



KONSOLIDOVANÁ ZÁVĚRKA DLE IFRS

K 30. ČERVNU 2024

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI

K 30. červnu 2024

AKTIVA (v tis. Kč)	Poznámka	2024	2023
Pozemky, budovy a zařízení	12	37 269	37 750
Podíly	13	13 273	11 639
Jiné pohledávky	14	198 459	162 115
Náklady příštích období	15	13 464	11 947
Dlouhodobá aktiva		262 464	223 452
Pohledávky ze smluvních aktiv	16	666 472	576 800
Obchodní a jiné pohledávky	17	11 377	19 321
Náklady příštích období	18	2 772	10 385
Poskytnuté zálohy	19	4 349	11 164
Krátkodobé (obchodované) cenné papíry	20	30	20
Peněžní prostředky	21	123 851	65 408
Aktiva určená k prodeji	22	0	131 403
Krátkodobá (běžná) aktiva		808 851	814 501
Aktiva celkem		1 071 316	1 037 952

KAPITÁL A ZÁVAZKY (v tis. Kč)	Poznámka	2024	2023
Zapsaný základní kapitál	23	2 000	2 000
Oceňovací rozdíly	24	39	38
Rezervní fondy	25	3	3
Kumulovaný ostatní výsledek	26	62	62
Nerozdělený zisk	26	146 114	108 993
Vlastní kapitál přiřaditelný akcionářům společnosti		148 218	111 096
Nekontrolní podíly		157	106
Vlastní kapitál celkem		148 375	111 202
Dluhopisy	27	162 800	94 000
Obchodní a jiné závazky	28	256 313	208 992
Nebankovní půjčky	29	39 829	123 483
Odložený daňový závazek	30	14 522	14 522
Rezervy	31	0	201
Dlouhodobé závazky celkem		473 464	441 198
Dluhopisy	27	86 100	86 100
Obchodní a jiné závazky	32	347 879	306 812
Daňové závazky	33	5 045	14 242
Krátkodobé půjčky	34	10 452	10 562
Závazky spojené s aktivy drženými k prodeji	35	0	67 837
Krátkodobé závazky celkem		449 477	485 552
Závazky celkem		922 941	926 750
Vlastní kapitál a závazky celkem		1 071 316	1 037 952

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

Za období končící 30. červnem 2024

	Poznámka	2024 (v tis. Kč)
Výnosy	1	102 773
Změna stavu zásob a pohledávek ze smluvních aktiv	2	87 095
Spotřeba materiálu a energií	3	-1 370
Logistika, nájem a jiné služby	4	-221 359
Osobní náklady	5	-2 745
Odpisy a opravné položky k dlouhodobému majetku	6	-721
Ostatní provozní výnosy	7	125 619
Ostatní provozní náklady	8	-36 872
Provozní výsledek hospodaření		52 421
Finanční výnosy	9	7 365
Finanční náklady	10	-29 216
Finanční výsledek hospodaření		-21 851
Hospodářský výsledek před daní		30 570
Daňový náklad	11	-3 273
Hospodářský výsledek po daní		27 297
Menšinové podíly		-51
Čistý hospodářský výsledek za období		27 246

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ

Za období končící 30. červnem 2024

	Poznámka	2024 (v tis. Kč)	2023 (v tis. Kč)
Provozní aktivity			
Čistý zisk		-22 249	-23 721
Odpisy stálých aktiv	36	721	1 382
Změna stavu opravných položek a rezerv	37	-201	9
Zisk z prodeje stálých aktiv	38	-86 974	-5 166
Vyúčtované nákladové a výnosové úroky	39	21 393	58 749
Daň ze zisku	40	3 273	0
Ostatní nepeněžité operace	41	-27 882	0
Úpravy o nepeněžní operace		-89 670	54 974
Změna stavu pohledávek ze smluvních aktiv	42	-89 627	551 188
Změna stavu obchodních a jiných pohledávek	43	118 927	-236 865
Změna stavu obchodních a jiných závazků	44	-52 724	-329 724
Změna stavu zásob		0	0
Změny stavu nepeněžitých složek pracovního kapitálu		-23 469	-15 401
Čisté peněžní toky z provozních aktivit před úroky a daněmi		-85 893	-15 852
Zaplacená daň z příjmu za běžnou činnost		0	0
Úroky vyplacené	45	-15 386	-52 049
Úroky přijaté	46	4 346	520
Čisté peněžní toky z provozních aktivit		-96 933	-35 677

	Poznámka	2024 (v tis. Kč)	2023 (v tis. Kč)
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	47	124 811	5 989
Nákupy dlouhodobého majetku	48	-239	-12 564
Nákupy obchodních podílů	49	-1634	-11 500
Nákupy patentů a obchodních známek		0	0
Čisté peněžní toky z investičních aktivit		122 938	-18 075

