

EBM

EBM PARTNER VÝROČNÍ ZPRÁVA

2021

EBM
PARTNER

Již více než deset let tvoříme projekty, do kterých vkládáme přidanou hodnotu z pohledu místa, architektury, funkčnosti i provedení.

Zkušenosti, postupný vývoj, ambice a zápal pro development nás směřují k velkým městotvorným projektům.

Bez ohledu na velikost projektu zůstává naše poslání stejné. Tvořit krásná místa pro život.



VÝROČNÍ ZPRÁVA 2021

OBSAH

4	Vize	30	Finanční přehled
12	Úvodní slovo	32	Aktiva
14	Místa pro život	34	Hodnota projektů
16	Rezidenční development	36	Lidé
18	Komerční development	42	Projekty ve výstavbě
20	Centra bydlení pro seniory	48	Připravované projekty
22	Náš příběh	62	Dokončené projekty
24	Milníky	82	Účetní závěrka dle IFRS
26	Hodnoty	104	Účetní závěrka dle CAS 2021
28	Události		



**ZPRÁVA
PŘEDSTAVENSTVA**

Dámy a pánové,

rok 2021 se stal v historii společnosti EBM Partner významným milníkem. I přes náročnou a těžce předvídatelnou situaci způsobenou pandemií jsme zaznamenali významné úspěchy, které podtrhly desetileté výročí založení společnosti.

Dokončili jsme projekt rodinných domů Villa Resort Kolovraty, jehož akvizice proběhla v roce 2018. V témže roce začaly přípravy a 18 domů se prodalo v rekordně krátkém čase. Ve vyhledávané rezidenční lokalitě plně klidu a zeleně se nám podařilo zrealizovat příjemné moderní bydlení s nízkými provozními náklady. Věříme, že se v nich jejich majitelům bude dobře bydlet.

Na úspěch tohoto projektu jsme navázali akvizicí a zahájením výstavby projektu Villa Resort Beroun, ve kterém na berounském návrší Višňovka nedaleko golfového resortu vznikne ve dvou etapách celkem 44 rodinných domů. Enormní zájem kupujících o domy v I. etapě urychlil přípravu a spuštění prodeje II. etapy v roce 2022.

Dokončením hrubé stavby na konci loňského roku získal projekt Erbenova Rezidence své unikátní obrysy, které jsme zatím mohli obdivovat pouze na vizualizacích. Dokončení této luxusní, architektonicky jedinečné a technicky náročné stavby a předání bytů klientům plánujeme na konec roku 2022.

Na sklonku uplynulého roku jsme také oslavili desetileté výročí od založení společnosti EBM Partner. Úsilí otce a syna vybudovat špičkovou developerskou firmu proměnilo za přispění celého týmu vizi ve skutečnost. A k tomuto významnému jubileu si společnost nadělila akvizicí pozemků v Kladně o rozloze přesahující 50 000 m². Jde o zásadní milník, který nás posouvá k velkým městotvorným projektům, jejichž tvorba vyžaduje citlivou práci v širším kontextu místa, přesahuje hranice svého pozemku a skýtá obrovsky potenciál do budoucna.

Dceřiná společnost Logport Development pokračovala v intenzivních přípravách na zahájení výstavby multifunkční komerční zóny Logport Prague West v Jinočanech, která si klade za cíl získat certifikát BREEAM Excellent. Jako první komerční developer vstoupila společnost do brownfieldu Poldí Kladno akvizicí pozemku o rozloze 14 000 m².

Velmi dobré výsledky a komerční úspěch našich projektů podpořily naši schopnost zajistit financování našich projektů u předních českých bank. Poděkování za důvěru v nás a naše projekty patří zejména České Spořitelně, ČSOB, Equa Bank a UniCredit Bank. Strategii diverzifikace zdrojů financování se nám daří naplňovat také pomocí ostatních finančních partnerů, samozřejmě včetně držitelů našich dluhopisů. Podpory bank i partnerů si nesmírně vážíme. Je pro nás zároveň závazkem a také potvrzením, že věci děláme dobře a jdeme správným směrem.

Události posledních měsíců obrátily ekonomiku, společnost i situaci na reálním a stavebním trhu vzhůru nohama. Mnohem intenzivněji je nyní třeba čelit novým výzvám, které s sebou přinesly. Každá změna či překážka však zároveň otevírá prostor ke kreativním a pružným řešením a nabízí příležitost k urychlení změn a novým začátkům. Rostoucí ceny stavebních materiálů a práce kladou ještě větší důraz na výběr, promyšlenost a efektivitu projektů. Vyvinuli jsme maximální úsilí, abychom zajistili finanční i personální stabilitu společnosti a minimalizovali výkyvy na straně dodavatelů, a také aby naše projekty pokračovaly podle nastaveného harmonogramu. V obtížnějších časech se také naplno projevuje síla synergie skupiny EBM a spolupráce se sesterskou stavební firmou EBM Construct.

Věřím, že ambice vedení, důvěru bank, obchodních partnerů i zákazníků, jakož i ohromný potenciál našeho týmu proměníme v prosperitu a další úspěšné projekty s přidanou hodnotou.

Vám všem jménem celé společnosti děkujeme za důvěru a podporu. Krásna místa pro život tvoříme společně.

S přátelským pozdravem,



Jan Šulc
Výkonný ředitel EBM Partner



KRÁSNÁ MÍSTA PRO ŽIVOT

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

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

Tvoříme místa, která přináší radost jejich uživatelům i okolí.



1. Naše projekty jsou nejen krásné, ale také dokonale funkční
2. Vše promýšlíme do nejmenších detailů
3. Stavbu projektů zajišťuje naše stavební společnost
4. Lpíme na nadstandardním provedení a stavíme projekty, kde se cítíte dobře
5. Přírodní materiály, zelené střechy a dešťová voda využita pro zalévání
6. Tvoříme místa pro život s dostatkem zeleně v jejich okolí
7. Projekty jsou napojené na cyklostezky
8. Projekty jsou napojené na MHD
9. Provozujeme rekreační projekty
10. Podporujeme elektromobilitu
11. Zelené fasády zachycují dešťovou vodu a snižují prašnost a hlučnost
12. Solární panely na střechách a práce s dešťovou vodou
13. Dbáme na vhodné využití venkovních prostor
14. Mateřská škola je součástí našich projektů
15. Tvoříme městotvorné projekty
16. Patříme k nejzkušenějším developerům v oblasti seniorského bydlení
17. Naše projekty jsou výbornou investicí
18. Kvalitní provedení šetří náklady na bydlení
19. Naše projekty jsou šetrné k životnímu prostředí
20. Rozvíjíme klíčovou městskou infrastrukturu
21. Naše projekty získaly významná ocenění
22. Jsme ryze česká skupina v rodinných rukou

REZIDENČNÍ DEVELOPMENT

Vytváříme půvabná a kvalitní místa pro život. Důvěra a zájem klientů o naše projekty rezidenčního bydlení je důkazem, že na trh přinášíme atraktivní a precizně navržené projekty, ve kterých se dobře žije.

V oblasti seniorního bydlení spojeného se sociálními službami patříme k nejúspěšnějším a nejzkušenějším developerům. Realizujeme promyšlené a provozně efektivní domovy pro seniory a domovy se zvláštním režimem.

KOMERČNÍ DEVELOPMENT

S cílem rozvíjet klíčovou městskou infrastrukturu připravujeme ve vybraných lokalitách komerční zóny, ve kterých kombinujeme skladové a výrobní plochy s kancelářemi a obchodními prostory pro velkoobchod a služby.

Velký důraz klademe na dlouhodobou udržitelnost našich projektů, u kterých cílíme minimálně na certifikaci BREEAM Excellent. Mezi ekologické prvky našich projektů patří aktivní práce s dešťovou vodou, zelené fasády či solární panely. Snažíme se o výběr takových lokalit, kde můžeme přispět k revitalizaci stávajících brownfieldů a přinést život na zanedbané plochy v lukrativní části města.



BYDLENÍ PRO SENIORY

Patříme k nejzkušenějším developerům domovů pro seniory v Česku.
Od roku 2014 jsme úspěšně realizovali 5 center bydlení pro seniory
s celkem 780 lůžky.

NÁŠ PŘÍBĚH

Na začátku bylo nadšení otce a syna vytvořit špičkovou developerskou společnost a připravovat promyšlené developerské projekty s vysokou přidanou hodnotou, které zlepšují nejen kvalitu života, ale i prostředí, ve kterém se nacházejí. Bylo nutné přesvědčit obchodní partnery, banky i zaměstnance, že ambice, které máme, jsme schopni naplnit a naše sny uskutečnit.

Prvním vlastním realizovaným projektem byl bytový dům Novostrašnická. Po něm následovalo několik center bydlení pro seniory a apartmánový dům Lakepark Residence. Podařilo se nám získat nezbytné zkušenosti a dokázali jsme, že jsme schopni vytvořit to, co jsme si řekli na začátku.

Prodej celého portfolia center bydlení pro seniory včetně provozovatele služeb společnosti GrandPark se stal základem pro rozvoj společnosti a realizaci dalších zajímavých rezidenčních projektů. Dokončili jsme projekt rodinných domů v Kolovratech a podobný připravujeme v Berouně. Naší vlajkovou lodí se stala luxusní a jedinečná Erbenova Rezidence v Praze.

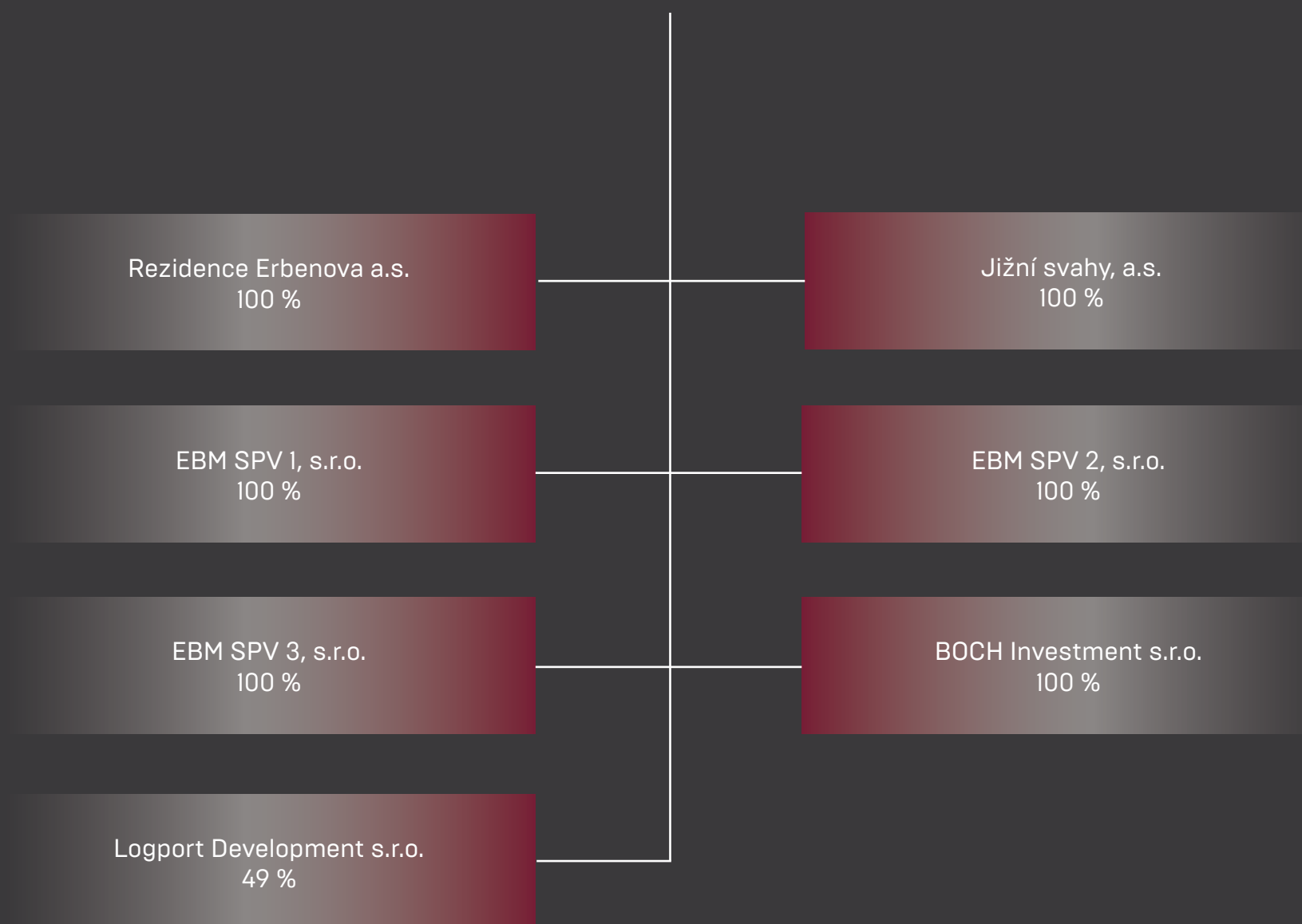
Akvizicí pozemků v Kladně směřujeme k velkým městotvorným projektům a prostřednictvím dceřiné společnosti Logport Development se zaměřujeme také na budování klíčové městské infrastruktury a komerční development.

