2016 stál za myšlenkou doplnění skupiny o generálního dodavatele staveb, společnosti EBM Construct, kterou v začátcích i výkonně řídil.



Jirka Kašek, CFA

Finanční ředitel EBM Group

Jirka, coby partner a finanční ředitel skupiny EBM Group, dohlíží na ekonomický smysl připravovaných a realizovaných projektů napříč skupinou. Zajišťuje financování jejich realizace a jeho primárním záměrem je vytvořit dostatečně diverzifikovanou a stabilní strukturu financování, a to jak pro realizaci těchto projektů, tak pro bezproblémové fungování jednotlivých výkonných společností skupiny EBM Group. Po svém příchodu do EBM Group v roce 2012 se ihned zapojil zejména do přípravy a realizace projektů seniorského byznysu a pomohl nastavit principy dlouhodobé spolupráce s bankami i vybranými spoluinvestory. Svá rozhodnutí opírá o bohaté zkušenosti z předchozích pozic v ČR i zahraničí, kde se mimo jiné zabýval financováním nemovitostních projektů, přípravou finančních dluhových transakcí na kapitálových trzích, řízením risk managementu, vztahy s investory i ratingovým byznysem.

PRINCIPY ESG

ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ | ENVIRONMENT

- Budova FIVE v Praze 5, ve které sídlí EBM Partner i skupina EBM, získala certifikát LEED Platinum
- Všechny projekty připravujeme s ohledem na životní prostředí. Projekt Villa Resort Kolovraty využívá retenci dešťové vody, v Erbenově Rezidenci najdete rekuperaci i chytrou domácnost
- Všechny připravované projekty Logport budou certifikované dvěma nejvyššími stupni certifikace BREEAM, a to Excelent a Outstanding

SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST | SOCIAL

- Podporujeme smysluplné společensky odpovědné projekty, jako je nezisková organizace Černí koně, a zavazujeme se v tom pokračovat i nadále
- Účastníme se Běhů pro Světlušku na podporu nemocných či nevidomých
- Kupujeme výrobky z chráněných dílen

ZODPOVĚDNÉ ŘÍZENÍ | GOVERNANCE

- Dbáme na Work-life balance, a proto dopřáváme našim zaměstnancům týden dovolené navíc a flexibilní pracovní dobu
- Přispíváme na pravidelné stravování a podporujeme sportovní aktivity zaměstnanců nejen formou MultiSport karty, ale i pravidelných teambuildingů, které se nesou ve sportovním duchu
- Podporujeme vzdělávání, proto u nás mají možnost uplatnění studenti v rámci částečných úvazků.
- Nezapomínáme ani na zdravotně znevýhodněné, kterým se snažíme poskytnout zvláštní péči a komfort



BREEAM®



**U VŠECH NAŠICH AKTIVIT I PŘIPRAVOVANÝCH PROJEKTŮ
KLADEME DŮRAZ NA MAXIMÁLNÍ SOULAD
S PRINCIPY ESG**



**TVOŘÍME PROJEKTY
S FUNKČNÍ A ARCHITEKTONICKOU
PŘIDANOU HODNOTOU**

Zpráva auditora

o ověření konsolidované účetní závěrky k 31. prosinci 2020
a výsledku hospodaření za rok 2020 společnosti

EBM Partner, a.s.

*Dle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění
přijaté Evropskou unií (IFRS)*

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření konsolidované účetní závěrky k 31. prosinci 2020
a výsledku hospodaření za rok 2020
společnosti EBM Partner, a.s.

dle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém
Evropskou unií (IFRS)

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
Ověřované období:	od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020
Datum vyhotovení zprávy:	25. června 2021
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 konsolidované účetní závěrky společnosti EBM Partner, a.s. a jejích dceřiných společností (dále jen „Skupina“) sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (IFRS), která se skládá z konsolidovaného výkazu o finanční situaci k 31. prosinci 2020, konsolidovaného výkazu o úplném výsledku, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu a konsolidovaného výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2020 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Skupiny k 31. prosinci 2020 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2020 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (IFRS).

Základ pro výrok

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti EBM Partner, a.s. za konsolidovanou účetní závěrku

Představenstvo společnosti EBM Partner, a.s. odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (IFRS) a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.



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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Skupině odpovídá dozorčí rada společnosti EBM Partner, a.s.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Skupiny relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti EBM Partner, a.s. uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny nepřetržitě trvat.

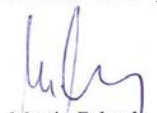


Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do Skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Zodpovídáme za řízení auditu Skupiny, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

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

V Praze dne 25. června 2021

Konsolidovaná rozvaha k 31. prosinci 2020

POZNÁMKA	2020 v tis. Kč	2019 v tis. Kč
AKTIVA		
Pozemky, budovy a zařízení	12	27 523
Podíly	13	87
Poskytnuté půjčky	14	46
Jiné pohledávky	15	77 878
Náklady příštích období	16	5 808
Dlouhodobá aktiva	111 342	104 448
Pohledávky ze smluvních aktiv	17	342 008
Obchodní a jiné pohledávky	18	11 169
Náklady příštích období	19	953
Poskytnuté zálohy	20	376
Krátkodobé (obchodované) cenné papíry	21	20
Peněžní prostředky	22	55 546
Krátkodobá (běžná) aktiva	410 072	226 839
Aktiva celkem	521 414	331 287
KAPITÁL A ZÁVAZKY		
Zapsaný základní kapitál	23	2 000
Oceňovací rozdíly	24	0
Rezervní fondy	25	3
Kumulovaný ostatní výsledek	26	-2 342
Nerozdělený zisk		140 029
Vlastní kapitál přiřaditelný akcionářům společnosti	139 690	121 183
Nekontrolní podíly		-1 759
Vlastní kapitál celkem	137 931	121 183
Dluhopisy	27	160 000
Obchodní a jiné závazky	28	42 639
Nebankovní půjčky	29	12 465
Odloužený daňový závazek	30	11 992
Rezervy	31	56
Dlouhodobé závazky celkem	227 151	206 799
Obchodní a jiné závazky	32	83 750
Daňové závazky	33	61
Krátkodobé půjčky	34	72 521
Krátkodobé závazky celkem	156 331	3 305
Závazky celkem	383 483	210 104
Vlastní kapitál a závazky celkem	521 414	331 287

Účetní výkazy byly schváleny představenstvem společnosti dne 25. června 2021 a podepsány v zástavení
Ing. Lubomír Vais - předseda představenstva



Konsolidovaný výkaz zisků a ztrát za období končící 31. prosincem 2020

	POZNÁMKA	2020 v tis. Kč	2019 v tis. Kč
Výnosy	1	37 673	32 427
Změna stavu zásob a pohledávek ze smluvních aktiv	2	176 956	2 039
Spotřeba materiálu a energií	3	-61 011	-1 783
Logistika, nájem a jiné služby	4	-140 804	-53 519
Osobní náklady	5	-6 031	-5 477
Odpisy a opravné položky k dlouhodobému majetku	6	-1 582	-317
Ostatní provozní výnosy	7	2 493	25 605
Ostatní provozní náklady	8	6 268	-17 455
Provozní výsledek hospodaření		13 960	-18 480
Finanční výnosy	9	25 384	7 293
Finanční náklady	10	-17 182	-9 479
Finanční výsledek hospodaření		8 202	-2 186
Hospodářský výsledek před daní		22 162	-20 666
Daňový náklad	11	-5 650	-373
Hospodářský výsledek po daní		16 511	-21 039
Menšinové podíly		1 611	0
Čistý hospodářský výsledek za období		18 122	-21 039

Účetní výkazy byly schváleny představenstvem společnosti dne 25. června 2021 a podepsány v zastoupení: Ing. Lubomír Vais - předseda představenstva



