

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Hálová** Jméno: **Martina** Osobní číslo: **468444**
Fakulta/ústav: **Fakulta stavební**
Zadávací katedra/ústav: **Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví**
Studijní program: **Stavební inženýrství**
Studijní obor: **Management a ekonomika ve stavebnictví**

II. ÚDAJE K BAKALÁŘSKÉ PRÁCI

Název bakalářské práce:

Podnikání spojených osob ve stavebnictví

Název bakalářské práce anglicky:

Business of related companies in construction

Pokyny pro vypracování:

Teoretická část:
Definice pojmů
Legislativní prostředí
Praktická část:
Případová studie na konkrétních propojených stavebních společnostech

Seznam doporučené literatury:

Vychopeň, J.: Společnost (dříve sdružení) v praktických příkladech. Verlag Dashöfer, 2019
Háková, L. : Společnost (dříve sdružení bezp právní subjektivity). Verlag Dashöfer, 2019
Máče, M. : Účetnictví a finanční řízení. Grada, 2013.

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) bakalářské práce:

doc. Ing. Jana Frková, Ph.D., katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví FSV

Jméno a pracoviště druhé(ho) vedoucí(ho) nebo konzultanta(ky) bakalářské práce:

Datum zadání bakalářské práce: **17.02.2020**

Termín odevzdání bakalářské práce: **24.05.2020**

Platnost zadání bakalářské práce: _____

doc. Ing. Jana Frková, Ph.D.
podpis vedoucí(ho) práce

prof. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D.
podpis vedoucí(ho) ústavu/katedry

prof. Ing. Jiří Máca, CSc.
podpis děkana(ky)

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

Studentka bere na vědomí, že je povinna vypracovat bakalářskou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je třeba uvést v bakalářské práci.

Datum převzetí zadání

Podpis studentky

Poděkování:

Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucí mé bakalářské práce doc. Ing. Janě Frkové, Ph.D., za její cenné rady v rámci průběžných konzultací, za jejích trpělivost a vstřícnost. Dále bych ráda poděkovala kolegům ze společností skupiny EBM GROUP – především Petrovi Kozubíkovi, Ing. Barboře Novákové a Jirkovi Kaškovi, CFA, za poskytnutí rad a informací pro zpracování praktické části mé práce.

BIBLIOGRAFICKÉ ÚDAJE:

Název bakalářské práce: Podnikání spojených osob ve stavebnictví

Pracoviště: Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví fakulty stavební ČVUT

Autor: Martina Hálová

Studijní obor: Management a ekonomika ve stavebnictví

Vedoucí práce: doc. Ing. Jana Frková, Ph.D.

Rok obhajoby: 2020

Abstrakt: Bakalářská práce se zabývá podnikáním spojených osob v oboru stavebnictví. Práce začíná teoretickou částí, ve které jsou definovány pojmy spojených osob a mateřské a dceřiné společnosti z hlediska zákona o dani z příjmu, zákona o dani z přidané hodnoty, obchodního práva a účetních předpisů. Dále je pomocí běžných a obvyklých cen popsáno za jakých podmínek spolu mohou spojené osoby obchodovat. Okrajově je zmíněna problematika spojených osob na mezinárodní úrovni, kde se řeší transferové ceny a dodržování principu tržního odstupu. Vlastní práce se soustředí na jednoho vybraného zástupce spojených osob ve stavebnictví – skupinu EBM GROUP. Jedná se o skupinu společností, která svými vlastními kapacitami porývá všechny základní činnosti v oblasti stavebnictví a realit. Díky tomu skupina může vytvářet vlastní projekty. Spolupráce na jednom projektu je nejprve teoreticky popsána a následně předvedena na konkrétním projektu – Villa Resort Kolovraty. Celá skupina i jednotlivé společnosti jsou rozebrány z hlediska definovaných pojmů z teoretické části. V závěru je na základě teoretických poznatků a získaných informací o skupině EBM GROUP zhodnoceno, zda je podnikání spojených osob spíše výhodou, nebo nevýhodou.

Klíčová slova: spojené osoby, mateřská společnost, dceřiná společnost

BIBLIOGRAFICAL IDENTIFICATION:

Title of the bachelor thesis: Business of related companies in construction

Work place: Department of Economics and Management in Construction, Faculty of Civil Engineering CTU

Author: Martina Hálová

Study program: Management and economics in construction

Supervisor: doc. Ing. Jana Frková, Ph.D.

Year of presentation: 2020

Abstract: The bachelor thesis is focused on the business of related companies in the area of civil engineering. The work begins with a theoretical part, which defines the concepts of related companies and parent and subsidiary companies in terms of the Income Tax Act, the Value Added Tax Act, commercial law and accounting regulations. The terms usual and current price are used to define the conditions under which related companies can trade together. The issue of connected persons at the international level is mentioned marginally, where transfer prices and compliance with the principle of market distance are addressed. The practical part is focused on the one representative of related companies in the civil engineering - the EBM GROUP. It is a group of companies which have own capacities to cover all basic activities in the area of civil engineering and real estate. Thanks to this, the group can create its own projects. Cooperation on one project is first theoretically described and then demonstrated on a specific project - Villa Resort Kolovraty. The whole group and individual companies are analyzed on the basis of information from the theoretical part. In the end, based on theoretical knowledge and information obtained about the EBM GROUP, it is evaluated whether the business of connected persons is rather an advantage or a disadvantage.

Key words: related companies, parent company, subsidiary company

Obsah

1	Úvod	7
2	Cíl práce a metodika	8
2.1	Cíl práce	8
2.2	Metodika	8
3	Spojené osoby	9
3.1	Vztah mateřské a dceřiné společnosti	10
4	Spojené osoby v českém právním řádu	11
4.1	Úprava v zákoně o daních z příjmu	11
4.1.1	Kapitálově spojené osoby	11
4.1.2	Jinak spojené osoby	13
4.1.3	Mateřská a dceřiná společnost	15
4.2	Úprava v zákoně o dani z přidané hodnoty	16
4.3	Výhody a nevýhody spojených osob v daních	18
4.4	Srovnání vymezení spojených osob z pohledu ZDP a ZDPH	19
4.5	Pohled obchodního práva	19
4.6	Pohled účetních předpisů	21
5	Obvyklá a běžná cena	22
6	Mezinárodní problematika	23
7	Převodní cena a princip tržního odstupu	24
8	Shrnutí	25
9	Praktická část – analýza skupiny EBM GROUP	26
9.1	EBM GROUP	26
9.2	Spojené osoby	27
9.2.1	EBM Expert, s.r.o.	27
9.2.2	EBM Partner a.s.	28
9.2.3	EBM Construct, s.r.o.	28
9.2.4	EBM Rent, s.r.o.	29
9.2.5	EBM Office, s.r.o.	29

9.2.6 GrandPark, a.s.	29
9.3 Dceřiné společnosti	30
9.4 Vnitroskupinové transakce	31
9.5 Daňové kontroly	32
9.6 Spolupráce na projektu	33
9.6.1 Villa Resort Kolovraty	34
10 Závěr	38
Seznam použitých zdrojů	40
Seznam použitých obrázků	44
Seznam použitých tabulek	45
Seznam příloh	46
Přílohy	47

1 Úvod

Spojené osoby obchodují mezi sebou ve všech odvětvích hospodářství, ať už jako mateřská, dceřiná, vnukovská a dokonce i pravnukovská společnost, nebo jako jinak personálně propojené subjekty. Stavebnictví je specifický obor, tím že umožňuje několika spojeným osobám podílet se na jednom projektu. Pokud má skupina spojených osob dostatečné kapacity, může využít konkurenční výhody a obsadit veškeré volné pozice na projektu svými spojenými společnostmi, a to v roli developera, projektanta, dodavatele stavebních prací a realitního makléře.

Bakalářská práce se zaměřuje na podnikání spojených osob ve stavebnictví. Teoretická část práce obsahuje legislativní rozbor pojmu spojené osoby, neboť různé právní normy obsahují různé definice tohoto pojmu a nejsou tedy jednotné. Odlišně definuje spojené osoby Občanský zákoník, účetní předpisy a daňové předpisy a každý sleduje jiný účel. V praktické části práce je vypracována případová studie na společnostech skupiny EBM GROUP, která poskytuje všechny základní služby v oblasti stavebnictví a realit. Jednotlivé společnosti jsou ekonomicky i personálně provázané – jsou tedy typickým příkladem spojených osob. Kvůli tomu musí dodržovat pravidla, dle kterých mohou mezi sebou obchodovat.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Cílem bakalářské práce je popsat podnikání spojených osob ve specifickém oboru, kterým je stavebnictví. Definované pojmy z teoretické části přenést do praxe, pomocí případové studie na konkrétních propojených stavebních společnostech.

2.2 Metodika

První část bakalářské práce bude zpracována na základě informací získaných prostudováním odborné literatury a příslušných zákonů, které se týkají dané problematiky spojených osob. Při popisování principu fungování spojených osob a definic veškerých výrazů budu vycházet z těchto informací, které se budu snažit doplnit o schématické obrázky.

Na základě teoretických poznatků bude zpracována vlastní práce, kde bude popsáno, jak podnikání spojených osob funguje v praxi. Případová studie bude zaměřena na konkrétní skupinu společností, která spolupracuje na principu spojených osob. Budou popsány jednotlivé společnosti skupiny a na základě předem definovaných výrazů bude určeno o jaký způsob spojených osob se jedná. Pro přehlednost budou vypracována schémata. Dále zhodnotím, zda propojené osoby obchodují dle stanovených pravidel a jejich obchody uvedu na konkrétním společném projektu.

V závěru bakalářské práce bude na základě zjištěných informací z teoretické i vlastní praktické části práce popsáno, zda je podnikání spojených osob ve stavebním odvětví spíše výhodou, nebo nevýhodou.

3 Spojené osoby

Jako spojené osoby označujeme ty fyzické a právnické osoby, které k sobě mají určitý vztah, na jehož základě se vůči sobě mohou chovat jinak než osoby na sobě nezávislé. Pokud spolu jednají osoby vzájemně ekonomicky, personálně i jinak provázané, dohodnou si smluvní podmínky mnohdy odlišně, než by tomu bylo mezi cizími osobami.¹

Transakce mezi spojenými osobami mají své charakteristické znaky. Často se jedná o skupinu podniků, které se řídí společnou strategií a individuální zájmy jednotlivých členů nemají velký význam. Neexistuje rozdílnost zájmů spojených osob, tak jako je tomu mezi nezávislými osobami, kdy např. prodávající chce prodat co nejdraž a kupující nakoupit co nejlevněji. Mezi spojenými osobami je zájem o oboustranně výhodný obchod. Podmínky transakcí neexistují v písemné formě, nebo navíc k písemným smlouvám existují i ústní dohody, které mohou být utajované. Pokud to vyhovuje ovládající osobě, smluvní podmínky mohou být ignorovány. Spojené osoby mezi sebou mohou snadno uzavírat více druhů smluv a také smlouvy zvláštní povahy, které se mezi nezávislými osobami vyskytují zřídka. Smlouvy mohou být v rámci spojených osob snadno měněny, vypovězeny nebo ukončeny.²

Mezi spojenými osobami se nachází příklady, kdy došlo k vytvoření právního vztahu převážně za účelem snížení daňové povinnosti. Jedná se o obchodní transakce, které vedou k neplacení daně. Buď snižují základ daně nebo zvyšují daňovou ztrátu. Jedním z častých případů je situace, kdy jedna společnost z výhradně tuzemské skupiny vykazuje daňovou ztrátu, zatímco druhá má kladný základ daně. Pro optimalizaci daňové zátěže skupiny jako celku by v tomto případě bylo výhodné provést transakci, která povede ke snížení ztráty první společnosti a snížení zisku druhé. Takové transakce však nejsou v souladu s platnou legislativou, a jsou proto v hledáčku daňových správ.³

¹ DĚRGEL, Martin. Spojené osoby v daních. Daně, účetnictví, právo, práce a mzdy pro profesionály [online]. 2017 [cit. 2020-03-015]. Dostupné z: <https://www.du.cz/33/spojene-osoby-v-danich-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4Ese1IEiNjoMQzpNFxvtT-IQt37wg9q0byg/>

² PILAŘOVÁ, Ivana. Spojené osoby. Daně, účetnictví, právo, práce a mzdy pro profesionály [online]. 2015 [cit. 2020-03-015]. Dostupné z: https://www.du.cz/33/spojene-osoby-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EiWycORAJ6k3f9JfFcziqb2ZspOsA8wwA/?uri_view_type=44&uid=1RWvBrTA4CrKXRtgWNqzgKQ&e=1ynWBOykFQN86cKhimLd_DR2KLuqMiVap

³ JELÍNEK, Michal. Převodní ceny: když zaklepe finanční úřad. *Business Info* [online]. 2019 [cit. 2020-04-30]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/clanky/prevodni-ceny-kdyz-zaklepe-financi-urad/>