	Poznámka	2024 (v tis. Kč)	2023 (v tis. Kč)
Finanční aktivity			
Uhrazené dividendy		0	0
Splátky půjček		0	0
Splátky závazků z finančního leasingu		0	0
Příjmy z emitovaných dluhopisů	50	68 800	94 000
Změna stavu závazků z financování	51	-36 333	-22 030
Čisté peněžní toky z finančních aktivit		32 467	71 970
ČISTÉ PENĚŽNÍ TOKY		58 472	18 218
PENÍZE A PENĚŽNÍ EKUIVALENTY K POČÁTKU OBDOBÍ		65 408	47 185
Efekt kursových změn		-29	5
PENÍZE A PENĚŽNÍ EKUIVALENTY KE KONCI OBDOBÍ		123 851	65 408

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

Za období končící 30. červnem 2024

(v tis. Kč)	Základní kapitál	Rezervní fond a ost. kapitálové fondy	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 2022	2 000	3	0	142	149 483	151 627	9 345	160 972
Hospodářský výsledek	0	0	0	0	-40 490	-40 490	-9 239	-49 729
Jiný výsledek hospodaření	0	0	0	-80	0	-80	0	-80
Akvizice dceřiného podniku (menšinový podíl)	0	0	0	0	0	0	0	0
Hospodářský výsledek dceřiného podniku k datu akvizice	0	0	0	0	0	0	0	0
Přecenění dlouhodobých aktiv	0	0	38	0	0	38	0	38
Odložená daň z přecenění dlouhodobých aktiv	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendy placené	0	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2023	2 000	3	38	62	108 993	111 096	106	111 202
Hospodářský výsledek	0	0	0	0	37 121	37 121	51	37 172
Jiný výsledek hospodaření	0	0	0	0	0	0	0	0
Akvizice dceřiného podniku (menšinový podíl)	0	0	0	0	0	0	0	0
Hospodářský výsledek dceřiného podniku k datu akvizice	0	0	0	0	0	0	0	0
Přecenění dlouhodobých aktiv	0	0	1	0	0	1	0	1
Odložená daň z přecenění dlouhodobých aktiv	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendy placené	0	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 30. červnu 2024	2 000	3	39	62	146 114	148 218	157	148 375

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., EBM SPV 4, s.r.o., EBM SPV 5, s.r.o., EBM Finance s.r.o., Rezidence Erbenova a.s., Jižní svahy, a.s. a Mečíkova Residence Development a.s.

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

Základní kapitál společnosti činí 2.000.000 Kč. 20 ks kmenových akcií společnosti EBM Partner a.s. na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100.000,- Kč je vlastněno panem Ing. Lubomírem Vaisem a Mgr. Jakubem 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 EBM SPV 4, s.r.o. jakožto dceřiná společnost EBM Partner a.s. byla účelně založená pro potřeby výstavby developerského projektu „Valmont“ poblíž Máchova jezera. Společnost EBM SPV 5, s.r.o. jakožto dceřiná společnost EBM Partner a.s. byla účelně založená pro potřeby výstavby „CBS Třebechovice“.

Společnost EBM Finance s.r.o. jakožto dceřiná společnost EBM Partner a.s. byla založena pro účely správy nemovitostí skupiny EBM. Společnost zatím nevyvíjí žádnou aktivitu.

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 Mečíkova Residence Development a.s. jakožto dceřiná společnost EBM Partner a.s. byla odkoupena pro potřeby výstavby developerského projektu „Bytový dům Mečíkova“.

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.

Konsolidované období skupiny EBM Partner zahrnuje období od 1.1. do 30.06.2024. Konsolidované finanční výkazy byly sestaveny v tisících Kč.

Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku obsahuje údaje pouze za období od 1.1. do 30.06.2024 bez srovnávacích údajů. Údaje v příloze ke konsolidované účetní závěrce jsou prezentovány v tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.

2. ROZSAH KONSOLIDACE

Do konsolidačního celku skupiny EBM Partner byly zahrnuty tyto společnosti: EBM Partner a.s. jako mateřská společnost a dále společnosti EBM SPV 2, s.r.o., EBM SPV 3, s.r.o., EBM SPV 4, s.r.o., EBM SPV 5, s.r.o., Rezidence Erbenova a.s., Jižní svahy, a.s. a Mečíkova Residence Development a.s. Zbýlé společnosti jsou z pohledu skupiny nemateriální a nevyvíjí aktivitu

POZNÁMKY KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE SKUPINY EBM PARTNER PRO OBDOBÍ OD 1. 1. 2024 DO 30. 6. 2024