Konsolidovaný výkaz peněžních toků za období končící 31. prosincem 2020

	POZNÁMKA	2020 v tis. Kč	2019 v tis. Kč
Provozní aktivity			
Čistý zisk		18 122	-21 039
Odpisy stálých aktiv	35	1 582	317
Změna stavu opravných položek a rezerv		1	148
Zisk z prodeje stálých aktiv		0	-307
Vyúčtované nákladové a výnosové úroky	36	7 409	2 014
Daň ze zisku		0	0
Ostatní nepeněžité operace		204	-1 492
Úpravy o nepeněžní operace		9 195	681
Změna stavu pohledávek ze smluvních aktiv	37	-210 452	-10 457
Změna stavu obchodních a jiných pohledávek		-19 694	-94 820
Změna stavu obchodních a jiných závazků	38	147 886	-5 060
Změna stavu zásob		0	0
Změny stavu nepeněžitých složek pracovního kapitálu		-82 260	-110 337
Čisté peněžní toky z provozních aktivit před úroky a daněmi		-54 943	-130 695
Zaplacená daň z příjmu za běžnou činnost		0	0
Úroky vyplacené	39	-1 125	-6 705
Úroky přijaté	40	283	430
Čisté peněžní toky z provozních aktivit		-55 785	-136 970
Investiční aktivity			
Úroky přijaté		0	0
Dividendy přijaté od společností mimo skupinu		0	0
Finanční dopad z prodeje běžných aktiv		0	0
Finanční dopad z prodeje dlouhodobých aktiv		0	10 734
Nákupy dlouhodobého majetku	41	-2 461	-10 538
Nákupy obchodních podílů		0	-49
Nákupy patentů a obchodních známek		0	0
Čisté peněžní toky z investičních aktivit		-2 461	147
Finanční aktivity			
Uhrazené dividendy		0	-21 932
Spłaty půjček		0	0
Spłaty závazků z finančního leasingu		0	0
Příjmy z emitovaných dluhopisů		0	16 000
Změna stavu závazků z financování	42	41 905	199 031
Čisté peněžní toky z finančních aktivit		41 905	193 099
ČISTÉ PENĚŽNÍ TOKY		-16 341	56 276
PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY K POČÁTKU OBDOBÍ		72 154	16 032
Efekt kursových změn		-267	-154
PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY KE KONCI OBDOBÍ		55 546	72 154

Účetní výkazy byly schváleny představenstvem společnosti dne 25. června 2021 a podepsány v zastoupení: Ing. Lubomír Vais - předseda představenstva



Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu za období končící 31. prosincem 2020

	Základní kapitál	Rezervní fond	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	Kumulovaný ostatní výsledek hospodaření	Nerosdílné hospodářské výsledky	Celkem vlastní kapitál příslušné akcionářům společnosti	Nekontroloři podíly	CELKEM Vlastní kapitál
	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč
Zůstatek k 31. prosinci 2018	2 000	3	-32	0	162 103	164 074	0	164 074
Hospodářský výsledek	0	0	0	0	-22 628	-22 628	0	-22 628
Jiny výsledek hospodaření	0	0	0	80	0	80	0	80
Přecenění dlouhodobých aktiv	0	0	0	0	1 961	1 961	0	1 961
Odstředná daň z přecenění dlouhodobých aktiv	0	0	0	0	-373	-373	0	-373
Dividendy placené	0	0	0	0	-21 932	-21 932	0	-21 932
Zůstatek k 31. prosinci 2019	2 000	3	-32	80	119 132	121 183	0	121 183
Hospodářský výsledek	0	0	0	0	-3 580	-3 580	-1 511	-5 191
Jiny výsledek hospodaření	0	0	0	-2 422	0	-2 422	0	-2 422
Aktivace oceňného podniku (meritový podíl)	0	0	0	0	0	0	-149	-149
Hospodářský výsledek oceňného podniku k datu aktivace	0	0	0	0	387	387	0	387
Přecenění dlouhodobých aktiv	0	0	32	0	29 740	29 772	0	29 772
Odstředná daň z přecenění dlouhodobých aktiv	0	0	0	0	-5 650	-5 650	0	-5 650
Dividendy placené	0	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2020	2 000	3	0	-2 342	140 029	139 690	-1 759	137 931

Ušetrní výkazy byly schváleny představenstvem společnosti dne 25. června 2021 a podepsány v zastoupení Ing. Lubomír Váň - předseda představenstva

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce skupiny EBM Partner za rok končící k 31. prosinci 2020

A. OBECNÉ ÚDAJE

1. PRINCIPY A METODY

Společnost EBM Partner a.s. je mateřskou společností skupiny EBM Partner, která se dále skládá ze společností EBM SPV 1, s.r.o., EBM SPV 2, s.r.o., Rezidence Erbenova a.s. a Logport Development s.r.o.

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

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

Společnost EBM Partner a.s. připravuje a realizuje developerské projekty převážně v oblastech rezidenčního bydlení, seniorského bydlení spojeného se službami a komerčních zón. Společnost EBM SPV 1, s.r.o. jakožto dceřiná společnost EBM Partner, a.s. byla účelně založena pro potřeby výstavby developerského projektu „Villa Resort Kolovraty“. Společnost EBM SPV 2, s.r.o. jakožto dceřiná společnost EBM Partner, a.s. byla účelně založena pro potřeby výstavby developerského projektu „Rezidence Krčská zahrada“. Společnost Rezidence Erbenova a.s. byla účelně založena pro potřeby výstavby developerského projektu „Erbenova Rezidence“. Činností společností Logport Development s.r.o. je příprava a realizace projektů v segmentu komerční výstavby se zaměřením na tzv. městskou logistiku a služby.

Společnost EBM Partner a.s. jako mateřská společnost skupiny EBM Partner připravila konsolidované finanční výkazy.

Konsolidované finanční výkazy skupiny EBM Partner byly sestaveny podle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS). Byly zohledněny standardy Rady pro mezinárodní účetní standardy (IASB) aplikované k datu účetní závěrky. Podmínky aplikovaných standardů byly splněny bez výjimek.

Finanční výkazy dceřiných společností byly sestaveny ke stejnému datu jako konsolidované finanční výkazy.

Konsolidované finanční výkazy byly sestaveny na základě předpokladu nepřetržitého trvání podniku. K datu sestavení konsolidovaných finančních výkazů nenastaly žádné události, které by měly významný vliv na aktiva a finanční pozici skupiny.

Finanční rok skupiny EBM Partner zahrnuje období od 1.1. do 31.12.2020. Konsolidované finanční výkazy byly sestaveny v tisících Kč. Údaje v příloze ke konsolidované účetní závěrce jsou prezentovány v tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.

2. ROZSAH KONSOLIDACE

Kromě společnosti EBM Partner a.s., skupina konsolidovaných společností zahrnuje společnosti EBM SPV1, s.r.o, EBM SPV 2, s.r.o., Rezidence Erbenova a.s. a Logport Development s.r.o.

EBM Partner a.s. eviduje finanční investice se 100% podílem na hlasovacích právech ve společnostech EBM SPV1, s.r.o., EBM SPV 2, s.r.o. a Rezidence Erbenova a.s.. Ve společnosti Logport Development, s.r.o. eviduje EBM Partner a.s. finanční investici se 49% podílem na hlasovacích právech. Zbývající podíl ve výši 51 % vlastní pan Dávid Vais. Společnost EBM Partner a.s. koupila svůj podíl v roce 2020. Podíl pana Dávida Vaise ve společnosti Logport Development s.r.o. byl vykázán jako nekontrolní podíl v konsolidované rozvaze a v konsolidovaném výkazu změn vlastního kapitálu za období končící 31.12.2020.

Název společnosti	Sídlo společnosti	Podíl na ZJ (v %)	Stupeň závislosti	Metoda konsolidace
EBM Partner a.s.	Na Valentince 3336/4, 150 00 Praha 5	n/a	n/a	n/a
EBM SPV 1 s.r.o.	Na Valentince 3336/4, 150 00 Praha 5	100	rozhodující	plná
EBM SPV 2 s.r.o.	Na Valentince 3336/4, 150 00 Praha 5	100	rozhodující	plná
Rezidence Erbenova a.s.	Na Valentince 3336/4, 150 00 Praha 5	100	rozhodující	plná
Logport Development s.r.o.	Na Valentince 3336/4, 150 00 Praha 5	49	podstatný	plná

3. PRINCIPY KONSOLIDACE

Společnosti EPV SPV 1 s.r.o. a EBM SPV 2 s.r.o. byly založeny společností EBM Partner a.s., kdy společnost EBM Partner a.s. je jejich jediným společníkem.

Konsolidace vlastního kapitálu byla provedena s použitím metody koupě dle IFRS 3 (Podnikové kombinace) u společností Rezidence Erbenova a.s. a Logport Development s.r.o.

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

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

Společnost EBM Partner a.s. koupila 2.209.220 ks kmenových akcií společnosti Rezidence Erbenova a.s. za 70.000 tis Kč a stala se tak jejím jediným akcionářem. Koupí akcií společnosti Rezidence Erbenova a.s. nabyla společnost EBM Partner a.s. pozemek. Pořizovací cena majetkové účasti činila 70 70.000 tis. Kč k datu akvizice. Čistá aktiva k datu akvizice byla ve výši 31.596 tis. Kč. Goodwill k datu akvizice tak činil 38.404 tis. Kč. Jedná se o budoucí očekávaný užitek plynoucí z koupě společnosti, a tudíž i pozemku. Tento Goodwill byl reklasifikován na pohledávky ze smluvních aktiv, a tudíž alokovan na jednotlivé projekty.

