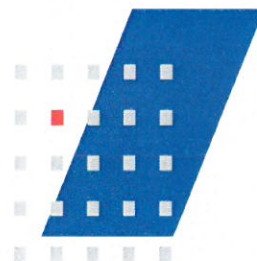


SCHAFFER
& PARTNER



Zpráva auditora

**o ověření účetní závěrky k 31. prosinci 2016
a výsledku hospodaření za rok 2016 a
výroční zprávy za rok 2016
společnosti**

EBM Partner a.s.



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

**o ověření účetní závěrky k 31. prosinci 2016
a výsledku hospodaření za rok 2016
a výroční zprávy za rok 2016
společnosti EBM Partner a.s.**

Identifikační údaje:

Obchodní jméno jednotky:	EBM Partner a.s.
IČO:	241 84 497
Sídlo (přesná adresa):	Na Valentince 3336/4, Smíchov, 150 00 Praha 5
Předmět podnikání:	viz. Příloha k účetní závěrce, bod 1
Ověřované období:	od 1. ledna 2016 do 31. prosince 2016
Datum vyhotovení zprávy:	28. července 2017
Auditoři:	Schaffer & Partner Audit s. r. o. Číslo oprávnění 292 Martin Felenda Číslo oprávnění 1871 Radomír Stružinský Číslo oprávnění 1373



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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti EBM Partner a.s. sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2016, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosincem 2016, přehledu o peněžních tocích za rok 2016 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 2016 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2016 v souladu s českými předpisy.

Základ pro výrok

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

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na bod 30 přílohy účetní závěrky. Dne 3. května 2017 došlo k prodeji 100 % podílů ve společnostech Centrum bydlení pro seniory Hradec Králové, s.r.o., Centrum bydlení pro seniory Praha-Štěrboholy, s.r.o., Centrum bydlení pro seniory Havířov, s.r.o. a 100 % podílu ve společnosti Grand Park, a.s. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

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

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



Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou 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 28. července 2017

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 **31.12.2016**

(v celých tisících Kč)

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

Hvězdova 1734 / 2c

PRAHA 4

14000

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

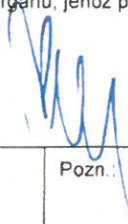
Rok	Měsíc	IČ							
2016	1	2	4	1	8	4	4	9	7

Označení	AKTIVA	řádek	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	001	149276	-195	149081	98120
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek	003	399	-195	204	61
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	152	-152	0	28
B.I.1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	005				
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	0	0	0	0
B.I.2.1.	Software	007				
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008				
B.I.3.	Goodwill	009				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	152	-152	0	28
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	147	-43	104	33
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	147	-43	104	33
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	0	0	0	0
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	021				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023				
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný maj. a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	0	0	0	0
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný maj.	025				
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	100	0	100	0
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	100		100	
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovl. nebo ovládající osoba	029				
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	030				
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032				
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033				
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034	0	0	0	0
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý fin. maj.	036				

Označení	AKTIVA	řádek	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
C.	Oběžná aktiva	037	148861	0	148861	98059
C.I.	Zásoby	038	0	0	0	0
C.I.1.	Materiál	039				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040				
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	145927	0	145927	97814
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047	135740	0	135740	92104
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048				
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	135740		135740	92104
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	050				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	051				
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	052	0	0	0	0
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	053				
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	055				
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	056				
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	10187	0	10187	5710
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	5414		5414	306
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	4773	0	4773	5404
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	062				
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064				218
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065				
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	3556		3556	5109
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	1217		1217	77
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	068	2600	0	2600	0
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	069	2600		2600	
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	070				
C.IV.	Peněžní prostředky	071	334		334	245
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	33		33	62
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	301		301	183
D.	Časové rozlišení aktiv	074	16		16	0
D.1.	Náklady příštích období	075	16		16	
D.2.	Komplexní náklady příštích období	076				
D.3.	Příjmy příštích období	077				