Společnost EBM Partner a.s. eviduje finanční investice se 100% podílem na hlasovacích právech ve společnostech EBM SPV 3, s.r.o., Rezidence Erbenova a.s. a Jižní svahy, a.s., EBM SPV 5, s.r.o. Společnost EBM Partner a.s. eviduje finanční investice s 80% podílem na hlasovacích právech ve společnosti EBM SPV 2, s.r.o., dále 60% podíl na hlasovacích právech ve společnosti EBM SPV 4, s.r.o. a 50% podíl na hlasovacích právech ve společnosti Mečíkova Residence Development a.s. V roce 2024 prodala společnost EBM Partner a.s. 100% podíl na hlasovacích právech společnosti BOCH Investment, s.r.o. a tím ztratila kontrolu nad touto společností. V rámci konsolidace byl zohledněn výsledek hospodaření této společnosti do data prodeje.

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	nezahrnuto
EBM SPV 2, s.r.o.	Na Valentince 3336/4, 150 00 Praha 5	80	rozhodující	plná
EBM SPV 3, s.r.o.	Na Valentince 3336/4, 150 00 Praha 5	100	rozhodující	plná
EBM SPV 4, s.r.o.	Na Valentince 3336/4, 150 00 Praha 5	60	rozhodující	plná
EBM SPV 5, s.r.o.	Na Valentince 3336/4, 150 00 Praha 5	100	rozhodující	plná
EBM Finance s.r.o.	Na Valentince 3336/4, 150 00 Praha 5	100	rozhodující	nezahrnuto
Rezidence Erbenova a.s.	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
Mečíkova Residence Development a.s..	Na Valentince 3336/4, 150 00 Praha 5	50	rozhodující	plná

3. PRINCIPY KONSOLIDACE

Společnosti EBM SPV 1, s.r.o., EBM SPV 2, s.r.o., EBM SPV 3, s.r.o., EBM SPV 4, s.r.o., EBM SPV 5, s.r.o. a EBM Finance s.r.o. byly založeny společností EBM Partner a.s., kdy společnost EBM Partner a.s. je nebo byla jejich jediným společníkem. V roce 2023 došlo k prodeji 20% podílu na společnosti EBM SPV 2, s.r.o. a 40% podílu na společnosti EBM SPV 4, s.r.o.

Konsolidace vlastního kapitálu byla provedena s použitím metody koupě dle IFRS 3 (Podnikové kombinace) u společností Rezidence Erbenova a.s., Jižní svahy, a.s. a Mečíkova Residence Development a.s.

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

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

Společnost EBM Partner a.s. koupila 2.209.220 ks kmenových akcií společnosti Rezidence Erbenova a.s. za 70.000 tis Kč a stala se tak jejím jediným akcionářem. Koupí akcií společnosti Rezidence Erbenova a.s. nabyla společnost EBM Partner a.s. pozemek. Pořizovací cena majetkové účasti činila 70.000 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. Projekt Rezidence Erbenova byla v roce 2023 dokončen a rozprodán, goodwill již není součástí pohledávek ze smluvních aktiv. Obdobně se postupovalo i u následujících společností: Jižní svahy, a.s., goodwill ve výši 43.254 tis. Kč reklasifikován na pohledávky ze smluvních aktiv. Mečíkova Residence Development a.s., goodwill ve výši 23.306 tis. Kč reklasifikován na pohledávky ze smluvních aktiv.

