

SCHAFFER
& PARTNER



Zpráva auditora

**o ověření účetní závěrky k 31. prosinci 2018
a výsledku hospodaření za rok 2018 a
výroční zprávy za rok 2018
společnosti**

EBM Partner a.s.



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

**o ověření účetní závěrky k 31. prosinci 2018
a výsledku hospodaření za rok 2018
a výroční zprávy za rok 2018
společnosti EBM Partner a.s.**

Identifikační údaje:

Obchodní jméno jednotky: EBM Partner a.s.

IČO: 241 84 497

Sídlo (přesná adresa): Na Valentince 3336/4, Smíchov, 150 00 Praha 5

Předmět podnikání: viz Příloha k účetní závěrce

Ověřované období: od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018

Datum vyhotovení zprávy: 17. května 2019

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

Martin Felenda
Číslo oprávnění 1871

Radomír Stružinský
Číslo oprávnění 1373

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit příložené účetní závěrky společnosti EBM Partner a.s. sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2018, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosincem 2018, přehledu o peněžních tocích za rok 2018, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok 2018 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 2018 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2018 v souladu s českými předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

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

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

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



Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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



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

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

Martin Felenda

Vedoucí Partner

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

Evidenční číslo oprávnění 1871

Radomír Stružinský

Audit Partner

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

Evidenční číslo oprávnění 1373

V Praze dne 17. května 2019

ROZVAHA v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

EBM Partner a.s......

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

ke dni..... **31.12.2018**.....

(v celých tisících Kč)

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

Na Valentince 3336/4.....

PRAHA 5.....

15000.....

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

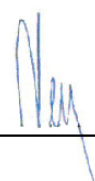
Rok	Měsíc		IČ							
2018	1	2	2	4	1	8	4	4	9	7

Označení	A K T I V A	řádek	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	001	154342	-192	154150	240212
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Stálá aktiva	003	59233	-192	59041	438
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	0	0	0	0
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	005				
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	0	0	0	0
B.I.2.1.	Software	007				
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008				
B.I.3.	Goodwill	009				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010				
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedok.dlouhodobý nehmotný majetek	011	0	0	0	0
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouh. nehmotný majetek	012				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	27579	-192	27387	345
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	0	0	0	0
B.II.1.1.	Pozemky	016				
B.II.1.2.	Stavby	017				
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	6487	-192	6295	345
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	0	0	0	0
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	021				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023				
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný maj. a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	21092	0	21092	0
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný maj.	025				
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	21092		21092	
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	31654	0	31654	93
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	31654		31654	93
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovl. nebo ovládající osoba	029				
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	030				
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032				
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033				
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034	0	0	0	0
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý fin. maj.	036				

Označení	A K T I V A	řádek	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
C.	Oběžná aktiva	037	94159	0	94159	238076
C.I.	Zásoby	038	5859	0	5859	2207
C.I.1.	Materiál	039				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	5859		5859	2207
C.I.3.	Výrobky a zboží	041	0	0	0	0
C.I.3.1.	Výrobky	042				
C.I.3.2.	Zboží	043				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C.II.	Pohledávky	046	65236	0	65236	130244
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047	53347	0	53347	26146
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048				
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	26194		26194	26146
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	050				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	051				
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	052	27153	0	27153	0
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	053				
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	055				
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	056	27153		27153	0
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	11889	0	11889	104098
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	3364		3364	11207
C.II.2.2.	Pohledávky- ovládaná nebo ovládající osoba	059				
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060				
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	8525	0	8525	92891
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	062				45783
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	6657		6657	25
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	723		723	290
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066				
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	1145		1145	46793
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	068	7193	0	7193	0
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	069				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	070	7193		7193	0
C.IV.	Peněžní prostředky	071	15871		15871	105625
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	23		23	10
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	15848		15848	105615
D.	Časové rozlišení aktiv	074	950		950	1698
D.1.	Náklady příštích období	075	950		950	349
D.2.	Komplexní náklady příštích období	076				
D.3.	Příjmy příštích období	077	0		0	1349