3.1 Vztah mateřské a dceřiné společnosti

V praxi poměrně často dochází k vytváření koncernů (holdingů). Pro koncern je charakteristické to, že jedna obchodní společnost (řídící neboli mateřská společnost) prostřednictvím vlastnictví rozhodujícího kapitálového podílu nebo na základě jiných skutečností ovládá a usměrňuje jinou společnost nebo více společností (řízená společnost). Všechny obchodní společnosti tvořící koncern jsou právně samostatnými subjekty, které na základě jednotného strategického vedení tvoří ekonomický celek. Koncern sám nemá právní subjektivitu, nemůže sám uzavírat smlouvy, být účastníkem soudního nebo správního řízení. To může činit vždy pouze jednotlivý člen koncernu.⁴

Pojmy – mateřská a dceřiná společnost – vyjadřují jistou kvalifikovanou právní a ekonomickou provázanost a z ní odvozenou závislost dceřiné společnosti na pokynech její mateřské společnosti. Proto je důležité vymezit si konkrétní podmínky vztahů, která ze společnosti je mateřskou a dceřinou. Praxe i právní teorie dále užívá i termín „vnukovská“ a „pravnukovská“ společnost pro další členy ovládacího řetězce v sestupné řadě.⁵

Na mateřskou a dceřinou společnost lze nahlížet z pohledu několika právních předpisů:

- obchodní právo
- účetní předpisy
- daňové předpisy, zejména z pohledu zákona o daních z příjmu (dále jen „ZDP“) a z pohledu zákona o dani z přidané hodnoty (dále jen „ZDPH“)

⁴ KNOBLOCHOVÁ, Vladimíra. Koncernové právo v zákoně o obchodních korporacích. *Portál POHODA* [online]. 2015 [cit. 2020-03-23]. Dostupné z: <https://portal.pohoda.cz/zakon-a-pravo/legislativa-pro-podnikatele/koncernove-pravo-v-zakone-o-obchodnich-korporacich/>

⁵ MIRČEVSKÁ, Dalimila. *Kapitálové společnosti: daně, účetnictví, právo*. Praha: GRADA Publishing, 2009. ISBN 978-80-247-3000-4.

4 Spojené osoby v českém právním řádu

V právní definici spojených osob jde především o identifikaci osob, které jsou jistým způsobem provázány, ať už majetkově nebo pouze společným cílem. Bez příslušné úpravy by společnosti mohly daného vztahu zneužívat, což by vedlo k negativnímu ovlivnění schopnosti státu vybírat daň z příjmu právnických osob. Riziko daňových úniků hrozí také u vybírání daně z přidané hodnoty. Na druhou stranu se pro spojené osoby dají najít i daňové výhody.⁶

Pojem spojené osoby lze nalézt v zákoně č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále jen „ZDPH“) a v zákoně č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů („dále jen „ZDP“). V každém z těchto uvedených zákonů je pojem spojené osoby definován odlišně.

4.1 Úprava v zákoně o daních z příjmu

Spojené osoby nejsou jen mateřské a dceřiné obchodní korporace, jak bylo uvedeno výše ale týkají se širšího výčtu osob. Spojené osoby můžeme rozdělit do dvou kategorií, na kapitálově spojené osoby a jinak spojené osoby. Kdy kapitálově spojené osoby se dělí dále na přímo a nepřímo spojené.

4.1.1 Kapitálově spojené osoby

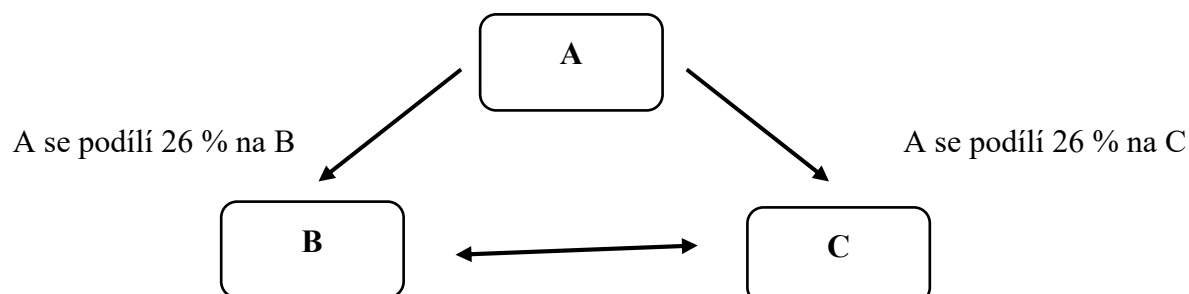
Kapitálově spojenými osobami se podle § 23 odst. 7 ZDP stávají osoby: *jestliže se jedna osoba podílí přímo nebo nepřímo na kapitálu nebo hlasovacích právech druhé osoby, anebo se jedna osoba přímo podílí na kapitálu nebo hlasovací právech více osob; a přitom tento podíl představuje alespoň 25 % základního kapitálu nebo 25% hlasovacích práv těchto osob, jsou všechny tyto osoby vzájemně osobami (přímo) kapitálově spojenými.*

Nejjednodušším přímým kapitálovým spojením je prostá struktura společník versus jeho obchodní korporace, má-li společník alespoň 25% podíl na dané korporaci, případně více korporacích. Společnost A vlastní 26% podíl na základním kapitálu ve společnostech B a C – viz obr. 1. A je spojenou osobou se společnostmi B i C, protože vlastní více než 25% podíl

⁶ KOUT, Petr a Tomáš LÍBAL. *Komplikované účetní případy a jejich daňové dopady*. 2. vyd. Praha: VOX, 2015. Účetnictví (VOX). ISBN 978-80-87480-33-5.

jejich ZK. Také osoby B a C jsou osoby navzájem spojené, protože shodná právnická osoba vlastní více než 25% podíl na jejich ZK.⁷

Obrázek 1 Přímě kapitálově spojené osoby



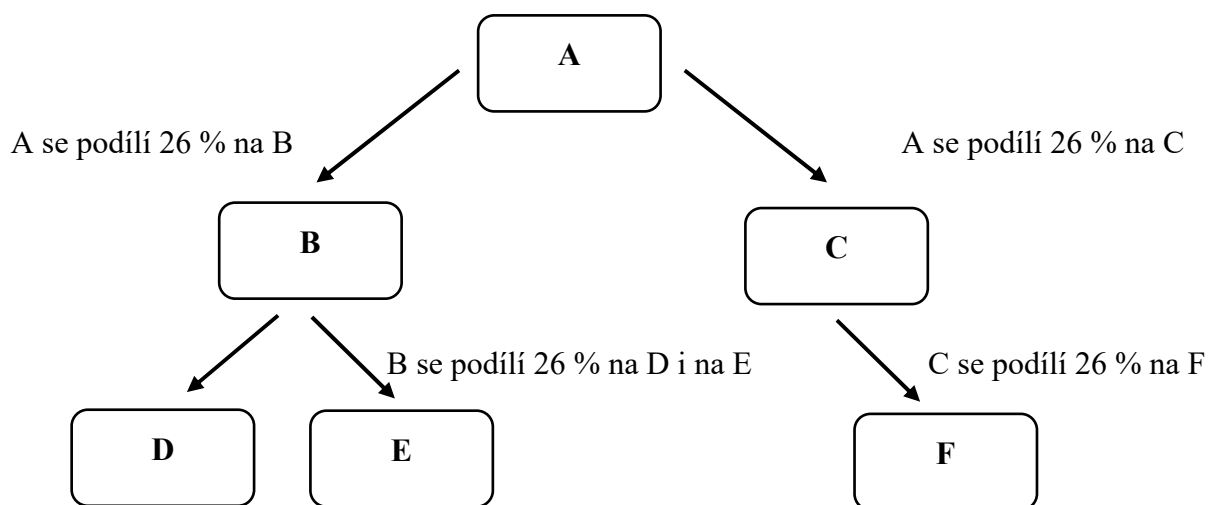
Zdroj: vlastní zpracování

O nepřímě kapitálově spojení pŕjde u obchodních korporací (D, E, F) vŕči subjektu A, který se na jejich řízení podílí nepřímě. Jeho vliv se projevuje přes držbu alespoň 25% podílu ve společnostech B a C. Takže spojenými osobami jsou všechny subjekty A, B, C, D, E, F – viz obr. 2. Při nepřímém spojení je podmínkou, aby byly osoby spojeny přes další, třetí subjekt. Tj. například vztah mateřská společnost – vnukovská společnost, případně sesterské společnosti.⁸

⁷ PILAŘOVÁ, Ivana. Spojené osoby. Daně, účetnictví, právo, práce a mzdy pro profesionály [online]. 2015 [cit. 2020-03-015]. Dostupné z: https://www.du.cz/33/spojene-osoby-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EiWycORAJ6k3f9JfFcziqb2ZspOsA8wwA/?uri_view_type=44&uid=1RWvBrTA4CrKXRtgWNqzgKQ&e=1ynWBOykFQN86cKhimLd_DR2KLuqMiVap

⁸ DĚRGEL, Martin. Spojené osoby v daních. Daně, účetnictví, právo, práce a mzdy pro profesionály [online]. 2017 [cit. 2020-03-015]. Dostupné z: <https://www.du.cz/33/spojene-osoby-v-danich-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4Ese11EiNjoMQzpNFxvtT-IQt37wg9q0byg/>

Obrázek 2 Nepřímo kapitálově spojené osoby



Zdroj: Vlastní zpracování

4.1.2 Jinak spojené osoby

Definováním jinak spojených osob se ZDP (§ 23 odst. 7, písm. b)) snaží předejít účelnému vyhýbání se zákonné definici kapitálově spojených osob.

Za jinak spojené osoby považujeme osoby:

a) kdy se jedna osoba podílí na vedení nebo kontrole jiné osoby,

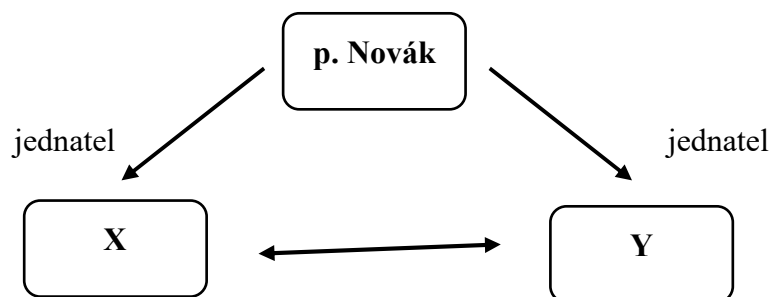
Jako příklad lze uvést situaci, kdy je paní Veselá jednatelkou společnosti A. Protože se jako jednatelka podílí na vedení obchodní společnosti, je vztah mezi paní Veselou a společností A definován jako jinak spojené osoby. Stejná situace by nastala, pokud by paní Veselá byla předsedkyní dozorčí rady. Jednalo by se také o jinak spojené osoby.

b) kdy se shodné osoby nebo osoby blízké podílejí na vedení či kontrole jiných osob,

Pro praktický příklad si představme, že pan Novák je jednatelem společnosti X a zároveň společnosti Y. Protože se pan Novák podílí na vedení obou osob, jsou jak pan Novák a společnost X, tak pan Novák a společnost Y spojenými osobami – viz obr. 3. Současně však platí, že společnosti X a Y jsou také osobami jinak spojenými. V případě dozorčí rady se situace liší. Za jinak spojené osoby se nepovažují osoby, kdy je jedna osoba členem dozorčích rad obou osob. Pan Novák je členem dozorčí

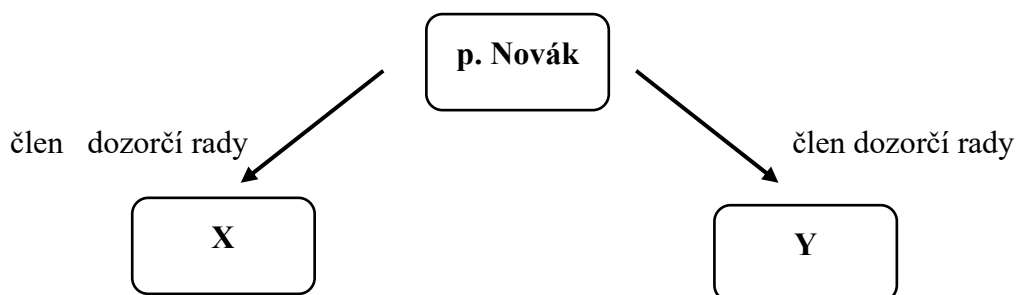
rady společnosti X a také společnosti Y. Pan Novák a obě společnosti jsou jinak spojenými osobami, protože se pan Novák podílí na kontrole společností. Ale společnosti X a Y nejsou jinak spojenými osobami – viz obr. 4.