Metoda akvizice sleduje celou podnikovou kombinaci z pozice nabyvatele – tedy společnosti, která získává akvizicí kontrolu nad jiným podnikem. Nejprve je tedy nutné určit, kdo je nabyvatel. Nabyvatel následně oceňuje předanou protihodnotu, reálnou hodnotu aktiv a závazků, goodwill a nekontrolní podíl k datu akvizice (tj. k datu ke kterému je získána kontrola nad nabývanou společností. Identifikovatelná aktiva nabývané společnosti (včetně nehmotných aktiv, která nebyla dříve vykázána), závazky a podmíněné závazky jsou obecně oceňovány reálnou hodnotou. Reálná hodnota je stanovena na základě transakce za tržních podmínek. Záměr nabyvatele není pro ocenění relevantní. Pokud je akvizicí získán méně než 100% podíl v nabývané společnosti, je nutné vykázat nekontrolní podíl. Nekontrolní podíl představuje část vlastního kapitálu dceřiné společnosti, který přímo nebo nepřímo nepatří mateřské společnosti. Mateřská společnost může případ od případu zvolit způsob ocenění nekontrolního podílu buďto v jeho reálné hodnotě, nebo ve výši jeho podílu na reálné hodnotě identifikovatelných čistých aktiv. Předaná protihodnota v podnikové kombinaci zahrnuje peníze a peněžní ekvivalenty a reálnou hodnotu jakéhokoliv nepeněžního plnění. Předaná protihodnota zahrnuje pouze hodnotu plnění předaného prodejci výměnou za kontrolu nad nabývanou společností. Předaná protihodnota nezahrnuje částky placené za vyrovnání vztahů existujících před akvizicí mezi nabyvatelem a nabývanou společností, dále částky, jejichž vyplacení je podmíněné budoucím zaměstnaneckým poměrem, ani náklady související s akvizicí. Část předané protihodnoty může být podmíněna výsledkem budoucích událostí nebo výkonem nabývané společnosti v budoucnu (podmíněné plnění). Podmíněné plnění je vykázáno k datu akvizice a oceněno reálnou hodnotou. Následné účtování podmíněného plnění je závislé na jeho klasifikaci. Pokud je klasifikováno jako závazek, pak je tento závazek 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 užítky plynoucí z pořízených aktiv, která nejsou samostatně identifikovatelná nebo rozeznatelná. Goodwill je vypočten jako pozitivní rozdíl mezi předanou protihodnotou navýšenou o nekontrolní podíl a hodnotou vlastnického podílu v nabývané společnosti před akvizicí stanovenou na základě reálné hodnoty k datu akvizice a reálnou hodnotou pořízených čistých aktiv. Pokud je nekontrolní podíl oceněn reálnou hodnotou, zahrnuje goodwill část náležející nekontrolním podílům. Pokud je nekontrolní podíl oceněn jeho podílem na identifikovatelných čistých aktivech, pak goodwill náleží pouze mateřské společnosti.

Goodwill je vykázán jako aktivum a minimálně jednou ročně testován na snížení hodnoty (impairment test) dle IAS 36. V případě, že zpětně získatelná hodnota aktiva je nižší než jeho účetní hodnota, zaúčtuje se ztráta ze snížení hodnoty ve výši rozdílu porovnávaných hodnot. Goodwill plynoucí z koupě společností Rezidence Erbenova a.s., Jižní svahy, a.s., BOCH Investment s.r.o. a Mečíkova Residence Development a.s. 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 společnosti EBM Partner a.s. a plně konsolidovaných dceřiných společností jsou vykazována a měřena jednotnými účetními zásadami, které jsou aplikovány napříč celou skupinou EBM Partner.

Konsolidované finanční výkazy byly sestaveny na bázi historických cen.

SMLUVNÍ AKTIVA

Skupina EBM Partner připravila konsolidované finanční výkazy v souladu s IFRS 15 – Vykazování výnosů ze smluv se zákazníky. V případě skupiny EBM se jedná o 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 zákazníkovi. 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 zákazníka vytvářeno aktivum bez možného alternativního využití a skupina EBM Partner má také vymahatelné právo na úhradu za služby, které do daného okamžiku pro zákazníka vytvořila. Skupina EBM Partner tak vykáže výnos za účelem převodu 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.

DLOUHODOBÁ AKTIVA URČENÁ K PRODEJI

Účetní jednotka klasifikuje dlouhodobé aktivum (nebo vyřazovanou skupinu) jako držené k prodeji, pokud bude jeho účetní hodnota zpětně získána primárně prodejní transakcí spíše než pokračujícím užíváním. V těchto případech musí být aktivum (nebo vyřazovaná skupina) k dispozici pro okamžitý prodej v jeho současném stavu pouze s podmínkami běžnými a obvyklými pro prodej těchto aktiv (nebo vyřazovaných skupin) a jeho prodej musí být vysoce pravděpodobný. Aby byl prodej vysoce pravděpodobný, musí být příslušná úroveň managementu zavázána k plánu prodat aktivum (nebo vyřazovanou skupinu) a musí být zahájen aktivní program na nalezení kupce a dokončení plánu. Rovněž aktivum (nebo vyřazovaná skupina) musí být aktivně nabízeno na trhu za cenu, která je rozumná s ohledem na jeho aktuální reálnou hodnotu. Zároveň musí být splnění podmínek pro uznání dokončení prodeje očekáváno během jednoho roku od data klasifikace a kroky nutné k dokončení plánu musí indikovat, že změny plánu nejsou pravděpodobné nebo že tento plán nebude zrušen. Účetní jednotka ocení dlouhodobé aktivum (nebo vyřazovanou skupinu) klasifikované jako držené k prodeji v nižší z jeho účetní hodnoty a reálné hodnoty minus náklady související s prodejem. Pokud je prodej očekáván za dobu delší než jeden rok, účetní jednotka ocení náklady související s prodejem v jejich současné hodnotě. Jakýkoliv nárůst současné hodnoty nákladů souvisejících s prodejem, které nastanou v průběhu času, je vykázán ve výsledovce jako finanční náklad.