Označení	P A S I V A	řádek	Stav v běžném účet. období	Stav v minulém účet. období
	PASIVA CELKEM	1	154150	240212
A.	Vlastní kapitál	2	113186	185875
A.I.	Základní kapitál	3	2000	2000
A.I.1.	Základní kapitál	4	2000	2000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	5		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	6		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	7	-38445	-107
A.II.1.	Ážio	8		
A.II.2.	Kapitálové fondy	9	-38445	-107
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	10		
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	11	-38445	-107
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	12		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	13		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	14		
A.III.	Fondy ze zisku	15	3	3
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	16	3	3
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	17		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	18	127613	-8668
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	19	127613	-8668
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	20		
		21		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	22	22015	192647
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	23		
B.+C.	Cizí zdroje	24	40842	54153
B.	Rezervy	25	50	0
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	26		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	27		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	28		
B.4.	Ostatní rezervy	29	50	0
C.	Závazky	30	40792	54153
C.I.	Dlouhodobé závazky	31	14800	19005
C.I.1.	Vydané dluhopisy	32	0	4000
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	33		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	34		4000
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	35		
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	36		
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	37		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	38		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	39		

Označení	PASIVA	řádek	Stav v běžném účet. období	Stav v minulém účet. období
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	40		
C.I.8.	Odložený daňový závazek	41		5
C.I.9.	Závazky - ostatní	42	14800	15000
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	43		
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	44		
C.I.9.3.	Jiné závazky	45	14800	15000
C.II.	Krátkodobé závazky	46	25992	35148
C.II.1.	Vydané dluhopisy	47	0	0
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	48		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	49		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	50		
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	51		
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	52	21327	561
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	53		
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	54		
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	55		
C.II.8.	Závazky ostatní	56	4665	34587
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	57	1887	
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	58		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	59	301	179
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	60	156	101
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	61	47	1021
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	62	0	0
C.II.8.7.	Jiné závazky	63	2274	33286
D.	Časové rozlišení pasiv	64	122	184
D.1.	Výdaje příštích období	65	122	184
D.2.	Výnosy příštích období	39		

Sestaveno dne: 17.5.2019		Člen statutárního orgánu, jehož podpisový záznam byl připojen k účetní závěrce Ing. Lubomír Vais 
Sestavil:		
Telefon:		
E-mail:		
Právní forma účetní jednotky: akciová společnost	Předmět podnikání: architektonické činnosti	Pozn.:

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

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

EBM Partner a.s.

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

ke dni.....**31.12.2018**.....

(v celých tisících Kč)

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

Na Valentině 3336/4

PRAHA 5


15000

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

Rok	Měsíc		IČ							
2018	1	2	2	4	1	8	4	4	9	7

Označení	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	5023	8858
II.	Tržby za prodej zboží	02		
A.	Výkonová spotřeba	03	22143	12699
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	05	735	1270
A.3.	Služby	06	21408	11429
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	-3652	-2207
C.	Aktivace (-)	08		
D.	Osobní náklady	09	5892	3476
D.1.	Mzdové náklady	10	4397	2599
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	1495	877
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	1495	877
D.2.2.	Ostatní náklady	13		
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	85	64
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	85	64
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	85	64
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17		
E.2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		
III.	Ostatní provozní výnosy	20	383	1051
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	383	1051
F.	Ostatní provozní náklady	24	1080	31259
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
F.2.	Prodaný materiál	26		
F.3.	Daně a poplatky	27	99	23
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	50	0
F.5.	Jiné provozní náklady	29	931	31236
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	-20142	-35382