Obrázek 3 Jinak spojené osoby – jednatel



Zdroj: vlastní zpracování

Obrázek 4 Jinak spojené osoby – člen dozorčí rady



Zdroj: vlastní zpracování

- c) **ovládající a ovládaná a také osoby ovládané stejnou ovládající osobou,**
Chování ovládajících a ovládaných osob bude vysvětleno v kapitole 4.5 Pohled obchodního práva. Kde je rozebrán vztah mateřských a dceřiných společností dle § 74 a § 75 Zákona o obchodních korporacích.
- d) **blízké,**
Vymezení okruhu osob, které se považují pro určitý účel za osoby blízké, není v jednotlivých právních předpisech stejné. Pro definici osob blízkých obsahuje § 23 odst. 7 ZDP odkaz na občanský zákoník (§ 22 NOZ). *Osoba blízká je příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel nebo partner podle jiného zákona upravujícího registrované partnerství (dále jen „partner“); jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném se pokládají za osoby sobě navzájem blízké, pokud by újmu, kterou*

utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pociťovala jako újmu vlastní. Má se za to, že osobami blízkými jsou i osoby sešvagřené nebo osoby, které spolu trvale žijí.

Za osoby spojené jsou považovány i takové osoby které jsou nepřímou spojeni přes osoby blízké. Například, když otec je předsedou představenstva a.s. a syn je jednatelem s.r.o.. Obě společnosti jsou tak spojenými osobami.

e) které vytvořili právní vztah převážně za účelem snížení základu daně nebo zvýšení daňové ztráty.

Toto ustanovení je v podstatě nástrojem správce daně proti poplatníkovi. Kdy správce daně může po poplatníkovi požadovat obhájení ceny sjednané mezi jinak spojenými osobami, která se porovná s cenami za stejné služby sjednanými za obdobných podmínek, ale mezi nezávislými osobami.⁹

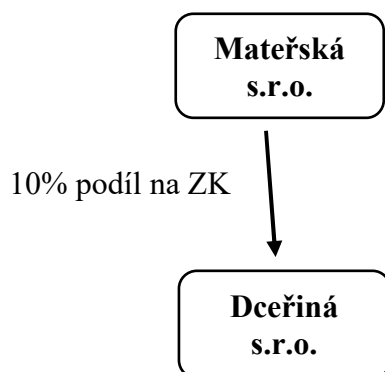
4.1.3 Mateřská a dceřiná společnost

Mateřskou společností je z pohledu ZDP obchodní společnost nebo družstvo, je-li rezidentem ČR a má formu akciové společnosti, společnosti s ručením omezeným nebo družstva, nebo je daňovým rezidentem jiného členského státu EU a má některou formu uvedenou v předpisech Evropských společenství, podléhá některé z daní uvedených v příslušném právním předpisu Evropských společenství, které mají stejný nebo podobný charakter jako daň z příjmu, nejedná se o společnost, která je od této daně osvobozena nebo si může zvolit osvobození od této daně a má nejméně po dobu 12 měsíců nepřetržitě alespoň 10% podíl na základním kapitálu jiné společnosti.¹⁰ Viz obr. 5.

⁹ KOUT, Petr a Tomáš LÍBAL. *Komplikované účetní případy a jejich daňové dopady*. 2. vyd. Praha: VOX, 2015. Účetnictví (VOX). ISBN 978-80-87480-33-5., s. 285

¹⁰ MIRČEVSKÁ, Dalimila. *Kapitálové společnosti: daně, účetnictví, právo*. Praha: GRADA Publishing, 2009. ISBN 978-80-247-3000-4., s. 127

Obrázek 5 Mateřská a dceřiná společnost



Zdroj: vlastní zpracování

Dceřinou společností je pro účely ZDP uvažována obchodní společnost nebo družstvo, je-li rezidentem ČR a má formu akciové společnosti, společnosti s ručením omezeným nebo družstva, nebo je daňovým rezidentem jiného členského státu EU, na jejímž základním kapitálu má mateřská společnost nejméně po dobu 12 měsíců nepřetržitě alespoň 10% podíl.¹¹

4.2 Úprava v Zákoně o dani z přidané hodnoty

Ustanovení o spojených osobách v ZDPH slouží ke správnému určení základu daně v případech poskytování zdanitelného plnění nebo plnění osvobozeného od daně. Na rozdíl od ZDP, zákon o DPH vymezuje situace, ve kterých se pravidlo obvyklé ceny aplikuje. Oproti dani z příjmu jde o poměrně výjimečné situace, nejedná se o plošné uplatnění tohoto pravidla. Definice pojmů mateřská a dceřiná společnost není v ZDPH řešena:¹²

§ 5a

V této situaci se jedná o případ, kdy je více osob považováno za jednoho plátce DPH ve smyslu ustanovení § 5a ZDPH. Kde najdeme definice pro určení možného člena skupiny. Spojenými osobami se pro tyto účely rozumí kapitálově spojené osoby nebo jinak spojené osoby, které § 5a ZDPH blíže popisuje takto:

¹¹ MIRČEVSKÁ, Dalimila. *Kapitálové společnosti: daně, účetnictví, právo*. Praha: GRADA Publishing, 2009. ISBN 978-80-247-3000-4., s. 129

¹² BUREŠ, Martin. Mateřská a dceřiná společnost – 1. díl. *Portál POHODA* [online]. 2018 [cit. 2020-03-30]. Dostupné z: <https://portal.pohoda.cz/zakon-a-pravo/legislativa-pro-podnikatele/materska-a-dcerina-spolecnost-%E2%80%93-1-dil/>

- a) *kapitálově spojenými osobami jsou osoby, z nichž se jedna osoba přímo nebo nepřímo podílí na kapitálu nebo hlasovacích právech druhé osoby, anebo se jedna osoba přímo nebo nepřímo podílí na kapitálu nebo hlasovacích právech více osob, a přitom tento podíl představuje alespoň 40 % základního kapitálu nebo 40 % hlasovacích práv těchto osob,*
- b) *jinak spojenými osobami jsou osoby, na jejichž vedení se podílí alespoň jedna shodná osoba.*

§ 36a Základ daně ve zvláštních případech

Plátce DPH obvykle přiznává DPH ze sjednané ceny mezi spojenými osobami s výjimkou případů, kde místo sjednané ceny mezi výjimečnými spojenými osobami přiznává DPH z ceny obvyklé. Případy se týkají situací, kdy je úplata za zdanitelné plnění nižší než cena obvyklá a příjemce plnění nemá nárok na odpočet DPH, nebo na odpočet DPH v plné výši. Naopak může dojít k situaci, kdy je úplata za zdanitelné plnění vyšší než cena obvyklá a poskytovatel plnění musí krátit nárok na odpočet DPH. Poslední možný případ nastává, pokud je úplata za plnění osvobozené od daně bez nároku na odpočet DPH nižší než cena obvyklá. Poskytovatel plnění následně musí krátit nárok na odpočet DPH koeficientem. Výši veškerých odpočtů řeší § 76 odst. 1 ZDPH.¹³

Výše zmíněnými výjimečnými spojenými osobami dle § 36a ZDPH jsou:

- a) *kapitálově spojené osoby podle § 5a odst. 3 s tím, že výše podílu představuje alespoň 25 % ZK nebo 25 % hlasovacích práv těchto osob,*
- b) *jinak spojené osoby podle § 5a odst. 4; za jinak spojené osoby se nepovažují osoby, kdy je jedna osoba členem dozorčích rad obou osob,*
- c) *osoby blízké,*
- d) *společníci téže společnosti, jsou-li plátci.*

¹³ BUREŠ, Martin. Spojené osoby v dani z příjmů. *Portál POHODA* [online]. 1.8.2018 [cit. 2020-03-23]. Dostupné z: <https://portal.pohoda.cz/zakon-a-pravo/legislativa-pro-podnikatele/spojene-osoby-v-dani-z-prijmu/>

4.3 Výhody a nevýhody spojených osob v daních

Daňové zákony se snaží zamezit takovému chování spojených osob, které by vedlo k daňovým únikům, či jinému obcházení daňových zákonů. Mezi hlavní nevýhody patří omezení daňového vlivu spojených osob na cenu. Pokud se cena za poskytnuté služby mezi spojenými osobami liší od ceny za stejnou službu poskytnutou mezi nespojenými osobami, může správce daně upravit základ daně o tento rozdíl. Poté je na poskytovateli služby, zda věrohodně prokáže důvod cenového rozdílu a k navýšení základu daně nedojde.¹⁴

Omezení a rizika jsou na druhou stranu vykompenzovány několika daňovými výhodami, které nejsou dostupné jiným nespojeným subjektům. ČR měla při vstupu do EU povinnost zařadit do českého práva Směrnicí Rady 2011/96/EU o společném systému zdanění mateřských a dceřiných společností z různých členských států. Uplatněním této směrnice se v ZDP objevilo několik druhů osvobozených výnosů od daně z příjmu právnických osob, jako například osvobození příjmů z podílu na zisku a osvobození příjmů z převodu podílu. Z důvodu zamezení ekonomického dvojího zdanění v rámci skupiny spřízněných osob byla zavedena další směrnice. Jedná se o Směrnicí Rady 2003/49/ES o společném systému zdanění úroků a licenčních poplatků mezi přidruženými společnostmi z různých členských států osvobozuje spojené osoby od placení úroků z úvěrů, zápůjček a dluhopisů, a licenčních poplatků mezi spojenými osobami. Pro účely DPH mají spojené osoby se sídlem nebo provozovnou v tuzemsku možnost skupinové registrace. Vzniklá skupina nemá samostatnou právní subjektivitu, ale pro účely DPH je posuzována jako jeden plátce daně. Tímto způsobem může celá skupina dosáhnout na vyšší odpočet daně.¹⁵

¹⁴ DĚRGEL, Martin. Spojené osoby v daních. Daně, účetnictví, právo, práce a mzdy pro profesionály [online]. 2017 [cit. 2020-03-015]. Dostupné z: <https://www.du.cz/33/spojene-osoby-v-danich-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4Ese11EiNjoMQzpNFxvtT-IQt37wg9q0byg/>

¹⁵ DĚRGEL, Martin. Spojené osoby v daních. Daně, účetnictví, právo, práce a mzdy pro profesionály [online]. 2017 [cit. 2020-03-015]. Dostupné z: <https://www.du.cz/33/spojene-osoby-v-danich-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4Ese11EiNjoMQzpNFxvtT-IQt37wg9q0byg/>

4.4 Srovnání vymezení spojených osob z pohledu ZDP a ZDPH

Z výše uvedených definic je zřejmé, že pod jedním označením mohou dle ZDP a ZDPH vystupovat odlišné osoby.

Tabulka 1 Srovnání vymezení spojených osob z pohledu ZDP a ZDPH

Vymezení	ZDP	ZDPH
Podíl na ZK, hlasovacích právech 25 % a více (přímo nebo nepřímo)	ANO	ANO
Podíl na vedení obou osob	ANO	ANO
Podíl na kontrole obou osob	ANO	NE
Jedna osoba je členem dozorčích rad obou osob	NE	NE
Osoba ovládající a ovládaná a také osoby ovládané stejnou ovládající osobou	ANO	NE
Osoba blízká – sourozenec, manžel, partner a další osoby vymezené v NOZ § 22	ANO	ANO
Osoby, které vytvořily právní vztah převážně za účelem snížení základu daně nebo zvýšení daňové ztráty	ANO	NE
Osoby, které jsou v pracovně právním nebo v jiném obdobném vztahu k plátcí	NE	NE
Společníci téže společnosti, jsou-li plátcí	NE	ANO

Zdroj: KOUT, Petr a Tomáš LÍBAL. *Komplikované účetní případy a jejich daňové dopady*. 2. vyd. Praha: VOX, 2015. Účetnictví (VOX). ISBN 978-80-87480-33-5., s. 293

4.5 Pohled obchodního práva

Pojmy týkající se mateřských a dceřiných společností jsou vymezené zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (neboli zákon o obchodních korporacích). Zákon o obchodních korporacích (dále jen „ZOK“) definuje pojem „obchodní korporace“ jako všechny právní formy obchodních společností (a.s., s.r.o., v.o.s., k.s., evropská společnost, evropské hospodářské zájmové sdružení) a družstva (družstvo a evropská družstevní společnost). Dále nám dle § 74 ZOK definuje i pojmy mateřská a dceřiná obchodní korporace. *Je-li ovládající osobou obchodní korporace je mateřskou obchodní korporací, a je-li ovládanou osobou obchodní korporace, je dceřinou obchodní korporací.*

To nás přivádí k pojmům ovládající a ovládaná osoba, které také definuje § 74 ZOK. *Ovládající osobou je osoba, která může v obchodní korporaci přímo či nepřímo uplatňovat rozhodující vliv. Ovládanou osobou je obchodní korporace ovládaná ovládající osobou.*

Ovládající osobou (definicí výrazu se zabývá § 75 ZOK) je zejména:

- a) většinový společník (s většinou hlasů), pokud neexistuje jiná ovládající osoba určena podle písmen c) až e),
- b) řídicí osoba realizující jednotné řízení za účelem koordinace prosazování svých zájmů v takto podrobené řízené osobě, s níž tvoří tzv. koncern, pokud neexistuje jiná ovládající osoba určena podle písmen c) až e),
- c) osoba, která může jmenovat nebo odvolat většinu členů statutárního nebo kontrolního orgánu,
- d) osoba (nebo osoby jednající ve shodě) nakládající s podílem na hlasovacích právech alespoň 40 % všech hlasů, ledaže stejným či vyšším podílem nakládá jiná osoba (nebo jiné osoby jednající ve shodě),
- e) osoba (osoby jednající ve shodě), která získá podíl na hlasovacích právech alespoň 30 % všech hlasů, jenž byl na posledních 3 po sobě jdoucích jednáních nejvyššího orgánu více než polovinou hlasovacích práv přítomných osob.¹⁶

Ovládající osoba tudíž může prosadit, aby ovládaná osoba přijala určité opatření nebo uzavřela konkrétní smlouvu. Stejně tak má možnost přijetí opatření nebo uzavření smlouvy zabránit. Může ovlivňovat okruh smluvních partnerů ovládané osoby atd.