Označení	PASIVA	řádek	Stav v běžném účet. období	Stav v minulém účet. období
	PASIVA CELKEM	1	149081	98120
A.	Vlastní kapitál	2	-6665	-4085
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	0	-2600
A.II.1.	Ážio	8		
A.II.2.	Kapitálové fondy	9	0	-2600
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	10		
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	11		-2600
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	-3489	16
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	19	17	17
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	20	-3506	-1
A.IV.3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	21		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	22	-5179	-3504
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	23		
B.+C.	Cizí zdroje	24	155371	102039
B.	Rezervy	25	0	0
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	26		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	27		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	28		
B.4.	Ostatní rezervy	29		
C.	Závazky	30	155371	102039
C.I.	Dlouhodobé závazky	31	138918	79478
C.I.1.	Vydané dluhopisy	32	4000	3000
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	33		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	34	4000	3000
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	2
C.I.9.	Závazky - ostatní	42	134913	76476
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	43	14228	1829
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	44		
C.I.9.3.	Jiné závazky	45	120685	74647
C.II.	Krátkodobé závazky	46	16453	22561
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	296	3210
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	16157	19351
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	57		4828
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	58		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	59	85	54
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	60	49	28
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	61	358	5
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	62	359	
C.II.8.7.	Jiné závazky	63	15306	14436
D.	Časové rozlišení pasiv	64	375	166
D.1.	Výdaje příštích období	65	375	166
D.2.	Výnosy příštích období	66		

Sestaveno dne: 21.6.2017		Člen statutárního orgánu, jehož podpisový záznam byl připojen k účetní závěrce 
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..... **31.12.2016**

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

Hvězdova 1734 / 2c

PRAHA 4

14000

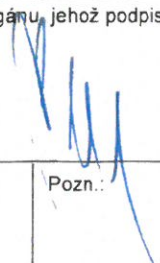
1 x příslušnému finančnímu
úřadu

(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ								
2016	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	10612	5669
II.	Tržby za prodej zboží	02		
A.	Výkonová spotřeba	03	10454	10205
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	05	503	347
A.3.	Služby	06	9951	9858
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07		
C.	Aktivace (-)	08		
D.	Osobní náklady	09	1396	1422
D.1.	Mzdové náklady	10	1042	1062
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	354	360
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	354	360
D.2.2.	Ostatní náklady	13		
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	50	48
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	50	48
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	50	48
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	395	4604
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	395	4604
F.	Ostatní provozní náklady	24	1629	1125
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
F.2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	26		
F.3.	Daně a poplatky	27	33	84
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
F.5.	Jiné provozní náklady	29	1596	1041
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	-2522	-2527

Označení	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31	0	0
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32		
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	35	46	0
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	46	
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	7666	4526
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	7666	4526
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	10345	5518
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	10345	5518
VII.	Ostatní finanční výnosy	46		32
K.	Ostatní finanční náklady	47	21	16
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	-2654	-976
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	-5176	-3503
L.	Daň z příjmů	50	3	1
L.1.	Daň z příjmů splatná	51		
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	3	1
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	-5179	-3504
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	-5179	-3504
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	18719	14831

Sestaveno dne: 21.6.2017		Člen statutárního orgánu, jehož podpisový záznam byl připojen k účetní závěrce 
Sestavil:		
Telefon:		
E-mail:		
Právní forma účetní jednotky: akciová společnost	Předmět podnikání: Architektonické činnosti	Pozn.:

**PŘEHLED O PENĚŽNÍCH
TOCÍCH (CASH FLOW)**

EBM partner a.s.
IČO 24184497

období končící k
31.12.2016
(v tisících Kč)