Označení	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31	47286	233605
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	41396	233605
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	33	5890	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	5682	2600
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	35	0	0
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	4312	6062
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	2743	0
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	1569	6062
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	3522	9824
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	3522	9824
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	108	832
K.	Ostatní finanční náklady	47	350	46
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	42152	228029
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	22010	192647
L.	Daň z příjmů	50	-5	0
L.1.	Daň z příjmů splatná	51		
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	-5	
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	22015	192647
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	22015	192647
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	57112	250408

Sestaveno dne: 17.5.2019		Člen statutárního orgánu, jehož podpisový záznam byl připojen k účetní závěrce Ing. Lubomír Vais 
Sestavil		
Telefon:		
E-mail:		
Právní forma účetní jednotky: akciová společnost	Předmět podnikání: architektonické činnosti	Pozn.:

Přehled o peněžních tocích

Název a sídlo účetní jednotky

EBM Partner a.s.

ke dni.....**31.12.2018**.....

Rok Měsíc IČ:

2018

1	2
---	---

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

Na Valentině 3336/4

PRAHA 5

15000

	Položka výkazu	Běžné účetní období v tisících Kč	Minulé účetní období v tisících Kč
P.	Stav peněžních prostř. a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	105625	334
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	22010	192647
A.1	Úpravy o nepeněžní operace	-42260	-227179
A.1.1	Odpisy dlouhodobého majetku a umoř. oceňovacího rozdílu k nabytému majetku a goodwillu	85	64
A.1.2	Změna stavu opravných položek, rezerv	50	
A.1.3	Zisk (-), ztráta (+) z prodeje dlouhodobého majetku	-41605	-231005
A.1.4	Výnosy z podílů na zisku (-)	0	
A.1.5	Vyúčtované nákladové úroky (+) a výnosové úroky (-), s výjimkou kapitalizovaných	-790	3762
A.1.6	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace		
A.*	Čistý peněžní tok z prov. činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	-20250	-34532
A.2	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	47767	-102015
A.2.1	Změna stavu pohledávek z prov. činnosti (+/-), akt.úctů čas.rozl. a dohadných účtů aktivních	72387	14027
A.2.2	Změna stavu kr. závazků z prov. čin (+/-), pasiv.úctů čas.rozl. a dohadných účtů pasivních	-13775	-116435
A.2.3	Změna stavu zásob (+/-)	-3652	-2207
A.2.4	Změna stavu kr. finančního majetku nespád. do peněžních prostředků a pen. ekvivalentů	-7193	2600
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	27517	-136547
A.3	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	-3255	-9824
A.4	Přijaté úroky (+)	1103	6062
A.5	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulá období (-)	0	
A.6	Přijaté podíly na zisku (+)	0	
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	25365	-140309
B.1	Výdaje spojené s nabytím dlouhodobého majetku	-95033	-3005
B.2	Příjmy z prodeje dlouhodobého majetku	42506	233605
B.3	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	48	
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-52479	230600
C.1	Dopady změn dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků spadajících do oblasti fin. činnosti	-6274	15000
C.2	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-56366	
C.2.1	Zvýšení pen. prostředků a pen. ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, ážia, popř. fondů ze zisku	0	
C.2.2	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům (-)		
C.2.3	Další vklady pen. prostředků společníků a akcionářů (+)		
C.2.4	Úhrada ztráty společníky (+)		
C.2.5	Přímé platby na vrub fondů (-)	0	
C.2.6	Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně	-56366	
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-62640	15000
F.	Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	-89754	105291
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	15871	105625

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

EBM Partner, a.s.
IČO 24184497

ke dni
31.12.2018
(v celých tisících Kč)