Rozhodující vliv může ovládající osoba vykonávat přímo nebo nepřímo. Přímým vlivem je vliv vykonávaný bezprostředně ovládající osobou. Přímý vliv vykonává většinou společník či společník s hlasovacím podílem, jehož dispozice s hlasovacími právy není omezena stanovami ani dohodou s jinou osobou. Za nepřímý vliv je považován vliv vykonávaný prostřednictvím jiné osoby či jiných osob. Typicky půjde o vliv mateřské společnosti na vnukovskou společnost prostřednictvím dceřiné společnosti. Nepřímým vlivem však bude i vliv vykonávaný určitou osobou na základě dohody uzavřené se společníkem nebo členem ovládané osoby.¹⁷

¹⁶ BUREŠ, Martin. Mateřská a dceřiná společnost – 1. díl. *Portál POHODA* [online]. 2018 [cit. 2020-03-30]. Dostupné z: <https://portal.pohoda.cz/zakon-a-pravo/legislativa-pro-podnikatele/matrska-a-dcerina-spolecnost-%E2%80%93-1-dil/>

¹⁷ ČERNÁ, Stanislava. *Faktický koncern, ovládací smlouva a smlouva o převodu zisku*. 2. doplněné vydání. Praha: Linde, 2004. ISBN 80-7201-416-1.

V bodech d), e) je zmíněno „jednání ve shodě“, kdy dochází k úmyslné koordinaci výkonu hlasovacích práv. Dle § 75 ZOK: *Jednání ve shodě je jednání dvou nebo více osob nakládajících hlasovacími právy za účelem ovlivnění, ovládnutí nebo jednotného řízení obchodní korporace. Osoby jednající ve shodě plní své povinnosti z toho vyplývající společně a nerozdílně.* Osoby jednající ve shodě jsou například ovládající a ovládané osoby, právnické osoby a členové statutárního nebo kontrolního orgánu.

4.6 Pohled účetních předpisů

Z účetního pohledu je důležité správně určit významnost vlivu mateřské společnosti na dění v dceřiné společnosti. Záleží, jestli podíl v dceřiné společnosti má ovládající nebo podstatný vliv. Účetní předpisy plně přebírají termíny ovládající a ovládaná osoba z obchodního práva. Podstatný vliv nám definuje § 22 odst. 5 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví: *Podstatným vlivem se rozumí takový významný vliv na řízení nebo provozování účetní jednotky, jenž není rozhodující ani společný; není-li prokázán opak, považuje se za podstatný vliv dispozice nejméně s 20 % hlasovacích práv.* Společným vlivem tedy rozumíme situaci, kdy osoba spolu s další osobou či osobami ovládají jinou osobu, přičemž osoba vykonávající společný vliv samostatně nevykonává rozhodující vliv v této jiné osobě. Podstatný vliv účetní jednotka vykonává, když má přímý nebo nepřímý podíl nejméně 20 % na základním kapitálu nebo hlasovacích právech v jiné společnosti, pokud v této společnosti nevykonává rozhodující vliv nebo pokud zřetelně neprokáže, že podstatný vliv není schopna vykonávat.¹⁸

Pro mateřskou obchodní korporaci je důležité určit, zda se jedná o rozhodující vliv nebo o podstatný vliv. To se následně odrazí na umístění v rozvaze a zaúčtování na různé účty. Na účtu 061 (Podíly – ovládaná osoba) ovládající osoba eviduje své podíly na ovládaných a řízených osobách. V rozvaze se pro tyto případy nachází položka B.III.1. Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba. Druhou možností je účet 062, který má název Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem. Na tomto účtu eviduje mateřská společnost své podíly na účetních jednotkách, v nichž má podstatný vliv. V rozvaze jsou příklady s podstatným vlivem vykazovány v položce B.III.3 Podíly – podstatný vliv. Pokud se jedná o držení krátkodobého majetku, vykazujeme ho v rozvaze v části C.III. Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba.

¹⁸ BUREŠ, Martin. Mateřská a dceřiná společnost – 1. díl. *Portál POHODA* [online]. 2018 [cit. 2020-03-30]. Dostupné z: <https://portal.pohoda.cz/zakon-a-pravo/legislativa-pro-podnikatele/materska-a-dcerina-spolecnost-%E2%80%93-1-dil/>

Účtuje se například na účtech 251, 254. Avšak v případě podílu v dceřiné obchodní korporaci se většinou jednou o dlouhodobý majetek.¹⁹

5 Obvyklá a běžná cena

Pro cenu, která by byla sjednána mezi nespojenými osobami v běžných obchodních vztazích za stejných nebo obdobných podmínek jako u osob spojených, používáme zkratku „běžná cena“. Ta se využije pro stanovení základu daně z příjmu dle § 23 odst. 7 zákona o daních z příjmu: *Liší-li se ceny sjednané mezi spojenými osobami od cen, které by byly sjednány mezi nespojenými osobami v běžných obchodních vztazích za stejných nebo obdobných podmínek, a není-li tento rozdíl uspokojivě doložen, upraví se základ daně poplatníka o zjištěný rozdíl.* Stanovení běžné ceny může být obtížné tam, kde nejsou známé podmínky transakcí s nezávislými osobami v běžných obchodních vztazích za stejných nebo obdobných podmínek. To může nastat u spojených osob v rámci koncernu, kdy si vzájemně dodávají výrobky v navazující výrobě a tyto výrobky jsou obchodovány výhradně v rámci koncernu.²⁰

Pokud nelze určit běžnou cenu (tj. cenu, která by byla sjednána mezi nespojenými osobami za obvyklých podmínek), použije se obvyklá cena, jež je v zákoně o oceňování majetku definována v ustanovení § 2 odst. 1. *Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.*

¹⁹ STROUHAL, Jiří. *Účetní souvztažnosti podnikatelských subjektů*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7552-991-6., s. 41

²⁰ PILAŘOVÁ, Ivana. Spojené osoby. Daně, účetnictví, právo, práce a mzdy pro profesionály [online]. 2015 [cit. 2020-03-015]. Dostupné z: https://www.du.cz/33/spojene-osoby-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EiWycORAJ6k3f9JfFczigb2ZspOsA8wwA/?uri_view_type=44&uid=1RWvBrTA4CrKXRtqWNqzgKQ&e=1ynWBOykFQN86cKhimLd_DR2KLuqMiVap

Z uvedených definic je patrné, že mezi běžnou a obvyklou cenou dle zákona o oceňování majetku jsou rozdíly. Obvyklá cena je stanovena ve vztahu k tuzemsku a nezahrnuje vlivy, které běžná cena může zahrnovat:

- mimořádné okolnosti trhu,
- osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího,
- zvláštní oblibu.²¹

Cena, za kterou si vzájemně účtují spojené osoby, nesmí být nápadně vyšší než ceny obvyklé na trhu nebo naopak nápadně nižší. Zákon však připouští, že ceny sjednané mezi spojenými osobami se mohou lišit od těch, které byly sjednány mezi nezávislými osobami, pokud je poplatník schopen rozdíl uspokojivě doložit a obhájit. Pokud k tomu nedojde, je správce daně povinen poplatníkovi upravit základ daně z příjmu.²²

6 Mezinárodní problematika

Společně s postupující globalizací, dochází k růstu společností na mezinárodní úrovni. Obchodní společnosti provádí akvizice, slučují se nebo zakládají pobočky v mnoha státech po celém světě. Nadnárodní společnost se zpravidla neskládá pouze z jednoho velkého celku (společnosti), ale jsou tvořeny skupinou samostatných obchodních korporací. Veškerý generovaný zisk nezdaňuje nadnárodní společnost jako celek, ale jednotlivé obchodní korporace, které jsou součástí skupiny. Většina nadnárodních společností se snaží snížit celkové daňové zatížení, přičemž je motivována k takovému rozdělení zisku, které vede k jeho podhodnocování v zemích s vyšší mírou zdanění a nadhodnocování v zemích s nižší mírou zdanění.²³ Proto bych okrajově chtěla zmínit problém nadnárodních společností, kterých se také týká dodržování principu tržního odstupu. Při dodržování tohoto principu mají ceny mezi nadnárodními podniky reálný ekonomický základ a tím dochází k spravedlivému rozdělení zisků mezi jednotlivé daňové jurisdikce.

²¹ PILAŘOVÁ, Ivana. Spojené osoby. Daně, účetnictví, právo, práce a mzdy pro profesionály [online]. 2015 [cit. 2020-03-015]. Dostupné z: https://www.du.cz/33/spojene-osoby-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EiWycORAJ6k3f9JfFczigb2ZspOsA8wwA/?uri_view_type=44&uid=1RWvBrTA4CrKXRtqWNqzgKQ&e=1ynWBOykFQN86cKhimLd_DR2KLuqMiVap

²² BUREŠ, Martin. Spojené osoby v dani z příjmů. *Portál POHODA* [online]. 1.8.2018 [cit. 2020-03-23].

Dostupné z: <https://portal.pohoda.cz/zakon-a-pravo/legislativa-pro-podnikatele/spojene-osoby-v-dani-z-prijmu/>

²³ BUREŠ, Martin. Spojené osoby v dani z příjmů. *Portál POHODA* [online]. 1.8.2018 [cit. 2020-03-23].

Dostupné z: <https://portal.pohoda.cz/zakon-a-pravo/legislativa-pro-podnikatele/spojene-osoby-v-dani-z-prijmu/>

Problém by bylo možné vyřešit celosvětovým sjednocováním míry zdanění zisků obchodních korporací, ale tato představa se zdá být nereálná. V mezinárodním měřítku tuto problematiku upravuje Směrnice Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj (dále jen „OECD“) o převodních cenách pro nadnárodní podniky a daňové správy. Alternativním řešením je stanovení pravidel pro vykazování transakcí na bázi konsolidovaného základu daně v rámci skupiny podniků a kontrola dodržování těchto pravidel. Na území Evropské unie (dále jen „EU“) se tomuto konceptu nejvíce blíží návrh směrnice o společném konsolidovaném základu daně, tzv. CCTB („Common Corporate Tax Base“) a CCTB („Common Consolidated Corporate Tax Base“).²⁴

7 Převodní cena a princip tržního odstupu

Problematika převodních (transferových) cen se zabývá oceňováním vnitroskupinových transakcí, které jsou prováděny mezi kapitálově nebo personálně propojenými osobami, označovanými jako osoby spojené. Jsou to ceny, které si mezi sebou sjednávají centrála nadnárodní společnosti a její pobočky. Výši cen z pravidla určuje centrála (mateřská společnost), která pomocí nich může optimalizovat platby daní.²⁵ Převodní ceny musí být uplatňovány jak při provádění přeshraničních transakcí, tak i u domácích plateb. Je jisté, že stejně jako nezávislé osoby, i spojené osoby mezi sebou vzájemně obchodují, ať se jedná o prodej zboží, poskytování služeb, licencí, know-how, úvěrů, převod majetku nebo pronájmu věcí. Ve vnitroskupinových transakcích jsou spojené osoby povinny nastavit takové ceny, které by byly nastaveny ve srovnatelných transakcích mezi nezávislými subjekty za stejných nebo obdobných podmínek. Ceny tedy musí odpovídat cenám obvyklým na trhu. Tomuto pravidlu se říká princip tržního odstupu.

Hlavním důvodem úpravy převodních cen je skutečnost, že transakce neprobíhají v prostředí konkurenčním, ale v prostředí spřízněném. Dá se předpokládat, že tvorbu cen v transakcích mezi spojenými osobami ovlivňují i jiné faktory než jen maximalizace zisku, jako například jednotné řízení v rámci podnikatelské strategie. I když z pohledu podnikatele lze transakce mezi spojenými osobami, jejichž důsledkem je snížení celkového daňového zatížení skupiny,

²⁴ BUREŠ, Martin. Spojené osoby v dani z příjmů. *Portál POHODA* [online]. 1.8.2018 [cit. 2020-03-23].