		Období do 31.12.2016	Období do 31.12.2015
P.	Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	245	58
	<i>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)</i>		
Z.	Výsledek hospodaření před zdaněním	-5 176	-3 503
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	2 729	3 640
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv	50	48
A.1.2.	Změna stavu opravných položek a rezerv		
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv		
A.1.4.	Výnosy z podílů na zisku		
A.1.5.	Nákladové a výnosové úroky	2 679	992
A.1.6.	Opravy o ostatní nepeněžní operace		2 600
A.*	Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu	-2 447	137
A.2.	Změna stavu pracovního kapitálu	-54 028	-31 920
A.2.1.	Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv	-48 129	-48 541
A.2.2.	Změna stavu závazků a časového rozlišení pasív	-5 899	16 621
A.2.3.	Změna stavu zásob		
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku		
A.**	Čistý provozní peněžní tok před zdaněním	-56 475	-31 783
A.3.	Vyplacené úroky	-10 345	-5 518
A.4.	Přijaté úroky	7 666	4 526
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost	-3	-1
A.6.	Přijaté podíly na zisku		
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-59 157	-32 776
	<i>Peněžní toky z investiční činnosti</i>		
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-193	-109
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv		
B.3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám		
B.***	Čistý peněžní tok z investiční činnosti	-193	-109
	<i>Peněžní toky z finančních činností</i>		
C.1.	Změna stavu závazků z financování	59 439	33 072
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu		
C.2.1.	Peněžní zvýšení základního kapitálu		
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům		
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků		
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky		
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů		
C.2.6.	Vyplacené podíly na zisku		
C.***	Čistý peněžní tok z finanční činnosti	59 439	33 072
F.	Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	89	187
R.	Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	334	245

DTT check

0

0

PŘÍLOHA

k účetní závěrce k 31. 12. 2016

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 Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4 Nusle. 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

Společnost zastupuje navenek předseda představenstva

Dozorčí rada:

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

V roce 2016 došlo ke změně členů představenstva:

Ing. Adam Šefčák, dat. nar. 12. prosince 1962 – vymazáno 13. 12. 2016

Ing. Vladislav Jánoška, dat. nar. 14. ledna 1964 - vymazáno 13. 12. 2016

Členů dozorčí rady:

Vladislav Jánoška, předseda DR, dat. nar. 23. dubna 1989 vymazáno 13. 12. 2016

Barbora Šefčáková, člen, dat. nar. 14. února 1989 vymazáno 13. 12. 2016

Obchodní společnost má 3 zaměstnance. 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. 2016

Společnost eviduje finanční investice se 100 % podílem ve společnostech Centrum bydlení pro seniory Hradec Králové, s.r.o., Centrum bydlení pro seniory Havířov, s.r.o., Grand Park, a.s. a Centrum pro bydlení Štěrboholy. S efektem ke dni 3.5.2017 došlo k prodeji 100 % podílů těchto společností. V roce 2016 společnost pořídila 100 % podíl ve společnosti Centrum bydlení pro seniory Liberec, s.r.o.

3. Základní východiska pro sestavení účetní závěrky k 31. 12. 2016

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 2016. Účetní závěrka sestavená k 31. 12. 2016 je zpracována na bázi historických cen v celých tis. Kč.

V meziočním 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 - ve jmenovité hodnotě

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

Dlouhodobý nehmotný majetek je odepisován po dobu 36 měsíců.

Dlouhodobý hmotný majetek

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

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

Zásoby a opravné položky k zásobám

K 31. 12. 2016 společnost nemá žádné zásoby.

Pohledávky a opravné položky k pohledávkám

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

Přijaté úvěry

K 31. 12. 2016 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. 2016 automaticky účetním programem v počítači.

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

7. Dlouhodobý finanční majetek

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

Podíly v dceřiných společnostech byly k 31. 12. 2016 přeúčtovány na majetkové cenné papíry k obchodování vzhledem k předpokladu prodeje dceřiných společností.

Všechny podíly jsou zastaveny dle smluv o zřízení zástavního práva k podílu bankovním institucím.

Podíly v dceřiných společnostech byly prodány v květnu 2017.

V dlouhodobém finančním majetku je evidován podíl ve společnosti Centrum bydlení pro seniory Liberec, s.r.o.

8. Zásoby

Obchodní společnost neeviduje zásoby.

9. Dlouhodobé pohledávky

V dlouhodobých pohledávkách jsou evidovány zápůjčky pro dceřiné společnosti:

Zápůjčka pro Centrum bydlení pro seniory Havířov, s.r.o. ve výši 43.571 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.