Skupina EBM Partner připravila konsolidovaný výkaz o finanční pozici v souladu s IFRS 5 – Dlouhodobá aktiva určená k prodeji.

Mimo IFRS 3, IFRS 5 a IFRS 15 nebyly aplikovány jiné Mezinárodní účetní standardy.

ODLOŽENÁ DAŇ

Odložená daň vychází z rozhovového 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 rozhovému 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 oprávky 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 30.06.2024 eviduje skupina EBM Partner smluvní aktiva z titulu rozpracovaných projektů rezidenčního bydlení i komerčních projektů, v rámci svých jednotlivých projektů.

POZNÁMKY KE KONSOLIDOVANÝM FINANČNÍM VÝKAZŮM K 30. 6. 2024

1. VÝNOSY

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

Výnosy (tis. Kč)	30. 6. 2024
Poskytnuté služby	5 304
Výnosy ze smluv	97 469
Celkové výnosy	102 773

2. ZMĚNA STAVU ZÁSOb A POHLEDÁVEK ZE SMLUVNÍCH AKTIV

Jedná se hodnotu vytvořených zásob, tj. prostavěnost jednotlivých projektů k 30.06.2024.

Projekt / Společnost (tis. Kč)	30. 6. 2024
Rezidence Krčská zahrada (EBM SPV 2)	-77 800
Villa Resort Beroun (Jižní svahy)	34 435
Rezidence Engerth Kladno (EBM SPV 3)	-19 759
Stromovka Kladno (BOCH Investment)	-1 306
Bytový dům Mečíkova (Mečíkova Residence Development)	-7 513
Valmont Máchovo jezero (EBM SPV 4)	-619
Třebechovice (EBM SPV 5)	-14 535
Celkem	87 095

3. SPOTŘEBA MATERIÁLU A ENERGIÍ

Nejobjemnější položku těchto nákladů k 30.06.2024 tvoří náklady na přímou spotřebu materiálu a energií ve výši 1.370 tis. Kč.

4. LOGISTIKA, NÁJEM A JINÉ SLUŽBY

Nejobjemnější položku těchto nákladů k 30.06.2024 tvoří náklady na přípravu a výstavbu jednotlivých projektů (zejména Villa Resort Beroun, Rezidence Engerth Kladno, Rezidence Krčská zahrada, Valmont Máchovo jezero a CBS Třebechovice, ve výši 153.050 tis. Kč, které jsou následně přeměněny do zásob změnou stavu zásob. Zbylou část nákladů tvoří náklady na vedení účetnictví, finanční leasing, právní a jiné poradenské služby, reklamu, apod.

5. OSOBNÍ NÁKLADY

Skupina ve společnosti EBM Partner a.s. zaměstnává 11 zaměstnanců, mzdové náklady činily 2.745 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 nad 10 tis. Kč.

Odpisy k 30.06.2024 jsou ve výši 721 tis. Kč.

7. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

Ostatní provozní výnosy jsou k 30.06.2024 ve výši 125.619 tis. Kč. Jedná se o výnosy z prodeje podílu ve společnosti BOCH Investment s.r.o., výnosy z prodeje dlouhodobého hmotného majetku, přefakturace přijatých plnění a náhrady škod z pojistných plnění.

8. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

Nejvyšší podíl na provozních nákladech má zůstatková cena prodaného podílu ve společnosti BOCH Investment s.r.o. a zúčtování komplexních nákladů příštích období, kterými vylučujeme z nákladů ty náklady, které souvisí s výnosy z prodeje nemovitostí z jednotlivých projektů. Zbylá část je tvořena ostatními provozními náklady, tvorbou rezerv a uhrazenými daněmi a poplatky.

9. FINANČNÍ VÝNOSY

Do finančních výnosů vstoupily především úroky z poskytnutých zápůjček ve výši 7.359 tis. Kč a ostatní finanční výnosy (zejména kurzové zisky).

10. FINANČNÍ NÁKLADY

Finanční náklad (tis. Kč)	30. 6. 2024
Úroky z emitovaných a upsaných dluhopisů	8 946
Úroky z přijatých zápůjček a úvěrů, včetně bankovních úvěrů	19 806
Ostatní finanční náklady	464
Celkem	29 216

11. DAŇOVÝ NÁKLAD

Jedná se o kalkulovanou daňovou povinnost na daň z příjmu ve výši 3.273 tis. Kč u společnosti Jižní svahy a.s.

