



Výroční zpráva

2013

obchodní společnost e-Finance, a.s.



Obsah

1. Základní informace o společnosti
2. Předpokládaný vývoj činnosti
3. Výzkum a vývoj
4. Životní prostředí
5. Pracovněprávní vztahy
6. Organizační složky v zahraničí
7. Skutečnosti, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy
8. Přílohy

Základní informace o společnosti

e-Finance, a.s. je společností působící na českém trhu, která byla založena dne 26. 10. 2001 a ode dne 19.12.2001 je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddílu B, vložce 3663. Společnost je založena na dobu neurčitou.

Identifikace společnosti

e-Finance, a.s., IČ: 262 72 504

sídlo: Rooseveltova 593/10, PSČ 602 00

Orgány společnosti

Představenstvo, za které jednají navenek společnosti vždy dva členové

Radek Jakubec, MBA, MSc, předseda představenstva

Ivo Škaroupka, místopředseda představenstva

Mgr. Tomáš Hanák, člen představenstva

Dozorčí rada

Lenka Chládková, předseda dozorčí rady

JUDr. Jáchym Kanarek, místopředseda dozorčí rady

Petr Barša, člen dozorčí rady

Začlenění společnosti do skupiny e-Finance

Společnost e-Finance, a.s. je mateřskou společností ve skupině, do které do 31. 12. 2013 patřily níže uvedené dceřiné společnosti, ve kterých podíl společnosti e-Finance, a.s. na základním kapitálu je 100%.

e-Finance Reality, s.r.o., IČ: 255 54 824

Rooseveltova 593/10, Brno, PSČ 602 00

registrována v České republice, zapsána v obchodním rejstříku České republiky vedeném Krajským soudem v Brně, oddílu C, vložce 33074

Základní kapitál: 100 000 Kč

e-Finance Developer, s.r.o., IČ: 277 54 979

sídlem: Rooseveltova 593/10, Brno, PSČ 602 00

registrována v České republice, zapsána v obchodním rejstříku České republiky vedeném Krajským soudem v Brně, oddílu C, vložce 56791

Základní kapitál: 200 000 Kč

Czech Property Fund, s.r.o., IČ: 292 60 833

sídlem: Rooseveltova 593/10, Brno, PSČ 602 00

registrována v České republice, zapsána v obchodním rejstříku České republiky vedeném Krajským soudem v Brně, oddílu C, vložce 68971

Základní kapitál: 200 000 Kč

eFi Palace, s.r.o., IČ: 293 78 702

sídlem: Bratislavská 234/52, 602 00 Brno

registrována v České republice, zapsána v obchodním rejstříku České republiky vedeném Krajským soudem v Brně, oddílu C, vložce 76976
Základní kapitál: 47 200 000 Kč

Hlavní činnosti

e-Finance, a.s. je finanční společností zaměřující se na tyto formy podnikání:

- Investování do nemovitostí a jejich následné zhodnocování, prodej, pronájem
- Poskytování a zprostředkování spotřebitelského úvěru
- Realitní činnosti
- Činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců
- Činnosti investičního zprostředkovatele
- Činnost pojišťovacího makléře
- Činnost účetních poradců

Hlavní trhy

Hlavním trhem společnosti e-Finance, a.s. je Česká republika.

Společnost e-Finance, a.s. má třináctiletou zkušenost s působením na trhu v České republice a prostřednictvím svých dceřiných společností a ovládaných osob se stala významným poskytovatelem služeb v oblasti realit a financí.

e-Finance, a.s. prohlašuje, že její postavení v hospodářské soutěži vzhledem ke konkurenčním subjektům není možné objektivně posoudit.

Předpokládaný vývoj činnosti

Dlouhodobým cílem e-Finance, a.s. je především posílení její pozice na trhu s nemovitostmi, zejména přímými investicemi do nákupu nemovitého majetku, jeho zhodnocováním a následným prodejem.

e-Finance, a.s. plánuje také investice do tzv. výnosových nemovitostí, které budou zůstat v jejím majetku a bude realizovat zhodnocování investovaných prostředků pronájem těchto nemovitostí nebo jejich částí.