Zápůjčka pro Centrum bydlení pro seniory Hradec Králové, s.r.o. ve výši 37.141 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.

Zápůjčka pro Centrum bydlení pro seniory Praha – Štěrboholy, s.r.o. ve výši 47.670 tis. Kč včetně úrokového příslušenství.

Zápůjčka pro GrandPark, a.s. ve výši 7.355 tis. Kč.

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	5.397	1.217	26	295*
Do 30 dní	0	0	142	0
30 - 60 dní	0	0	0	0
60 – 90 dní	0	0	26	0
90 – 180 dní	0	0	45	0
180 a více	17	0	67	0
Celkem	5.414	0	306	0

* Jedná se o pohledávky za finančním úřadem z titulu nadměrného odpočtu daně z přidané hodnoty a zálohy na daň z příjmů právnických osob a o pozastávky.

Dlouhodobé pohledávky - odložená daň

Společnost vykazuje odloženou daňovou pohledávku – přehled rozdílů:

(tis. Kč)

Název	Běžné období k 31. 12. 2016	Minulé období k 31. 12. 2015
Stálá aktiva	13	-5
Zásoby	0	0
Pohledávky	0	0
Rezerva na nevyč. dovolenou, ostatní rezervy	0	0
Daňová ztráta z minulých let	3.522	1.453
Ostatní	0	0
Rozdíl	3.535	1.448
Sazba daně v procentech	19	19
Odložená daňová pohledávka	672	275

Výpočet odložené daně vychází z dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku a z daňové ztráty minulých let s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. Pro výpočet odložené daně byla v souladu s platnými předpisy použita sazba daně platná v roce 2017, tj. 19 %.

Společnost o odložené daňové pohledávce neúčtuje z důvodu záporného vlastního kapitálu.

11. Krátkodobý finanční majetek

Pokladní hotovost k 31. 12. 2016 činí 33 tis. Kč.

Stav na bankovních účtech se ze 183 tis. Kč zvýšil na 301 tis. Kč.

12. Ostatní aktiva

Náklady příštích období 16 ti. Kč – časové rozlišení leasingu.

13. Opravné položky k dlouhodobému finančnímu majetku

Tvorba nebyla, obchodní společnost dlouhodobý finanční majetek, podíly v dceřiných společnostech, k 31. 12. 2016 přeúčtovala na majetkové cenné papíry k obchodování vzhledem k předpokladu jejich prodeje.

14. Výkaz o změnách vlastního kapitálu

Vlastní kapitál zaznamenal v meziročním období 2015 až 2016 následující vývoj v tis. Kč:

Kategorie vlastního kapitálu	Počáteční stav k 1.1.2016	Zvýšení	Snížení (výplata podílů)	Konečný stav k 31.12.2016
Základní kapitál	2 000	0	0	2000
Ostatní kapitálové fondy	-2 600	2.600	0	0
Rezervní fond	3	0	0	3
Statutární a ostatní fondy	0	0	0	0
Zisk minulých let	17	0	0	17
Neuhrazená ztráta min. let	-1	-3505	0	-3.506
Výsledek hospodaření běžného účt.obd.	-3.505	3.505	-5.179	-5.179
Celkem	-4.085	2.600	-5.179	-6.665

Společnost vykazuje k 31.12.2016 záporný vlastní kapitál ve výši -6.665 TCZK, nicméně jak je uvedeno v bodě 30., došlo 2. května 2017 k prodeji podílů na dceřiných společnostech. Rozdíl mezi účetní hodnotou a prodejní cenou těchto podílů výrazně převyšuje zápornou hodnotu vlastního kapitálu k 31. prosinci 2016.

15. Dlouhodobé závazky

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

Dále jsou zde evidovány zápůjčky od níže uvedených subjektů:

Tomáš Pavlík – zápůjčka ve výši 2.508 tis. Kč včetně příslušenství. Úrok je 12% p.a.

Marek Vích – zápůjčka ve výši 554 tis. Kč včetně příslušenství. Úrok je 12% p.a.

Jiří Vyskočil – zápůjčka ve výši 441 tis. Kč včetně příslušenství, Úrok je 12% p.a.