12. POZEMKY, BUDOVY A ZAŘÍZENÍ

Druh majetku (tis. Kč)	30. 06. 2024	31. 12. 2023
Stavby	25 237	25 729
Pozemky	11 000	11 000
Samostatné movité věci	1 032	1 021
Jiný majetek	0	0
Nedokončený majetek	0	0
Celkem	37 269	37 750

13. OSTATNÍ PODÍLY

Podíly (tis. Kč)	30. 06. 2024	31. 12. 2023
Podíl ve spol. EBM SPV 1 s.r.o.	139	139
Podíl ve spol. EBM SPV 5 s.r.o.	0	0
Podíl ve spol. EBM Finance s.r.o.	0	0
Podíl ve spol. BV Development Jinočany a.s.	11 500	11 500
Pořízení dlouhodobého fin.majetku - fond	1 634	0
Celkem	13 273	11 639

14. JINÉ POHLEDÁVKY

Druh jiné pohledávky (tis. Kč)	30. 06. 2024	31. 12. 2023
Zápůjčka spojené osobě (vč. úrokového příslušenství)	198 459	157 115
Zápůjčka nespojené osobě	0	0
Pohledávka z obchodního styku	0	0
Dlouhodobé poskytnuté zálohy na připravované projekty	0	5 000
Celkem	198 459	162 115

15. NÁKLADY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Náklady příštích období činí k 30.06.2024 celkem 13.464 tis. Kč (31.12.2023: 11.947 tis. Kč). Jedná se o náklady přímo související s výnosy z prodeje nemovitostí v rámci jednotlivých projektů, které budou realizovány zejména v roce 2024 a dál. Náklady jsou tedy z výše uvedeného důvodu časově rozlišeny.

16. POHLEDÁVKY ZE SMLUVNÍCH AKTIV

Název projektu	Popis projektu	Rozpracovanost projektu	Rozpracovanost projektu
		(náklady v tis. Kč) 30. 6. 2024	(náklady v tis. Kč) 31. 12. 2023
X3K	Projekt 3 řadových domů pro rezidenční bydlení Praze 8 – Kobylisy ve společnosti EBM Partner a.s. www.ebmpartner.cz/projekty/x3k	6 562	6 562
Rezidence Krčská zahrada	Projekt 3 bytových domů v ulice Ke Krčské stráni, Praha 4 ve společnosti EBM SPV 2, s.r.o. Předpokládané dokončení v roce 2025. www.ebmpartner.cz/projekty/krcska-zahrada	200 771	118 448
Villa Resort Beroun	Projekt 44 rodinných domů v Berouně ve společnosti Jižní svahy a.s. Jedná se o projekt společnosti Jižní svahy, a.s. Dokončení etapy 1 proběhlo v roce 2023, domy byly z velké části rozprodány. Etapa 2 bude dokončena v roce 2024. www.ebmpartner.cz/projekty/villa-resort-beroun-2	267 552	303 277
Rezidence Engerth Kladno	Projekt společnosti EBM SPV 3, s.r.o. Na pozemcích o rozloze 8 000 metrů čtverečných v Kladně vznikne cca 80 bytů. www.ebmpartner.cz/projekty/rezidence-engerth	82 510	62 752
Mečíkova Rezidence	Projekt společnosti Mečíkova Residence Development a.s. Na pražském Zahradním městě vznikne rezidenční projekt pro rodinné bydlení se 39 bytovými jednotkami o celkové prodejní podlahové ploše cca 2.300 m ² . www.ebmpartner.cz/projekty/rezidence-mecikova	68 943	60 781
Valmont Máchovo jezero	Projekt společnosti EBM SPV 4, s.r.o. Jedná se o 6 rekreačních apartmánů u Máchova jezera. Předpokládané dokončení v roce 2026. www.ebmgroup.cz/projekty/valmont	25 599	24 980
CBS Třebechovice	Projekt společnosti EBM SPV 5, s.r.o. Jedná se o projekt výstavby Centra bydlení pro seniory v obci Třebechovice s plánovanými 140 lůžky „na klíč“ pro zasmulvněného investora a provozovatele. Předpokládané dokončení je v roce 2027.	14 535	0
Celkem		666 472	576 800

Hodnota pohledávek ze smluvních aktiv, mimo jiné, obsahuje k 30.06.2024 vzniklý goodwill u následujících společností:

Jižní svahy, a.s. k datu akvizice ve výši 43.254 tis. Kč.

Mečíkova Residence Development a.s. k datu akvizice ve výši 23.306 tis. Kč.

17. OBCHODNÍ A JINÉ POHLEDÁVKY

Druh pohledávky (tis. Kč)	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Pohledávky z obchodních vztahů	1 867	11 577
Pohledávky vůči finančnímu úřadu z titulu nároku DPH	4 541	2 103
Jiné pohledávky	4 969	5 641
Celkem	11 377	19 321

Jiné pohledávky tvoří k 30.06.2024 zejména zápůjčky ze společnosti EBM Partner a.s. mimo konsolidační celek ve výši 4.177 tis. Kč.