Výzkum a vývoj

Společnost e-Finance, a.s. ani skupina e-Finance nevyvíjí aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

Životní prostředí

Společnost e-Finance, a.s. nevyvíjí aktivity v oblasti, které by mohly nějakým způsobem ohrožovat životní prostředí.

V rámci skupiny e-Finance, v případě, kdy vyvíjejí aktivity, které by mohly nějakým způsobem ovlivňovat životní prostředí, např. stavební činnost, dbají na dodržování platných právních předpisů v této oblasti.

Pracovněprávní vztahy

Skupina e-Finance se řídí platnou právní úpravou v této oblasti.

Skupina e-Finance zaměstnávala k 31. 12. 2013 celkem 61 zaměstnanců. Jejich rozložení do jednotlivých společností je následovné:

e-Finance, a.s.	5
Czech Property Fund, s.r.o.	6
e-Finance Developer, s.r.o.	8
e-Finance Reality, s.r.o.	5
eFi Palace, s.r.o.	37

Celkem 61

V tomto počtu nejsou zahrnutí zaměstnanci, kteří pracují ve společnosti na základě dohody o pracovní činnosti resp. dohody o provedení práce.

Organizační složky v zahraničí

Společnost e-Finance, a.s. ani žádný jiný člen skupiny e-Finance nemají žádnou organizační složku v zahraničí.

Skutečnosti, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy

Po rozvahovém dni došlo rovněž ke změně statutárního orgánu e-Finance, a.s. Mgr. Daniel Sobotka, MSc nahradil Mgr. Tomáše Hanáka na pozici člena představenstva v společnosti.

Po rozvahovém dni došlo ke změně sídla všech společností v holdingu. Tyto společnosti nově sídlí na ul. Bratislavská 234/52 v Brně.

V první polovině roku 2014 e-Finance Reality, s.r.o. prodala 4 byty na adrese Holzova 1156/30, Brno za úhrnnou kupní cenu 7.440.000,- Kč.

Začátkem roku e-Finance Developer, s.r.o. prodala jeden rodinný dům v obci Krasová za kupní cenu ve výši 3.700.000,- Kč. Prodej dalších dvou rodinných domů je v procesu, přičemž jejich prodej by se měl uskutečnit nejpozději na podzim 2014, kde e-Finance, a.s. očekává úhrnnou tržbu ve výši 9.085.171,- Kč.

Po rozvahovém dni nenastaly žádné jiné významné skutečnosti, které jsou nebo by mohly být významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

Přílohy

- Úplná účetní uzávěrka za rok 2013 vč. Auditorského výroku

V Brně dne 15.7.2014

Představenstvo společnosti e-Finance, a.s.:



.....
Radek Jakubec, MBA, MSc.
předseda představenstva

.....
Ivo Škaroupka
místopředseda představenstva

.....
Mgr. Daniel Sobotka, MSc.
člen představenstva

ZPRÁVA

NEZÁVISLÉHO AUDITORA

určená akcionářům a statutárnímu orgánu
společnosti

e-Finance, a.s.

**o ověření řádné
účetní závěrky**

k rozvahovému dni 31. 12. 2013

za ověřované období

od 1. 1. 2013 do 31. 12. 2013

1. OBSAH ZPRÁVY:

1. Vykonavatel auditu
2. Předmět a účel ověření
3. Příjemce zprávy
4. Auditorská zpráva

2. PŘÍLOHY :

1. Rozvaha
2. Výkaz zisku a ztrát
3. Přehled o změnách vlastního kapitálu
4. Přehled o peněžních tocích
5. Příloha k účetní závěrce

1) Vykonavatel auditu :

Ověření účetní závěrky provedl auditor **Ing. Petr Tureček**, sídlem v Brně, zapsaný v seznamu vedeném Komorou auditorů České republiky s číslem oprávnění 1830, IČ: 61 44 52 40.

Sídlo: Brno, Chládkova 2, PSČ 616 00

Tel.: 541 242 066, Fax: 541 242 387, mobil: 737 211 488

e-mail: turecek@taxpoint.cz

2) Předmět a účel ověření :

Řádná účetní závěrka

za účetní období: Od 1.1.2013 do 31.12.2013

Sestavená k rozvahovému 31. 12. 2013
dni:

Společnosti: **e-Finance, a.s.**

Sídlo společnosti: Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00

IČ: 262 72 504

byla zpracována podle platných předpisů bez jakýchkoliv schválených výjimek.