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

akvizicí. Část předané protihodnoty může být podmíněna výsledkem budoucích událostí nebo výkonem nabývané společnosti v budoucnu (podmíněné plnění). Podmíněné plnění je vykázáno k datu akvizice a oceněno reálnou hodnotou. Následné účtování podmíněného plnění je závislé na jeho klasifikaci. Pokud je klasifikováno jako závazek, pak je tento závazek přečtenován ke každému rozvahovému dni na reálnou hodnotu do zisku nebo ztráty. Pokud je klasifikován jako kapitálový nástroj, pak není následně přečtenován.

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

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

Goodwill je vykázán jako aktivum a minimálně jednou ročně testován na snížení hodnoty (impairment test) dle IAS 36. V případě, že zpětně získatelná hodnota aktiva je nižší než jeho účetní hodnota, zaúčtuje se ztráta ze snížení hodnoty ve výši rozdílu porovnávaných hodnot. Goodwill plynoucí z koupě společnosti Rezidence Erbenova a.s. byl reklasifikován do smluvních aktiv a alokovan tak na jednotlivé projekty, jak už bylo zmíněno výše.

Náklady a výnosy, stejně jako pohledávky, závazky a rezervy mezi konsolidovanými společnostmi jsou vyloučeny.

4. ÚČETNÍ ZÁSADY

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

Konsolidované finanční výkazy byly sestaveny na bázi historických cen.

Smluvní aktiva

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

IFRS 15 představuje komplexní model pro vykazování výnosů vznikajících na základě uzavřených smluv se zákazníky. IFRS 15 představuje komplexní rámec pro určení kdy a v jaké výši výnosy rozpoznat. Vykázání výnosů dle IFRS 15 je podmíněno převedením kontroly nad službou zákazníkovi. Tento převod může být jednorázový, případně probíhat po určitou dobu. Dle typu převodu jsou pak výnosy vykazovány buď v okamžiku převedení kontroly (at a point in time), nebo průběžně (over time). V případě skupiny EBM Partner jsou výnosy vykazovány průběžně. Jsou zde splněny 2 podmínky a to, že je pro zákazníka vytvářeno aktivum bez možného alternativního využití a skupina EBM Partner má také vymahatelné právo na úhradu za služby, které do daného okamžiku pro zákazníka vytvořila. Skupina EBM Partner tak vykáže výnos za účelem převodu smlouvených služeb ve výši protiplnění, které očekává získat výměnou za tyto služby. Výnosy jsou tak vykazovány aplikováním následujících pěti kroků:

- Identifikace smlouvy se zákazníkem
- Identifikace jednotlivých plnění
- Určení transakční ceny
- Alokování transakční ceny na jednotlivá plnění
- Vykázání výnosů v okamžiku, kdy jsou splněny povinnosti určené ve smlouvě, a to v okamžiku, kdy zákazník získává kontrolu nad plněními.

Primárním ukazatelem, který ovlivňuje způsob ocenění smlouvy o zhotovení je fakt, zda lze očekávaný výnos ze smlouvy odhadnout či nikoliv. Na základě tohoto měřítka poté skupina EBM Partner zvolila přístup k oceňování smlouvy metodou procenta dokončení.

Přístup využívající procento dokončení je použit v okamžiku, kdy můžeme výnosy ze smlouvy spolehlivě odhadnout. Všechny náklady a výnosy v závislosti na procentu rozpracovanosti projektu jsou uznány do výsledku hospodaření ke konci účetního období dle dokončené práce. Skupina EBM Partner použila pro stanovení výše procenta dokončení takovou metodu, která spolehlivě změří vykonanou práci, a tedy nákladovou metodu.

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

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

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

Odložená daň

Odložená daň vychází z rozvahové přístupu.

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

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

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

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

Stavby, hmotné movité věci a jejich soubory

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

Dlouhodobý hmotný majetek je odpisován po dobu odhadované životnosti majetku

Pohledávky ze smluvních aktiv

K 31.12.2020 eviduje skupina EBM Partner smluvní aktiva z titulu rozpracovaných projektů rezidenčního bydlení v rámci svých jednotlivých projektů.

B. Poznámky ke konsolidované účetní závěrce k 31.12.2020

1. Výnosy

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

Výnosy tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Poskytnuté služby	7 934	30 465
Výnosy ze smluv	29 739	1 962
Celkové výnosy	37.673	32.427

2. Změna stavu zásob a pohledávek ze smluvních aktiv

Jedná se hodnotu vytvořených zásob, tj. prostavěnost jednotlivých projektů v roce 2020

Projekt (společnost) / tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Villa Resort Kolovraty (EBM SPV 1)	41 478	6 300
Erbenova Rezidence (Rezidence Erbenova)	68 461	0
Rezidence Krčská zahrada (EBM SPV 2)	63 493	0
BD pod Okrouhlikem (EBM Partner)	3 028	-4 261
Logport Development	496	0
Celkem	176.956	2.039

3. Spotřeba materiálu a energií

Nejobtímější položku těchto nákladů k 31. 12. 2020 tvoří náklady související s výstavbou projektů 60 mil. Kč (tyto náklady jsou následně přeměněny do zásob - změnou stavu zásob) a dále pak výdaje na přímou spotřebu materiálu a energií ve výši 1.011 tis. Kč.

4. Logistika, nájem a jiné služby

Nejobtímější položku těchto nákladů k 31. 12. 2020 tvoří náklady na výstavbu jednotlivých projektů, které jsou následně přeměněny do zásob - změnou stavu zásob ve výši 140 mil. Kč, zbylou část nákladů tvoří náklady na vedení účetnictví, finanční leasing, reklamu.

5. Osobní náklady

Skupina zaměstnává 7 zaměstnanců, mzdové náklady činily 6.031 tis. Kč.

6. Odpisy a opravné položky k dlouhodobému majetku

Skupina stanovuje účetní odpisy dlouhodobého hmotného majetku na základě životnosti a zařazení v příslušné odpisové skupině pro daňové odpisy v přepočtu na měsíce možného použití od měsíce pořízení.

Je evidován i drobný hmotný majetek v hodnotě 1 tis. Kč – 40 tis. Kč, který je odepisován po dobu 24 měsíců od měsíce následujícího po zařazení. Výjimku zde tvoří mobilní telefony a tablety, které jsou jako drobný hmotný majetek evidovány až v hodnotě na 10 tis. Kč.

Odpisy za rok 2020 jsou ve výši 1.582 tis. Kč (2019 - 317 tis. Kč).

7. Ostatní provozní výnosy

Ostatní provozní výnosy jsou k 31.12.2020 ve výši 2.493 tis. Kč. Jedná se o přefakturaci přijatých plnění. K 31.12.2019 byly ostatní provozní výnosy ve výši 25.605 tis. Kč. Přefakturace přijatých plnění byla v částce 14.872 tis. Kč a výnosy z prodeje majetku činily 10.733 tis. Kč.

8. Ostatní provozní náklady

Nejvyšší podíl na provozních nákladech má zúčtování komplexních nákladů příštích období v částce -7.659 tis. Kč, kterými vylučujeme z nákladů ty náklady, které souvisí s výnosy z prodeje nemovitostí z jednotlivých projektů. Zbylá část je tvořena ostatními provozními náklady, tvorbou opravných položek, tvorbou rezerv a uhrazenými daněmi a poplatky

V roce 2019 se na těchto nákladech podílí v částce 11.040 tis. Kč zůstatková cena prodaného majetku a pak ostatní provozní náklady – přefakturace, pojistné.

9. Finanční výnosy

Do finančních výnosů roku 2020 vstoupil prodej obchodního podílu v částce 17.973 tis. Kč, úroky z poskytnutých zápůjček ve výši 7.037 tis. Kč a ostatní finanční výnosy (zejména kurzové zisky) ve výši 374 tis. Kč.

V roce 2019 byly finanční výnosy tvořeny prodejem podílu v družstvu v částce 1.183 tis. Kč, úroky z poskytnutých zápůjček v částce 6.054 tis. Kč a ostatními finančními výnosy (zejména kurzovými zisky) ve výši 56 tis. Kč.