EBM GROUP

EBM je developerská skupina, která tvoří krásná místa pro život, a na českém trhu působí od roku 1998. Postupným vývojem se stala respektovaným hráčem na trhu a značka EBM zárukou kvality, stability a důvěryhodnosti.

Základním pilířem úspěchu skupiny EBM je fungující synergie týmu profesionálů, který sdílí stejné hodnoty. Tam, kde je to prospěšné a smysluplné, využívá při realizaci projektů vzájemné zkušenosti a synergie. Podstatná část projektů tak vzniká pod jednou střešou. I přes významný růst zůstává nadále v rodinných rukou.

EBM
PARTNER



MILNÍKY

Zásadní momenty, které formovaly společnost EBM Partner.

- Založení společnosti EBM Partner

2011

- Dokončení bytového domu Novostrašnická
- Založení dceřiné společnosti GrandPark, a.s., registrovaného poskytovatele sociálních služeb

2014

- Dokončení CBS Hradec Králové a CBS Praha – Štěrboholy

2016

- Akvizice projektů Erbenova Rezidence a Villa Resort Kolovraty
- Dokončení LakePark Residence
- Dokončení CBS Liberec a jeho prodej skupině SeneCura/ORPEA
- Prodejní hodnota dokončených projektů přesáhla 1 mld. Kč

2018

- Začátek výstavby projektů Erbenova Rezidence a Villa Resort Kolovraty
- Akvizice 49% podílu v Logport Development s.r.o. (diverzifikace do segmentu komerčních zón a městské logistiky)
- Dokončení CBS Pardubice a jeho prodej skupině Alzheimercentrum
- Poprvé reporting konsolidovaných výsledků dle IFRS
- Aktiva skupiny EBM Partner přesahují 520 mil. Kč

2020

2012–2013

- Příprava projektů BD Novostrašnická, CBS Havířov, CBS Hradec Králové
- Začátek výstavby BD Novostrašnická

2015

- Dokončení CBS Havířov
- Začátek provozu prvního domova pro seniory a domova se zvláštním režimem
- Účetní závěrka společnosti poprvé podléhá zákonnému auditu

2017

- Prodej portfolia stávajících CBS a společnosti GrandPark, a.s. skupině SeneCura/ORPEA
- Začátek zaměření především na rezidenční development zejména v Praze a blízkém okolí
- Záhájení provozu Lakepark Residence

2019

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

2021

- Akvizice projektů Villa Resort Beroun, Stromovka Kladno a Rezidence Engerth
- Druhá veřejná emise dluhopisů EBM Partner 6,00/24 v objemu 250 mil. Kč

HODNOTY



KRÁSA

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



ROZUM

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



TRANSPARENTNOST

Naše aktivity, financování i vlastnická struktura jsou plně transparentní. Zakládáme si na důvěře, etických principech a korektním přístupu k zaměstnancům i obchodním partnerům, se kterými se snažíme budovat dlouhodobé a vzájemně prospěšné vztahy.



PROSTŘEDÍ

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



ČAS

Čtíme odpovědnost vůči lidem a prostředí kolem nás. Uplatňujeme principy a prvky udržitelné budoucnosti a navrhujeme a stavíme je tak, aby odolaly zubu času z pohledu architektury, použitých materiálů, kvality provedení i vlivu na životní prostředí.



SOUHRA

Skupinu EBM tvoří vzájemně nezávislé společnosti a tým profesionálů. Tam, kde je to prospěšné a smysluplné, využíváme při realizaci projektů vzájemné zkušenosti a synergií. Podstatná část projektů tak vzniká pod jednou střešou.

UDÁLOSTI



Na konci listopadu oslavila společnost EBM Partner **VÝROČÍ 10 LET** od svého založení. Slavnostní večer pro obchodní partnery proběhl 25. 11. 2021, na den přesně deset let po zápisu společnosti do obchodního rejstříku. Po úvodní animaci mapující cestu k výročí zahájili večer výkonný ředitel Jan Šulc, generální ředitel skupiny EBM Jakub Vais a zakladatel a majitel společnosti Lubomír Vais, kteří nenechali nikoho z přítomných na pochybách, že cesta ještě zdaleka není u konce.



Prohlédněte si animaci mapující desetiletou cestu EBM Partner



Na konci roku 2021 jsme dokončili projekt výstavby 18 rodinných domů **VILLA RESORT KOLOVRATY**. Ve vyhledávané rezidenční lokalitě plné klidu a zeleně se nám podařilo zrealizovat příjemné moderní bydlení s nízkými provozními náklady a perfektní dostupností do centra města. První projekt rodinných domů společnosti EBM Partner se vydařil.



Výstavba jedinečného projektu **ERBENOVA REZIDENCE** probíhá podle harmonogramu a na konci roku dosáhla významného milníku dokončením náročné hrubé stavby, která vznikala na strmém pozemku na samé hranici zastavitelnosti. Kolaudace projektu je plánována na konec roku 2022.



V lednu byla podpisem smluvní dokumentace dokončena akvizice projektu **VILLA RESORT BEROUN** v těsné blízkosti golfového resortu na berounském návrší. Stavba začala v dubnu urovnáním pozemku a budováním infrastruktury.



Skupina EBM dokončila v září akvizici pozemků v Kladně o celkové výměře přes 50 000 m², na kterých postaví novou městskou čtvrť **STROMOVKA Kladno** s více než 620 bytovými a nájemními jednotkami. Výstavba proběhne v několika etapách v rozmezí let 2024-2028. Jde o významný milník v historii společnosti, který nás posouvá k městotvorným projektům.



EBM Partner stvrdil podpisem smlouvy 13. 10. 2021 akvizici pozemků v blízkosti vlakového nádraží Kladno-Ostrovec, výchozí stanice budoucích rychlovlaků do Prahy. Na 8 000 m² vznikne projekt **REZIDENCE ENGERTH** a s ním 120 bytových jednotek, jejichž výstavba je plánována na 3Q/2023 až 2Q/2025.

FINANČNÍ PŘEHLED

OD ROKU 2020 REPORTUJEME
KONSOLIDOVANÉ VÝKAZY
DLE MEZINÁRODNÍCH ÚČETNÍCH STANDARDŮ

IFRS

1 290

↗ 147 %

KONSOLIDOVANÁ AKTIVA V ROCE 2021

mil Kč

1 102

KONSOLIDOVANÁ AKTIVA V ROCE 2021
UPRAVENÁ O NEPRODANÉ DLUHOPISY EBM PARTNER 6,00 / 24

mil Kč

KONSOLIDOVANÝ ČISTÝ ZISK
V ROCE 2021

40,9

mil Kč

↗ 126 %

KONSOLIDOVANÝ PROVOZNÍ ZISK
V ROCE 2021

81,3

mil Kč

↗ 483 %

KONSOLIDOVANÝ VLASTNÍ KAPITÁL

172

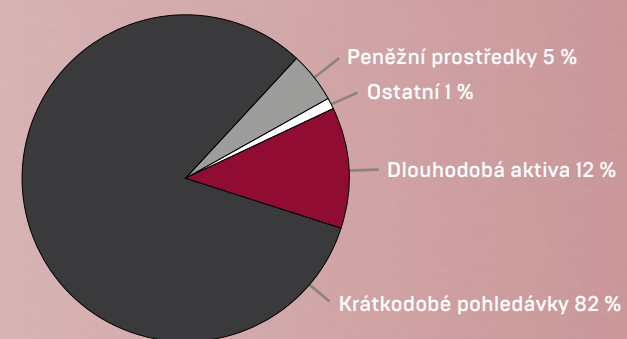
mil Kč

↗ 24,5 %

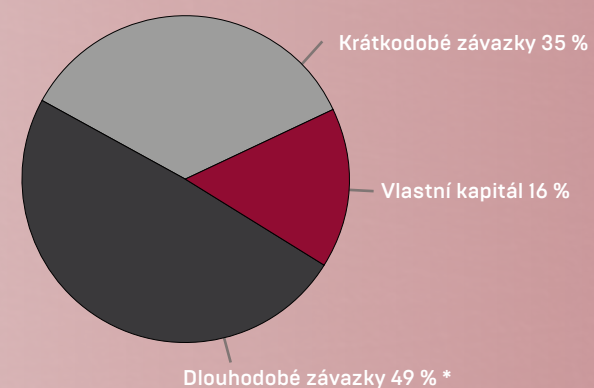
AKTIVA

- na základě konsolidovaných výkazů dle IFRS v tis. Kč
- (pozn. hodnota za rok 2018 - jedná se o neoficiální neauditovaný rozvahový údaj)
- * upraveno o neprodanou část emise dluhopisů EBM Partner 6,00 / 24

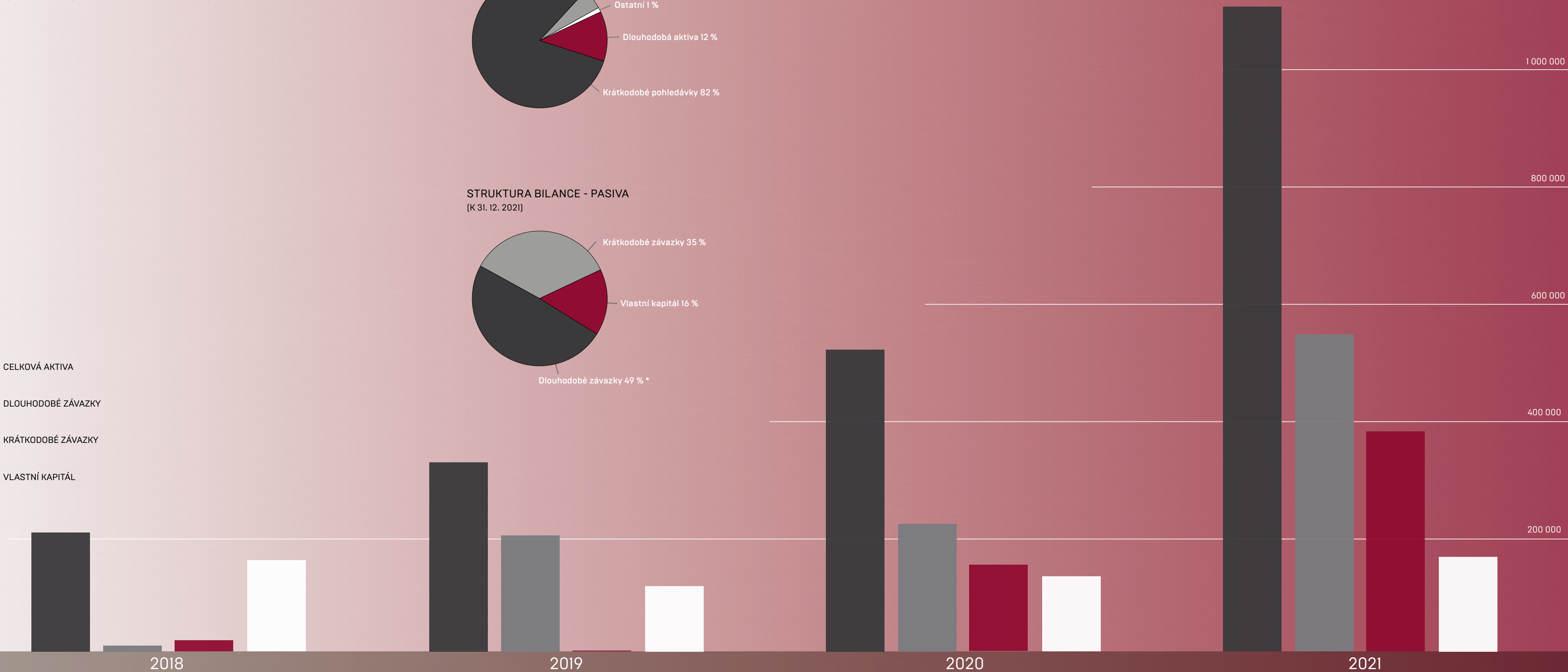
STRUKTURA BILANCE - AKTIVA
(K 31. 12. 2021)



STRUKTURA BILANCE - PASIVA
(K 31. 12. 2021)



- CELKOVÁ AKTIVA
- DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY
- KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY
- VLASTNÍ KAPITÁL



HODNOTA PROJEKTŮ

- Rezidenční projekty v přípravě a výstavbě
- Prodejní ceny s DPH

TRŽNÍ HODNOTA POZEMKŮ
U PROJEKTŮ V PŘÍPRAVĚ
AKTUÁLNĚ PŘEVYŠUJE
JEJICH ÚČETNÍ HODNOTU O CCA

380

mil Kč

2018

919 mil. Kč

2019

999 mil. Kč

2020

1 220 mil. Kč

2021

5 950 mil. Kč



LIDÉ

„Každý krok a každá překážka na naší cestě měla význam a podíl pro další rozvoj skupiny. Každý problém je převlečenou příležitostí, kterou se snažíme využít.“

Lubomír Vais
Majitel a zakladatel skupiny EBM



„Do každého z našich projektů vkládáme přidanou hodnotu. Přemýšlíme o nich tak, jako bychom je tvořili pro sebe.“

Jakub Vais
Generální ředitel skupiny EBM

„Dlouholeté zkušenosti, finanční stabilita, ambice a vášně pro development nás směřují k velkým městotvorným projektům.“

Jan Šulc
Výkonný ředitel EBM Partner

„Podařilo se nám vytvořit dostatečně diverzifikovanou a stabilní strukturu financování pro realizaci projektů i bezproblémové fungování společností skupiny.“

Jirka Kašek
Finanční ředitel skupiny EBM

„Naše projekty citlivě zasazujeme do městské infrastruktury tak, aby vznikla atraktivní místa pro práci i život kolem nich.“

David Vais
Výkonný ředitel Logport Development







**PROJEKTY
VE VÝSTAVBĚ**

ERBENOVA REZIDENCE

565 000 000 Kč
HODNOTA PROJEKTU

Rezidenční projekt na úpatí strahovského kopce ve vyhledávané smíchovské lokalitě Na Hřebenkách je unikátní svým technickým i architektonickým řešením.