Na Valentince 3336/4
Praha 5
150 00

	Stav k 31.12.2016	Zvýšení (+)	Snížení (-)	Stav k 31.12.2017	Zvýšení (+)	Snížení (-)	Stav k 31.12.2018
Počet akcií	20			20			20
Základní kapitál	2 000			2 000			2 000
Vlastní podíly				0			0
Změny základního kapitálu				0			0
Ážio				0			0
Ostatní kapitálové fondy				0			0
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků			-107	-107		-38 338	-38 445
Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací				0			0
Rozdíly z přeměn obchodních korporací				0			0
Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací				0			0
Ostatní rezervní fondy				0			0
Statutární a ostatní fondy	3			3			3
Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-3 489	-5 179	0	-8 668	136 281	0	127 613
Jiný výsledek hospodaření minulých let				0			0
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-5 179	192 647	5 179	192 647	22 015	-192 647	22 015
Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku				0			0
Vlastní kapitál celkem	-6 665	187 468	5 072	185 875	158 296	-230 985	113 186

Sestaveno
dne:

17.05.2019

Jméno a podpis statutárního orgánu:

Ing. Lubomír Vais

PŘÍLOHA

k účetní závěrce k 31. 12. 2018

1. Předmět činnosti

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

Právní forma: akciová společnost

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

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

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

Nejvyšším řídicím orgánem společnosti je představenstvo:

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

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

Společnost zastupuje navenek každý člen představenstva samostatně.

Dozorčí rada:

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

Obchodní společnost má 7 zaměstnanců. Řídící zaměstnanci nejsou.

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

2. Údaje o účetních jednotkách v nichž má ÚJ podíl k 31. 12. 2018

Obchodní společnost eviduje finanční investice se 100 % podílem ve společnostech Centrum bydlení pro seniory Pardubice, s.r.o., EBM SPV1, s.r.o. a Rezidence Erbenova, a.s. V roce 2018 obchodní společnost prodala podíl v dceřiné společnosti: Centrum bydlení pro seniory Liberec, s.r.o.

3. Základní východiska pro sestavení účetní závěrky k 31. 12. 2018

Přiložená účetní závěrka byla zpracována podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, vyhlášky č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví při respektování Českých účetních standardů pro podnikatele, ve znění platném pro rok 2018. Účetní závěrka sestavená k 31. 12. 2018 je zpracována na bázi historických cen v celých tis. Kč.

V meziročním srovnání nedošlo ke změně v postupech účtování.

4. Způsoby oceňování a odpisování

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

Ocenění dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku:

vytvořený vlastní činností – ve výši vlastních nákladů

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

peněžní prostředky, ceniny - v jmenovité hodnotě

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

Dlouhodobý nehmotný majetek je odepisován po dobu 36 měsíců.

Dlouhodobý hmotný majetek

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

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

Zásoby a opravné položky k zásobám

K 31. 12. 2018 obchodní společnost eviduje nedokončenou výrobu v hodnotě 5,8 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. 2018 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 listku ČNB k 31. 12. 2018 automaticky účetním programem v počítači.

Výsledky přepočtů byly zúčtovány výsledkově na kurzové ztráty nebo kurzový zisk.

Účtování nákladů a výnosů

Náklady a výnosy byly účtovány časově rozlišené do období, se kterým věcně a časově souvisejí. V souladu se zásadou opatrnosti společnost účtuje o tvorbě opravných položek k pohledávkám, čímž vyjadřuje veškerá rizika znehodnocení a možných ztrát, které jsou ke dni účetní závěrky známy.

Náklady příštích období 950 tis. Kč zahrnují pojistné týkající se roku 2019 a rozlišení akontačních splátek vozů pořízených na finanční leasing.

Příjmy příštích období a dohadné účty aktivní obchodní společnost nevykazuje.

Výdaje příštích období 122 tis. Kč zahrnují náklady související s projekční činností.

Obchodní společnosti nebyly poskytnuty prostředky z veřejné podpory.

Daň z příjmů

K vypracování přiznání k dani z příjmů za rok 2018 a výpočtu daňové povinnosti obchodní společnost pověřila obchodní společnost ORKÁN plus, s.r.o. Vykázala daňovou ztrátu ve výši 20.159 tis. Kč. Výsledná daňová povinnost je 0 Kč.