10. Finanční náklady

Finanční náklad	31.12.2020	31.12.2019
Úroky z emitovaných a upsaných dluhopisů	10.800	5.370
Úroky z přijatých zápůjček a úvěrů	3.645	2.698
Ostatní finanční náklady (zejména kurzové ztráty a bankovní poplatky)	2.545	300
Pořizovací náklady k k prodaným podílům	192	1.111
Celkem	17.182	9.479

11. Daňový náklad

Jedná se o odloženou daň ve výši 5.650 tis. Kč vypočítanou z výnosů z uzavřených smluv se zákazníky o koupi předmětných jednotek z jednotlivých realizovaných projektů. Za rok 2019 činila tato odložená daň 373 tis. Kč

12. Pozemky, budovy a zařízení

Druh majetku / tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Stavby	22.993	23.789
Samostatné movité věci	1.074	1.099
Jiný majetek	3.456	1.840
Nedokončený majetek	0	30
Celkem	27.523	26.758

13. Podíly

Konsolidující společnost má finanční investice se 100 % podílem ve společnostech:

- EBM SPV 3, s.r.o. (1 tis. Kč)
- EBM SPV 4, s.r.o. (1 tis. Kč)

a se 49 % podílem ve společnostech:

- Logport Development, s.r.o. (49 tis. Kč)

Společnost Logport Development má finanční investice ve společnostech:

- Logport Uhřetěves, s.r.o. (50 tis. Kč) - 50 % podíl
- Logport Jinočany, s.r.o. (35 tis. Kč) - 35 % podíl

S ohledem na hladinu významnosti společností Logport Uhřetěves, s.r.o. a Logport Jinočany, s.r.o. nebyly tyto společnosti zahrnuty do konsolidačního celku.

14. Poskytnuté půjčky

Zápůjčka pro EBM SPV 3, s.r.o. ve výši 23 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.
Zápůjčka pro EBM SPV 4, s.r.o. ve výši 23 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.

V roce 2019 byly evidovány zápůjčky:

- pro společnost Centrum bydlení pro seniory Pardubice, s.r.o. ve výši 28.138 tis. Kč včetně úrokového příslušenství
- pro společnost EBM SPV 3, s.r.o. ve výši 2 tis. Kč včetně úrokového příslušenství
- pro společnost EBM SPV 4, s.r.o. ve výši 2 tis. Kč včetně úrokového příslušenství

15. Jiné pohledávky

Druh jiné pohledávky	31.12.2020	31.12.2019
Pohledávky za společníky	0	11.047
Zápůjčka pro EBM Rent, s.r.o. vč. úrokového příslušenství	13.828	8.670
Zápůjčka pro EBM Construct, s.r.o. vč. úrokového příslušenství	41.550	29.765
Zápůjčka nespojené osobě	12.000	0
Pohledávka z obchodního styku	5.000	0
Dlouhodobé poskytnuté zálohy na připravované projekty	5.500	0
Celkem	77.878	49.482

16. Náklady příštích období

Náklady příštích období činí k 31.12.2020 5.808 tis. Kč. Jedná se o náklady přímo související s výnosy z prodeje nemovitostí v rámci jednotlivých projektů, které budou realizovány zejména v roce 2022. Náklady jsou tedy z výše uvedeného důvodu časově rozlišeny.

17. Pohledávky ze smluvních aktiv

Název projektu	Popis projektu	Rozpracovanost projektu (náklady v tis. CZK) 2020	Rozpracovanost projektu (náklady v tis. CZK) 2019
Villa Resort Kolovraty	Projekt řadových domů, dvojdomů a soliterních vil v městské části Kolovraty. Plánované dokončení Q4 2021 www.villaresortkolovraty.cz	86.523	37.229
BD Pod Okrouhlikem	Projekt pro rezidenční bydlení Praze 8 - Kobylisy	3.020	1.736
Erbenova Rezidence	Projekt bytového domu v ulici Erbenova, Praha 5. Plánované dokončení Q4 2022 www.erbenovarezidence.cz	175.486	92.521
Rezidence e Kréská zahrada	Projekt 3 bytových domů v ulici Ke Kréské stráni, Praha 4. Předpokládáné dokončení v roce 2024	74.484	0
Logport Jinočany	Projekt tzv. městské logistiky v Jinočanech. Jedná se o společný podnik se společností JP Park a.s. Logport Development s.r.o. drží ve společnosti Logport Jinočany, s.r.o. podíl 35 %	13	0
Logport Uhřetěves	Projekt tzv. městské logistiky v Praze – Uhřetěvesi. Jedná se o společný podnik se 2 fyzickými osobami Logport Development s.r.o. drží ve společnosti Logport Uhřetěves, s.r.o. podíl 50 %	139	0
Další projekty	jedná se o potenciální projekty	2.343	69
Čelkem		342.008	131.555

Hodnota pohledávek ze smluvních aktiv mimo jiné obsahuje k 31.12.2020 i vzniklý goodwill u Rezidence Erbenova, a.s. k datu akvizice v roce 2018. Tento goodwill je ve výši 38.404 tis. Kč.

18. Obchodní a jiné pohledávky

Druh pohledávky	31.12.2020	31.12.2019
Pohledávky z obchodních vztahů	6.470	4.072
Pohledávky vůči finančnímu úřadu z titulu nároku DPH	3.431	4.267
Jiné pohledávky	1.268	11.533
Čelkem	11.169	19.872

19. Náklady příštích období

Náklady příštích období 953 tis. Kč (2019 - 1.076 tis. Kč) zahrnují pojistné týkající se roku 2021 a rozlišení akontačních splátek vozů pořízených na finanční leasing.

20. Poskytnuté zálohy

Jedná se zejména o zálohy na energie ve výši 376 tis. Kč. V roce 2019 v částce 2.172 tis. Kč byly zahrnuty navíc ještě zálohy na subdodávky.

21. Krátkodobé (obchodované) cenné papíry

Konsolidující společnost vlastní členský družstevní podíl v družstvu Bytové družstvo Vrchlabí – Labská ve výši 10 tis. Kč a majetkové cenné papíry k obchodování ve výši 10 tis. Kč.

22. Peněžní prostředky

Peněžní prostředky v hotovosti jsou ve výši 69 tis. Kč (2019 – 94 tis. Kč). Stav peněžních prostředků na bankovních účtech se snížil z 72.060 tis. Kč na 55.477 tis. Kč.

23. Zapsaný základní kapitál

Zapsaný základní kapitál konsolidující společnosti činí 2 mil. Kč

24. Oceňovací rozdíly

V roce 2019 se jednalo o hodnotu přecenění podílu ve společnosti Centrum bydlení pro seniory Pardubice, která byla v roce 2020 prodána.

25. Rezervní fondy

Jedná se o fondy tvořené ze zisku společnosti

26. Kumulovaný ostatní výsledek

Jedná se o hodnotu vyloučených vnitroskupinových úroků ze zápůjček u dceřiných společností.

27. Dluhopisy

Dluhopisy EBM Partner 6.75/23 (ISIN CZ0003522260) s pevnou úrokovou sazbou 6,75 % p.a. v celkové jmenovité hodnotě 160.000.000 Kč jsou splatné v roce 2023.

28. Obchodní a jiné závazky

Částku 38,2 mil. Kč (2019 – 9,800 tis. Kč) tvoří zápůjčky od fyzických a/nebo právnických osob splatné nejdříve k 31. 12. 2022 úročené fixní úrokovou sazbou ve výši 6,5 - 7,5 % per annum.

Částku 4,439 tis. Kč tvoří pozastávky z faktur přijatých za stavební práce ve výši.

V roce 2019 tvořil dlouhodobé závazky v částce 30,616 tis. Kč bankovní úvěr od banky UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (akviziční financování projektu Erbenova Rezidence).

29. Nebankovní půjčky

Nebankovní půjčku představuje zápůjčka od akcionáře konsolidující společnosti v hodnotě 12,465 Kč včetně úrokového příslušenství.

30. Odložený daňový závazek

Částka 8,991 tis. Kč je odložená daň z výnosů z uzavřených smluv dle IFRS 15. Částka 3,001 tis. Kč odpovídá odložené dani vzniklé při odštěpení pozemku do společnosti Rezidence Erbenova přeceněním jeho hodnoty.

31. Rezervy

Byly tvořeny rezervy na nevyčerpanou dovolenou zaměstnanců ve výši 56 tis. Kč (2019 - 42 tis. Kč)

32. Obchodní a jiné závazky

Druh závazku	31.12.2020	31.12.2019
Krátkodobé přijaté zálohy na prodej nemovitosti jednotlivých projektů	41.406	522
Závazky vůči zaměstnancům, správě sociálního zabezpečení a zdravotním pojišťovnám	536	459
Krátkodobé zápůjčky	4.426	0
Dohadné účty pasivní (dohady na provozní náklady)	144	88
Výnosy příštích období	2.288	0
Závazky z obchodních vztahů (vše ve splatnosti)	34.950	1.841
Výdaje příštích období	0	351
Celkem	83.750	3.261

33. Daňové závazky

Daňové závazky jsou tvořeny závazky z titulu neuhrazené daně ze závislé činnosti a silniční daně v částce 61 tis. Kč (2019 – 44 tis. Kč)

34. Krátkodobé půjčky

Krátkodobá půjčka	31.12. 2020
Bankovní úvěr od banky UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (akviziční financování projektu Erbenova Rezidence)	33.485
Bankovní úvěr od banky UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (developperské financování projektu Villa Resort Kolovraty)	39.036
Celkem	72.521

35. Odpisy stálých aktiv

Odpisy za rok 2020 jsou ve výši 1.582 tis. Kč (2019 – 317 tis. Kč). Jedná se o odpisy stálých aktiv, které jsou ve vlastnictví konsolidující společnosti.