Dostupné z: <https://portal.pohoda.cz/zakon-a-pravo/legislativa-pro-podnikatele/spojene-osoby-v-dani-z-prijmu/>

²⁵ HINDLS, Richard, Stanislava HRONOVÁ a Robert HOLMAN. *Ekonomický slovník*. Praha: C.H. Beck, 2003. ISBN 80-7179-819-3., s. 425

jež jsou jinak v souladu s právními normami, považovat za racionální, z pohledu státu lze takové transakce považovat za daňové úniky s širším slova smyslu.²⁶

V oblasti transferových cen často dochází k daňovým kontrolám prováděných finančními úřady. Specifická je kontrola u služeb, nejčastěji se jedná o manažerské či jiné podpůrné služby od mateřských společností. U těchto transakcí kontroluje správce daně vedle výše ceny také to, zda tyto služby byly skutečně poskytnuty (tzv. substance test) a zda měly pro firmu skutečný ekonomický přínos (tzv. benefit test). Splnění benefit testu znamená, že bez služby od mateřské společnosti by společnost musela najít externího dodavatele nebo si je zajistila ve vlastní režii. V případě daňové kontroly je tedy potřeba prokázat, že služba od mateřské společnosti je pro firmu nezbytná a úzce souvisí s předmětem jejího podnikání.²⁷

8 Shrnutí

Celková problematika spojených osob je v legislativě roztržštěná a nejednotná. Nebylo jednoduché se ve velkém množství pojmů orientovat a vytvořit ucelený text. Pohledy různých zákonů na spojené osoby jsou odlišné, ale každý přesto sleduje svůj cíl. Zákon o dani z příjmu a zákon o dani z přidané hodnoty určuje základní rozdělení spojených osob na kapitálově spojené osoby, jinak spojené osoby a mateřské a dceřiné společnosti. Každý zákon má pro daný pojem trochu jinou definici s jinými podmínkami. Tyto nuance jsou shrnuty v Tabulce 1. Obchodní právo definuje především pojmy ovládající a ovládané osoby, které se týkají mateřské a dceřiné společnosti, tyto pojmy jsou zmíněny také v Zákoně o dani z příjmu. Účetní předpisy popisují rozdíl mezi rozhodujícím a podstatným vlivem na účetní jednotky a jeho následný projev v účtování. Pokud se jedná o spojené osoby sídlící v tuzemsku, musí spolu obchodovat na základě obvyklých nebo běžných cen. Má-li alespoň jedna společnost sídlo v zahraničí, je nutné, aby při obchodování se spojenými osobami dodržovala princip tržního odstupu a pro tvorbu cen využila převodní ceny. Při vytváření zákonu a opatření jde státům především o to, aby nedocházelo k daňovým únikům.

²⁶ KOČIŠ, Michal. *Úvod do práva transferového oceňovania*. Bratislava: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-8168-226-1., s. 28

²⁷ JELÍNEK, Michal. Převodní ceny: když zaklepe finanční úřad. *Business Info* [online]. 2019 [cit. 2020-04-30]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/clanky/prevodni-ceny-kdyz-zaklepe-financi-urad/>

9 Praktická část – analýza skupiny EBM GROUP

Praktická část bakalářské práce se zaměřuje na konkrétní příklad spojených osob ve stavebnictví, a to na skupinu EBM GROUP, kde dle výše definovaných forem spojených osob můžeme najít jak osoby kapitálově spojené, tak mateřské a dceřiné společnosti. Oba dva případy popisuje Zpráva auditora za rok 2019 pro společnost EBM Partner.

9.1 EBM GROUP

Prvotním záměrem vytvoření skupiny EBM GROUP byla snaha o vytvoření kompletního portfolia služeb poskytovaných ve stavebnictví od realitních a investičních činností po přípravu a realizaci projektů. Skupina se nechtěla soustředit pouze na stavebnictví, ale rozšířit své působení v oblasti služeb pro seniory, kde by poskytovala seniorské bydlení spojené se sociálními a ošetrovatelskými službami.

Počátkem roku 1998 vznikla společnost EBM – Expert Building Management, s.r.o., jako projekční, inženýrská a projekčně manažerská firma. V roce 2011 již byla pozice firmy na trhu vybudována, a tak se plánovaná skupina mohla začít rozrůstat. Byla založena společnost EBM Partner a.s. jako developer pro přípravu a realizaci Center bydlení pro seniory. Současně byla založena společnost GrandPark, a.s., která fungovala jako poskytovatel sociálních služeb ve všech domovech vybudovaných společnostmi EBM Partner, a.s.. Další růst nastal v roce 2016. Ke skupině přibyla společnost EBM Construct, s.r.o. vykonávající funkci generálního dodavatele staveb. O rok později byla založena společnost EBM Rent, s.r.o. s cílem spravovat projekty nájemního bydlení své developerské sestry EBM Partner. Poslední společností je EBM Office, s.r.o., která byla založena v roce 2018 a stará se o zázemí a servis celé skupiny.

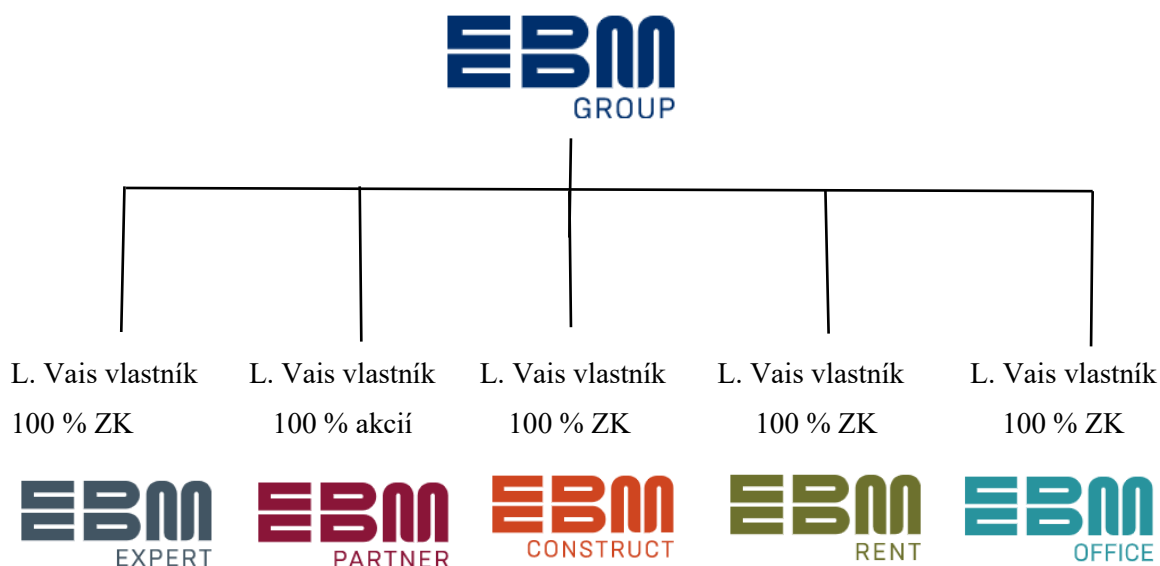
Od roku 1998 si skupina stále upevňuje své místo na trhu v oblasti architektury, stavební projekce, inženýrské činnosti, projektového managementu, stavebních prací a developmentu. Všechny společnosti mají přehledný styl řízení, stálý management o pár lidech, kdy je jasně rozdělena pravomoc a zodpovědnost. Díky tomu mohou efektivně a synergicky spolupracovat. Jednotliví členové skupiny se svou činností v oboru stavebnictví podílí na

vnitroskupinových projektech, ale nezanedbávání ani práci pro externí klienty. Jedinou oblastí, kde si žádná ze společností nehledá nové zakázky je veřejný sektor.

9.2 Spojené osoby

Ing. Lubomír Vais vlastní 100 % základního kapitálu ve společnostech EBM Expert, s.r.o., EBM Construct, s.r.o., EBM Office s.r.o. a je jediným akcionářem ve společnosti EBM Partner a.s. Kvůli tomu jsou všichni členové skupiny kapitálově spojenými osobami – viz obrázek 6. Vlastnické poměry jsou popsány ve Zprávě auditora za rok 2019 společnosti EBM Partner – viz Příloha 1 – s. 1.

Obrázek 6 Spojené osoby – EBM GROUP



Zdroj: Vlastní zpracování

9.2.1 EBM Expert, s.r.o.

EBM Expert, s.r.o. je nejstarší a nejstabilnější článek skupiny EBM GROUP, který si svou pozici na trhu udržuje již od roku 1998. V době založení byl používán název EBM – Expert Building Management s.r.o., ale s postupným rozrůstáním sesterských společností byl pro jednotnost skupiny název pozměněn na EBM Expert, s.r.o.. Zkratka EBM je obsažena ve

jméně každé společnosti skupiny EBM GROUP, čímž je i na venek viditelná spřízněnost jednotlivých společností.

V současnosti se jedná o středně velký architektonický a projekční ateliér s širokou nabídkou služeb. Vytváří si vlastní architektonické návrhy, které spolu s vhodným konstrukčním řešením vytváří funkční a efektivní celek. Má kapacity po zpracování projektové dokumentace v rozsahu studie, dokumentace pro stavební povolení, až po dokumentaci skutečného provedení stavby. V rámci inženýrské činnosti zabezpečuje provádění průzkumných a geodetických prací potřebných pro vypracování dokumentace. S příslušnými orgány a organizacemi vyřídí vše potřebné pro získání územního rozhodnutí, stavebního povolení, kolaudačního souhlasu pro užívání stavby. Všechny tyto služby jsou nabízeny sesterským společnostem, především společnosti EBM Partner, i externím zájemcům. Mezi externí klienty již v minulosti patřili velké developerské společnosti jako například Sekyra Group, a.s..

9.2.2 EBM Partner a.s.

Prvotní záměr byl vytvořit developerskou společnost pro přípravu a realizaci Center bydlení pro seniory (dále jen „CBS“) pro jednoho konkrétního provozovatele – společnost GrandPark, a.s.. Postupně společnost EBM Partner začala realizovat projekty i v oblasti rezidenčního bydlení. Pomalu se snaží uchytit také na trhu s nájemním bydlením. K dlouhodobým pronájmům si vybírá lokalitu Prahy a jejího blízkého okolí. Projekty ke krátkodobému pronájmu se budují v zajímavých turistických destinacích po celé ČR. Díky takto širokému zaměření je společnost schopna oslovit velké množství zákazníků z různých skupin.

Každý developerský projekt je realizován v samostatné projektové společnosti (dále jen „SPV“), která je založena pouze pro tento účel. Jednotlivá SPV jsou dceřinými společnostmi EBM Partner, který v nich má 100 % vlastnictví.

9.2.3 EBM Construct, s.r.o.

Společnost EBM Construct, s.r.o. nebyla založena jako ostatní členové skupiny, ale vznikla odkoupením 100 % podílu ve společnosti Plad CZ, s.r.o. Ing. Lubomírem Vaisem a následným přejmenováním. EBM Construct funguje jako generální dodavatel staveb pro developerské

projekty své sesterské společnosti EBM Partner, tak pro projekty externích klientů. Construct přijímá zakázky privátních developerských společností, ale nebrání se navázání spolupráce i se soukromými investory. Nejčastěji jde o výstavbu bytových domů, rodinných domů a Center bydlení pro seniory. Společnost se skládá ze 3 divizí. Každá divize se soustředí na výstavbu odlišných projektů, které mají rozdělené dle rozsahu zakázek a ceny za zhotovení díla. Prozatím nedošlo k tomu, aby jednotlivé divize spolupracovali na výstavbě jednoho projektu.

9.2.4 EBM Rent, s.r.o.

V roce 2017 byla založena společnost EBM Rent, s.r.o., s cílem vytvářet investiční příležitosti. Nabízí rezidenční projekty ke krátkodobým i dlouhodobým pronájmům s nabídkou poskytování nadstandardních služeb pro své nájemce. Prvním takovým projektem je LakePark Residence na Máchově jezeře, na kterém se podílela celá skupina. Jde o projekt, kde byly v pozici investora, architekta i generálního dodavatele pouze členové EBP GROUP. Nyní toto nastavení pokračuje a objekt má ve své péči EBM Rent, který se stará o krátkodobý pronájem jednotlivých bytů a o provoz domu. Společnost spravuje i nemovitosti od externích klientů. Jako například objekt 7 Ruzyně Apartments. Generálním dodavatelem této stavby byla společnost EBM Construct. Rent má nyní nemovitost od majitele v dlouhodobém pronájmu a dále ji krátkodobě pronajímá cílovým zákazníkům. Neméně podstatnou náplní práce je poskytování realitních služeb především sesterské společnosti EBM Partner. V této oblasti Rent poskytuje kompletní portfolio služeb od vhodného marketingu až po podpis smlouvy se zákazníkem.

9.2.5 EBM Office, s.r.o.

EBM Office, s.r.o. je společnost zařizující servis pro všechny členy skupiny EBM GROUP. Stará se o veškerou administrativní a provozně-ekonomickou podporu, jako účetnictví, marketing, personalistiku a řízení lidských zdrojů. Ostatní sesterské společnosti se tímto nemusí zabývat a mohou se plně soustředit na svou oblast podnikání. Za poskytnuté služby každý měsíc členové skupiny platí EBM Office jisté paušální částky, které byly stanoveny na základě průzkumu trhu a porovnání s konkurencí.