Jedinečný a inspirující projekt pro nejnáročnější klienty vzniká na mimořádně svažitém jižně orientovaném pozemku, na hraně technických možností zastavitelnosti. Zahrnuje 23 vzdušných a světlých bytových jednotek nadprůměrných velikostí s důrazem na detail a užitnou hodnotu.

Místo: Praha 5
Realizace: 2020-2022



VILLA RESORT BEROUN

600 000 000 Kč

HODNOTA PROJEKTU

Moderní architektonické řešení a vysoký standard provedení resortu nad malebným údolím řeky Berounky uspokojí veškeré nároky na komfortní rodinné bydlení. 44 rodinných domů, které vzniknou ve dvou etapách, splní přísné standardy na úsporný provoz a šetrnost vůči životnímu prostředí při zachování nízkých provozních nákladů.

Lokalita umožní klientům využívat veškerou infrastrukturu města Berouna a zároveň nabídne výbornou dopravní dostupnost do Prahy.

Místo: Beroun
Realizace: 2021-2024



**PŘIPRAVOVANÉ
PROJEKTY**

KRČSKÁ ZAHRADA

365 000 000 Kč
HODNOTA PROJEKTU

Rezidenční projekt se 30 bytovými jednotkami v pražské Krči nabídne klidné rodinné bydlení v zeleni uprostřed velkoměsta s dostatkem soukromí, a přitom s výbornou dopravní dostupností.

Místo: Praha 4
Předpokládaná realizace: 2022 – 2024



STROMOVKA KLADNO

Na pozemcích v blízkosti hlavního nádraží v Kladně o celkové výměře přes 50 000 m² postaví skupina EBM novou městskou čtvrť s více než 620 bytovými a nájemními jednotkami.

V rámci projektu vznikne nové náměstí s restaurací, obchody a službami, školka i centrum bydlení pro seniory. Nová čtvrť bude propojena podchodem s hlavní železniční stanicí s nepřetržitým spojením do centra hlavního města.

Místo: Kladno
Předpokládaná realizace: 2024 - 2028

3 500 000 000 Kč
HODNOTA PROJEKTU

REZIDENCE 6 000 000 000 Kč ENGERTH

HODNOTA PROJEKTU

Engerth leží v základní sídelní jednotce Ostrovec nad zahrádkářskou kolonií ohraničené ze tří stran lesem. Na pozemcích o rozloze 8 000 m² v blízkosti nádraží Kladno-Ostrovec, budoucí výchozí stanice rychlovlaků do Prahy, vznikne 120 bytů.

Místo: Kladno - Ostrovec
Předpokládaná realizace: 2023 - 2025





X3K

80 000 000 Kč

HODNOTA PROJEKTU

Komorní rezidenční projekt 3 exkluzivních rodinných domů v pražských Kobylicích. Promyšlené dispozice, dopravní dostupnost a občanská vybavenost lokality uspokojí i velmi náročné klienty preferující moderní bydlení v širším centru Prahy.

Místo: Praha 8
Realizace: 2022-2023

LOGPORT PRAGUE WEST

2 300 000 000 Kč
HODNOTA PROJEKTU

Jedinečná multifukční komerční zóna v bezprostřední blízkosti Pražského okruhu, ve které vzniknou kombinované prostory pro skladování a výrobu, menší obchodní jednotky a klasické retailové plochy.

Jedná se o nejzelenější komerční zónu v České Republice. Nechybí využití dešťové vody, ochlazování okolí pomocí zelených fasád, či využití střech pro umístění solárních panelů. Komerční zóna bude taktéž napojená na cyklostezky propojující Prahu a Středočeský kraj. Park bude vizuálně oddělen od rezidenční zástavby zeleným valem s vzrostlými stromy. V tomto projektu cílíme na získání mezinárodně uznávaného ekologického certifikátu BREEAM Excellent.

Místo: Jinočany
Realizace: 2022 - 2024





LOGPORT KLADNO

250 000 000 Kč
HODNOTA PROJEKTU

Jako první realitní developer vstupuje Logport akvizicí pozemku o rozloze 14 000 m² do brownfieldu Poldi Kladno. Jde o strategickou lokalitu s obrovským potenciálem pro rozvoj průmyslové výstavby v okolí Prahy a celém Středočeském kraji. Vznikne zde moderní výrobně-skladovací hala Logport. V areálu budou aplikovány prvky Logport ekosystému.

Místo: Kladno
Realizace: 2022 - 2023

A decorative graphic on the left side of the page consists of several horizontal bars of varying lengths and colors. From top to bottom, there is a long white bar, a shorter dark red bar, a long white bar, a long dark red bar, a long white bar, and a shorter dark red bar. The bars are stacked vertically, creating a stepped effect.

DOKONČENÉ PROJEKTY

VILLA RESORT KOLOVRATY

Obytný soubor 18 příměstských vil navazuje na stávající rozvolněnou zástavbu a kombinuje vysoký standard individuálního bydlení s atmosférou poklidné lokality ve venkovském prostředí. Domy splňují přísné standardy na úsporný provoz a šetrnost vůči životnímu prostředí při zachování nízkých provozních nákladů.

Místo: Praha – Kolovraty
Realizace: 2020 - 2021

195 000 000 Kč
HODNOTA PROJEKTU

LAKEPARK RESIDENCE

125 000 000 Kč
HODNOTA PROJEKTU

Moderní rezidence na břehu Máchova jezera v obci Staré Splavy nabízí ubytování v prostorných a plnohodnotně vybavených apartmánech. Poloha uprostřed malebné krajiny a bohatá nabídka sportovního vyžití v okolí jsou ideálním předpokladem pro rekreaci a aktivní odpočinek.

Projekt získal několik prestižních ocenění v soutěžích Stavba roku, Realitní projekt roku či Best of Realty.

Místo: Staré Splavy
Realizace: 2018



CBS HAVÍŘOV

První zařízení poskytující služby péče o seniory jsme realizovali v Havířově. Domov pro seniory se 149 lůžky leží na okraji stávající zástavby v sousedství školy a sportovišť.

Realizace: 2015

180 000 000 Kč

HODNOTA PROJEKTU

CBS HRADEC KRÁLOVÉ

180 000 000 Kč
HODNOTA PROJEKTU

Další z center bydlení pro seniory vzniklo v roce 2016 v Moravském předměstí krajského města. Citlivým architektonickým řešením je perfektně umístěno mezi stávající zástavbu a poskytuje domov a služby až 149 klientům.

Realizace: 2016





CBS ŠTĚRBOHOLY

Na rozhraní městských částí Štěrboholy a Dolní Měcholupy vzniklo naše první centrum bydlení pro seniory v Praze. Pozemek navazuje na stávající zástavbu bytových domů v rezidenční lokalitě Malý Háj. U domova se nachází rozlehlá relaxační a terapeutická zahrada o rozloze 5 000 m².

Realizace: 2016

180 000 000 Kč
HODNOTA PROJEKTU

CBS LIBEREC

150 000 000 Kč
HODNOTA PROJEKTU

V liberecké městské části Vratislavice nad Nisou jsme v roce 2018 zkolaudovali a předali rakouskému provozovateli sociálních služeb SeneCura. Transakce byla součástí prodeje společnosti GrandPark a center bydlení pro seniory.

Realizace: 2018





ALZHEIMER®
CENTRUM

CBS PARDUBICE

Zatím poslední centrum bydlení pro seniory jsme v roce 2020 dokončili v Pardubicích pro společnost Alzheimercentrum. Nový domov pro 170 klientů navazuje na park s rybníkem v městské části Polabiny blízko centra města.

Realizace: 2020

157 000 000 Kč
HODNOTA PROJEKTU

BD NOVOSTRAŠNICKÁ

165 000 000 Kč
HODNOTA PROJEKTU

V Novostrašnické ulici v Praze 10 jsme v době trvající realitní krize připravili a následně zrealizovali formou družstevního bydlení bytový dům se 40 byty, pěti ateliéry a třemi komerčními prostory.

Realizace: 2014





ÚČETNÍ ZÁVĚRKA DLE IFRS

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

O OVĚŘENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY K 31. PROSINCI 2021

A VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA ROK 2021 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, 150 00 Praha 5 - Smíchov
Ověřované období	od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021
Datum vyhotovení zprávy:	27. června 2021
Auditoři:	Schaffer & Partner Audit s.r.o. Číslo oprávnění 292 Martin Felenda Číslo oprávnění 1871

VÝROK AUDITORA

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti EBM Partner, a.s. a jejich 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 2021, konsolidovaného výkazu o úplném výsledku, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu a konsolidovaného výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2021 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 2021 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2021 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 vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé konsolidované účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (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

IČO: 256 48 641, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 57948

Evidenční číslo oprávnění 292

Martin Felenda

Vedoucí partner

Evidenční číslo oprávnění 292

V Praze dne 27. června 2022

Martin Felenda

Auditor

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

Evidenční číslo oprávnění 1871

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA

K 31. PROSINCI 2021

AKTIVA (v tis. Kč)	Poznámka	2021	2020
Pozemky, budovy a zařízení	12	54 727	27 523
Podíly		0	87
Poskytnuté půjčky	13	5 340	46
Jiné pohledávky	14	56 377	77 878
Náklady příštích období	15	18 189	5 808
Dlouhodobá aktiva		134 634	111 342
Pohledávky ze smluvních aktiv	16	856 660	342 008
Obchodní a jiné pohledávky	17	229 780	11 169
Náklady příštích období	18	3 908	953
Poskytnuté zálohy	19	6 065	376
Krátkodobé [obchodované] cenné papíry	20	20	20
Peněžní prostředky	21	58 847	55 546
Krátkodobá [běžná] aktiva		1 155 279	410 072
Aktiva celkem		1 289 914	521 414

KAPITÁL A ZÁVAZKY (v tis. Kč)	Poznámka	2021	2020
Zapsaný základní kapitál	22	2 000	2 000
Oceňovací rozdíly	23	-86	0
Rezervní fondy	24	3	3
Kumulovaný ostatní výsledek	25	-8 513	-2 342
Nerozdělený zisk		184 345	140 029
Vlastní kapitál přiřaditelný akcionářům společnosti		177 749	139 690
Nekontrolní podíly		-6 182	-1 759
Vlastní kapitál celkem		171 567	137 931
Dluhopisy	26	410 000	160 000
Obchodní a jiné závazky	27	267 318	42 639
Nebankovní půjčky	28	27 250	12 465
Odložený daňový závazek	29	30 124	11 992
Rezervy	30	103	56
Dlouhodobé závazky celkem		734 795	227 151
Obchodní a jiné závazky	31	270 808	83 750
Daňové závazky	32	1 009	61
Krátkodobé půjčky	33	111 734	72 521
Krátkodobé závazky celkem		383 551	156 331
Závazky celkem		1 118 347	383 483
Vlastní kapitál a závazky celkem		1 289 914	521 414

Účetní výkazy byly schváleny představenstvem společnosti dne 27. června 2022 a podepsány v zastoupení:
Mgr. Jakub Vais, člen představenstva