36. Vyúčtované nákladové a výnosové úroky

Vyúčtované nákladové a výnosové úroky v rámci skupiny EBM Partner jsou k 31.12.2020 ve výši 7.409 tis. Kč (2019 – 2.014 tis. Kč).

37. Změna stavu pohledávek ze smluvních aktiv

Meziroční změna stavu pohledávek ze smluvních aktiv činí k 31.12.2020 210,452 tis. Kč. (2019 – 10,457 tis. Kč.).

38. Změna stavu obchodních a jiných závazků

Celková meziroční změna stavu obchodních a jiných závazků je k 31.12.2020 ve výši 147,886 tis. Kč (2019 – -5,060 tis. Kč.).

39. Úroky vyplacené

Zaplacené úroky z obdržených půjček jsou za rok 2020 ve výši 1,125 tis. Kč. Jedná se o zaplacené úroky konsolidující společností. V roce 2019 vyplatila konsolidující společnost úroky ve výši 6,705 tis. Kč.

40. Úroky přijaté

Jedná se o přijaté úroky ze zápůjček poskytnutých konsolidující společností. K 31.12.2020 činily tyto úroky 283 tis. Kč (2019 – 430 tis. Kč.)

41. Nákupy dlouhodobého majetku

Pořizovací náklady na dlouhodobý hmotný majetek činí v roce 2020 2,461 tis. Kč. Jedná se především o technické zhodnocení budov. Dále jde o samostatné movité věci a dlouhodobý finanční majetek. V roce 2019 činily výdaje spojené s nabytím stálých aktiv 10,538 tis. Kč.

42. Změna stavu závazků z financování

Meziroční změna stavu závazků z financování je k 31.12.2020 ve výši 41,905 tis. Kč. Jedná se o změnu stavu bankovních úvěrů. K 31.12.2019 činila meziroční změna 199,031 tis. Kč. Jednalo se především o emitované dluhopisy EBM Partner 6,75/23 ve výši 160,000 tis. Kč.

C. Události, které nastaly po datu konsolidované účetní závěrky

Konsolidující společnost EBM Partner a.s. dne 15.1.2021 emitovala dluhopisy EBM Partner 6,00/24 (ISIN CZ0003529273) v celkové jmenovité hodnotě 250.000. tis. Kč s pevnou úrokovou sazbou 6 % p.a splatné v roce 2024.

Skupina EBM Partner začala čerpat (dlouhodobé) developerské financování projektu Erbenova Rezidence od UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., a splatila krátkodobý akviziční úvěr od téže banky.

Konsolidující společnost dokončila akvizici společnosti Jižní svahy, a.s. Kupní smlouva na 100 % podíl byla podepsána 27.1.2021.

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

V Praze dne 25. 6. 2021


 EBM Partner, a.s.
budova FIVE
Na Valentince 3336/4
150 00 Praha 5/Smíchov
IČ: 24184497
ebmpartner.cz

Ing. Lubomír Vais
předseda představenstva



Zpráva auditora

**o ověření účetní závěrky k 31. prosinci 2020
a výsledku hospodaření za rok 2020 a
výroční zprávy za rok 2020
společnosti**

EBM Partner a.s.



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

**o ověření účetní závěrky k 31. prosinci 2020
a výsledku hospodaření za rok 2020
a výroční zprávy za rok 2020
společnosti EBM Partner a.s.**

Identifikační údaje:

Obchodní jméno jednotky:	EBM Partner a.s.
IČO:	241 84 497
Sídlo (přesná adresa):	Na Valentině 3336/4, Smíchov, 150 00 Praha 5
Předmět podnikání:	viz Příloha k účetní závěrce
Ověřované období:	od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020
Datum vyhotovení zprávy:	25. června 2021
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 2020, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosincem 2020, přehledu o peněžních tocích za rok 2020, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok 2020 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 2020 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2020 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 způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných 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.

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 vzniknout 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

V Praze dne 25. června 2021

Radomír Stružinský

Audit Partner

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

Evidenční číslo oprávnění 1373

ROZVAHA

k 31.12.2020

v tisících Kč

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

olisk podacího razítka

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


150 00

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	001	328 622	-2 233	326 389	272 671
A.	Pohledávky za upsány základní kapitál	002				
B.	Státě aktiva	003	61 109	-2 090	59 019	58 235
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004				
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	005				
B.I.2.	Ocenitelná práva	006				
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 nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	29 614	-2 090	27 524	26 758
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	23 855	-861	22 994	23 789
B.II.1.1.	Pozemky	016				
B.II.1.2.	Stavby	017	23 855	-861	22 994	23 789
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	2 240	-1 166	1 074	1 099
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	3 519	-63	3 456	1 840
B.II.4.1.	Pěstelské celky trvalých porostů	021				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	3 519	-63	3 456	1 840
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	0		0	30
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	0		0	30
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	31 495		31 495	31 477
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	31 495		31 495	31 477
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná 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.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036				
C.	Oběžná aktiva	037	266 563	-143	266 420	213 360
C.I.	Zásoby	038	4 626		4 626	1 598
C.I.1.	Materiál	039				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	4 626		4 626	1 598
C.I.3.	Výrobky a zboží	041				

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
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	248 504	-143	248 361	140 178
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047	237 976		237 976	118 676
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048	5 000		5 000	
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	157 266		157 266	69 194
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	050	20 332		20 332	
C.II.1.4.	Odloužená daňová pohledávka	051				
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	052	55 378		55 378	49 482
C.II.1.5.1.	Pohledávky za partnery	053				11 047
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	55 378		55 378	38 435
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	10 528	-143	10 385	21 502
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	7 237	-143	7 094	4 798
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	3 291		3 291	16 704
C.II.2.4.1.	Pohledávky za partnery	062				
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	1 683		1 683	3 979
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	340		340	1 192
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066				
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	1 268		1 268	11 533
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv	068				
C.II.3.1.	Náklady příštích období	069				
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období	070				
C.II.3.3.	Příjmy příštích období	071				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	072	20		20	10
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074	20		20	10
C.IV.	Peněžní prostředky	075	13 413		13 413	71 574
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	50		50	86
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	13 363		13 363	71 488
D.	Časové rozlišení aktiv	078	950		950	1 076
D.1.	Náklady příštích období	079	950		950	1 076
D.2.	Komplexní náklady příštích období	080				
D.3.	Příjmy příštích období	081				

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	326 389	272 671
A.	Vlastní kapitál	002	73 632	71 035
A.I.	Základní kapitál	003	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	004	2 000	2 000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	005		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	006		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	007	-38 557	-38 626
A.II.1.	Ážio	008		
A.II.2.	Kapitálové fondy	009	-38 557	-38 626
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	010		
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	011	-38 557	-38 626
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměně obchodních korporací (+/-)	012		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	013		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměně obchodních korporací (+/-)	014		
A.III.	Fondy ze zisku	015	3	3
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	016	3	3
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	017		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	018	107 658	127 696
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	019	107 658	127 696
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	020		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	2 528	-20 038
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	022		
B.+C.	Cizí zdroje	023	252 756	201 289
B.	Rezervy	024	56	42
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	025		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	026		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	027		
B.4.	Ostatní rezervy	028	56	42
C.	Závazky	029	252 700	201 247
C.I.	Dlouhodobé závazky	030	241 055	198 968
C.I.1.	Vydané dluhopisy	031	160 000	160 000
C.I.1.1.	Výměnitelné dluhopisy	032		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	033	160 000	160 000
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	034		
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	035		
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	036		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	037		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	038	12 465	
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	039		
C.I.8.	Odložený daňový závazek	040		
C.I.9.	Závazky - ostatní	041	68 590	38 968
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	042		
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	043		
C.I.9.3.	Jiné závazky	044	68 590	38 968
C.II.	Krátkodobé závazky	045	11 645	2 279

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
C.II.1.	Vydané dluhopisy	046		
C.II.1.1.	Výměnitelné dluhopisy	047		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	048		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	049		
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	050		
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	051	6 522	1 688
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	052		
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	053		
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	054		
C.II.8.	Závazky ostatní	055	5 123	591
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	056		0
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční vypomoci	057		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	058	322	295
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	059	176	159
C.II.8.5.	Stát daňové závazky a dotace	060	56	44
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	061	143	88
C.II.8.7.	Jiné závazky	062	4 426	5
C.II.	Časové rozlišení pasiv	063		
C.III.1.	Výdaje příštích období	064		
C.III.2.	Výnosy příštích období	065		
D.	Časové rozlišení pasiv	066	1	347
D.1.	Výdaje příštích období	067	1	347
D.2.	Výnosy příštích období	068		