9.2.6 GrandPark, a.s.

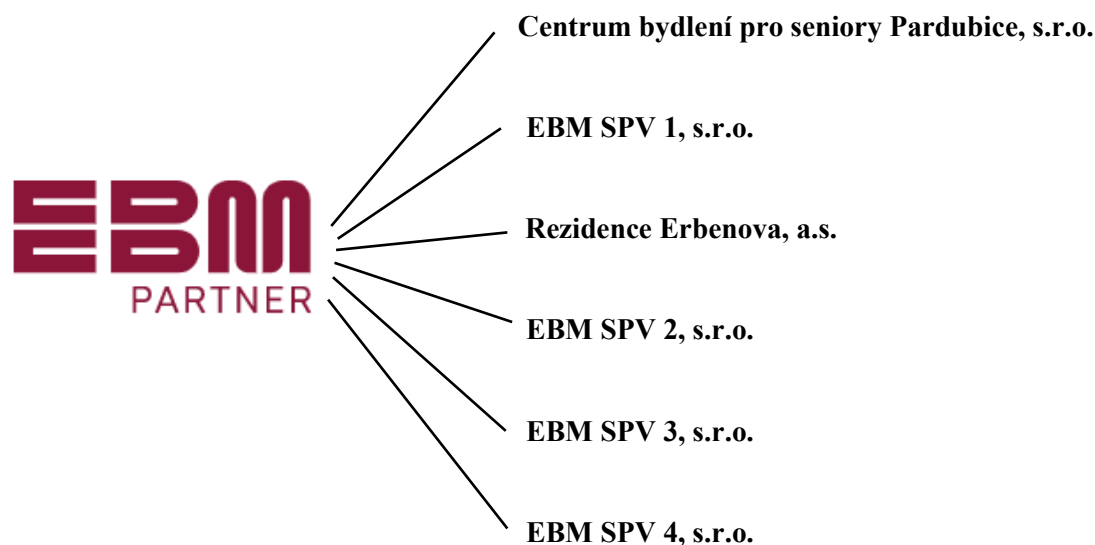
Do roku 2017 byla členem skupiny EBM GROUP společnost GrandPark, a.s., která byla poskytovatelem sociálních služeb v Centrech bydlení pro seniory. Jednalo se o provozování několika domovů pro seniory včetně poskytování zdravotnických a sociálních služeb po celé České republice. 100 % vlastníkem společnosti nebyl Ing. Ľubomír Vais, ale společnost EBM Partner a.s, i přesto GrandPark byl spojenou osobou. V roce 2017 se EBM Partner rozhodl GrandPark prodat nadnárodní skupině SeneCura/ORPEA a veškeré finanční prostředky směřovat vybudování skupiny silných společností ve stavebním odvětví.

9.3 Dceřiné společnosti

Jak již bylo zmíněno společnost EBM Partner a.s. zakládá pro každý realizovaný nemovitostní projekt samostatnou projektovou společnost. Tím společnosti EBM Partner vzniká dceřiná společnost, ve které má 100 % obchodní podíl. Celý projekt je poté realizován v této dceřiné společnosti. Pokud se jedná o výstavbu Centra bydlení pro seniory, po dokončení projektu se celá SPV prodá budoucímu provozovateli. Při výstavbě rodinných nebo bytových domů v rámci interního projektu skupiny EBM GROUP je postup odlišný. Po zrealizování zisku a následném zdanění SPV vyplátí své mateřské společnosti dividendu a poté dojde k její likvidaci. S likvidací se může počkat až po uplynutí zruční lhůty, aby byl zachován možný kontakt pro klienty. Pokud se SPV zlikviduje dříve péči o klienty přebírá mateřská společnost EBM Partner.

Jedním z důvodů, proč jsou dceřiné společnosti vytvářeny, je požadavek banky, aby byl developerský projekt realizován ve společnosti, která nemá žádnou historii – viz obr. 7. Tím si zajistí kontrolu nad celým projektem. V prázdné společnosti si banka zaručí transparentnost financování a jako zástavu může použít nakoupené pozemky pro připravovaný projekt. Pokud by úvěr dostala společnost EBM Partner, bylo by pro banku obtížněji dohledatelné, k čemu společnost finance využívá.

Obrázek 7 Mateřská a dceřiná společnost – EBM Partner s.r.o.



Zdroj: Vlastní zpracování

9.4 Vnitroskupinové transakce

Jak bylo popsáno v kapitole 5 Obvyklá a běžná cena, osoby spojené si mezi sebou musí prodávat za takové ceny, které by byly sjednané i mezi nespojenými osobami. Pokud by ceny mezi spojenými osobami byly výrazně nižší nebo vyšší, správce daně by požadoval obhájení těchto cen. Při neúspěšné obhajobě by byl pozměněn základ daně z příjmu. Tohoto problému si jsou členové skupiny plně vědomi, a proto ceny vytváří na základě tržních cen.

EBM Expert při vytváření svých cen vychází ze Sazebníku UNIKA, který slouží pro navrhování nabídkových cen projektových prací a inženýrský činností. Při naceňování typových projektů, které byly již v minulosti zpracovávány, se používají parametrické ceny s ohledem na vývoj trhu. EBM Construct pro zpracování nabídkových rozpočtů používá cenovou soustavu ÚRS. Pokud je v některých částech projektu využití cenové soustavy nedostatečné, uskuteční se poptávka ve společnostech zabývajících se touto problematikou. Cenová nabídka se navýší o ziskovou marži a výsledná cena se použije do rozpočtu.

Nejčastěji k vnitropodnikovým transakcím dochází během spolupráce na jednom projektu. Cíleně vytvořená projektová společnost (SPV) nakupuje služby od jednotlivých členů skupiny EBM GROUP. Konkrétně se jedná o nákup projektových dokumentací v různém stupni

provedení, zaplacení služeb za realitní činnost a výstavbu objektů. Celkový přehled o průběhu obchodů mezi propojenými společnostmi za rok 2019 je uveden v Příloze 1 – s. 2 a v Příloze 2 – s.3 (EBM Partner Zpráva auditora za rok 2019, EBM Expert Zpráva auditora za rok 2019). Na základě informací pana Jirky Kaška mohu uvést, že není snahou členů skupiny, aby projekt nacenili za co nejnižší částku. Nejsou, proto používány podnákladové ceny a vždy se se připočítává zisková marže. Cílem každé společnosti je i na vnitroskupinových projektech realizovat zisk. Co se týká společného nákupu provozních věcí, následné rozdělení nákladů se řeší přefakturací reálných cen.

V rámci skupiny se také poskytují zápůjčky - viz Příloha 1, s. 2, Příloha 2, s. 2, a to ve dvou případech. V prvním případě se peníze půjčují spojeným osobám. Ve druhém případě půjčuje matka své dceři, aby dcera získala pro rozjezd projektu minimální vlastní zdroje. Matkou je pokaždé EBM Partner, jako dcery vystupují jednotlivá SPV. Současně je to pro Partnera investice, ze které mu plynou určité zisky. Žádná s těchto půjček není bezúročná. Úroková sazba se určuje na základě aktuální situace půjček na trhu a dluhopisů vydaných společnostmi EBM Partner. Partner v roce 2019 vydal dluhopisy pro financování svých projektů s úrokovou sazbou 6,75 % p.a. (Základní prospekt pro dluhopisový program z roku 2019).

9.5 Daňové kontroly

Správce daně nejvíce zajímá, zda jsou ceny mezi spojenými osobami určovány stejně jako ceny mezi nespojenými osobami. Celá skupina EBM GROUP proto vytváří své ceny na základě tržních cen. Zatím se nestalo, že by některá ze společností byla vyzvána k obhájení vytvořené ceny pro spojenou osobu. Po konzultaci s paní Ing. Barborou Novákovou uvádím následující. Tím že celá skupina obchoduje ve stavebnictví, využívá přenesené daňové povinnosti, to jak u faktur vystavených, tak i u faktur přijatých. Daň z přidané hodnoty odvede až konečný odběratel. Všichni členové skupiny EBM GROUP jsou plátcí DPH, a tak si mezi sebou, ani mezi subdodavateli DPH nevyčísľují. Pro přehled správce daně je nutné podávat kontrolní hlášení u všech faktur, které jsou vystavené na částku vyšší než 10 000 Kč. Ve stavebnictví se obchody uzavírají na vysoké částky a kvůli přenesené daňové povinnosti vznikají nadměrné odpočty. Při nadměrných odpočtech stát vrací společnosti peníze, proto dochází ke kontrolám, zda nákup služeb mezi spojenými osobami reálně proběhl. Žádný

z členů skupiny prozatím vážný problém s finančním úřadem neměl, pokud se správci daně nezdál například nákup projektové dokumentace, byla vždy doložena, a tím potvrzeno, že k obchodu reálně došlo.

9.6 Spolupráce na projektu

Celá skupina EBM GROUP má široké portfolio služeb v oboru stavebnictví. Díky tomu je schopna realizovat projekt bez cizí spolupráce. Vše začíná u developerské společnosti EBM Partner, která přijde se záměrem výstavby v předem vybrané lokalitě. Pro developerský projekt má připravenou, nebo nově vytvoří dceřinou společnost, ve které se projekt realizuje. Partner od počátku své nápady konzultuje s projekční kanceláří EBM Expert, která se stará o kompletní projektovou dokumentaci potřebnou po celou dobu výstavby. Postupně se jedná o vytvoření architektonické studie, projektu k územnímu řízení, projektu ke stavebnímu povolení, projektové dokumentace provedení stavby a projektové dokumentace skutečného provedení. Projekční kancelář se postará o veškerou komunikaci s úřady a dalšími dotčenými orgány až po vystavení územního rozhodnutí a stavebního povolení. Následně staveniště převezme EBM Construct a spolu s najatými subdodavateli zahájí výstavbu. Construct se na projektu podílí již v přípravě. Pokud při zpracování nabídkového rozpočtu a výkazu výměr najde nedostatek v projektu, je zde místo pro diskuzi s Expertem. Tato příprava zamezí případným změnám v projektu během výstavby, nebo omezí množství víceprací. Od okamžiku vytvoření konceptu projektu se k Partnerovi s Expertem připojí EBM Rent. Úkolem Rentu je určit cílovou skupinu vhodnou pro daný projekt a získat její zájem dobře zvolenou reklamou. Dále rozhodne o způsobu prodeje, který skončí podpisem rezervačních smluv. V době výstavby se všechny společnosti plně podílí na projektu.

Při rozhodování, zda se projekt realizuje pouze ve skupině, nebo jedna část bude dodávána externě nedochází ke klasickým výběrovým řízením. Vychází se ze zkušeností z minulých projektů, kdy ještě nebyla součástí skupiny společnost EBM Construct. V roli generálního dodavatele bývaly velké společnosti jako Skanska a.s., PORR a.s., nebo Hinton, a.s.. Tyto výstavby trvaly déle než nynější ve spolupráci s Constructem, byla náročnější komunikace a řešení vzniklých problémů. Pokud dodávku stavebních prací provádí EBM Construct, podílí se již na přípravě projektu, může řešit technické a konstrukční požadavky společně s projekční kanceláří. Díky tomu, že celá skupina EBM GROUP sídlí v jedné kanceláři je

ulehčena veškerá komunikace. Nově založená SPV dostane cenové nabídky zpracované dle tržní cen od společností EBM, které následně vyhodnotí. Nabídky nemusí být ani zpracovány z důvodu nedostatečných kapacit. Pokud se nabídková cena pohybuje mimo rozpočet projektu, byl by raději zvolen externí dodavatel. Je nutné, aby si SPV udržela objektivitu a nezávislost a zvolila nejlepší řešení. Nastane-li situace, kdy všichni členové skupiny EBM předloží nabídky srovnatelné s ostatními společnostmi na trhu a mají dostatek kapacit, je upřednostněna efektivnější varianta práce ve skupině.

Momentálně je rozběhnuta výstavba tří vnitropodnikových projektů – Centra pro seniory v Pardubicích, rodinných domů v Kolovratech a bytového domu Erbenova. . EBM Construct nasadila na jednotlivé stavby vždy jinou divizi. Každá stavba je realizována ve své vlastní projektové společnosti. Do budoucna EBM Partner plánuje další skupinové projekty, pro které má již předpřipravené dceřiné společnost (viz Příloha 2 – s.1).

9.6.1 Villa Resort Kolovraty

Obrázek 8 Logo projektu Villa Resort Kolovraty



Zdroj: Oficiální logo projektu

Jako konkrétní příklad spolupráce celé skupiny EBM GROUP jsem si zvolila aktuální projekt Villa Resort Kolovraty. Jedná se o výstavbu 18 rodinných domů v městské části Praha – Kolovraty. Dispozice domů je 4 + kk nebo 5 + kk s užitnou plochou od 130 m² do 330 m². Domy jsou stylizované do konceptu městských vil, který se snaží kombinovat vysoký standard individuálního bydlení s klidnou venkovskou lokalitou. Návrh vyhází z jednoduchých kubických objemů, které jsou pro každý dům poskládány jiným způsobem. Tím je zajištěna celistvost projektu, ale také individualita jednotlivých vil. Viz obrázek 9.