Jaroslav Vyskočil – zápůjčka ve výši 441 tis. Kč včetně příslušenství, Úrok je 12% p.a.

KONSTRUKT PLUS, s.r.o. – zápůjčka ve výši 7.980 tis. Kč včetně příslušenství. Úrok je 7% p.a.

EBM – Expert Building Management s.r.o. – zápůjčka ve výši 11.241 tis. Kč včetně příslušenství, Úrok je 7% p.a..

ATRECON LTD. – zápůjčka ve výši 82.519 tis. Kč, včetně příslušenství. Průměrný úrok je 10% p.a.

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

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	243	16.157**	344	19.351*
Do 30 dní	53	0	369	0
30 - 60 dní	0	0	656	0
60 - 90 dní	0	0	1.017	0
90 - 180 dní	0	0	312	0
180 a více	0	0	512	0
Celkem	296	16.157	3.210	19,351

*Jedná se o závazky vůči společníkům (4,8 mil. Kč), závazky z titulu zápůjček (14,2 mil. Kč) a dále závazky vůči zaměstnancům, správě sociálního zabezpečení a zdravotním pojišťovnám.

** Jedná se o závazky z titulu zápůjček (15.304 mil. Kč) závazky vůči zaměstnancům, správě sociálního zabezpečení a zdravotním pojišťovnám.

Zápůjčky:

Ing. Rataj – zápůjčka ve výši 10.123 tis. Kč včetně příslušenství. Úrok je 15% p.a.
Ing. Jánoška – zápůjčka ve výši 2.041 tis. Kč. včetně příslušenství. Úrok je 7% p.a.
Ing. Šefcák – zápůjčka ve výši 2.041 tis. Kč. včetně příslušenství. Úrok je 7% p.a.
Jiří Kašek, - zápůjčka ve výši 1.099 tis. Kč. včetně příslušenství. Úrok je 7% p.a.

17. Bankovní úvěry a výpomoci

Obchodní společnost v roce 2016 neměla žádné bankovní úvěr ani výpomoci.

18. Ostatní pasiva

Výdaje příštích období 376 tis. Kč zahrnují úroky z dluhopisů za období 1. 6. do 31. 12. 2016 a náklady související se zajišťováním projekčních činností.

19. Daně a závazky ze sociálního a zdravotního pojištění

	Běžné období	Minulé období
Sociální zabezpečení	34	19
Zdravotní pojištění	15	9
Daňové závazky – účet 341	7	-50
Daňové závazky – účet 342	11	4
Daňové závazky – účet 343	340	-167
Daňové závazky – účet 345	0	0

20. Leasing

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

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

21. Ostatní závazky neuvedené v rozvaze

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

22. Výnosy a jejich skladba

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

	Běžné období			Minulé období		
	Celkem	Tuzemsko	Zahraníčí	Celkem	Tuzemsko	Zahraníčí
Tržby za prodej zboží	0	0	0	0	0	0
Tržby z prodeje vlastních výrobků	0	0	0	0	0	0
Tržby z prodeje služeb	10.612	10.612	0	5.669	5.669	0
Změna stavu zásob vlastní činnosti	0	0	0	0	0	0
Aktivace	0	0	0	0	0	0
Tržby z prodeje majetku	0	0	0	0	0	0
Ostatní provozní výnosy	395	395	0	4.601	4.601	0
Finanční výnosy	7.712	7.666	0	4.558	4.558	0
Celkem	18.719	18.719	0	14.831	14.831	0

23. Osobní náklady

Obchodní společnost má 3 zaměstnance. Mzdové náklady činily 1.042 tis. Kč.

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

Na celkové spotřebě materiálu a energie 503 tis. Kč se podílí pouze přímá spotřeba nakupovaného materiálu.

Na spotřebě nákladů na služby 9.951 tis. Kč se podílejí náklady na ostatní služby, zejména náklady na subdodávky, vedení účetnictví, reklama.

25. Výdaje na výzkum a vývoj

Nebyly vynaloženy.