Sestaveno dne 25. 6. 2021	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma účetní jednotky: akciová společnost	Ing. Lubomír Vais
Předmět podnikání: Architektonické činnosti	
Pozn:	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

K. 3 1 . 1 2 . 2 0 2 0

Od: 1.1.2020 Do: 31.12.2020

v tisících Kč

IČ 2 4 1 8 4 4 9 7

otisk podacího razítka

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 Valence 3336/4

PRAHA 5

150 00

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	10 839	30 465
II.	Tržby za prodej zboží	002		
A.	Výkonová spotřeba	003	23 029	48 940
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	851	1 782
A.3.	Služby	006	22 178	47 158
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	007	-3 028	4 261
C.	Aktivace (-)	008		
D.	Osobní náklady	009	5 750	5 477
D.1.	Mzdové náklady	010	4 385	4 094
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	011	1 365	1 383
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	012	1 301	1 383
D.2.2.	Ostatní náklady	013	64	
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	1 569	473
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	1 582	317
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	1 582	317
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	017		
E.2.	Úpravy hodnot zásob	018		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	019	-13	156
III.	Ostatní provozní výnosy	020	3 585	25 605
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021		10 733
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	022		
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	3 585	14 872
F.	Ostatní provozní náklady	024	1 843	17 298
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025		11 040
F.2.	Prodáný materiál	026		
F.3.	Daně a poplatky	027	90	106
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	028	14	-7
F.5.	Jiné provozní náklady	029	1 739	6 159
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	-14 739	-20 379
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíl	031	17 973	1 183
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	032	17 973	0
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	033		1 183
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	034	100	1 111
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	035		
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	036		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	037		

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	038		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	13 270	8 396
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040	12 646	3 354
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	624	5 042
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	042		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	14 104	7 909
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044	1 750	1 244
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	12 354	6 665
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	374	56
K.	Ostatní finanční náklady	047	146	274
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	048	17 267	341
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	2 528	-20 038
L.	Daň z příjmů	050		
L.1.	Daň z příjmu splatná	051		
L.2.	Daň z příjmu odložená (+/-)	052		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	2 528	-20 038
M.	Převod podílu na výsledek hospodaření společníkům (+/-)	054		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	2 528	-20 038
*	Čistý obrát za účetní období = I + II + III + IV + V + VI + VII	056	46 041	65 705

Sestaveno dne 25. 6. 2021	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznamánek
Právní forma účetní jednotky: akciová společnost	Ing. Lubomír Vais
Předmět podnikání: Architektonické činnosti	
Pozn:	

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH



K **31.12.2020**
 Od: **1.1.2020** Do: **31.12.2020**
 v tisících Kč
 IČ **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
 150 00**

olisk podacího razítka

Označ.	PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH-FLOW)	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku úč. období	001	71 574	15 871
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)				
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	002	2 528	-20 038
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	003	2 444	2 096
A.1.1.	Odписы stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv Úmořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	004	1 582	317
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, změna stavu rezerv	005	28	149
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)	006		307
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-) (s výjimkou investičních spol. a fondů)	007		
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+) Vyúčtované výnosové úroky (-)	008	834	1 323
A.1.6.	Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace	009		
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z + A.1.)	010	4 972	-17 942
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	011	-102 070	-82 330
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	012	-110 367	-70 286
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	013	11 315	-23 488
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	014	-3 028	4 261
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a ekvivalentů	015	10	7 183
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A* + A.2.)	016	-97 098	-100 272
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	017	-1 125	-6 705
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou investičních spol. a fondů) (+)	018	283	430
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulá období (-)	019		
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	021		
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A** + A.3 + A.4 + A.5 + A.7.)	022	-97 940	-106 547
Peněžní toky z investiční činnosti				
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	023	-2 376	-10 538
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	024		10 734
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	025		

Označ.	PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH-FLOW)	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1 + B.2 + B.3)	026	-2 376	196
Peněžní toky z finančních činností				
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry) na peněžní prostředky a ekvivalenty	027	42 087	184 168
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty	028	68	-22 114
C.2.1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, emisního ažla, ev. rezervních fondu včetně složených záloh na toto zvýšení (+)	029		
C.2.2.	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům (-)	030		
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníku a akcionářů	031		
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)	032		
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	033	68	-182
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky v o.s. a komplementáři u k.s. (-)	034		-21 932
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1 + C.2)	035	42 155	162 054
F.	Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků (A*** + B*** + C***)	036	-58 161	55 703
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F)	037	13 413	71 574

Sestaveno dne: **25. 6. 2021**

Právní forma: **akciová společnost**

Předmět podnikání:
Architektonické činnosti

Pozn:

Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka

Ing. **Lubomír Vais**

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU



k **31.12.2020**
 Od: **1.1.2020** Do: **31.12.2020**
 v tisících Kč
 IČ **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
 150 00**

olisk podacího razítka

Označ.	PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
A. Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (účet 411, 491)				
A.1.	Počáteční zůstatek	001	2 000	2 000
A.2.	Zvýšení	002		
A.3.	Snížení	003		
A.4.	Konečný zůstatek	004	2 000	2 000
B. Základní kapitál nezapsaný (účet 419)				
B.1.	Počáteční stav	005		
B.2.	Zvýšení	006		
B.3.	Snížení	007		
B.4.	Konečný zůstatek	008		
C. Základní kapitál A. +/- B. se zohledněním účtu (-)252				
C.1.	Počáteční zůstatek A. +/- B.	009	2 000	2 000
C.2.	Počáteční zůstatek vlastních akcií a vlastních obchodních podílů (-252)	010		
C.3.	Zvýšení stavu účtu (-252)	011		
C.4.	Snížení stavu účtu (-252)	012		
C.5.	Konečný zůstatek účtu (-252)	013		
C.6.	Konečný zůstatek A. +/- B. se zohledněním účtu (-)252	014	2 000	2 000
D. Ážio (účet 412)				
D.1.	Počáteční zůstatek	015		
D.2.	Zvýšení	016		
D.3.	Snížení	017		
D.4.	Konečný zůstatek	018		
E. Kapitálové fondy (účet 413)				
E.1.	Počáteční zůstatek	019		
E.2.	Zvýšení	020		
E.3.	Snížení	021		
E.4.	Konečný zůstatek	022		
F. Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření (účty 414, 416, 417 a 418)				
F.1.	Počáteční zůstatek	023	-38 626	-38 445
F.2.	Zvýšení	024	69	
F.3.	Snížení	025		181
F.4.	Konečný zůstatek	026	-38 557	-38 626
G. Rezervní fondy (účet 421, 422)				
G.1.	Počáteční zůstatek	027	3	3
G.2.	Zvýšení	028		
G.3.	Snížení	029		
G.4.	Konečný zůstatek	030	3	3
H. Ostatní fondy ze zisku (účet 423, 427)				
H.1.	Počáteční zůstatek	031		
H.2.	Zvýšení	032		
H.3.	Snížení	033		
H.4.	Konečný zůstatek	034		

Označ.	PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I. Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)				
I.1.	Počáteční zůstatek	035	127 696	127 613
I.2.	Zvýšení	036	0	83
I.3.	Snížení	037		
I.4.	Konečný zůstatek	038	127 696	127 696
J. Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)				
J.1.	Počáteční zůstatek	039	-20 038	
J.2.	Zvýšení	040		
J.3.	Snížení	041		
J.4.	Konečný zůstatek	042	-20 038	
K. Jiný výsledek minulých období (účet 426)				
K.1.	Počáteční zůstatek	043		
K.2.	Zvýšení	044		
K.3.	Snížení	045		
K.4.	Konečný zůstatek	046		
L. Zisk / ztráta za účetní období po zdanění				
L.1.	Počáteční zůstatek	047		
L.2.	Zvýšení	048	2 528	-20 038
L.3.	Snížení	049		
L.4.	Konečný zůstatek	050	2 528	-20 038
M. Zátoky na podíl na zisku (účet 432)				
M.1.	Počáteční zůstatek	051		
M.2.	Zvýšení	052		
M.3.	Snížení	053		
M.4.	Konečný zůstatek	054		
Vlastní kapitál celkem				
X.1.	Počáteční zůstatek	055	71 035	91 171
X.2.	Zvýšení	056	2 597	-19 955
X.3.	Snížení	057		181
X.4.	Konečný zůstatek	058	73 632	71 035

Sestaveno dne 25.6.2021	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznamenej
Právní forma akciová společnost	Ing. Lubomír Vais
Účetní jednotky	
Předmět podnikání Architektonické činnosti	
Pozn	

PŘÍLOHA

k účetní závěrce k 31. 12. 2020

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 k 31. 12. 2020 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. 2020

Obchodní společnost eviduje finanční investice se 100 % podílem ve společnostech 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. Obchodní společnost eviduje finanční investici se 49 % podílem ve společnosti Logport Development, 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. 2020

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 2020. Účetní závěrka sestavená k 31. 12. 2020 je zpracována na bázi historických cen v celých tis. Kč.