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

Výzkum a vývoj

Náklady na výzkum a vývoj nebyly vynaloženy.

5. Dlouhodobý nehmotný majetek

Obchodní společnost neeviduje dlouhodobý nehmotný majetek.

6. Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

Skupina majetku	Pořizovací cena		Oprávký		Zůstatková cena		Přírůstky	Úbytky
	Běžné období	Minulé období	Běžné období	Minulé období	Běžné období	Minulé období		
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0	0
Stavby	0	0	0	0	0	0	0	0
Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	6.487	452	192	107	6.295	345	6.035	0
Jiný DHM								
Nedokončený DHM	21.092	0	0	0	21.092	0	0	0

7. Dlouhodobý finanční majetek

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

8. Zásoby

Společnost eviduje nedokončenou výrobu ve výši 5,8 mil Kč.

9. Dlouhodobé pohledávky

V dlouhodobých pohledávkách jsou evidovány zápůjčky pro dceřiné společnosti:

Zápůjčka pro Rezidence Erbenova, a.s. ve výši 805 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.

Zápůjčka pro Centrum bydlení pro seniory Pardubice, s.r.o. ve výši 6 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.

Zápůjčka pro EBM SPV1, s.r.o. ve výši 25.379 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.
 V jiných dlouhodobých pohledávkách jsou evidovány pohledávky za spřízněnými osobami:
 Zápůjčka pro EBM Rent, s.r.o. ve výši 8.121 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.
 Zápůjčka pro EBM Construct, s.r.o. ve výši 19.032 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.

10. Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní

Obvyklá doba splatnosti je stanovena na 14 dnů. Společnost vykazuje následující skladbu pohledávek.

Vývoj byl následující (v tis. Kč):

Počet dnů po splatnosti	Běžné období		Minulé období	
	Z obchodního styku (311000)	Ostatní * (Poskytnuté zálohy a jiné pohledávky)	Z obchodního styku (311000)	Ostatní (Poskytnuté zálohy a jiné pohledávky)
Ve splatnosti	1.217	8.525	7.279	92.891
Do 30 dní	0	0	0	0
30 - 60 dní	2.079	0	0	0
60 – 90 dní	0	0	0	0
90 – 180 dní	0	0	13	0
180 a více	68	0	3.915	0
Celkem	3.364	0	11.207	0

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

Dlouhodobé pohledávky - odložená daň

Společnost vykazuje odloženou daňovou pohledávku – přehled rozdílů:

Název	Běžné období k 31. 12. 2018	Minulé období k 31. 12. 2017
Stálá aktiva	-34	-23
Zásoby	0	0
Pohledávky	0	0
Rezerva na nevyč. dovolenou, ostatní rezervy	50	0
Daňová ztráta z minulých let	24.198	3.786
Ostatní	0	0
Rozdíl	24.214	3.763
Sazba daně v procentech	19	19
Odložená daňová pohledávka	4.601	715

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 2018, tj. 19 %.

Společnost o odložené daňové pohledávce neučtuje z důvodu opatrnosti.

11. Krátkodobý finanční majetek

Pokladní hotovost k 31. 12. 2018 činí 22 tis. Kč.

Stav na bankovních účtech se z 105.615 tis. Kč snížil na 15.848 tis. Kč.

Obchodní společnost nakoupila v roce 2018 družstevní podíl, s nímž bylo spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Tento podíl hodlá v roce 2019 prodat.

Dále obchodní společnost nakoupila v roce 2018 sportovního koně s cílem jej do jednoho roku prodat a zhodnotit tak do něho vložené peníze.

12. Ostatní aktiva

Náklady příštích období 950 ti. Kč – časové rozlišení leasingu, časové rozlišení parkovacích karet a nakoupené letenky na období roku 2019.