26. Významné potenciální ztráty

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

27. Nepřetržitost trvání obchodní společnosti do budoucna

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

28. Funkce vnitřního kontrolního systému

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.

29. 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.

30. Události, které nastaly po datu účetní závěrky

Po datu účetní závěrky došlo k prodeji 100 % podílů ve společnostech Centrum bydlení pro seniory Hradec Králové, s.r.o., Centrum bydlení pro seniory Havířov, s.r.o., Grand Park, a.s. a Centrum pro bydlení Štěrboholy.

V Praze dne 28. července 2017



.....

VÝROČNÍ ZPRÁVA ZA ROK 2016

1. Základní identifikační údaje

Korporace EBM Partner a.s., se sídlem Hvězdova 1734/2c, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO 241 84 497, zapsaná do Obchodního rejstříku dne 25. listopadu 2011.

Hlavní činností Společnosti je příprava, development a realizace projektů Domovů pro seniory, a jejich následný provoz dceřinou společností GrandPark, a.s. Společnost v minulosti realizovala také rezidenční projekt pro družstevní bydlení.

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

Místo uložení výroční zprávy: Městský/Krajský soud v Praze

Právní forma: akciová společnost

Orgány Společnosti k 31.12.2016:

Představenstvo

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

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 2016. Účetním obdobím je kalendářní rok.

Společnost EBM Partner a.s. v roce 2016 dokončila svůj projekt Domova pro seniory Hradec Králové (*projektová společnost Centrum bydlení pro seniory Hradec Králové, s.r.o.*) a v dubnu 2016 jej uvedla do provozu.

V roce 2016 společnost EBM Partner a.s. dokončila svůj další projekt Domova pro seniory Praha – Štěrboholy (*projektová společnost Centrum bydlení pro seniory Praha – Štěrboholy, s.r.o.*) a v prosinci 2016 jej uvedla do provozu.

V průběhu účetního období došlo ke změně v představenstvu a dozorčí radě Společnosti. Dne 13. prosince 2016 zaniklo členství Ing. Adamovi Šefčákovi, členu představenstva, Ing. Vladislavovi Jánoškovi, členu představenstva a předsedovi dozorčí rady, a Barboře Šefčákové, člence dozorčí rady.

3. Informace o skutečnostech, které nastaly v období od 31.12.2016 dosud

Ode dne sestavení účetní závěrky došlo k zahájení stavby Domova pro seniory Liberec (duben 2017).

Společnost EBM Partner a.s. prodala v květnu 2017 své dceřiné společnosti Centrum bydlení pro seniory Havířov, s.r.o., Centrum bydlení pro seniory Hradec Králové, s.r.o., Centrum bydlení pro seniory Praha – Štěrboholy, s.r.o. a GrandPark, a.s.

Dne 28. června 2017, proběhlo zasedání představenstva, které učinilo tato rozhodnutí mající vliv na změny v obchodním rejstříku:

1. Nový člen představenstva: Mgr. Jakub Vais, narozený 31. 07. 1987, v obchodním rejstříku zapsáno 28. června 2017
2. Společnost zastupuje navenek předseda představenstva. Vymazáno 10. července 2017
3. Společnost zastupuje navenek každý člen představenstva samostatně. Zapsáno 10. července 2017

Dále proběhla změna sídla společnosti k 1. červenci 2017 na adresu Na Valentince 3336/4, Smíchov, 150 00 Praha 5.

4. Informace o předpokládaném vývoji účetní jednotky

V průběhu roku 2017 bude pokračovat výstavba Domova pro seniory Liberec, kde plánujeme kolaudaci ve 2. čtvrtletí roku 2018 a prodej projektu společnosti SeneCura s.r.o. do konce roku 2018.

Do budoucna plánuje Společnost budovat další Domovy ve významných regionálních městech ČR.

Na selektivní bázi plánuje Společnost realizovat také projekty družstevního bydlení a/nebo nájemního bydlení.

5. Výdaje na výzkum a vývoj

V uplynulém účetním období nebyly uskutečněny žádné výdaje v oblasti výzkumu a vývoje.