5. Způsoby oceňování a odpisování

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

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 drobný hmotný majetek

Je evidován drobný hmotný majetek v hodnotě 1 tis. Kč – 40 tis. Kč, který je odepisován po dobu 24 měsíců od měsíce následujícího po zařazení. Výjimku zde tvoří mobilní telefony a tablety, které jsou jako drobný hmotný majetek evidovány až v hodnotě na 10 tis. Kč.

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. 2020 obchodní společnost eviduje nedokončenou výrobu v hodnotě 4,6 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. 2020 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. 2020 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 950 tis. Kč (2019 - 1.076 tis. Kč) zahrnují pojistné týkající se roku 2021 a rozlišení akontačních splátek vozů pořízených na finanční leasing.

Příjmy příštích období a dohadné účty aktivní obchodní společnost nevykazuje.

Výdaje příštích období 1 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 2020 a výpočtu daňové povinnosti obchodní společnost pověřila obchodní společnost ORKÁN plus, s.r.o. Vykázala daňovou ztrátu ve výši 13.181 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		Přirástky	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	23.855	861	66	22.994	23.789	0	0
Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	2.240	1.542	1.166	443	1.074	1.099	0	0
Jiný DHM	3.519	1.840	63	0	3456	1.840	0	0
Nedokončený DHM	0	30	0	0	0	30	0	0

8. Dlouhodobý finanční majetek

Obchodní společnost vlastní podíly ve výše uvedených dceřiných společnostech, viz bod 2. Obchodní společnost v roce 2020 prodala jeden obchodní podíl.

9. Zásoby

Společnost eviduje nedokončenou výrobu ve výši 4,6 mil Kč.

10. Dlouhodobé pohledávky

V dlouhodobých pohledávkách jsou evidovány zápůjčky pro dceřiné společnosti:

Zápůjčka pro Rezidence Erbenova, a.s. ve výši 56.102 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.

Zápůjčka pro Logport Development, s.r.o. ve výši 20.332 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.

Zápůjčka pro EBM SPV 1, s.r.o. ve výši 33.501 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.

Zápůjčka pro EBM SPV 2, s.r.o. ve výši 67.617 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.

Zápůjčka pro EBM SPV 3, s.r.o. ve výši 23 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.

Zápůjčka pro EBM SPV 4, s.r.o. ve výši 23 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.

V jiných dlouhodobých pohledávkách jsou evidovány pohledávky za spřízněnými osobami:

Zápůjčka pro EBM Rent, s.r.o. ve výši 13.828 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.

Zápůjčka pro EBM Construct, s.r.o. ve výši 41.550 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.

Dále je v dlouhodobých pohledávkách evidována pohledávka z obchodního styku ve výši 5.000

Kč a

Zápůjčka pro EBM Expert s.r.o. ve výši 1.268 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	4.806	3.291	1.998	6.244
Do 30 dní	1.930	0	2.299	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	145	0	640	0
Celkem	6.881	3.291	4.937	6.244

* 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. 2020	Minulé období k 31. 12. 2019
Stálá aktiva	998	-51
Zásoby	0	0
Pohledávky	143	143
Rezerva na nevyč. dovolenou, ostatní rezervy	56	42
Daňová ztráta z minulých let	54.201	42.473
Ostatní	0	0

Rozdíl	55.397	42.607
Sazba daně v procentech	19	19
Odložená daňová pohledávka	10.525	8.098

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 2020, tj. 19 %.

Společnost o odložené daňové pohledávce neúčtuje z důvodu opatrnosti.

12. Krátkodobý finanční majetek

Pokladní hotovost k 31. 12. 2020 činí 50 tis. Kč.

Stav na bankovních účtech se z 71.488 tis. Kč snížil na 13.363 tis. Kč.

Obchodní společnost má členský družstevní podíl v družstvu Bytové družstvo Vrchlabí - Labská.

13. Ostatní aktiva

Náklady příštích období 950 tis. Kč – časové rozlišení leasingu, časové rozlišení parkovacích karet a pojištění na období roku 2021.

14. Opravné položky k dlouhodobému finančnímu majetku

Dlouhodobý finanční majetek byl k 31. 12. 2020 přeceněn metodou ekvivalence.

15. Výkaz o změnách vlastního kapitálu

Vlastní kapitál zaznamenal v meziročním období 2019 až 2020 následující vývoj v tis. Kč:

Kategorie vlastního kapitálu	Počáteční stav k 1.1.2020	Zvýšení	Snížení (výplata podílů)	Konečný stav k 31.12.2020
Základní kapitál	2.000	0	0	2.000
Ostatní kapitálové fondy	-38.626	69	0	-38.557
Rezervní fond	3	0	0	3
Statutární a ostatní fondy	0	0	0	0
Nerozdělený zisk/Neuhrazená ztráta min. let	127.696	0	-20.038	107.658
Výsledek hospodaření běžného účt.obd.	-20.038	2.528	20.038	2.528
Celkem	71.035	2.597	0	73.632

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. Dále je tam evidován závazek vůči společníkovi.

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 dnu 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	6.472	5.123	1.580	591
Do 30 dní	50	0	0	0
30 - 60 dní	0	0	0	0
60 - 90 dní	0	0	0	0
90 - 180 dní	0	0	12	0
180 a více	0	0	96	0
Celkem	6.522	5.123	1.688	591

* Jedná se o závazky z titulu nevyplacených úroků ze zápůjček a nesplacených krátkodobých zápůjček, závazky vůči zaměstnancům, správě sociálního zabezpečení a zdravotním pojišťovnám.

18. Bankovní úvěry a výpomoci

Obchodní společnost v roce 2020 neměla žádné bankovní úvěr ani výpomoci.

19. Ostatní pasiva

Výdaje příštích období 1 tis. Kč zahrnují provozní náklady.

20. Daně a závazky ze sociálního a zdravotního pojištění

	Běžné období	Minulé období
Sociální zabezpečení	123	111
Zdravotní pojištění	53	48
Daňové závazky – účet 341	0	0
Daňové závazky – účet 342	54	44
Daňové závazky – účet 343	0	0
Daňové závazky – účet 345	2	0

21. Leasing

Obchodní společnost má uzavřeny leasingové smlouvy s MONETA Leasing, s.r.o. ČSOB Leasing, s.r.o. a Raiffeisen - Leasing, s.r.o.

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	Zahraníčí	Celkem	Tuzemsko	Zahraníčí
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	10.839	10.839	0	30.465	30.465	0
Tržby z prodeje majetku	0	0	0	10.733	10.733	0
Ostatní provozní výnosy	3.585	3.585	0	14.871	3.272	11.599
Finanční výnosy	31.617	31.617	0	9.635	9.635	0
Celkem	46.041	46.041	0	65.704	54.105	11.599

24. Osobní náklady

Obchodní společnost má 6 zaměstnanců. Mzdové náklady činily 4.385 tis. Kč.

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

Na celkové spotřebě materiálu a energie 851 tis. Kč se podílí přímá spotřeba nakupovaného materiálu v částce 627 tis. Kč a spotřeba energie v částce 224 tis. Kč

Na spotřebě nákladů na služby 22.178 tis. Kč se podílejí náklady na ostatní služby, zejména náklady na subdávky, 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.

VÝROČNÍ ZPRÁVA ZA ROK 2020

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 výstupu 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

Vedení společnosti zvažilo 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. 2020 zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

Dne 27. 1. 2021 nakoupila obchodní společnost EBM Partner a.s. 100% obchodní podíl ve společnosti Jižní Svahy, a.s. (základní kapitál 2.000 tis. Kč).

Dne 7. 1. 2021 se stal novým členem představenstva Ing. Jan Šulc, dat. nar. 24. 10. 1981, tato změna byla zapsána do OR dne 21. 1. 2021.

Dne 15. 1. 2021 emitovala společnost dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 250.000. tis. Kč s pevnou úrokovou sazbou 6 % p.a splatné v roce 2024.

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

V Praze dne 25. 6. 2021

Ing. Lubomír Vais
předseda představenstva

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 31.12.2020:

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 2020. Účetním obdobím je kalendářní rok.

V lednu 2020 společnost EBM Partner a.s. koupila pozemek v Praze 4 – Krči na rezidenční projekt Rezidence Krčská zahrada, který v průběhu roku připravovala v projektové společnosti EBM SPV 2, s.r.o.