13. Opravné položky k dlouhodobému finančnímu majetku

Dlouhodobý finanční majetek byl k 31. 12. 2018 přeceněn metodou ekvivalence.

14. Výkaz o změnách vlastního kapitálu

Vlastní kapitál zaznamenal v meziročním období 2017 až 2018 následující vývoj v tis. Kč:

Kategorie vlastního kapitálu	Počáteční stav k 1.1.2018	Zvýšení	Snížení (výplata podílů)	Konečný stav k 31.12.2018
Základní kapitál	2 000	0	0	2000
Ostatní kapitálové fondy	-107	0	-38.338	-38.445
Rezervní fond	3	0	0	3
Statutární a ostatní fondy	0	0	0	0
Nerozdělený zisk/Neuhrazená ztráta min. let	-8.668	136.281	0	127.613
Výsledek hospodaření běžného účt.obd.	192.647	22.015	0	22.015
Celkem	185.875	158.296	-38.338	113.186

15. 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.

16. Krátkodobé závazky z přijatých faktur od dodavatelů a záloh k vyúčtování

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

Počet 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	21.198	4.665	432	34.587*
Do 30 dní	74	0	74	0
30 - 60 dní	0	0	0	0
60 – 90 dní	0	0	0	0
90 – 180 dní	0	0	0	0
180 a více	55	0	55	0
Celkem	21.327	4.665	561	34.587

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

Mezi krátkodobými závazky je také zápůjčka od 4K Advisory, s.r.o. ve výši 2.037 tis. Kč včetně úrokového příslušenství, splatná 30. 6. 2019

17. Bankovní úvěry a výpomoci

Obchodní společnost v roce 2018 neměla žádné bankovní úvěr ani výpomoci.

18. Ostatní pasiva

Výdaje příštích období 122 tis. Kč zahrnují provozní náklady a náklady související se zajišťováním projekčních činností.

19. Daně a závazky ze sociálního a zdravotního pojištění

	Běžné období	Minulé období
Sociální zabezpečení	109	71
Zdravotní pojištění	47	30
Daňové závazky – účet 341	0	0
Daňové závazky – účet 342	47	18
Daňové závazky – účet 343	0	1.003
Daňové závazky – účet 345	0	0

20. Leasing

Obchodní společnost má od února 2018 uzavřenu leasingovou smlouvu s MONETA Leasing, s.r.o. na vůz Audi SQ5. Od května 2018 uzavřela obchodní společnost leasingovou smlouvu se ŠkoFIN s.r.o. na vůz Volkswagen Passat.

21. Ostatní závazky neuvedené v rozvaze

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

22. Výnosy a jejich skladba

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

	Běžné období			Minulé období		
	Celkem	Tuzemsko	Zahraničí	Celkem	Tuzemsko	Zahraničí
Tržby za prodej zboží	0	0	0	0	0	0
Tržby z prodeje vlastních výrobků	0	0	0	0	0	0
Tržby z prodeje služeb	5.022	5.022	0	8.858	8.858	0
Tržby z prodeje majetku	0	0	0	0	0	0
Ostatní provozní výnosy	383	383	0	1.051	1.051	0
Finanční výnosy	51.707	51.707	0	240.498	240.498	0
Celkem	57.112	57.112	0	250.408	250.408	0

23. Osobní náklady

Obchodní společnost má 8 zaměstnanců. Mzdové náklady činily 4.397 tis. Kč.

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

Na celkové spotřebě materiálu a energie 734 tis. Kč se podílí pouze přímá spotřeba nakupovaného materiálu.

Na spotřebě nákladů na služby 21.408 tis. Kč se podílejí náklady na ostatní služby, zejména náklady na subdodávky, vedení účetnictví, reklama.

25. Výdaje na vývoj

Nebyly vynaloženy.