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT

ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. PROSINCEM 2021

(v tis. Kč)	Poznámka	2021	2020
Výnosy	1	103 646	37 673
Změna stavu zásob a pohledávek ze smluvních aktiv	2	294 890	176 956
Spotřeba materiálu a energií	3	-76 874	-61 011
Logistika, nájem a jiné služby	4	-245 467	-140 804
Osobní náklady	5	-4 204	-6 031
Odpisy a opravné položky k dlouhodobému majetku	6	-3 638	-1 582
Ostatní provozní výnosy	7	564	2 493
Ostatní provozní náklady	8	12 459	6 268
Provozní výsledek hospodaření		81 374	13 960
Finanční výnosy	9	3 610	25 384
Finanční náklady	10	-29 796	-17 182
Finanční výsledek hospodaření		-26 186	8 202
Hospodářský výsledek před daní		55 188	22 162
Daňový náklad	11	-18 687	-5 650
Hospodářský výsledek po daní		36 501	16 511
Menšinové podíly		4 423	1 611
Čistý hospodářský výsledek za období		40 924	18 122

Účetní výkazy byly schváleny představenstvem společnosti dne 27. června 2022 a podepsány v zastoupení:
Mgr. Jakub Vais, člen představenstva

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ

ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. PROSINCEM 2021

(v tis. Kč)	Poznámka	2021	2020
Provozní aktivity			
Čistý zisk		40 924	18 122
Odpisy stálých aktiv	34	3 638	1 582
Změna stavu opravných položek a rezerv		-95	1
Zisk z prodeje stálých aktiv		0	0
Vyúčtované nákladové a výnosové úroky	35	22 648	7 409
Daň ze zisku		0	0
Ostatní nepeněžité operace		300	204
Úpravy o nepeněžní operace		26 491	9 195
Změna stavu pohledávek ze smluvních aktiv	36	-514 652	-210 452
Změna stavu obchodních a jiných pohledávek	37	-202 404	-19 694
Změna stavu obchodních a jiných závazků	38	223 922	147 886
Změna stavu zásob		0	0
Změny stavu nepeněžitých složek pracovního kapitálu		-493 134	-82 260
Čisté peněžní toky z provozních aktivit před úroky a daněmi		-425 719	-54 943
Zaplacená daň z příjmu za běžnou činnost		0	0
Úroky vyplacené	39	-22 937	-1 125
Úroky přijaté	40	17 287	283
Čisté peněžní toky z provozních aktivit		-431 369	-55 785
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	0
Nákupy dlouhodobého majetku	41	-4 167	-2 461
Nákupy obchodních podílů	42	-100 427	0
Nákupy patentů a obchodních známek		0	0
Čisté peněžní toky z investičních aktivit		-104 594	-2 461

>>>

>>>

(v tis. Kč)	Poznámka	2021	2020
Finanční aktivity			
Uhrazené dividendy		0	0
Splátky půjček		0	0
Splátky závazků z finančního leasingu		0	0
Příjmy z emitovaných dluhopisů	43	61 891	0
Změna stavu závazků z financování	44	477 348	41 905
Čisté peněžní toky z finančních aktivit		539 239	41 905
ČISTÉ PENĚŽNÍ TOKY		3 276	-16 341
PENÍZE A PENĚŽNÍ EKUIVALENTY K POČÁTKU OBDOBÍ		55 546	72 154
Efekt kursových změn		24	-267
PENÍZE A PENĚŽNÍ EKUIVALENTY KE KONCI OBDOBÍ		58 847	55 546

Účetní výkazy byly schváleny představenstvem společnosti dne 27. června 2022 a podepsány v zastoupení:
Mgr. Jakub Vais, člen představenstva

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. PROSINCEM 2021

(v tis. Kč)	Základní kapitál	Rezervní fond	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	Kumulovaný ostatní výsledek hospodaření	Nerozdělené hospodářské výsledky	Celkem vlastní kapitál přiřaditelný akcionářům společnosti	Nekontrolní podíly	CELKEM vlastní kapitál
Zůstatek k 31. prosinci 2019	2 000	3	-32	80	119 132	121 183	0	121 183
Hospodářský výsledek	0	0	0	0	-3 580	-3 580	-1 611	-5 191
Jiný výsledek hospodaření	0	0	0	-2 422	0	-2 422	0	-2 422
Akvizice dceřiného podniku (menšinový podíl)	0	0	0	0	0	0	-149	-149
Hospodářský výsledek dceřiného podniku k datu akvizice	0	0	0	0	387	387	0	387
Přecenění dlouhodobých aktiv	0	0	32	0	29 740	29 772	0	29 772
Odložená 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	-1 760	137 931
Hospodářský výsledek	0	0	0	0	-37 534	-37 534	-4 423	-41 957
Jiný výsledek hospodaření	0	0	0	-6 171	0	-6 171	0	-6 171
Akvizice dceřiného podniku (menšinový podíl)	0	0	0	0	0	0	0	0
Hospodářský výsledek dceřiného podniku k datu akvizice	0	0	0	0	2 187	2 187	0	2 187
Přecenění dlouhodobých aktiv	0	0	-86	0	98 350	98 264	0	98 264
Odložená daň z přecenění dlouhodobých aktiv	0	0	0	0	-18 687	-18 687	0	-18 687
Dividendy placené	0	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2021	2 000	3	-86	-8 513	184 345	177 749	-6 182	171 567

Účetní výkazy byly schváleny představenstvem společnosti dne 27. června 2022 a podepsány v zastoupení:
Mgr. Jakub Vais, člen představenstva

POZNÁMKY KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE SKUPINY EBM PARTNER ZA ROK KONČÍCÍ K 31. PROSINCI 2021

A. OBECNÉ ÚDAJE

1. PRINCIPY A METODY

Společnost EBM Partner a.s. je mateřskou společností skupiny EBM Partner, která se dále skládá ze společností EBM SPV 1, s.r.o., EBM SPV 2, s.r.o., EBM SPV 3, s.r.o., Rezidence Erbenova a.s., Jižní svahy, a.s., Spiritia, s.r.o., BOCH Investment, s.r.o. 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 Valentině 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 založená pro potřeby výstavby developerského projektu „Villa Resort Kolovraty“. Společnost EBM SPV 2, s.r.o. jakožto dceřiná společnost EBM Partner a.s. byla účelně založená pro potřeby výstavby developerského projektu „Rezidence Krčská zahrada“. Společnost EBM SPV 3, s.r.o. jakožto dceřiná společnost EBM Partner a.s. byla účelně založená pro potřeby výstavby developerského projektu „Rezidence Engerth“. Společnost Rezidence Erbenova a.s. jakožto dceřiná společnost EBM Partner a.s. byla odkoupena pro potřeby výstavby developerského projektu „Erbenova Rezidence“. Společnost Jižní svahy, a.s. jakožto dceřiná společnost EBM Partner a.s. byla odkoupena pro potřeby výstavby developerského projektu „Villa Resort Beroun“. Společnost BOCH Investment s.r.o. jakožto dceřiná společnost EBM Partner a.s. byla odkoupena pro potřeby výstavby developerského projektu „Stromovka Kladno“. Společnost Spiritia s.r.o. jakožto dceřiná společnost Logport Development s.r.o. byla odkoupena pro potřeby výstavby developerského projektu „Logport Kladno“. Činností společnosti 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. 2021. 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., EBM SPV 3, s.r.o., Rezidence Erbenova a.s., Jižní svahy, a.s., BOCH Investment s.r.o., Spiritia s.r.o. 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., EBM SPV 3, s.r.o., Jižní svahy, a.s., BOCH Investment, s.r.o. a Rezidence Erbenova a.s.. Ve společnosti Logport Development, s.r.o. a 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 Dávída Vaise ve společnosti Logport Development s.r.o. byl vykázan jako nekontrolní podíl v konsolidované rozvaze a v konsolidovaném výkazu změn vlastního kapitálu za období končící 31.12.2021. Logport Development s.r.o. eviduje finanční investici se 100% podílem na hlasovacích právech ve společnosti Spiritia s.r.o.

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
EBM SPV 3, s.r.o.	Na Valentince 3336/4, 150 00 Praha 5	100	rozhodující	plná
Jižní Svahy, a.s.	Na Valentince 3336/4, 150 00 Praha 5	100	rozhodující	plná
BOCH Investment s.r.o.	Na Valentince 3336/4, 150 00 Praha 5	100	rozhodující	plná
Spiritia s.r.o.	Na Valentince 3336/4, 150 00 Praha 5	49	podstatný	plná

3. PRINCIPY KONSOLIDACE

Společnosti EBM SPV 1, s.r.o., EBM SPV 2, s.r.o. a EBM SPV 3 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., Logport Development s.r.o., Jižní svahy, a.s., Spiritia s.r.o. a BOCH Investment 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 společností Rezidence Erbenova a.s. nabyla společnost EBM Partner a.s. pozemek. Pořizovací cena majetkové účasti činila 70 000 tis. Kč k datu akvizice. Čistá aktiva k datu akvizice byla ve výši 31 596 tis. Kč. Goodwill k datu akvizice tak činil 38 404 tis. Kč. Jedná se o budoucí očekávaný užitek plynoucí z koupě společnosti, a tudíž i pozemku. Tento Goodwill byl reklasifikován na pohledávky ze smluvních aktiv, a tudíž alokován na jednotlivé projekty. Obdobně se postupovalo i u následujících společností: BOCH Investment s.r.o., – Goodwill reklasifikován na pohledávky ze smluvních aktiv ve výši 36 585 tis. Kč. Jižní svahy, a.s. – Goodwill ve výši 43 254 tis. Kč reklasifikován na pohledávky ze smluvních aktiv. Spiritia s.r.o. – Goodwill ve výši 13 936 tis. Kč reklasifikován na pozemky, budovy a zařízení.

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. Následně účtování podmíněného plnění je závislé na jeho klasifikaci. Pokud je klasifikováno jako závazek, pak je tento závazek přeceňován ke každému rozvahovému dni na reálnou hodnotu do zisku nebo ztráty. Pokud je klasifikován jako kapitálový nástroj, pak není následně přeceňován.

Goodwill je rozeznán jako očekávané budoucí 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 vykázan 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 společností Rezidence Erbenova a.s., Jižní svahy, a.s. a BOCH Investment s.r.o. byl reklasifikován do smluvních aktiv a alokován 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 stavební smlouvy.

IFRS 15 představuje komplexní model pro vykazování výnosů vznikajících na základě uzavřených smluv se zákazníky. IFRS 15 představuje komplexní rámec pro určení kdy a v jaké výši výnosy rozpoznat. Vykázání výnosů dle IFRS 15 je podmíněno převedením kontroly nad službou zákazníkoví. Tento převod může být jednorázový, případně probíhat po určitou dobu. Dle typu převodu jsou pak výnosy vykázány buď v okamžiku převedení kontroly (at a point in time), nebo průběžně (over time). V případě skupiny EBM Partner jsou výnosy vykazovány průběžně. Jsou zde splněny 2 podmínky a to, že je pro zákazníků 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 smluvených služeb ve výši protiplnění, které očekává získat výměnou za tyto služby. Výnosy jsou tak vykázány aplikováním následujících pěti kroků:

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

Primárním ukazatelem, který ovlivňuje způsob ocenění smlouvy o zhotovení je fakt, zda lze očekávaný výnos ze smlouvy odhadnout či nikoliv. 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 se 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 rozvahového přístupu.

Podle této metody je odložená daň vypočítána pomocí daňových sazeb, které budou podle očekávání platit v období, kdy dojde k realizaci aktiv nebo k 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 oprávkvy 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. 2021 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. 2021

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. 2021	31. 12. 2020
Poskytnuté služby	5 296	7 934
Výnosy ze smluv	98 350	29 739
Celkové výnosy	103 646	37 673

2. ZMĚNA STAVU ZÁSOB A POHLEDÁVEK ZE SMLUVNÍCH AKTIV

Jedná se hodnotu vytvořených zásob, tj. prostavěnost jednotlivých projektů v roce 2021

Projekt (společnost) / (tis. Kč)	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Villa Resort Kolovraty (EBM SPV 1, s.r.o.)	76 293	41 478
Erbenova Rezidence (Rezidence Erbenova a.s.)	92 251	68 461
Rezidence Krčská zahrada (EBM SPV 2, s.r.o.)	7 163	63 493
Projekt Kobylisy (EBM Partner a.s.)	1 529	3 028
Villa Resort Beroun (Jižní svahy, a.s.)	38 840	0
Rezidence Engerth Kladno (EBM SPV 3, s.r.o.)	33 372	0
Stromovka Kladno (BOCH Investment s.r.o.)	44 149	0
Logport Development s.r.o.	1 294	496
Celkem	294 890	176 956

3. SPOTŘEBA MATERIÁLU A ENERGIÍ

Nejobjemnější položku těchto nákladů k 31. 12. 2021 tvoří náklady související s výstavbou projektů 76 839 tis. Kč. Kč (tyto náklady jsou následně přeměněny do zásob – změnou stavu zásob) a dále pak výdaje na přímou spotřebu energií ve výši 36 tis. Kč.

4. LOGISTIKA, NÁJEM A JINÉ SLUŽBY

Nejobjemnější položku těchto nákladů k 31. 12. 2021 tvoří náklady na výstavbu jednotlivých projektů, které jsou následně přeměněny do zásob – změnou stavu zásob ve výši 245 mil. Kč, zbylou část nákladů tvoří náklady na vedení účetnictví, finanční leasing, reklamu.