Společnost zahájila výstavbu rezidenčních projektů:

- duben 2020 – Villa Resort Kolovraty (projektová společnost EBM SPV 1, s.r.o.);
- květen 2020 – Erbenova Rezidence na Praze 5 (projektová společnost Rezidence Erbenova a.s.).

V červnu 2020 koupila Společnost 49% podíl ve společnosti Logport Development s.r.o., která připravuje ve vybraných lokalitách v Praze komerční zóny, kde kombinuje skladové a výrobní plochy s kanceláři a obchodními prostory pro velkoobchod a služby.

Na konci srpna 2020 Společnost úspěšně dokončila a zkolaudovala projekt domova pro seniory v Pardubicích (projektová společnost Centrum bydlení pro seniory Pardubice, s.r.o.) a tuto společnost následně v listopadu 2020 prodala finálnímu investorovi, skupině Alzheimercentrum.

Společnost zároveň pokračovala v přípravě svého projektu rezidenčního bydlení Rezidence Pod Okrouhlíkem v Praze 8 – Kobylisích.

Společnost v roce 2020 dále připravovala akvizici projektu rodinných domů v Berouně; kupní smlouva na projektovou společnost Jižní svahy, a.s. byla podepsána v lednu 2021.

Společnost v roce 2020 také připravovala druhou emisi dluhopisů – přičemž dluhopisy EBM Partner 6,00/24 (ISIN CZ0003529273) v nominálním objemu 250 mil. Kč s konečnou splatností 30.12. 2024 byly vydány v lednu 2021.

3. Informace o významných skutečnostech, které nastaly v období od 31.12. 2020 dosud

Ode dne sestavení účetní závěrky došlo k následujícím významným skutečnostem:

1. Společnost EBM Partner a.s. koupila v lednu 2021 projektovou společnost Jižní svahy, a.s. s pozemkem s vydaným stavebním povolením na projekt rodinných domů Villa Resort Beroun. Kupní smlouvy byly podepsané dne 27.1. 2020.
2. Společnost EBM Partner a.s. vydala dne 15.1.2021 emisi dluhopisů EBM Partner 6,00/24 (ISIN CZ0003529273) v nominálním objemu 250 mil. Kč s konečnou splatností 30.12. 2024.

4. Informace o předpokládaném vývoji účetní jednotky

V průběhu roku 2021 bude v dceřiné projektové společnosti (i) Rezidence Erbenova a.s. pokračovat výstavba rezidenčního projektu Erbenova Rezidence – kolaudace je naplánovaná na 4. čtvrtletí 2022; a (ii) EBM SPV 1, s.r.o. výstavba rezidenčního projektu Villa Resort Kolovraty – kolaudace je naplánovaná na 4. čtvrtletí 2021.

V průběhu roku 2021 bude Společnost pokračovat v přípravě a/nebo realizaci svých projektů rezidenčního bydlení (i) Rezidence Krčská zahrada v Praze 4 (projektová společnost EBM SPV 2, s.r.o.); (ii) a Rezidence Pod Okrouhlíkem v Praze 8 – Kobylisy; a (iii) Villa Resort Beroun (projektová společnost Jižní svahy, a.s.).

V průběhu roku 2021 Společnost plánuje dokončit akvizici dalšího pozemku pro rezidenční projekt v Praze a/nebo okolí.

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 nevyaložila 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 2020

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 25.6. 2021


EBM
PARTNER
EBM Partner, a.s.
budova FIVE
Na Valentince 3336/4
150 00 Praha 5/Smíchov
IČ: 24194497
ebmpartner.cz

Ing. Lubomír Vais
předseda představenstva

Přílohy: Účetní závěrka za rok 2020
Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2020
Zpráva s výrokem auditora k účetní závěrce za rok 2020

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. 2020 do 31. 12. 2020

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	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:

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
Logport Development, s.r.o., IČ: 07146400, 49% 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
Bytové družstvo Vrchlabí-Labská, IČ: 06589430
Logport Uhlíněves, s.r.o., IČ: 09652302

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 ovládnutí

V průběhu rozhodného období byla Korporace přímo ovládána Ovládající osobou. K ovládnutí 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 neucínila 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 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,
- Půjčka je úročena
- 2/ Smlouva byla uzavřena dne 1. 10. 2020, se splatností 31. 12. 2023
- Předmětem smlouvy je půjčka ve výši 26.500 tis. Kč,
- Půjčka je úročena

Úroky k 31. 12. 2020: 1.619 tis. Kč.

Dohoda o uznání dluhu mezi EBM Partner a.s. (zapůjčitelem) a společností EBM Construct, s.r.o. (vydlužitelem).

1/ Dohoda byla uzavřena dne 23. 12. 2020, se splatností 31. 12. 2025

- Předmětem smlouvy jsou zápůjčky ve výši 35.700 tis. Kč
- Zůstatek půjčky je k 31.12.2020 ve výši 35.689 tis. Kč.
- Zápůjčka je úročena

Nevyplacené úroky k 31. 12. 2020: 5.860 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,
 - Zápůjčka je úročena
- 3/ Smlouva byla uzavřena dne 11. 3. 2020, se splatností 31. 12. 2024
- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 5.000 tis. Kč,
 - Zápůjčka je úročena

Úroky k 31. 12. 2020: 1.601 tis. Kč.

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

- 1/ Smlouva byla uzavřena dne 25. 7. 2018, se splatností 31. 12. 2022
- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 30.000 tis. Kč, zapůjčeno 29.134 tis. Kč
 - Zápůjčka je úročena

Úroky k 31. 12. 2020: 4.367 tis. Kč.

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

- 1/ Smlouva byla uzavřena dne 11. 6. 2020, se splatností 31. 12. 2025
- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 20.000 tis. Kč
 - Zápůjčka je úročena

Úroky k 31. 12. 2020: 341 tis. Kč.

Smlouva o zápůjčce mezi EBM Partner a.s. (zapůjčitelem) a korporací EBM SPV 2, s.r.o. (vydlužitelem).

- 1/ Smlouva byla uzavřena dne 23. 1. 2020, se splatností 31. 12. 2024
- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 70.000 tis. Kč
 - Zápůjčka je úročena

Úroky k 31. 12. 2020: 4.068 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. 2025
- Předmětem smlouvy je poskytnutí úvěru ve výši 27.924 tis. Kč
 - Úvěr je úročen

Úroky k 31.12.2020: 2.466 tis. Kč

Další plnění

Korporace EBM Partner a.s. nakoupila služby od korporace EBM Expert, s.r.o. ve výši 2.173 tis. Kč a korporaci EBM Expert, s.r.o. poskytla služby ve výši 5.710 tis. Kč.
Závazek k 31. 12. 2020: 98 tis. Kč.
Pohledávka k 31. 12. 2020: 4.072 tis. Kč.

Korporace EBM Partner a.s. nakoupila služby od korporace EBM Rent, s.r.o. ve výši 104 tis. Kč, nakoupila od ní drobný hmotný majetek ve výši 3 tis. Kč a korporaci EBM Rent, s.r.o. poskytla služby ve výši 585 tis. Kč.
Závazek k 31. 12. 2020: 49 tis. Kč.
Pohledávka k 31. 12. 2020: 41 tis. Kč.

Korporace EBM Partner a.s. nakoupila služby od korporace EBM Construct, s.r.o. ve výši 4.038 tis. Kč a korporaci EBM Construct, s.r.o. poskytla služby ve výši 915 tis. Kč.
Závazek k 31. 12. 2020: 4.235 tis. Kč.
Pohledávka k 31. 12. 2020: 127 tis. Kč.

Korporace EBM Partner a.s. nakoupila služby od korporace EBM Office, s.r.o. ve výši 1.975 tis. Kč.
Závazek k 31. 12. 2020: 50 tis. Kč.

Korporace EBM Partner a.s. poskytla služby korporaci Rezidence Erbenova, a.s. ve výši 1.594 tis. Kč.
Pohledávka k 31.12.2020: 315 tis. Kč.

Korporace EBM Partner a.s. poskytla služby korporaci EBM SPV 1, s.r.o. ve výši 1.350 tis. Kč.
Pohledávka k 31. 12. 2020: 121 tis. Kč.

Korporace EBM Partner a.s. poskytla služby korporaci EBM SPV 2, s.r.o. ve výši 6 tis. Kč.
Pohledávka k 31. 12. 2020: 0 Kč.

Korporace EBM Partner a.s. poskytla služby korporaci Logport Development, s.r.o. ve výši 205 tis. Kč.
Pohledávka k 31. 12. 2020: 188 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 reálných 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. 2020 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 pečlivého hospodáře zjistil

Praha, dne 31. března 2021

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



EBM Partner, a.s.
budova FIVE
Na Valentince 3336/4
150 00 Praha 5 - Smíchov
www.ebmpartner.cz