26. Významné potenciální ztráty

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

27. Nepřetržitost trvání obchodní společnosti do budoucna

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

27. Funkce vnitřního kontrolního systému

Obchodní společnost má dobře fungující vnitřní kontrolní systém, který zabezpečuje ve všech oblastech činnosti ochranu majetku a vedení účetnictví tak, aby bylo věrným a poctivým obrazem skutečnosti a finanční pozice účetní jednotky, a aby bylo zabráněno možným podvodům a významným omylům nebo chybám a provádění hotovostních plateb nad 270.000,- Kč. Nejdůležitější kontrolní body jsou zabudovány v softwaru a ve výstupech z účetnictví jsou prováděny kontroly vazeb.

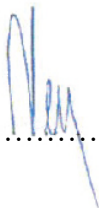
28. Audit

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

29. Události, které nastaly po datu účetní závěrky

Ode dne sestavení účetní závěrky došlo k prodeji družstevního podílu, s nímž bylo spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.

V Praze dne 17. 5. 2019



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

VÝROČNÍ ZPRÁVA ZA ROK 2018

1. Základní identifikační údaje

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

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

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

Orgány Společnosti k 31.12.2018:

Představenstvo

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

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

Dozorčí rada

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

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

Přílohou této výroční zprávy je účetní závěrka za rok 2018. Účetním obdobím je kalendářní rok.

Společnost EBM Partner a.s. smluvně zajistila v srpnu 2018 na základě budoucí kupní smlouvy pozemek pro realizaci rezidenčního projektu Bytový dům Kobylisy. Společnost tento pozemek odkoupí po získání stavebního povolení na tento připravovaný projekt. Smluvní dokumentace byla podepsaná 23. 8. 2018.

Společnost EBM Partner a.s. koupila v říjnu 2018 projektovou společnost Rezidence Erbenova a.s., která je majitelem pozemků a investorských práv k rezidenčnímu projektu Rezidence Erbenova. Smlouva o převodu akcií byla podepsaná dne 5. 10. 2018.

Společnost EBM Partner a.s. prodala v listopadu 2018 skupině SeneCura / Orpea svou dceřinou společnost Centrum bydlení pro seniory Liberec, s.r.o. s dokončeným projektem domova pro seniory a domova se zvláštním režimem. Smluvní dokumentace pro tuto transakci byla podepsána a kupní cena uhrazena dne 5. 11. 2018.

Společnost EBM Partner a.s. zajistila v listopadu 2018 pozemky pro projekt Obytný soubor Kolovraty; tyto pozemky koupila projektová společnost EBM SPV 1, s.r.o. Kupní smlouvy byly podepsané dne 14. 11. 2018.

3. Informace o významných skutečnostech, které nastaly v období od 31.12. 2018 dosud

Společnost

Ode dne sestavení účetní závěrky došlo k následujícím významným skutečnostem:

1. Společnost uzavřela se Statutárním městem Pardubice dne 6. 2. 2019 kupní smlouvu na část pozemku nutného pro realizaci projektu Centrum bydlení pro seniory Pardubice, a následně dne 8. 3. 2019 získala stavební povolení a zahájila stavební realizaci tohoto projektu.
2. Společnost uzavřela dne 14. 2. 2019 se společností Alzheimercentrum pp s.r.o. Rámcovou smlouvu o spolupráci a smlouvu o budoucí smlouvě o převodu podílu týkající se budoucího prodeje projektu Centrum bydlení pro seniory Pardubice po jeho dokončení.
3. Společnost připravila základní prospekt pro dluhopisový program, který byl schválen rozhodnutím ČNB ze dne 21. 2. 2019 (s nabytím právní moci dne 26. 2. 2019). První emisi dluhopisů v rámci tohoto programu ve výši cca 160.000 tis. Kč a splatností 4 roky plánuje Společnost vydat na konci 2. čtvrtletí roku 2019.
4. Společnost přijala dne 12. 3. 2019 v rámci bankovního financování projektu Rezidence Erbenova úvěr od společnosti Rezidence Erbenova a.s. ve výši 28.266 tis. Kč z finančních prostředků, které společnosti Rezidence Erbenova a.s. poskytla společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. na částečné refinancování akvizičních nákladů tohoto projektu. Úvěr má splatnost 24 měsíců a bude splacen při zahájení financování výstavby projektu Rezidence Erbenova ze strany společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