6. Informace o nabytí vlastních akcií, nebo vlastních podílů.

Společnost nevlastní žádné vlastní podíly, akcie.

7. Aktivity v ochraně v oblasti životního prostředí a pracovně právních vztazích

Nevyskytly se žádné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí. Potřebné pracovníky společnost najímá vlastními silami.

7. Aktivity v ochraně v oblasti životního prostředí a pracovně právních vztazích

Nevyskytly se žádné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí. Potřebné pracovníky společnost najímá vlastními silami.

8. Zpráva s výrokem auditora k účetní závěrce za rok 2016

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

9. Informace o existenci pobočky nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí

Společnost nemá pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

10. Informace požadované podle zvláštních právních předpisů

Společnost v roce 2016, neměla žádné povinnosti podle zvláštních právních předpisů.

V Praze, dne 28. 7. 2017



Ing. Lubomír Vais
předseda představenstva

Přílohy: Účetní závěrka za rok 2016

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2016

Zpráva s výrokem auditora k účetní závěrce za rok 2016

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. 2016 do 31. 12. 2016

1. Ovládaná osoba

EBM Partner a.s.
Hyězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4
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 dozorčí rady	Kašek	Jiří	23. 8. 1973

Jménem korporace jedná předseda představenstva samostatně.

3. Další propojené osoby

Dceřiné společnosti:

Centrum bydlení pro seniory Havířov, s.r.o., IČ: 02540291, 100% obchodní podíl
Centrum bydlení pro seniory Hradec Králové, s.r.o., IČ: 02510855, 100% obchodní podíl
Centrum bydlení pro seniory Praha – Štěrboholy, s.r.o., IČ: 03586243, 100% obchodní podíl
GrandPark, a.s., IČ: 03588122, 100% obchodní podíl
Centrum bydlení pro seniory Liberec, s.r.o., IČ: 05631599, 100% obchodní podíl.

Jinak propojené společnosti:

EBM – Expert Building Management, s.r.o., IČ: 25514741,

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 ovládaní

V průběhu rozhodného období byla společnost přímo ovládána Ovládající osobou. K ovládaní Společnosti 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 Společnost na popud Ovládající osoby nebo jí ovládaných osob žádná jednání, která se týkala majetku přesahujícího 10% vlastního kapitálu Společnosti zjištěné podle poslední účetní závěrky.

7. Právní vztahy mezi propojenými osobami

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

Přehled smluv a jiných právních úkonů:

Smlouva o zápůjčce mezi Jiřím Kaškem (zapůjčitelem) a korporací EBM Partner a.s. (vydlužitelem).

- Smlouva byla uzavřena dne 4. 8. 2015, se splatností 29. 2. 2016
- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 1.000 tis. Kč
- Zápůjčka je úročena

Nevyplacené úroky k 31. 12. 2016: 99 tis. Kč.

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

- 1/ Smlouva byla uzavřena dne 10. 7. 2014, se splatností 31. 12. 2020
 - Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 6.770 tis. Kč
 - Zápůjčka je úročena
- 2/ Smlouva byla uzavřena dne 15. 4. 2015, se splatností 31. 12. 2020
 - Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 3.500 tis. Kč, splaceno již 626 tis. Kč
 - Zápůjčka je úročena

Nevyplacené úroky k 31. 12. 2016: 1.596 tis. Kč.

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

- 1/ Smlouva byla uzavřena dne 13. 6. 2014, se splatností 31. 12. 2025
 - Předmětem smlouvy je půjčka ve výši 15.000 tis. Kč
 - Půjčka je úročena
- 2/ Smlouva byla uzavřena dne 10. 7. 2014, se splatností 31. 12. 2025
 - Předmětem smlouvy je půjčka ve výši 6.770 tis. Kč
 - Půjčka je úročena
- 3/ Smlouva byla uzavřena dne 4. 8. 2014, se splatností 31. 12. 2025
 - Předmětem smlouvy je půjčka ve výši 6.770 tis. Kč
 - Půjčka je úročena
- 4/ Smlouva byla uzavřena dne 9. 10. 2014, se splatností 31. 12. 2025
 - Předmětem smlouvy je půjčka ve výši 7.166 tis. Kč, k 31. 12. 2015 čerpáno 6 978 tis. Kč
 - Půjčka je úročena

5/ Smlouva byla uzavřena dne 20. 3. 2016, se splatností 31. 12. 2020

- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 1.080 tis. Kč
- Zápůjčka je úročena

6/ Smlouva byla uzavřena dne 9. 9. 2016, se splatností 31. 12. 2021

- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 1.030 tis. Kč
- Zápůjčka je úročena

Úroky k 31. 12. 2016: 5.943 tis. Kč.