18. NÁKLADY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Náklady příštích období 2.772 tis. Kč (31.12.2023: 10.385 tis. Kč) zahrnují zejména rozlišení akontačních splátek vozů pořízených na finanční leasing a ostatní čas.rozlišené náklady.

19. POSKYTNUTÉ ZÁLOHY

Jedná se zejména o poskytnuté zálohy ze společnosti EBM SPV 2, s.r.o. v souvislosti s realitní činností projektu Rezidence Krčská zahrada.

20. KRÁTKODOBÉ (OBCHODOVANÉ) CENNÉ PAPIRY

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

21. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

Peněžní prostředky v hotovosti byly ve výši 267 tis. Kč (31.12.2023: 290 tis. Kč). Stav peněžních prostředků na bankovních účtech byl ve výši 123.584 tis. Kč (31.12.2023: 65.118 tis. Kč).

22. AKTIVA DRŽENÁ K PRODEJI

Aktiva držená k prodeji ve výši 131.403 tis. Kč k 31.12.2023 představují účetní hodnotu společnosti BOCH Investment s.r.o., která byla prodána v únoru 2024.

23. ZAPSANÝ ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Zapsaný základní kapitál konsolidující společnosti činí 2 mil. Kč

24. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

Ke dni 30.06.2024 se jednalo o ocenění majetkových účastí společnosti EBM SPV1, s.r.o. a EBM Finance s.r.o. Tyto společnosti nebyly součástí konsolidačního celku a byly evidované jako ostatní podíly.

25. REZERVNÍ FONDY

Jedná se o fondy tvořené ze zisku společnosti.

26. KUMULOVANÝ OSTATNÍ VÝSLEDEK A NEROZDĚLENÝ ZISK

Jedná se o agregovanou hodnotu jiného výsledku hospodaření, nerozděleného zisku minulých let a výsledku hospodaření běžného období skupiny, upravenou o příslušné konsolidační úpravy. Ve stavu k 30.06.2024 se jednalo o vyloučení položek vlastního kapitálu dceřiných společností, hodnotu vyloučených vnitroskupinových úroků ze zápůjček u dceřiných společností, úpravy v souvislosti s prodejem podílu, úpravy týkající se menšinových podílů a úpravy v souvislosti s pohledávkami ze smluvních aktiv.

27. DLUHOPISY

Výše dlouhodobých závazků z dluhopisů k 30.06.2024 v částce 162.800 tis. Kč (31.12.2023: 94.000 tis. Kč) odpovídá výši emitovaných a prodaných dluhopisů Společností splatných v roce 2027. Výše krátkodobých závazků z dluhopisů v částce 86.100 tis. Kč odpovídá výši emitovaných a prodaných dluhopisů splatných v roce 2024.

28. OBCHODNÍ A JINÉ ZÁVAZKY

Druh závazku (tis. Kč)	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Závazky vůči úvěrovým institucím (projektová SPV)	193 519	189 173
Dlouhodobé směnky	25 000	0
Dlouhodobé přijaté zálohy na prodej nemovitostí jednotlivých projektů	37 626	19 819
Dlouhodobé zápůjčky	168	0
Celkem	256 313	208 992

29. NEBANKOVNÍ PŮJČKY

Druh závazku (tis. Kč)	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Zápůjčka od akcionáře konsolidující společnosti (vč. úrokového příslušenství)	0	23 187
Dlouhodobé zápůjčky (vč. úrokového příslušenství)	39 829	100 296
Celkem	39 829	123 483

30. ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK

Částka 14.522 tis. Kč je odložený daňový závazek z výnosů z uzavřených smluv dle IFRS 15.

31. REZERVY

K 31.12.2023 byla vytvořena rezerva na nevyčerpanou dovolenou ve výši 201 tis. Kč, která byla v prvním pololetí 2024 rozpuštěna.

32. OBCHODNÍ A JINÉ ZÁVAZKY

Druh závazku (tis. Kč)	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Krátkodobé přijaté zálohy na prodej nemovitostí jednotlivých projektů	1 077	11 117
Závazky vůči zaměstnancům, správě sociálního zabezpečení a zdravotním pojišťovnám	463	423
Krátkodobé zápůjčky	242 809	170 506
Dohadné účty pasivní (dohady na provozní náklady)	1 249	1 552
Výnosy příštích období	0	1
Závazky z obchodních vztahů (vše ve splatnosti)	102 281	123 178
Výdaje příštích období	0	35
Celkem	306 812	306 812

33. DAŇOVÉ ZÁVAZKY

Daňové závazky jsou tvořeny především závazky z titulu srážkové daně z dluhopisů a daně z příjmu právnických osob.

34. KRÁTKODOBÉ PŮJČKY

Jedná se o developerské financování rezidenčního projektu Villa Resort Beroun – Etapa 1 se splatností v roce 2024.