4. Informace o předpokládaném vývoji účetní jednotky

V průběhu roku 2019 bude pokračovat výstavba domova pro seniory v Pardubicích, která byla zahájena v březnu 2019. Po schválení převodu projektu do projektové společnosti Centrum bydlení pro seniory Pardubice, s.r.o. ze strany Statutárního města Pardubice bude realizace tohoto projektu pokračovat v této projektové společnosti. Po dokončení projektu plánuje Společnost prodej své projektové společnosti Centrum bydlení pro seniory Pardubice, s.r.o. skupině Alzheimercentrum, a to ve 3. čtvrtletí roku 2020.

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

V průběhu roku 2019 bude Společnost pokračovat v přípravě svých projektů rezidenčního bydlení v Praze, a to Bytový dům Kobylisy; Erbenova Rezidence (*projektová společnost Rezidence Erbenova a.s.*), a Obytný soubor Kolovraty (*projektová společnost EBM SPV 1, s.r.o.*).

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

5. Výdaje na výzkum a vývoj

Obchodní společnost nevynaložila žádné výdaje na výzkum a vývoj.

6. Aktivity v ochraně v oblasti životního prostředí

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

7. Aktivity v oblasti pracovněprávních vztahů

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

8. Zpráva s výrokem auditora k účetní závěrce za rok 2018

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 17. 5. 2019

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

Ing. Lubomír Vais
předseda představenstva

Přílohy: Účetní závěrka za rok 2018
Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2018
Zpráva s výrokem auditora k účetní závěrce za rok 2018

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. 2018 do 31. 12. 2018

1. Ovládaná osoba

EBM Partner a.s.
Na Valentince 3336/4, 150 00 Praha 5
IČ: 241 84 497, DIČ: CZ24184497

2. Ovládající osoby

Členové statutárních a dozorčích orgánů k rozvahovému dni:

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

Korporaci zastupuje navenek každý člen představenstva samostatně.

3. Další propojené osoby

Dceřiné společnosti:

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

Jinak propojené společnosti:

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

4. Úloha společnosti ve skupině:

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

5. Způsob a prostředky ovládnání

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

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

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

7. Právní vztahy mezi propojenými osobami

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

Přehled smluv a jiných právních úkonů:

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

1/ Smlouva byla uzavřena dne 9. 5. 2017, se splatností 31. 3. 2020

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Úroky k 31. 12. 2017: 869 tis. Kč.

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

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

- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 21.250 tis. Kč, zapůjčeno 8.500 tis. Kč
- Zápůjčka je úročena

Úroky k 31. 12. 2017: 34 tis. Kč.

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

- 1/ Smlouva byla uzavřena dne 13. 11. 2017, se splatností 31. 12. 2022
- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 5.000 tis. Kč, zapůjčeno 137 tis. Kč
 - Zápůjčka je úročena

Úroky k 31. 12. 2017: 1 tis. Kč.

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

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

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

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

Další plnění

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

Závazek k 31. 12. 2017: 139 tis. Kč.

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

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

8. Posouzení újmy a jejího vyrovnání

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

9. Hodnocení vztahů a rizik v rámci skupiny

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

V současnosti 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.

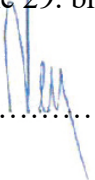
11. Závěr zprávy o vztazích mezi propojenými osobami

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. 2017 žádná opatření na podnět nebo v zájmu ovládající osob nebo propojených osob. Podobně nebyla učiněna žádná opatření, na podnět nebo v zájmu těchto podniků.

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

Praha, dne 29. března 2019

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