5. OSOBNÍ NÁKLADY

Skupina zaměstnává 7 zaměstnanců, mzdové náklady činily 4 204 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 2021 jsou ve výši 3 638 tis. Kč (2020 – 1 582 tis. Kč).

7. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

Ostatní provozní výnosy jsou k 31. 12. 2021 ve výši 564 tis. Kč. Jedná se o přefakturaci přijatých plnění a smluvní pokuty. K 31. 12. 2020 byly ostatní provozní výnosy ve výši 2 493 tis. Kč.

8. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

Nejvyšší podíl na provozních nákladech má zúčtování komplexních nákladů příštích období v částce -13 558 tis. Kč, kterými vylučujeme z nákladů ty náklady, které souvisí s výnosy z prodeje nemovitostí z jednotlivých projektů. Zbývá část je tvořena ostatními provozními náklady, tvorbou opravných položek, tvorbou rezerv a uhrazenými daněmi a poplatky

V roce 2020 se na těchto nákladech nejvíce podílí v částce -7 659 tis. Kč komplexní náklady příštích období.

9. FINANČNÍ VÝNOSY

Do finančních výnosů roku 2021 vstoupily především úroky z poskytnutých zápůjček ve výši 3 290 tis. Kč a ostatní finanční výnosy (zejména kurzové zisky).

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.

10. FINANČNÍ NÁKLADY

Finanční náklad (tis. Kč)	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Úroky z emitovaných a upsaných dluhopisů	15 090	10 800
Úroky z přijatých půjček a úvěrů	10 848	3 645
Ostatní finanční náklady (zejména kurzové ztráty a bankovní poplatky)	2 539	2 545
Pořizovací náklady k prodaným podílům	0	192
Manka a škody	1 318	0
Celkem	29 796	17 182

11. DAŇOVÝ NÁKLAD

Jedná se o odloženou daň ve výši 18.687 tis. Kč vypočítanou z výnosů z uzavřených smluv se zákazníky o koupi předmětných jednotek z jednotlivých realizovaných projektů. Za rok 2020 činila tato odložená daň 5 650 tis. Kč.

12. POZEMKY, BUDOVY A ZAŘÍZENÍ

Druh majetku / tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Stavby	26 119	22 993
Pozemky	26 062	0
Samostatné movité věci	555	1 074
Jiný majetek	1 580	3 456
Nedokončený majetek	411	0
Celkem	54 727	27 523

13. POSKYTNUTÉ PŮJČKY

Zápůjčka pro Logport Uhříněves, s.r.o. ve výši 2 195 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.
Zápůjčka pro Logport Jinočany, s.r.o. ve výši 3 108 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.
Zápůjčka – ostatní ve výši 37 tis. Kč.

V roce 2020 byly evidovány zápůjčky:

- 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.

14. JINÉ POHLEDÁVKY

Druh jiné pohledávky (tis. Kč)	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Pohledávky za společníky	0	0
Zápůjčka pro EBM Rent, s.r.o. vč. úrokového příslušenství	29 606	13 828
Zápůjčka pro EBM Expert, s.r.o. vč. úrokového příslušenství	213	0
Zápůjčka pro EBM Construct, s.r.o. vč. úrokového příslušenství	21 513	41 550
Zápůjčka nespojené osobě	0	12 000
Pohledávka z obchodního styku	0	5 000
Dlouhodobé poskytnuté zálohy na připravované projekty	5 046	5 500
Celkem	56 377	77 878

15. NÁKLADY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Náklady příštích období činí k 31. 12. 2021 18 189 tis. Kč. Jedná se o náklady přímo související s výnosy z prodeje nemovitostí v rámci jednotlivých projektů, které budou realizovány zejména v roce 2023. Náklady jsou tedy z výše uvedeného důvodu časově rozlišeny.

16. POHLEDÁVKY ZE SMLUVNÍCH AKTIV

Název projektu	Popis projektu	Rozpracovanost projektu (náklady v tis. Kč) 2021	Rozpracovanost projektu (náklady v tis. Kč) 2020
Villa Resort Kolovraty	Projekt řadových domů, dvojdomů a solitérních vil v městské části Kolovraty. Plánované dokončení Q4 2021. www.villaresortkolovraty.cz	182 336	86 523
X3K	Projekt pro rezidenční bydlení Praze 8 – Kobylisy. www.x3k.cz	5 728	3 020
Erbenova Rezidence	Projekt bytového domu v ulici Erbenova, Praha 5. Plánované dokončení Q4 2022. www.erbenovarezidence.cz	292 871	175 486
Rezidence Krčská zahrada	Projekt 3 bytových domů v ulice Ke Krčské stráni, Praha 4. Předpokládané dokončení v roce 2024.	81 447	74 484
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 %.	1 009	13

Název projektu	Popis projektu	Rozpracovanost projektu (náklady v tis. Kč) 2021	Rozpracovanost projektu (náklady v tis. Kč) 2020
Logport Uhříněves	Projekt tzv. městské logistiky v Praze – Uhříněvsi. Jedná se o společný podnik se 2 fyzickými osobami. Logport Development s.r.o. drží ve společnosti Logport Uhříněves, s.r.o. podíl 50 %.	8 256	139
Villa Resort Beroun	Projekt 44 rodinných domů v Berouně. Jedná se o projekt společnosti Jižní svahy, a.s. Předpokládané dokončení v 1. etapy v roce 2023. www.villaresortberoun.cz	134 828	0
Rezidence Engerth	Projekt společnosti EBM SPV 3, s.r.o. Na pozemcích o rozloze 8 000 metrů čtverečných v Kladně vznikne 120 bytů.	41 126	0
Stromovka Kladno	Projekt společnosti BOCH Investment, s.r.o. Na pozemcích o výměře přes 50 000 metrů čtverečných bude vystavěna nová městská čtvrť s více než 620 bytovými jednotkami	106 195	0
Další projekty	jedná se o potenciální projekty	2 863	2 343
Celkem		856 660	342 008

17. OBCHODNÍ A JINÉ POHLEDÁVKY

Druh pohledávky (tis. Kč)	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Pohledávky z obchodních vztahů	1 188	6 470
Pohledávky vůči finančnímu úřadu z titulu nároku DPH	1 096	3 431
Jiné pohledávky	227 497	1 268
Celkem	229 780	11 169

Jiné pohledávky tvoří k 31. 12. 2021 pohledávky z titulu emitovaných dluhopisů v částce 188 400 tis. Kč společností EBM Partner a.s. a zápůjčka společnosti Logport Development s.r.o. 39 097 tis. Kč mimo konsolidační celek.

18. NÁKLADY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Náklady příštích období 3 908 tis. Kč (2020 - 953 tis. Kč) zahrnují pojistné týkající se roku 2022 a rozlišení akontačních splátek vozů pořízených na finanční leasing.

19. POSKYTNUTÉ ZÁLOHY

Jedná se zejména o zálohy na energie a provozní zálohy ve výši 6 065 tis. Kč. V roce 2020 v částce 376 tis. Kč tvořil zůstatek zálohy na energie.

20. KRÁTKODOBÉ (OBCHODOVANÉ) CENNÉ PAPIRY

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.

21. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

Peněžní prostředky v hotovosti jsou ve výši 30 tis. Kč (2020 – 69 tis. Kč). Stav peněžních prostředků na bankovních účtech se zvýšil z 55 477 tis. Kč na 58 817 tis. Kč.

22. ZAPSANÝ ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Zapsaný základní kapitál konsolidující společnosti činí 2 mil. Kč.

23. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

Jedná se o ocenění majetkových účastí společnosti Logport Development s.r.o. Tyto společnosti nejsou součástí konsolidačního celku.

24. REZERVNÍ FONDY

Jedná se o fondy tvořené ze zisku společnosti.

25. KUMULOVANÝ OSTATNÍ VÝSLEDEK

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

26. DLUHOPISY

K 31. 12. 2020 - Dluhopisy EBM Partner 6.75/23 (ISIN CZ0003522260) s pevnou úrokovou sazbou 6,75 % p.a. v celkové jmenovité hodnotě 160 000 tis. Kč jsou splatné v roce 2023.

V roce 2021 společnost EBM Partner a.s. emitovala dluhopisy EBM Partner 6,00/24 (ISIN CZ0003529273) s pevnou úrokovou sazbou 6,00 % p.a. v celkové jmenovité hodnotě 250 000 tis. Kč a splatné v roce 2024.

27. OBCHODNÍ A JINÉ ZÁVAZKY

V roce 2021 tvořily obchodní a jiné závazky následující závazky: Závazky k úvěrovým institucím v částce 188 135 tis. Kč (úvěr společnosti Rezidence Erbenova a.s. 137 081 tis. Kč a úvěr společnosti Jižní svahy a.s. 51 053 tis. Kč.). Dále byly obchodní a jiné závazky tvořeny závazky z obchodních vztahů v částce 79 184 tis. Kč.

V roce 2020 tvořily obchodní a jiné závazky následující závazky: Částku 38,2 mil. Kč tvořily zápůjčky od fyzických a/nebo právnických osob splatné nejdříve k 31. 12. 2022 a úročené fixní úrokovou sazbou ve výši 6,5 - 7,5 % per annum. Částku 4 439 tis. Kč tvořily pozastávky z faktur přijatých za stavební práce.

28. NEBANKOVNÍ PŮJČKY

Nebankovní půjčku představuje zápůjčka od akcionáře konsolidující společnosti v hodnotě 27 250 Kč včetně úrokového příslušenství.

29. ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK

Částka 27 123 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 a.s. přeceněním jeho hodnoty.

30. REZERVY

Byly tvořeny rezervy na nevyčerpanou dovolenou zaměstnanců ve výši 103 tis. Kč (2020 - 56 tis. Kč)

31. OBCHODNÍ A JINÉ ZÁVAZKY

Druh závazku (tis. Kč)	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Krátkodobé přijaté zálohy na prodej nemovitostí jednotlivých projektů	86 795	41 406
Závazky vůči zaměstnancům, správě sociálního zabezpečení a zdravotním pojišťovnám	315	536
Krátkodobé půjčky	147 301	4 426
Dohadné účty pasivní (dohady na provozní náklady)	376	144
Výnosy příštích období	6 753	2 288
Závazky z obchodních vztahů (vše ve splatnosti)	29 103	34 950
Výdaje příštích období	165	0
Celkem	270 808	83 750

32. DAŇOVÉ ZÁVAZKY

Daňové závazky jsou tvořeny především závazky z titulu srážkové daně z dluhopisů ve výši 1 000 tis. Kč (2020 – 61 tis. Kč)

33. KRÁTKODOBÉ PŮJČKY

Krátkodobá půjčka (tis. Kč)	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Bankovní úvěr od banky UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (akviziční financování projektu Erbenova Rezidence)	0	33 485
Bankovní úvěr od banky UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (developerské financování projektu Villa Resort Kolovraty)	110 889	39 036
Bankovní úvěr pro potřeby financování (developerské financování projektu Villa Resort Beroun)	846	0
Celkem	111 734	72 521

34. ODPISY STÁLÝCH AKTIV

Odpisy za rok 2021 jsou ve výši 3 638 tis. Kč (2020 – 1 582 tis. Kč). Jedná se o odpisy stálých aktiv, které jsou ve vlastnictví konsolidující společnosti.

35. VYÚČTOVANÉ NÁKLADOVÉ A VÝNOSOVÉ ÚROKY

Vyúčtované nákladové a výnosové úroky v rámci skupiny EBM Parter jsou k 31. 12. 2021 ve výši 22 648 tis. Kč (2020 – 7 409 tis. Kč).

36. ZMĚNA STAVU POHLEDÁVEK ZE SMLUVNÍCH AKTIV

Meziroční změna stavu pohledávek ze smluvních aktiv činí k 31. 12. 2021 514 652 tis. Kč. (2020 – 210 452 tis. Kč).

37. ZMĚNA STAVU OBCHODNÍCH A JINÝCH POHLEDÁVEK

Meziroční změna stavu pohledávek obchodních a jiných činí k 31. 12. 2021 202 404 tis. Kč. (2020 – 19 694 tis. Kč).

38. ZMĚNA STAVU OBCHODNÍCH A JINÝCH ZÁVAZKŮ

Celková meziroční změna stavu obchodních a jiných závazků je k 31. 12. 2021 ve výši 223 922 tis. Kč (2020 – 147 886 tis. Kč).

39. ÚROKY VYPLACENÉ

Zaplacené úroky z obdržených půjček jsou za rok 2021 ve výši 22 937 tis. Kč. Jedná se o zaplacené úroky konsolidující společností. V roce 2020 vyplatila konsolidující společnost úroky ve výši 1 125 tis. Kč.

40. ÚROKY PŘIJATÉ

Jedná se o přijaté úroky ze zápůjček poskytnutých konsolidující společností. K 31. 12. 2021 činily tyto úroky 17 287 tis. Kč (2020 – 283 tis. Kč.)