Obrázek 9 Koncept projektu Villa Resort Kolovraty



Zdroj: Oficiální logo projektu

V roce 2017 si developerská společnost EBM Partner vyhlídla pozemky v pražských Kolovratech a navázala komunikaci s majiteli pozemků. Na základě úspěšných jednání se mohlo přejít ke koncepční otázce co na daném místě stavět. To je chvíle, kdy byla poprvé kontaktována projekční kancelář EBM Expert. Společně se vymyslel koncept, který bude pro danou lokalitu funkční. Důležité bylo začlenit projekt do již stávající zástavby, ale také jím oslovit vhodnou klientelu.

V 7.8. 2017 EBM Partner založil dceřinou společnost s názvem EBM SPV 1, s.r.o., ve které má 100 % obchodní podíl. O rok později se Partner rozhodl v nově vzniklé SPV realizovat projekt Villa Resort Kolovraty. Společnosti byl přidělen projektový manažer, který od Partnera převzal vedení projektu. Developer poskytl SPV půjčku, aby získala základní vlastní kapitál. Zbytek financí obdrží SPV od banky v rámci úvěru ve výši 80 % celkových nákladů. Díky nově vytvořené společnosti má banka kompletní přehled o financování projektu. Prvním nákupem jsou pozemky, které si banka bere jako zástavu.

Mezitím EBM Expert vypracoval studii projektu, ze které vycházel při tvorbě dokumentace pro územní rozhodnutí a stavební povolení. Zaslouhou kvalitně připravené dokumentace bylo 30.10.2019 Uhřetíněveským stavebním úřadem vydáno územní rozhodnutí. Stavební řízení se netýkalo pouze výstavby rodinných domů. Pro realizaci projektu bylo nutné vyprojektovat komunikaci navazující na ulici Kupkova, tím propojit novou zástavbu se stávající, nová

kontejnerová stání a retenční nádrže na dešťovou vodu. Stavební povolení bylo Uhřetěveským stavebním úřadem vydáno 15.4.2020. Povolení se podařilo získat přibližně do roka a půl od nákupu pozemků. Jednalo se o rychlý průběh i díky tomu, že žádný z dotčených orgánů neměl námitky k výstavbě.

Od vydání stavebního povolení se k projektu připojil další člen skupiny – EBM Construct (konkrétně divize 1) v roli generálního dodavatele stavby. Celou výstavbu nebude realizovat vlastními zdroji, ale na většinu částí budou najati subdodavatelé. 15.4.2020 došlo k převzetí stavby a postupně se začalo budovat zařízení staveniště. Výstavba odstartovala novými inženýrskými sítěmi spolu s retenčními nádržemi a následně se pokračovalo zemními pracemi. Momentálně probíhá betonáž základů a postupně se připravuje na vyzdívání prvních nadzemních podlaží. Dle harmonogramu by veškeré stavební práce měly trvat 18 měsíců.

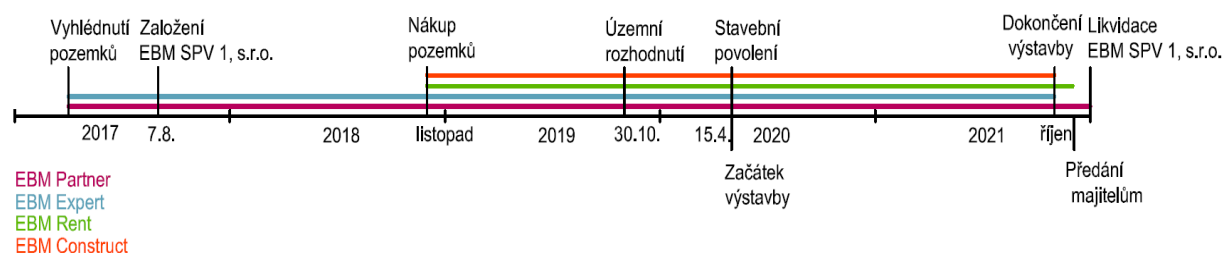
EBM Rent je do projektu zapojen od podzimu roku 2019. Má na starost marketing, prodej a kompletní péči o zákazníka. Jejich úkolem je vybrat, kdo bude cílovým zákazníkem pro konkrétní projekt a na něj zaměřit reklamu. Jako první byly pro prodej rodinných domů v Kolovratech vytvořeny webové stránky www.villaresortkolovraty.cz. Dále byla reklama publikována v lokálních zpravodajských denících a byly vytvořeny reklamní billboardy.

Projekt je bankovně financován, aby banka uvolnila peníze bylo nutné mít část domů prodaných ještě před začátkem výstavby. Jedná se o pražský projekt a konkrétně v této lokalitě byla poptávka po nové výstavbě. Díky tomu banka požadovala pouze 30 % prodaných objektů před spuštěním financování. Po získání stavebního povolení bylo možné s prvními vážnými zájemci uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí na koupi rodinného domu (tj. rezervační smlouvu). Jako první záloha je rezervační poplatek ve výši 150 000 Kč. Při podpisu rezervační smlouvy se platí další záloha ve výši 20 % z celkové ceny díla. Předpokládám, že většina klientů si na koupi domu bere hypotéku. Zbývající částka bude tedy doplacena po uvolnění peněz z hypotéky. Momentálně je prodáno 7 domů a další dva jsou rezervovány. Uvažovaný plán je, že do dokončení projektu budou domy prodány.

V době výstavby se na projektu podílí všichni členové skupiny EBM GROUP (viz – obr. 10). Developer – EBM Partner v zastoupení projektového manažera ve společnosti EBM SPV 1, s.r.o. je v roli koordinátora. Komunikuje především s bankou a finančním úřadem. Za EBM Expert se účastní projektant v roli autorského dozoru. EBM Rent má na starosti veškerou

realitní činnost. EBM Office sice není přímým účastníkem projektu, ale v má svou roli v pozadí. Stará se o provoz všech společností a samotné SPV vede účetnictví. Nejvíce práce má v této fázi EBM Construct, který řídí výstavbu včetně všech subdodavatelů jako generální dodavatel stavby.

Obrázek 10 Časová osa projektu Villa Resort Kolovraty



Zdroj: Vlastní zpracování

Domy by měly být předány svým majitelům koncem roku 2021. Počítá se s tím, že SPV již bude mít splacený svůj dluh včetně úroků vůči mateřské společnosti, které vyplatí realizovaný zisk po zdanění. Pro další účely je již SPV nevyužitelná, a tak dojde k její likvidaci. Péči o klienty převezme po dobu trvání záruk společnost EBM Partner.

10 Závěr

Bakalářská práce se zabývá podnikáním spojených osob ve stavebnictví. Skupina EBM GROUP se všemi svými společnostmi je praktickým příkladem podnikání propojených osob v oblasti stavebnictví a realit.

Cílem bakalářské práce bylo na základě definování pojmů, ukázat na konkrétním příkladě, jak spojené osoby fungují v praxi. Abych dosáhla požadovaných výsledků vybrala jsem si jako zástupce této skupiny společnosti EBM GROUP a popsala jejich spolupráci na jednom projektu. Díky tomu jsem zjistila, zda je spolupráce spojených osob ve stavebnictví výhodou, či nikoliv.

Práce začíná definicí základních pojmů z pohledu zákona o dani z příjmu, zákona o dani z přidané hodnoty, obchodního práva a účetních předpisů. Zákony jsou ve věci spojených osob nejednotné a celá problematika je nepřehledná a rozsáhlá. Všeobecně jde o zamezení vzniku daňových úniků. Spojené osoby jsou v této oblasti obzvlášť hlídány, protože se předpokládá, že kvůli propojení může k únikům docházet snáze. Při objasnění pojmů a definic jsem si pomáhala schématickými obrázky a tabulkami. Dále je důležitá definice pojmů obvyklá a běžná cena, která nám říká, že spolu spojené osoby musí obchodovat, tak jako by obchodovaly s osobami nespojenými. Jinak vzniká riziko, že správce daně napadne určení ceny sjednané mezi spojenými osobami. Závěrem by se dalo říct, že k propojení osob dojde, pokud se ekonomicky, personálně či jinak provází.

V rámci případové studie popisují konkrétní propojení stavebních společností EBM GROUP. Z definic popsaných v teoretické části jsem odvodila, že se jedná o kapitálově spojené osoby. Současně se ve skupině objevují také příklady mateřských a dceřiných společností. Všichni členové skupiny dodržují pravidla pro fungování spojených osob, plynoucích ze zákonů zmíněných v teoretické části práce. Především se to týká cen, které si pro nákup služeb mezi sebou vytváří na základě tržních cen. Díky tomu se jim vyhýbají daňové kontroly a nemají problémy s finančními úřady.

Pro popsání spolupráce spojených osob ve stavebním odvětví, jsem zvolila popis vnitroskupinového projektu společností skupiny EBM GROUP. Developerské projekty

prováděné vnitroskupinově patří k těm úspěšným. Základem je správný výběr lokality a k němu vhodná volba produktu. Každé místo je specifické a je důležité brát ohled na styl stávající zástavby. Cílem je vytvořit developerský projekt s přidanou hodnotou, který poskytne kvalitní místo k žití. To se v případě Villa Resortu Kolovraty podařilo. Byl vypracován kvalitní projekt, díky kterému se bez problémů podařilo získat územní rozhodnutí a stavební povolení. Podařilo se sehnat zákazníky a od počátku se domy prodávají podle plánu, díky tomu banka uvolnila peníze na výstavbu. Celkově byl projekt městem a sousední zástavbou přijat kladně a zatím nenastaly žádné komplikace s výstavbou.

Výhodou je, že společnosti nemusí získávat zakázky pouze od externích klientů, ale skupina se zvládne zaměstnat sama navzájem. Pokud spolupracují spojené společnosti na jednom projektu, získávají výhodu rychlosti a efektivnosti ve výstavbě, oproti spolupráci s externími společnostmi. Členové společnosti EBM GROUP jsou v kontaktu od první myšlenky na záměr vytvořit nový projekt, což zajišťuje rychlou a kvalitně odvedenou práci všech zúčastněných.

Všechny společnosti skupiny se vzájemně doplňují a čerpají cenné zkušenosti, což přináší kromě kontroly nad všemi částmi stavby také konkurenční výhodu na stavebním trhu. Do budoucna chce skupina těžit z této konkurenční výhody a upevňovat svou pozici na trhu. Zároveň je však připravena ustát komplikace způsobené dočasnou recesí, které se svým způsobem může odrazit i v realitní a stavební oblasti. Struktura skupiny společností EBM GROUP a synergické efekty z ní plynoucí jsou zárukou stability nejen v dobách růstu, ale i při případném zpomalení ekonomiky.

Seznam použitých zdrojů

Tištěné zdroje

ČERNÁ, Stanislava. *Faktický koncern, ovládací smlouva a smlouva o převodu zisku*. 2. doplněné vydání. Praha: Linde, 2004. ISBN 80-7201-416-1.

MIRČEVSKÁ, Dalimila. *Kapitálové společnosti: daně, účetnictví, právo*. Praha: GRADA Publishing, 2009. ISBN 978-80-247-3000-4.

KOČIŠ, Michal. *Úvod do práva transferového oceňování*. Bratislava: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-8168-226-1.

HINDLS, Richard, Stanislava HRONOVÁ a Robert HOLMAN. *Ekonomický slovník*. Praha: C.H. Beck, 2003. ISBN 80-7179-819-3.

STROUHAL, Jiří. *Účetní souvztažnosti podnikatelských subjektů*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7552-991-6.

KOUT, Petr a Tomáš LÍBAL. *Komplikované účetní případy a jejich daňové dopady*. 2. vyd. Praha: VOX, 2015. Účetnictví (VOX). ISBN 978-80-87480-33-5.