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

1/ Smlouva byla uzavřena dne 18. 11. 2014, se splatností 31. 12. 2019

- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 10.500 tis. Kč
- Zápůjčka je úročena

2/ Smlouva byla uzavřena dne 21. 1. 2015, se splatností 21. 1. 2020

- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 25.450 tis. Kč, částečně splacena ve výši 2.562 tis. Kč.
- Půjčka je úročena

Úroky k 31. 12. 2016: 3.752 tis. Kč.

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

1/ Smlouva byla uzavřena dne 10. 12. 2014, se splatností 31. 12. 2019

- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 10.506 tis. Kč
- Zápůjčka je úročena

2/ Smlouva byla uzavřena dne 1. 9. 2015, se splatností 31. 12. 2019

- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 1.179 tis.; Kč, splaceno 146 tis. Kč
- Zápůjčka je úročena

3/ Smlouva byla uzavřena dne 11. 3. 2016, se splatností 31. 12. 2020

- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 33.066 tis.; Kč
- Zápůjčka je úročena

Úroky k 31. 12. 2016: 3.065 tis. Kč. Smlouva o zápůjčce mezi EBM Partner a.s. (zapůjčitelem) a korporací GrandPark, a.s. (vydlužitelem).

1/Smlouva byla uzavřena dne 4. 5. 2015, se splatností 31. 12. 2020

- Předmětem smlouvy je půjčka ve výši 3.000 tis. Kč
- Půjčka je úročena

2/Smlouva byla uzavřena dne 1. 9. 2015, se splatností 31. 12. 2020

- Předmětem smlouvy je půjčka ve výši 1.000 tis. Kč
- Půjčka je úročena

3/Smlouva byla uzavřena dne 1. 9. 2015, se splatností 31. 12. 2020

- Předmětem smlouvy je půjčka ve výši 600 tis. Kč
- Půjčka je úročena

4/Smlouva byla uzavřena dne 14. 3. 2016, se splatností 31. 12. 2021

- Předmětem smlouvy je půjčka ve výši 200 tis. Kč

- Půjčka je úročena

Úroky k 31. 12. 2016: 339 tis. Kč.

Veškeré úroky jsou sjednány v obvyklé výši.

Další plnění

Korporace EBM Partner a.s. nakoupila služby od korporace EBM – Expert Building Management, s.r.o. ve výši 6.852 tis. Kč a korporaci EBM – Expert Building Management, s.r.o. poskytla služby ve výši 4.435 tis. Kč.

Závazek k 31. 12. 2016: 118 tis. Kč.

Pohledávka k 31. 12. 2016: 5.342 tis. Kč.

Korporace EBM Partner a.s. poskytla služby korporaci GrandPark, a.s. ve výši 380 tis. Kč a od korporace GrandPark, a.s. nakoupila služby ve výši 55 tis. Kč.

Závazek k 31. 12. 2016: 55 tis. Kč.

8. Posouzení újmy a jejího vyrovnání

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

9. Hodnocení vztahů a rizik v rámci skupiny

Společnosti 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 Společnosti 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 Společnost žádná rizika.

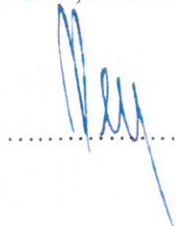
11. Závěr zprávy o vztazích mezi propojenými osobami

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

EBM Partner a.s. nečinila v účetním období r. 2016 žádná opatření na podnět nebo v zájmu ovládací 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 2017



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