41. NÁKUPY DLOUHODOBÉHO MAJETKU

Požizovací náklady na dlouhodobý hmotný majetek činí v roce 2021 4 167 tis. Kč. Jedná se především o technické zhodnocení budov. Dále jde o samostatné movité věci a dlouhodobý finanční majetek. V roce 2020 činily výdaje spojené s nabytím stálých aktiv 2 461 tis. Kč.

42. NÁKUPY OBCHODNÍCH PODÍLŮ

V roce 2021 společnost EBM Partner a.s. koupila 100% podíl na následujících společnostech: BOCH Investment s.r.o. a Jižní svahy, a.s. V téže roce společnost Logport Development s.r.o. koupila 100% podíl na společnosti Spiritia s.r.o.

43. PŘÍJMY Z EMITOVANÝCH DLUHOPISŮ

V roce 2021 společnost emitovala dluhopisy EBM Partner 6,00/24 v hodnotě 250 000 tis. Kč. Příjmy z takto emitovaných dluhopisů jsou k 31. 12. 2021 ve výši 61 891 tis. Kč.

44. ZMĚNA STAVU ZÁVAZKŮ Z FINANCOVÁNÍ

Meziroční změna stavu závazků z financování je k 31. 12. 2021 ve výši 477 348 tis. Kč. Jedná se o změnu stavu bankovních úvěrů a dluhopisů. K 31. 12. 2020 činila meziroční změna 41 905 tis. Kč. Jednalo se především o meziroční změnu na účtech bankovních úvěrů.

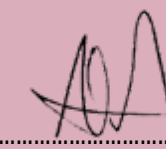
C. UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

1. Společnost v průběhu 1. čtvrtletí 2022 uzavřela kupní smlouvy na 18 dokončených domů v projektu Villa Resort Kolovraty (projektová společnost EBM SPV 1, s.r.o.).

2. V rámci projektové společnosti Jižní svahy, a.s. byla v 05/2022 zahájena výstavba 2. etapy projektu Villa Resort Beroun.

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

V Praze dne 27. 6. 2022



Mgr. Jakub Vaís
člen představenstva



**ÚČETNÍ ZÁVĚRKA
DLE CAS 2021**

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

PRO AKCIONÁŘE SPOLEČNOSTI EBM PARTNER A.S. O OVĚŘENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY K 31. PROSINCI 2021 A VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA ROK 2021 A VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ROK 2021

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	
Obchodní jméno jednotky:	EBM Partner a.s.
IČO:	241 84 497
Sídlo (přesná adresa):	Na Valentince 3336/4, 150 00 Praha 5 - Smíchov
Ověřované období	od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021
Datum vyhotovení zprávy:	27. června 2021
Auditoři:	Schaffer & Partner Audit s.r.o. Číslo oprávnění 292 Martin Felenda Číslo oprávnění 1871

VÝROK AUDITORA

Provedli jsme audit příložené účetní závěrky společnosti EBM Partner a.s. sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2021, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosincem 2021, přehledu o peněžních tocích za rok 2021, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok 2021 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 2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2021 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 mezi-národní 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 předpi-sů. 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 případně nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

ODPOVĚDNOST PŘEDSTAVENSTVA A DOZORČÍ RADY SPOLEČNOSTI ZA ÚČETNÍ ZÁVĚRKU

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

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

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

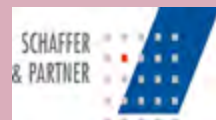
ODPOVĚDNOST AUDITORA ZA AUDIT ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

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

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

Vojtěchova 710/31, Praha 1

IČO: 256 48 641, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 57948

Evidenční číslo oprávnění 292

Martin Felenda
Vedoucí partner

Evidenční číslo oprávnění 292

V Praze dne 27. června 2022

Martin Felenda
Auditor
Statutární auditor odpovědný za audit, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora
Evidenční číslo oprávnění 1871

AKTIVA

Označení	AKTIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	1	585 601	-3 839	581 762	326 389
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				
B.	Stálá aktiva	3	63 387	-3 839	59 548	59 019
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	4				
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	5				
B.I.2.	Ocenitelná práva	6				
B.I.2.1.	Software	7				
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	8				
B.I.3.	Goodwill	9				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10				
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	11				
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	14	32 119	-3 839	28 280	27 524
B.II.1.	Pozemky a stavby	15	27 911	-1 792	26 119	22 994
B.II.1.1.	Pozemky	16				
B.II.1.2.	Stavby	17	27 911	-1 792	26 119	22 994
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	2 547	-1 992	555	1 074
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20	1 636	-55	1 581	3 456
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	21				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23	1 636	-55	1 581	3 456
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	24	25		25	0
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25	25		25	
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26				0
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	27	31 268		31 268	31 495
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	28	31 268		31 268	31 495

Označení	A K T I V A	Číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	29				
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	30				
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	31				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32				
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	33				
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	34				
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35				
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	36				
C.	Oběžná aktiva	37	519 038	0	519 038	266 420
C.I.	Zásoby	38	6 155		6 155	4 626
C.I.1.	Materiál	39				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	40	6 155		6 155	4 626
C.I.3.	Výrobky a zboží	41				
C.I.3.1.	Výrobky	42				
C.I.3.2.	Zboží	43				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	44				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	45				
C.II.	Pohledávky	46	505 460	0	505 460	248 361
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47	502 337		502 337	237 976
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	48	5 046		5 046	5 000
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	49	257 560		257 560	157 266
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	50				20 332
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	51				
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	52	239 731		239 731	55 378
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	53				
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54				
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	55				
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	56	239 731		239 731	55 378
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	3 123	0	3 123	10 385
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	2 850	0	2 850	7 094
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	59				
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	60				
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	61	273		273	3 291
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	62				
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63				

Označení	A K T I V A	Číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	64	25		25	1 683
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	248		248	340
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66				
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	67	0		0	1 268
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv	68				
C.II.3.1.	Náklady příštích období	69				
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období	70				
C.II.3.3.	Příjmy příštích období	71				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	72	20		20	20
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	73				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	74	20		20	20
C.IV.	Peněžní prostředky	75	7 403		7 403	13 413
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	76	13		13	50
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	77	7 390		7 390	13 363
D.	Časové rozlišení aktiv	78	3 176		3 176	950
D.1.	Náklady příštích období	79	3 176		3 176	950
D.2.	Komplexní náklady příštích období	80				
D.3.	Příjmy příštích období	81				

PASIVA

Označení	P A S I V A	Číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	1	581 762	326 389
A.	Vlastní kapitál	2	-28 280	73 632
A.I.	Základní kapitál	3	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	4	2 000	2 000
A.I.2.	Vlastní podíly [-]	5		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	6		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	7	-118 832	-38 557
A.II.1.	Ážio	8		
A.II.2.	Kapitálové fondy	9	-118 832	-38 557
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	10		
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	11	-118 832	-38 557
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	12		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	13		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	14		
A.III.	Fondy ze zisku	15	3	3
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	16	3	3
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	17		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	18	110 248	107 658
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	19	110 186	107 658
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	20	62	
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	21	-21 699	2 528
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku [-]	22		
B.+C.	Cizí zdroje	23	609 732	252 756
B.	Rezervy	24	103	56
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	25		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	26		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	27		
B.4.	Ostatní rezervy	28	103	56
C.	Závazky	29	609 629	252 700
C.I.	Dlouhodobé závazky	30	509 370	241 055
C.I.1.	Vydané dluhopisy	31	410 000	160 000
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	32		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	33	410 000	160 000
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	34		
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	35		

Označení	P A S I V A	Číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	36		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	37		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	38	27 195	12 465
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	39		
C.I.8.	Odložený daňový závazek	40		
C.I.9.	Závazky - ostatní	41	72 175	68 590
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	42		
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	43		
C.I.9.3.	Jiné závazky	44	72 175	68 590
C.II.	Krátkodobé závazky	45	100 259	11 645
C.II.1.	Vydané dluhopisy	46		
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	47		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	48		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	49		
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	50		
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	51	2 396	6 522
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	52		
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	53	37	
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	54		
C.II.8.	Závazky ostatní	55	97 826	5 123
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	56		
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	57		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	58	184	322
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	59	93	176
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	60	1 325	56
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	61	200	143
C.II.8.7.	Jiné závazky	62	96 024	4 426
C.III.	Časové rozlišení pasiv	63		
C.III.1.	Výdaje příštích období	64		
C.III.2.	Výnosy příštích období	65		
D.	Časové rozlišení pasiv	66	310	1
D.1.	Výdaje příštích období	67	310	1
D.2.	Výnosy příštích období	68		

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Označení	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	13 140	10 839
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A.	Výkonová spotřeba	3	22 797	23 029
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	5	1 070	851
A.3.	Služby	6	21 727	22 178
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7	-1 529	-3 028
C.	Aktivace [-]	8		
D.	Osobní náklady	9	3 722	5 750
D.1.	Mzdové náklady	10	2 733	4 385
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	989	1 365
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	909	1 301
D.2.2.	Ostatní náklady	13	80	64
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	14	3 496	1 569
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	3 638	1 582
E.1.1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	3 638	1 582
E.1.2	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17		
E.2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	-142	-13
III.	Ostatní provozní výnosy	20	121	3 585
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	121	3 585
F.	Ostatní provozní náklady	24	891	1 843
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
F.2.	Prodaný materiál	26		
F.3.	Daně a poplatky	27	59	90
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	47	14
F.5.	Jiné provozní náklady	29	785	1 739
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	-16 116	-14 739
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31	288	17 973
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	288	17 973

Označení	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		100
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	35		
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	17 287	13 270
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	17 287	12 646
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41		624
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	22 937	14 104
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		1 750
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	22 937	12 354
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	31	374
K.	Ostatní finanční náklady	47	252	146
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	-5 583	17 267
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	-21 699	2 528
L.	Daň z příjmů	50		
L.1.	Daň z příjmů splatná	51		
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	-21 699	2 528
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	-21 699	2 528
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	30 867	46 041

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Označení	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	1	13 413	71 574
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	2	-21 699	2 528
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	3	9 047	2 444
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv Umožování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	4	3 638	1 582
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, změna stavu rezerv	5	47	28
A.1.3.	Zisk [ztráta] z prodeje stálých aktiv (-/+)	6		
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku [-] (s výjimkou investičních spol. a fondů)	7	-288	
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+) Vyúčtované výnosové úroky (-)	8	5 650	834
A.1.6.	Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace	9		
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu [Z + A.1.]	10	-12 652	4 972
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	11	-171 869	-102 070
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	12	-259 323	-110 367
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	13	88 983	11 315
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	14	-1 529	-3 028
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a ekvivalentů	15	0	10
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním [A*+ A.2.]	16	-184 521	-97 098
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku[-]	17	-22 937	-1 125
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou investičních spol. a fondů) (+)	18	17 287	283
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulá období [-]	19		
A.7.	Přijaté diviendy a podíly na zisku (+)	21	288	
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti [A**+ A.3.+ A.4.+ A.5.+ A.7.]	22	-189 883	-97 940
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	23	-4 167	-2 376
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	24		
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	25		
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti [B.1.+ B.2.+ B.3.]	26	-4 167	-2 376
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry) na peněžní prostředky a ekvivalenty	27	268 315	42 087
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty	28	-80 275	68

Označení	PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH-FLOW)	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
C.2.1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, emistního ážia, ev. rezervních fondů včetně složených záloh na toto zvýšení (+)	29		
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)	30		
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	31		
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)	32		
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů [-]	33	-80 275	68
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky v. o. s. a komplementáři u k. s. [-]	34		
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti [C.1.+ C.2.]	35	188 040	42 155
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků [A***+ B***+ C***]	36	-6 010	-58 161
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F)	37	7 403	13 413

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Označení	PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
A.1.	Počáteční zůstatek	1	2 000	2 000
A.2.	Zvýšení	2		
A.3.	Snížení	3		
A.4.	Konečný zůstatek	4	2 000	2 000
B.1.	Počáteční stav	5		
B.2.	Zvýšení	6		
B.3.	Snížení	7		
B.4.	Konečný zůstatek	8		
C.1.	Počáteční zůstatek A. +/- B.	9	2 000	2 000
C.2.	Počáteční zůstatek vlastních akcií a vlastních obchodních podílů [-252]	10		
C.3.	Zvýšení stavu účtu [-252]	11		
C.4.	Snížení stavu účtu [-252]	12		
C.5.	Konečný zůstatek účtu [-252]	13		
C.6.	Konečný zůstatek A. +/- B. se zohledněním účtu [-]252	14	2 000	2 000
D.1.	Počáteční zůstatek	15		
D.2.	Zvýšení	16		
D.3.	Snížení	17		
D.4.	Konečný zůstatek	18		
E.1.	Počáteční zůstatek	19		
E.2.	Zvýšení	20		
E.3.	Snížení	21		
E.4.	Konečný zůstatek	22		
F.1.	Počáteční zůstatek	23	-38 557	-38 626
F.2.	Zvýšení	24	-80 275	69
F.3.	Snížení	25		
F.4.	Konečný zůstatek	26	-118 832	-38 557
G.1.	Počáteční zůstatek	27	3	3
G.2.	Zvýšení	28		
G.3.	Snížení	29		
G.4.	Konečný zůstatek	30	3	3
H.1.	Počáteční zůstatek	31		
H.2.	Zvýšení	32		
H.3.	Snížení	33		
H.4.	Konečný zůstatek	34		
I.1.	Počáteční zůstatek	35	127 696	127 696