Internetové zdroje

BUREŠ, Martin. Mateřská a dceřiná společnost – 1. díl. *Portál POHODA* [online]. 2018 [cit. 2020-03-30]. Dostupné z: <https://portal.pohoda.cz/zakon-a-pravo/legislativa-pro-podnikatele/materska-a-dcerina-spolecnost-%E2%80%93-1-dil/>

PILAŘOVÁ, Ivana. Spojené osoby. Daně, účetnictví, právo, práce a mzdy pro profesionály [online]. 2015 [cit. 2020-03-015]. Dostupné z: https://www.du.cz/33/spojene-osoby-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EiWycORAJ6k3f9JfFcziqb2ZspOsA8wwA/?uri_view_type=44&uid=1RWvBrTA4CrKXRtqWNqzgKQ&e=1ynWBOykFQN86cKhimLd_DR2KLuqMiVap

DĚRGEL, Martin. Spojené osoby v daních. Daně, účetnictví, právo, práce a mzdy pro profesionály [online]. 2017 [cit. 2020-03-015]. Dostupné z: <https://www.du.cz/33/spojene-osoby-v-danich-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4Ese11EiNjoMQzpNFxvtT-IQt37wg9q0byg/>

BUREŠ, Martin. Spojené osoby v dani z příjmů. *Portál POHODA* [online]. 1.8.2018 [cit. 2020-03-23]. Dostupné z: <https://portal.pohoda.cz/zakon-a-pravo/legislativa-pro-podnikatele/spojene-osoby-v-dani-z-prijmu/>

KNOBLOCHOVÁ, Vladimíra. Koncernové právo v zákoně o obchodních korporacích. *Portál POHODA* [online]. 2015 [cit. 2020-03-23]. Dostupné z: <https://portal.pohoda.cz/zakon-a-pravo/legislativa-pro-podnikatele/koncernove-pravo-v-zakone-o-obchodnich-korporacich/>

JELÍNEK, Michal. Převodní ceny: když zaklepe finanční úřad. *Business Info* [online]. 2019 [cit. 2020-04-30]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/clanky/prevodni-ceny-kdyz-zaklepe-financni-urad/>

Interní dokumenty společnosti

EBM Partner Zpráva auditora za rok 2019

EBM Expert Zpráva auditora za rok 2019

Základní prospekt pro dluhopisový program z roku 2019

Právní předpisy

Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech

Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu

Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty

Zákon č. 151/1997 Sb., o dani o oceňování majetku

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Seznam použitých obrázků

Obrázek 1 Přímou kapitálově spojené osoby	12
Obrázek 2 Nepřímou kapitálově spojené osoby	13
Obrázek 3 Jinak spojené osoby – jednatel	14
Obrázek 4 Jinak spojené osoby – člen dozorčí rady	14
Obrázek 5 Mateřská a dceřiná společnost	16
Obrázek 6 Spojené osoby – EBM GROUP	27
Obrázek 7 Mateřská a dceřiná společnost – EBM Partner s.r.o.	31
Obrázek 8 Logo projektu Villa Resort Kolovraty	34
Obrázek 9 Koncept projektu Villa Resort Kolovraty	35
Obrázek 10 Časová osa projektu Villa Resort Kolovraty	37

Seznam použitých tabulek

Tabulka 1 Srovnání vymezení spojených osob z pohledu ZDP a ZDPH	19
---	----

Seznam příloh

Příloha 1 Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami – EBM Expert, s.r.o.	48
Příloha 2 Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami – EBM Partner a.s.	52

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

vypracovaná v souladu s ust. § 82 zákona 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech
za účetní období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

1. Ovládaná osoba

EBM Expert, s.r.o.
Na Valentince 3336/4, 150 00 Praha 5
IČ: 25514 741, DIČ: CZ25514741

2. Ovládající osoby

Členové statutárních orgánů a společníci k rozvahovému dni:

Funkce	Příjmení	Jméno	Dat. nar.
Jednatel	Vais	Eubomír, Ing.	1. 3. 1964
Jednatel	Vais	Jakub, Mgr.	31. 7. 1987
Jednatel	Vacek	Petr, Ing. Arch.	19. 6. 1974
Společník	Vais	Eubomír, Ing.	1. 3. 1964

Společnost zastupuje navenek každý jednatel samostatně.

3. Další propojené osoby

Jinak propojené společnosti:

Centrum bydlení pro seniory Pardubice, s.r.o., IČ: 06303391,
EBM SPV 1, s.r.o., IČ: 06303498,
Rezidence Erbenova, a.s., IČ: 07198701,
EBM Partner a.s., IČ: 24184497,
EBM Rent, s.r.o., IČ: 06303200,
EBM Construct, s.r.o., IČ: 63477165,
EBM Office, s.r.o., IČ: 07148950,
Bytové družstvo Staré Splavy, IČ: 04573455,
EBM SPV 2, s.r.o., IČ: 08793719,
EBM SPV 3, s.r.o., IČ: 08794375,
EBM SPV 4, s.r.o., IČ: 08794685.

4. Úloha společnosti ve skupině:

Hlavním předmětem podnikání je Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, zejména pak projektová činnost ve výstavbě.

5. Způsob a prostředky ovládání

V průběhu rozhodného období byla Společnost přímo ovládána Ovládající osobou. K ovládání 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 nečinila 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	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 společností EBM Expert, s.r.o. (vydlužitelem).

1/ Smlouva byla uzavřena dne 14. 10. 2019, se splatností 28. 2. 2020

- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 14 120 00 Kč
- Zůstatek půjčky je k 31.12.2019 ve výši 1 120 tis. Kč.
- Zápůjčka je úročena

Nevyplacené úroky k 31. 12. 2019: 182 tis. Kč.

U jistin zápůjček, které společnost splatila v roce 2018, jsou k 31.12.2019 evidovány nevyplacené úroky ve výši 1 056 tis. Kč.

Smlouva o zápůjčce mezi EBM Expert, s.r.o. (zapůjčitelem) a Ing. Lubomírem Vaisem (vydlužitelem).

1/ Smlouva byla uzavřena dne 4. 10. 2018, se splatností 31. 12. 2020

- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 2177 500 Kč,
- Zápůjčka je úročena

2/ Smlouva byla uzavřena dne 13. 5. 2019, se splatností 31. 12. 2022

- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 9 500 000 Kč
- Zápůjčka je úročena

Úroky k 31. 12. 2019: 285 tis. Kč.

Další plnění

Společnost EBM Expert, s.r.o. nakoupila služby od společnosti EBM Partner a.s. ve výši 3 204 tis. Kč a společnosti EBM Partner a.s. poskytla služby ve výši 3 626 tis. Kč.

Závazek k 31. 12. 2019: 2 856 tis. Kč.

Pohledávka k 31. 12. 2019: 113 tis. Kč.

Společnost EBM Expert, s.r.o. poskytla služby společnosti EBM Construct, s.r.o. ve výši 1 496 tis. Kč a nakoupila od společnosti EBM Construct, s.r.o. služby ve výši 7 511 tis. Kč.

Závazek k 31. 12. 2019: 4 568 tis. Kč.
Pohledávka k 31. 12. 2019: 312 tis. Kč.

Společnost EBM Expert, s.r.o. poskytla služby společnosti EBM Office, s.r.o. ve výši 365 tis. Kč a nakoupila od společnosti EBM Office, s.r.o. služby ve výši 4 861 tis. Kč.

Závazek k 31. 12. 2019: 165 tis. Kč.
Pohledávka k 31. 12. 2019: 73 tis. Kč.

Společnost EBM Expert, s.r.o. poskytla služby společnosti EBM Rent, s.r.o. ve výši 510 tis. Kč a nakoupila od společnosti EBM Rent, s.r.o. služby ve výši 456 tis. Kč.

Závazek k 31. 12. 2019: 0 Kč.
Pohledávka k 31. 12. 2019: 107 tis. Kč.

Společnost EBM Expert, s.r.o. poskytla služby společnosti Rezidence Erbenova, a.s. ve výši 2 871 tis. Kč.

Pohledávka k 31. 12. 2019: 0 Kč.

Společnost EBM Expert, s.r.o. poskytla služby společnosti EBM SPV 1, s.r.o. ve výši 2 565 tis. Kč.
Pohledávka k 31. 12. 2019: 0 Kč.

Společnost EBM Expert, s.r.o. poskytla služby společnosti Centrum bydlení pro seniory Pardubice, s.r.o. ve výši 936 tis. Kč.

Pohledávka k 31. 12. 2019: 145 tis. Kč.

8. Posouzení újmy a jejího vyrovnání

V souvislosti s výše uvedenými smlouvami, jinými právními úkony a přijatými opatřeními nevznikla Společnosti žádná 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.

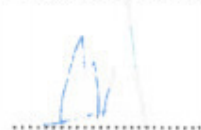
11. Závěr zprávy o vztazích mezi propojenými osobami

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

Společnost EBM Expert, s.r.o. neučinila v účetním období r. 2019 žádná opatření na podnět nebo v zájmu ovládající osoby nebo propojených osob. Podobně nebyla učiněna žádná opatření, na podnět nebo v zájmu těchto podniků.

Jednatelé statutárního orgánu společnosti EBM Expert, s.r.o. 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 31. března 2020



Mgr. Jakub Vais
jednatel

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. 2019 do 31. 12. 2019

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
EBM SPV 2, s.r.o., IČ: 08793719, 100% obchodní podíl
EBM SPV 3, s.r.o., IČ: 08794375, 100% obchodní podíl
EBM SPV 4, s.r.o., IČ: 08794685, 100% obchodní podíl

Jinak provolené společnosti:

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

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 nečinila 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, s.r.o. (vydlužitelem).

- 1/ Smlouva byla uzavřena dne 14. 10. 2019, se splatností 28. 2. 2020
- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 14 200 000 Kč
 - Zápůjčka je úročena

Nevyplacené úroky k 31. 12. 2019: 182 tis. Kč.

Smlouva o zápůjčce mezi EBM Partner a.s. (zapůjčitelem) a korporací Rezidence Erbenova a.s. (vydlužitelem).

- 1/ Smlouva byla uzavřena dne 4. 11. 2018, se splatností 31. 12. 2023
- Předmětem smlouvy je půjčka ve výši 28 000 tis. Kč, zapůjčeno 6 188 tis. Kč
 - Půjčka je úročena

Úroky k 31. 12. 2019: 307 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 8.500 tis. Kč, zapůjčeno 8.500 tis. Kč
 - Zápůjčka je úročena
- 2/ Smlouva byla uzavřena dne 25. 2. 2018, se splatností 31. 3. 2020
- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 13.700 tis. Kč
 - Zápůjčka je úročena
- 3/ Smlouva byla uzavřena dne 15. 1. 2019, se splatností 31. 12. 2022
- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 20 000 tis. Kč
 - Zápůjčka je úročena

Úroky k 31. 12. 2019: 3 232 tis. Kč.

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

- 1/ Smlouva byla uzavřena dne 13. 11. 2017, se splatností 31. 12. 2022
- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 5 000 tis. Kč
 - Zápůjčka je úročena
- 2/ Smlouva byla uzavřena dne 3. 5. 2018, se splatností 31. 12. 2022
- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 5 000 tis. Kč, zapůjčeno 2 847 tis. Kč
 - Zápůjčka je úročena

Úroky k 31. 12. 2019: 823 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
- Zápůjčka je úročena
- 2/ Smlouva byla uzavřena dne 25. 7. 2018, se splatností 31. 12. 2022
- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 30 000 tis. Kč
- Zápůjčka je úročena
- 3/ Smlouva byla uzavřena dne 30. 8. 2019, se splatností 31. 12. 2022
- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 5 000 tis. Kč
- Zápůjčka je úročena

Úroky k 31. 12. 2019: 2 202 tis. Kč.

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
- Zápůjčka je úročena
- 2/ Smlouva byla uzavřena dne 17. 6. 2019, se splatností 31. 12. 2022
- Předmětem smlouvy je zápůjčka ve výši 32 000 tis. Kč
- Zápůjčka je úročena

Úroky k 31. 12. 2019: 1 012 tis. Kč.

Smlouva o úvěru mezi korporací Rezidence Erbenova, a.s. a korporací EBM Partner a.s.

- 1/ Smlouva byla uzavřena dne 12. 3. 2019, se splatností 28. 2. 2021
- Předmětem smlouvy je poskytnutí úvěru ve výši 29 924 tis. Kč
- Úvěr je úročen

Úroky k 31.12.2019: 1 204 tis. Kč

Další plnění

Korporace EBM Partner a.s. nakoupila služby od korporace EBM Expert, s.r.o. ve výši 3 626 tis. Kč a korporaci EBM Expert, s.r.o. poskytla služby ve výši 3 204 tis. Kč.

Závazek k 31. 12. 2019: 113 tis. Kč.

Pohledávka k 31. 12. 2019: 2 856 tis. Kč.

Korporace EBM Partner a.s. nakoupila služby od korporace EBM Rent, s.r.o. ve výši 147 tis. Kč a korporaci EBM Rent, s.r.o. poskytla služby ve výši 830 tis. Kč a současně od ní měla výnos na nájemném ve výši 10 tis. Kč.

Korporace EBM Partner a.s. nakoupila služby od korporace EBM Construct, s.r.o. ve výši 20 966 tis. Kč a korporaci EBM Construct, s.r.o. poskytla služby ve výši 167 tis. Kč.

Korporace EBM Partner a.s. nakoupila služby od korporace EBM Office, s.r.o. ve výši 2 433 tis. Kč.

Korporace EBM Partner a.s. poskytla plnění korporaci Centrum bydlení pro seniory Pardubice, s.r.o. ve výši 30 126 tis. Kč

Korporace EBM Partner a.s. poskytla služby korporaci Rezidence Erbenova, a.s. ve výši 1 417 tis. Kč.

Korporace EBM Partner a.s. poskytla služby korporaci EBM SPV 1, s.r.o. ve výši 2 643 tis. Kč.

8. Posouzení újmy a jejího vyrovnání

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

9. Hodnocení vztahů a rizik v rámci skupiny

Korporaci vyplývají z účasti ve skupině EBM Group zejména výhody. Skupina EBM Group se zaměřuje zejména na plánování, přípravu a realizaci 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. 2019 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 31. března 2020


.....
Ing. Lubomír Vais
předseda představenstva