35. ZÁVAZKY SOUVISEJÍCÍ S AKTIVY DRŽENÝMI K PRODEJI

Závazky související s aktivy drženými k prodeji ve výši 67.837 tis. Kč k 31.12.2023 představují účetní hodnotu závazků společnosti BOCH Investment s.r.o., která byla prodána v únoru 2024.

36. ODPISY STÁLÝCH AKTIV

Odpisy jsou k 30.06.2024 ve výši 721 tis. Kč. Jedná se o odpisy stálých aktiv, které jsou ve vlastnictví konsolidující společnosti.

37. ZMĚNA STAVU OPRAVNÝCH POLOŽEK A REZERV

K 31.12.2023 byla vytvořena rezerva na nevyčerpanou dovolenou ve výši 201 tis. Kč, která byla v roce 2024 rozpuštěna. Jedná se o rezervu na nevyčerpanou dovolenou konsolidující společnosti.

38. ZISK Z PRODEJE STÁLÝCH AKTIV

Jedná se o zisk z prodeje dlouhodobého hmotného majetku konsolidující společnosti ve výši 87 tis. Kč a prodej 100% podílu ve společnosti BOCH Investment s.r.o.

39. VYÚČTOVANÉ NÁKLADOVÉ A VÝNOSOVÉ ÚROKY

Vyúčtované nákladové a výnosové úroky v rámci skupiny EBM Partner jsou k 30.06.2024 ve výši 21.393 tis. Kč.

40. ZMĚNA STAVU POHLEDÁVEK ZE SMLUVNÍCH AKTIV

Jedná se o kalkulovanou daňovou povinnost na daň z příjmu ve stavu k 30.06.2024.

41. ZMĚNA STAVU OBCHODNÍCH A JINÝCH POHLEDÁVEK

Ostatní nepeněžní operace souvisí s konsolidačními úpravami k 30.06.2024.

42. ZMĚNA STAVU OBCHODNÍCH A JINÝCH ZÁVAZKŮ

Změna stavu pohledávek ze smluvních aktiv činí k 30.6.2024 částku 89.672 tis. Kč.

43. ÚROKY VYPLACENÉ

Změna stavu obchodních a jiných pohledávek činí k 30.06.2024 částku 118.927 tis. Kč.

44. ÚROKY PŘIJATÉ

Změna stavu obchodních a jiných závazků je k 30.06.2024 ve výši 52.724 tis. Kč.

45. FINANČNÍ DOPAD Z PRODEJE DLOUHODOBÝCH AKTIV

Zaplacené úroky z obdržených půjček a úvěrů jsou k 30.06.2024 ve výši 15.386 tis. Kč.

46. NÁKUPY DLOUHODOBÉHO MAJETKU

Jedná se o přijaté úroky ze zápůjček poskytnutých konsolidující společností. K 30.06.2024 činily tyto úroky 4.346 tis. Kč.

47. NÁKUPY OBCHODNÍCH PODÍLŮ

Finanční dopad z prodeje dlouhodobého hmotného majetku a prodeje podílu konsolidující společnost činí k 30.06.2024 částku 124.811 tis. Kč.

48. PŘÍJMY Z EMITOVANÝCH DLUHOPISŮ

Pořizovací náklady na dlouhodobý majetek činí k 30.06.2024 částku 239 tis. Kč. Jedná se o samostatné movité věci.

49. ZMĚNA STAVU ZÁVAZKŮ Z FINANCOVÁNÍ

V roce 2023 společnost EBM Partner a.s. koupila 10% podíl na společnosti BV Development Jinočany a.s. Ve stavu k 30.06.2024 eviduje společnost náklady na založení fondu ve výši 1.634 tis. Kč.

50. PŘÍJMY Z EMITOVANÝCH DLUHOPISŮ

30.06.2024 činí příjmy z emitovaných dluhopisů částku 68.800 tis. Kč.

51. ZMĚNA STAVU ZÁVAZKŮ Z FINANCOVÁNÍ

Změna stavu závazků z financování je k 30.06.2024 ve výši 36.333 tis. Kč. Jedná se o změnu stavu bankovních úvěrů a dlouhodobých zápůjček.

B. UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SKUPINY EBM PARTNER

Společnost EBM Partner zahájila v průběhu roku 2024 přípravu založení fondu kvalifikovaných investorů EBM Real Estate SICAV, a.s. ve spolupráci s AVANT investiční společností, a.s. Vedení společnosti zvažuje v druhé polovině roku 2024 vyčlenění části finančních aktiv a jejich následný převod do investičního fondu. Ke dni sestavení této účetní závěrky nebyly konkrétní parametry transakce známy.

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

V Praze dne 30. srpna 2024



Mgr. Jakub Vais
člen představenstva