Označení	PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.2.	Zvýšení	36	2 528	0
I.3.	Snížení	37		
I.4.	Konečný zůstatek	38	130 224	127 696
J.1.	Počáteční zůstatek	39	-20 038	-20 038
J.2.	Zvýšení	40		
J.3.	Snížení	41		
J.4.	Konečný zůstatek	42	-20 038	-20 038
K.1.	Počáteční zůstatek	43		
K.2.	Zvýšení	44	62	
K.3.	Snížení	45		
K.4.	Konečný zůstatek	46	62	
L.1.	Počáteční zůstatek	47	2 528	
L.2.	Zvýšení	48	-21 699	2 528
L.3.	Snížení	49	2 528	
L.4.	Konečný zůstatek	50	-21 699	2 528
M.1.	Počáteční zůstatek	51		
M.2.	Zvýšení	52		
M.3.	Snížení	53		
M.4.	Konečný zůstatek	54		
X.1.	Počáteční zůstatek	55	73 632	71 035
X.2.	Zvýšení	56	-99 384	2 597
X.3.	Snížení	57	2 528	
X.4.	Konečný zůstatek	58	-28 280	73 632

PŘÍLOHA

K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31.12.2021 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. 2021 je představenstvo:	
předseda představenstva:	Ing. Lubomír Vais, dat. nar. 1. března 1964
člen představenstva:	Mgr. Jakub Vais, dat. nar. 31. července 1987
	Ing. Jan Šulc, dat. nar. 24. října 1981

Společnost zastupuje navenek každý člen představenstva samostatně.

Dozorčí rada:

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

Obchodní společnost má 7 zaměstnanců.

Předmětem podnikání je: Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

2. ÚDAJE O ÚČETNÍCH JEDNOTKÁCH V NICHŽ MÁ ÚJ PODÍL K 31.12.2021

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., EBM SPV 4, s.r.o., Jižní svahy, a.s a BOCH Investment 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 31.12.2021

Příložená účetní závěrka byla zpracována podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, vyhlášky č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví při respektování Českých účetních standardů pro podnikatele, ve znění platném pro rok 2021. Účetní závěrka sestavená k 31. 12. 2021 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:
<ul style="list-style-type: none">vytvořený vlastní činností – ve výši vlastních nákladů
<ul style="list-style-type: none">nakoupený – v pořizovací ceně (cena pořízení a vedlejší pořizovací náklady např. dopravné a montáž)
<ul style="list-style-type: none">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
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 31.12.2021 obchodní společnost eviduje nedokončenou výrobu v hodnotě 6,2 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. 2021 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. 2021 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 3 176 tis. Kč (2020 - 950 tis. Kč) zahrnují pojistné týkající se roku 2022 a rozlišení akontačních splátek vozů pořízených na finanční leasing a předpis leasingových smluv sjednaných v roce 2021.

Příjmy příštích období a dohadné účty aktivní obchodní společnost nevykazuje.

Výdaje příštích období 310 tis. Kč zahrnují především provozní náklady.

Obchodní společnosti nebyly poskytnuty prostředky z veřejné podpory.

DAŇ Z PŘÍJMŮ

K vypracování přiznání k dani z příjmů za rok 2021 a výpočtu daňové povinnosti obchodní společnost pověřila obchodní společnost ORKÁN plus, s.r.o. Vykázala daňovou ztrátu ve výši 14 715 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 H MOTNÝ MAJETEK (v tis. Kč)

Skupina majetku	Pořizovací cena		Oprávk y		Zůstatková cena		Přírůstky	Úbytky
	Běžné období	Minulé období	Běžné období	Minulé období	Běžné období	Minulé období		
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0	0
Stavby	27 911	23 855	1 792	861	26 119	22 994	4 055	0
Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	2 547	2 240	1 992	1 166	1 381	1 074	298	10
Jiný DHM	1 636	3 519	55	63	1 581	3 456	0	1 883
Nedokončený DHM	0	0	0	0	0	0	0	0

8. DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

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

9. ZÁS OBY

Společnost eviduje nedokončenou výrobu ve výši 6,2 mil Kč.

10. DLOUHODOBÉ POHLEDÁVKY

V dlouhodobých pohledávkách jsou evidovány zápůjčky pro dceřiné společnosti:

- Zápůjčka pro Rezidence Erbenova, a.s. ve výši 59 979 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.
- Zápůjčka pro Logport Development s.r.o. ve výši 9 800 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.
- Zápůjčka pro EBM SPV 1, s.r.o. ve výši 13 807 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.
- Zápůjčka pro EBM SPV 2, s.r.o. ve výši 76 859 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.
- Zápůjčka pro EBM SPV 3, s.r.o. ve výši 33 866 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.
- Zápůjčka pro EBM SPV 4, s.r.o. ve výši 37 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.
- Zápůjčka pro Jižní svahy, a.s. ve výši 9 539 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.
- Zápůjčka pro Boch Investment s.r.o. ve výši 52 304 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.

V jiných dlouhodobých pohledávkách jsou evidovány pohledávky za spřízněnými osobami:

- Zápůjčka pro EBM Rent, s.r.o. ve výši 29 606 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.
- Zápůjčka pro EBM Construct, s.r.o. ve výši 21 513 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.

Dále je v dlouhodobých pohledávkách evidována pohledávka z obchodního styku ve výši 5 000 Kč a úroky ze zápůjčky pro EBM Expert s.r.o. ve výši 213 tis. Kč.

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	2 805	248	4 806	3 291
Do 30 dní	45	0	1 930	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	0	0	145	0
Celkem	2 850	248	6 881	3 291

* Jedná se především o poskytnuté zálohy.

Dlouhodobé pohledávky - odložená daň

Společnost vykazuje odloženou daňovou pohledávku – přehled rozdílů:

Název	Běžné období	Minulé období
	k 31. 12. 2021	k 31. 12. 2020
Stálá aktiva	1 489	998
Zásoby	0	0
Pohledávky	0	143
Rezerva na nevyúč. dovolenou, ostatní rezervy	103	56
Daňová ztráta z minulých let	73 843	54 201
Ostatní	0	0
Rozdíl	75 435	55 397
Sazba daně v procentech	19	19
Odložená daňová pohledávka	14 333	10 525

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 2021, tj. 19 %.

Společnost o odložené daňové pohledávce neúčtuje z důvodu opatrnosti.

12. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Pokladní hotovost k 31. 12. 2021 činí 13 tis. Kč.

Stav na bankovních účtech se z 13 363 tis. Kč snížil na 7 390 tis. Kč.

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

13. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období 3.176 tis. Kč – časové rozlišení leasingu, časové rozlišení licencí a pojištění na období roku 2022. Účet obsahuje také předpis leasingů sjednaných v roce 2021

14. OPRAVNÉ POLOŽKY K DLOUHODOBÉMU FINANČNÍMU MAJETKU

Dlouhodobý finanční majetek byl k 31.12.2021 přeceněn metodou ekvivalence.

15. VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Vlastní kapitál zaznamenal v meziročním období 2020 až 2021 následující vývoj v tis. Kč:

Kategorie vlastního kapitálu	Počáteční stav k 1.1.2021	Zvýšení	Snížení (výplata podílů)	Konečný stav k 31.12.2021
Základní kapitál	2 000	0	0	2 000
Ostatní kapitálové fondy	-38 557	0	80 275	-118 832
Rezervní fond	3	0	0	3
Statutární a ostatní fondy	0	0	0	0
Nerozdělený zisk/Neuhrazená ztráta min. let	107 658	2 592	0	110 250
Výsledek hospodaření běžného účt.obd.	2 528	0	24 227	-21 699
Celkem	73 632	2 592	101 974	-28 280

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, emitované dluhopisy v hodnotě 160 mil. Kč s úrokovou sazbou 6,75 % p. a. splatné v roce 2023 a emitované dluhopisy v hodnotě 250 mil. Kč s úrokovou sazbou 6,00 % p. a. splatné v roce 2024. Dále je zde evidován závazek vůči společnosti.

17. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY Z PŘIJATÝCH FAKTUR OD DODAVATELŮ A ZÁLOH K VYÚČTOVÁNÍ

Společnost vykazuje následující vývoj skladby závazků z obchodního styku v tis. Kč

Počet dnů po splatnosti	Běžné období		Minulé období	
	Z obchodního styku	Ostatní (Přijaté zálohy a jiné závazky)*	Z obchodního styku	Ostatní (Přijaté zálohy a jiné závazky)*
Ve splatnosti	1 584	99 370	6 472	5 123
Do 30 dní	29	0	50	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	0	0	0	0
Celkem	1 584	99 370	6 522	5 123

* 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 2021 neměla žádné bankovní úvěr ani výpomoci.

19. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období ve výši 310 tis. Kč zahrnují provozní náklady a náklady související se zajišťováním projekčních činností.

Dohadné účty pasivní ve výši 200 tis. Kč zahrnují především předpokládané náklady na služby.

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

	Běžné období	Minulé období
Sociální zabezpečení	65	123
Zdravotní pojištění	28	53
Daňové závazky – účet 341	-25	-25
Daňové závazky – účet 342	-1 006	54
Daňové závazky – účet 343	318	-1 658
Daňové závazky – účet 345	0	0

21. LEASING

Obchodní společnost nemá uzavřeny leasingové smlouvy.

22. OSTATNÍ ZÁVAZKY NEUVEDENÉ V ROZVAZE

Společnost nemá závazky spojené s ochranou životního prostředí, nemá závazky z neukončených soudních sporů, nemá žádné závazky vyplývající z privatizačních smluv, nesplněné podmínky z poskytnutých dotací.

23. VÝNOSY A JEJICH SKLADBA

Hlavním předmětem činnosti společnosti je developerská, poradenská a konzultační činnost. Skladba výnosů v uplynulých letech je uvedena v tabulce [v tis. Kč]:

	Běžné období			Minulé období		
	Celkem	Tuzemsko	Zahraničí	Celkem	Tuzemsko	Zahraničí
Tržby za prodej zboží	0	0	0	0	0	0
Tržby z prodeje vlastních výrobků	0	0	0	0	0	0
Tržby z prodeje služeb	13 140	13 140	0	10 839	10 839	0
Tržby z prodeje majetku	0	0	0	0	0	0
Ostatní provozní výnosy	121	121	0	3 585	3 585	0
Finanční výnosy	17 607	17 607	0	31 617	31 617	0
Celkem	30 868	30 868	0	46 041	46 041	0

24. OSOBNÍ NÁKLADY

Obchodní společnost má 7 zaměstnanců. Mzdové náklady činily 2 733 tis. Kč.

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

Na celkové spotřebě materiálu a energie 1 070 tis. Kč se podílí přímá spotřeba nakupovaného materiálu v částce 1 057 tis. Kč a spotřeba energie v částce 13 tis. Kč

Na spotřebě nákladů na služby 21 727 tis. Kč se podílejí náklady na ostatní služby, zejména náklady na subdodávky, vedení účetnictví, reklama.

26. VÝDAJE NA VÝVOJ

Nebyly vynaloženy.

27. VÝZNAMNÉ POTENCIÁLNÍ ZTRÁTY

Obchodní společnost nemá žádné soudní spory, reklamace nebo jiné závazky nebo pohledávky a zásoby, které by představovaly do budoucna riziko ztrát, aniž by bylo kryto opravnými položkami. Tuto skutečnost potvrdil i právní zástupce společnosti.

28. NEPŘETRŽITOST TRVÁNÍ OBCHODNÍ SPOLEČNOSTI DO BUDOUCNA

Obchodní společnosti nejsou známy žádné okolnosti signalizující možné omezení nebo zastavení její činnosti do budoucna či významné snížení aktiv nebo výnosů v nejbližších letech. Schopnost obchodní společnosti splatit své závazky je závislá na výsledcích a hospodaření svých dceřiných společností.

29. FUNKCE VNITŘNÍHO KONTROLNÍHO SYSTÉMU

29.1. Účel

Obchodní společnost má dobře fungující vnitřní kontrolní systém, který zabezpečuje ve všech oblastech činnosti ochranu majetku a vedení účetnictví tak, aby bylo věrným a poctivým obrazem skutečnosti a finanční pozice účetní jednotky, a aby bylo zabráněno možným podvodům a významným omylům nebo chybám a provádění hotovostních plateb nad 270 000 Kč. Nejdůležitější kontrolní body jsou zabudovány v softwaru a ve výstupech z účetnictví jsou prováděny kontroly vazeb.

30. AUDIT

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

31. UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

31.1. Účetní závěrka

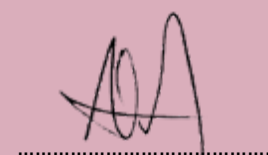
Vedení společnosti zvažilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2021 zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

31.2. Účetní závěrka

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

31.3. Účetní závěrka

V Praze dne 27. 6. 2022



Mgr. Jakub Vais

člen představenstva

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA ROK 2021

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.

Dceřiná společnost Logport Development s.r.o. tyto aktivity vykonává v segmentu komerčních projektů.

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. 2021:

Představenstvo	
předseda	Ing. Lubomír Vais členství v představenstvu od 25. listopadu 2011
člen	Mgr. Jakub Vais členství v představenstvu od 28. června 2017
člen	Ing. Jan Šulc členství v představenstvu od 7. ledna 2021
Dozorčí rada	
člen	Jiří Kašek členství v dozorčí radě od 7. listopadu 2014

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

Přílohou této výroční zprávy je účetní závěrka za rok 2021. Účetním obdobím je kalendářní rok.

V průběhu 4. čtvrtletí 2021 Společnost EBM Partner a.s. úspěšně dokončila a zkolaudovala 18 rodinných domů v projektu Villa Resort Kolovraty (projektová společnost EBM SPV 1, s.r.o.). V průběhu 1. čtvrtletí 2022 následně uzavřela kupní smlouvy s jednotlivými kupujícími a domy jim po zaplacení kupní ceny předala k užívání.

Společnost koupila v 1. čtvrtletí 2021 projektovou společnost Jižní svahy, a.s. s pozemkem s vydaným stavebním povolením na projekt rodinných domů Villa Resort Beroun.

Výstavba 1. etapy tohoto projektu započala v květnu 2021.

V průběhu 2. a 3. čtvrtletí 2021 proběhla akvizice projektové společnosti BOCH Investment s.r.o., která vlastní pozemky v Kladně v sousedství Hlavního nádraží. Společnost zde plánuje do roku 2029 realizovat ve 4 etapách rezidenční projekt Stromovka Kladno.

Ve 4. čtvrtletí Společnost koupila do projektové společnosti EBM SPV 3, s.r.o. pozemky pro realizaci dalšího rezidenčního projektu v Kladně, v lokalitě Na Vyhaslém.

Společnost pokračovala ve výstavbě rezidenčního projektu Erbenova Rezidence, jehož dokončení a kolaudace je plánována na 4. čtvrtletí 2022.

Společnost zároveň pokračovala v přípravě svých rezidenčních projektů:

- X3K v Praze – Kobylisích
- Rezidence Krčská zahrada v Praze 4

Společnost vydala v lednu 2021 emisi dluhopisů EBM Partner 6,00/24 (ISIN CZ0003529273) v nominálním objemu 250 mil. Kč s konečnou splatností 30. 12. 2024.

V rámci aktivit společnosti Logport Development s.r.o. v segmentu komerčního developmentu probíhala příprava projektů (i) Logport Prague West (projektová společnost Logport Jinočany, s.r.o.), a (ii) Logport Uhříněves (projektová společnost Logport Uhříněves, s.r.o.).

Společnost Logport Development s.r.o. ve 4. čtvrtletí 2021 dokončila akvizici projektové společnosti Spiritia s.r.o. vlastníci pozemky s územním rozhodnutím v právní moci pro realizaci projektu Logport Kladno.

3. INFORMACE O VÝZNAMNÝCH SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY V OBDOBÍ OD 31.12. 2021 DOSUD

Ode dne sestavení účetní závěrky došlo k následujícím významným skutečnostem:

1. Společnost v průběhu 1. čtvrtletí 2022 uzavřela kupní smlouvy na 18 dokončených domů v projektu Villa Resort Kolovraty (projektová společnost EBM SPV 1, s.r.o.).
2. V rámci projektové společnosti Jižní svahy, a.s. byla v 05/2022 zahájena výstavba 2. etapy projektu Villa Resort Beroun.

4. INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ÚČETNÍ JEDNOTKY

V průběhu roku 2022 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) Jižní svahy a.s. výstavba 1. a 2. etapy rezidenčního projektu Villa Resort Beroun.

V průběhu roku 2022 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 X3K Praze 8 – Kobylisy; (iii) Kladno Stromovka (projektová společnost BOCH Investment s.r.o.), a. (iv) Kladno Engerth (projektová společnost EBM SPV 3, s.r.o.).

V průběhu roku 2022 Společnost plánuje dokončit akvizici dalších pozemků či projektových společností pro rezidenční projekt v Praze a/nebo okolí – v závislosti na dostupnosti zdrojů a výhledu rezidenčního trhu s ohledem na makroekonomickou situaci v ČR.

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

V segmentu komerčního developmentu plánuje společnost Logport Development s.r.o. zahájit ve 3. čtvrtletí 2022 výstavbu projektu Logport Prague West a Logport Kladno.

5. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ

Obchodní společnost nevynaložila žádné výdaje na výzkum a vývoj.

6. AKTIVITY V OCHRANĚ V OBLASTI ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

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

7. AKTIVITY V OBLASTI PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAHŮ

Společnost má se všemi svými zaměstnanci uzavřeny pracovní smlouvy na dobu neurčitou. Pracovněprávní vztahy se řídí Zákoníkem práce.

Společnost pravidelně organizuje vzdělávací akce zvyšující kvalifikaci zaměstnanců.

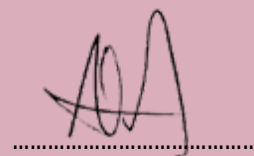
8. ZPRÁVA S VÝROKEM AUDITORA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA ROK 2021

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 27. 6. 2022



Mgr. Jakub Vais

člen představenstva

Přílohy: Účetní závěrka za rok 2021

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2021

Zpráva s výrokem auditora k účetní závěrce za rok 2021

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. 2021 DO 31. 12. 2021

1. Ovládaná osoba	2. Ovládající osoby
<p>EBM Partner a.s. Na Valentince 3336/4, 150 00 Praha 5 IČ: 241 84 497, DIČ: CZ24184497</p>	<p>Členové statutárních a dozorčích orgánů k rozvahovému dni:</p>

Funkce	Příjmení	Jméno	Datum narození
Předseda představenstva	Vais	Ľubomír, Ing.	1. 3. 1964
Člen představenstva	Vais	Jakub, Mgr.	31. 7. 1987
Člen představenstva	Šulc	Jan, Ing.	24. 10. 1981
Člen dozorčí rady	Kašek	Jiří	23. 8. 1973

<p>Korporaci zastupuje navenek každý člen představenstva samostatně.</p>
--

3. Další propojené osoby
<p>Dceřiné společnosti:</p> <p>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 Jižní Svahy a.s., IČ: 27374467, 100% obchodní podíl BOCH Investment s.r.o., 06827225, 100% obchodní podíl</p>

<p>Jinak propojené společnosti:</p> <p>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 Uhříněves, s.r.o., IČ: 09652302</p>

- Úloha společnosti ve skupině:

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

- Způsob a prostředky ovládnání

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

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

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

- 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 úročená

- 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 úročená

3/ Smlouva byla uzavřena dne 15. 11. 2021, se splatností 31. 12. 2023

- Předmětem smlouvy je půjčka ve výši 1 000 tis. Kč,
- Půjčka je úročena

Úroky k 31. 12. 2021: 5 423 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 31.12.2021 ve výši 15 689 tis. Kč.
- Zápůjčka je úročena

Nevyplacené úroky k 31. 12. 2021: 5 823 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. 2021: 4 779 tis. Kč.

Smlouva o zápůjčce mezi EBM Partner a.s. (zapůjčitelem) a korporací EBM SPVI, 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 8 099 tis. Kč
- Zápůjčka je úročena

Úroky k 31. 12. 2021: 5 707 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. 2021: 752 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. 2021: 8 697 tis. Kč.

Smlouva o zápůjčce mezi EBM Partner a.s. (zapůjčitelem) a korporací EBM SPV 3, s.r.o. (vydlužitelem).

1/ Smlouva byla uzavřena dne 12. 2. 2020, se splatností 31. 12. 2026

- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 80 000 tis. Kč
- Zápůjčka je úročena

Úroky k 31. 12. 2021: 544 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. 2021: 2 899 tis. Kč

Smlouva o zápůjčce mezi EBM Partner a.s. (zapůjčitelem) a korporací Jižní svahy, a.s. (vydlužitelem).

1/ Smlouva byla uzavřena dne 27. 1. 2021, se splatností 31. 12. 2025

- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 60.000 tis. Kč, zapůjčeno 7.721 tis. Kč
- Zápůjčka je úročena

Úroky k 31.12.2021: 1 817 tis. Kč

Smlouva o zápůjčce mezi EBM Partner a.s. (zapůjčitelem) a korporací BOCH Investment s.r.o. (vydlužitelem).

1/ Smlouva byla uzavřena dne 7. 6. 2021, se splatností 31. 12. 2029

- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 50.384 tis. Kč,
- Zápůjčka je úročena

2/ Smlouva byla uzavřena dne 30. 9. 2021, se splatností 31. 12. 2029

- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 100.000 tis. Kč
- Zápůjčka je úročena

Úroky k 31.12.2021: 1 599 tis. Kč

Další plnění

Korporace EBM Partner a.s. nakoupila služby od korporace EBM Expert, s.r.o. ve výši 3.608 tis. Kč a korporaci EBM Expert, s.r.o. poskytla služby ve výši 3 980 tis. Kč.

Závazek k 31. 12. 2021: 157 tis. Kč.

Pohledávka k 31. 12. 2021: 539 tis. Kč.

Korporace EBM Partner a.s. nakoupila služby od korporace EBM Rent, s.r.o. ve výši 80 tis. Kč a korporaci EBM Rent, s.r.o. poskytla služby ve výši 323 tis. Kč.

Závazek k 31. 12. 2021: 14 tis. Kč.

Pohledávka k 31. 12. 2021: 69 tis. Kč.

Korporace EBM Partner a.s. nakoupila služby od korporace EBM Construct, s.r.o. ve výši 29 tis. Kč a korporaci EBM Construct, s.r.o. poskytla služby ve výši 993 tis. Kč.

Závazek k 31. 12. 2021: 0 Kč.

Pohledávka k 31. 12. 2021: 267 tis. Kč.

Korporace EBM Partner a.s. nakoupila služby od korporace EBM Office, s.r.o. ve výši 2 338 tis. Kč a korporaci EBM Office, s.r.o. poskytla služby ve výši 8 tis. Kč.

Závazek k 31. 12. 2021: 257 tis. Kč

Korporace EBM Partner a.s. poskytla služby korporaci Rezidence Erbenova, a.s. ve výši 1 200 tis. Kč.

Pohledávka k 31. 12. 2021: 0 Kč.

Korporace EBM Partner a.s. poskytla služby korporaci EBM SPV 1, s.r.o. ve výši 1 360 tis. Kč.

Pohledávka k 31. 12 2021: 315 tis. Kč.

Korporace EBM Partner a.s. poskytla služby korporaci EBM SPV 2, s.r.o. ve výši 2 316 tis. Kč.

Pohledávka k 31. 12 2021: 121 tis. Kč.

Korporace EBM Partner a.s. poskytla služby korporaci EBM SPV 3, s.r.o. ve výši 200 tis. Kč.

Pohledávka k 31. 12 2021: 242 tis. Kč.

Korporace EBM Partner a.s. poskytla služby korporaci Logport Development, s.r.o. ve výši 500 tis. Kč.

Pohledávka k 31. 12 2021: 0 Kč.

Korporace EBM Partner a.s. poskytla služby korporaci Jižní svahy, a.s. ve výši 2 100 tis. Kč.

Pohledávka k 31. 12 2021: 363 tis. Kč.

Korporace EBM Partner a.s. poskytla služby korporaci BOCH Investment, s.r.o. ve výši 400 tis. Kč.

Pohledávka k 31. 12 2021: 484 tis. Kč.

8. Posouzení újm a jejího vyrovnání

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

9. Hodnocení vztahů a rizik v rámci skupiny

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

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

10. Hodnocení rizik plynoucích ze vztahů v rámci skupiny

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

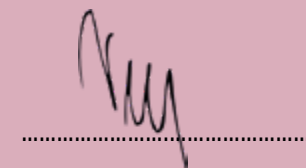
11. Závěr zprávy o vztazích mezi propojenými osobami

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

EBM Partner a.s. neučinila v účetním období r. 2021 žádná opatření na podnět nebo v zájmu ovládající osob nebo propojených osob. Podobně nebyla učiněna žádná opatření, na podnět nebo v zájmu těchto podniků.

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

Praha, dne 31. března 2022



Ing. Lubomír Vais
předseda představenstva

EBM Partner a.s.
Na Valentince 3336/4
150 00 Praha 5 – Smíchov
Česká republika

www.ebmpartner.cz

Jsme členem



www.ebmpartner.cz