3) Příjemce zprávy :

Statutární orgán společnosti **e-Finance, a.s.**

Příjemce zprávy je povinen o obsahu této zprávy informovat statutární orgán a akcionáře společnosti.

Zpráva nezávislého auditora

určená akcionářům a statutárnímu orgánu společnosti

e-Finance, a.s.

Provedl jsem audit přiložené řádné účetní závěrky společnosti **e-Finance, a.s.** IČ: 26272504, sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00, která se skládá z rozvahy k 31.12.2013, výkazu zisku a ztráty za rok končící k 31.12.2013, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31.12.2013, přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2013 a přílohy k této účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti e-Finance, a.s. jsou uvedeny v bodě I. přílohy k této účetní závěrce.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti e-Finance, a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává 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 (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

Moji odpovědnosti je vyjádřit na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsem provedl v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsem povinen dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abych získal přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsem přesvědčen, že důkazní informace, které jsem získal, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření mého výroku.

Výrok auditora

Podle mého názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasív společnosti e-Finance, a.s. k 31.12.2013 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2013 v souladu s českými účetními předpisy.

Ověřil jsem rovněž účetní závěrku společnosti **e-Finance, a.s.** k 31.12.2012 a moje zpráva ze dne 12.9.2013 obsahovala výrok bez výhrad.

V Brně dne 18. dubna 2014




.....
Ing. Petr Tureček
auditor č. oprávnění 1830
Brno, Chládkova 2, PSČ 616 00

Zápis z projednání auditu

Auditor Ing. Petr Tureček seznámil představenstvo společnosti e-Finance, a.s. se závěry auditu účetní závěrky sestavené k 31. 12. 2013.

K účetní závěrce sestavené k 31. 12. 2013 vydal auditor výrok bez výhrad.

Auditor upozornil představenstvo na povinnost společnosti sestavit výroční zprávu v rozsahu dle §21 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, a předložit ji auditorovi k ověření.

Představenstvo bere výklad auditora na vědomí.

V Brně dne 23.4.2014


.....
Předseda představenstva


.....
Člen představenstva

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT

k. 3 1 . 1 2 . 2 0 1 3

Od: 1.1.2013 Do: 31.12.2013

v tisících Kč

IČ 2 6 2 7 2 5 0 4

otisk podacního razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

e-FINANCE, a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Bratislavská 234/52

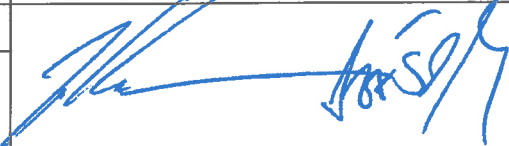
Brno

60200

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby za prodej zboží účty 604	001	+7 200	+3 550
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží účty 504	002	+6 355	+3 158
+	Obchodní marže I.-A.	003	+845	+392
II.	Výkony II.1+II.2+II.3+II.x	004	+16 953	+24 566
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb účty 601, 602	005	+16 953	+24 566
B.	Výkonová spotřeba B.1+...+B.x	008	+14 963	+22 193
B.1.	Spotřeba materiálů a energie účty 501, 502, 503	009	+385	+285
B.2.	Služby účty 511, 512, 513, 518	010	+14 578	+21 908
+	Přidaná hodnota I.-A.+II.-B.	011	+2 835	+2 765
C.	Osobní náklady součet C.1+...+C.x	012	+1 291	+486
C.1.	Mzdové náklady účty 521, 522	013	+990	+386
C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění účty 524, 525, 526	015	+258	+76
C.4.	Sociální náklady účty 527, 528	016	+43	+24
D.	Daně a poplatky účty 531, 532, 538	017	+327	+127
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku účty 551, 557	018	+185	+30
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období účty (+/-)552, (+/-)554, (+/-)555, (+/-)558, (+/-)559	025	+114	+0
IV.	Ostatní provozní výnosy účty 644, 646, 648	026	+193	+73
H.	Ostatní provozní náklady účty 543, 544, 545, 546, 548, 549	027	+262	+402
*	* Provozní výsledek hospodaření Přidaná hodnota+III.+IV.+V.-C-D-E-F-G-H-I	030	+849	+1 793
X.	Výnosové úroky účty 662	042	+7 419	+4 397
N.	Nákladové úroky účty 562	043	+6 778	+4 328
XI.	Ostatní finanční výnosy účty 663, 667AÚ, 668	044	+218	+11
O.	Ostatní finanční náklady účty 563, 567AÚ, 568, 569	045	+569	+411
*	Finanční výsledek hospodaření VI.+VII.+VIII.+IX.+X.+XI.+XII.-J.-K.-L.-M.-N.-O.-P.	048	+290	-331
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost Q.1+...+Q.x	049	+266	+285
Q.1.	splatná účty 581, 585	050	+266	+285
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost **+*-Q.	052	+873	+1 177
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) **+*-T	060	+873	+1 177
****	Výsledek hospodaření před zdaněním **+*+XIII.-R.	061	+1 139	+1 462



Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém

Sestaveno dne: 31.3.2014	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka		
Právní forma akciová společnost účetní jednotky:			
Předmět podnikání: Činnost pojišťovacího makléře			
Pozn.:			

ROZVAHA

k. 31.12.2013

Od: 1.1.2013 Do: 31.12.2013

v tisících Kč

IČ 2 6 2 7 2 5 0 4

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

e-FINANCE, a.s.

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

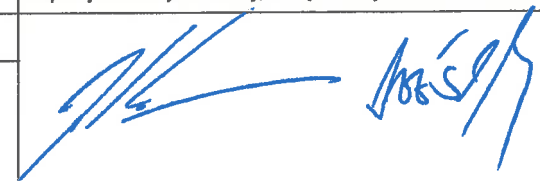
Bratislavská 234/52

Brno

60200

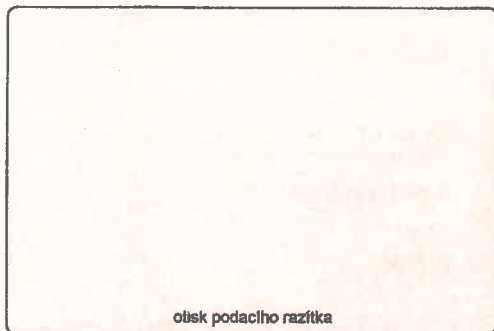
Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto (Rok 2012)
	AKTIVA CELKEM A+B.+C.+D.I.	001	+227 782	-467	+227 315	+149 839
B.	Dlouhodobý majetek B.1+...+B.III	003	+51 087	-353	+50 734	+18 968
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek B.II.1+...+B.II.x	013	+5 891	-353	+5 538	+1 132
B.II.1.	Pozemky účty 031, (-)092AÚ	014	+1 047	+0	+1 047	+264
B.II.2.	Stavby účty 021, (-)081, (-)082AÚ	015	+4 706	-215	+4 491	+868
B.II.3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí účty 022, (-)082, (-)092AÚ	016	+138	-138	+0	+0
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek B.III.1+...+B.III.x	023	+45 196	+0	+45 196	+17 836
B.III.1.	Podíly - ovládaná osoba účty 061, (-)096AÚ	024	+45 195	+0	+45 195	+20
B.III.3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly účty 063, 065, (-)096AÚ	026	+1	+0	+1	+0
B.III.6.	Požizovaný dlouhodobý finanční majetek účty 043, (-)096AÚ	029	+0	+0	+0	+17 816
C.	Oběžná aktiva C.I.+C.II.+C.III.+C.IV.	031	+105 096	-114	+104 982	+76 607
C.I.	Zásoby C.I.1+...+C.I.x	032	+1 115	+0	+1 115	+7 456
C.I.5.	Zboží účty 131, 132, 139, (-)198	037	+1 115	+0	+1 115	+7 456
C.II.	Dlouhodobé pohledávky C.II.1+...+C.II.x	039	+87 976	+0	+87 976	+37 518
C.II.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba účty 351AÚ, (-)391AÚ	041	+86 695	+0	+86 695	+35 986
C.II.7.	Jiné pohledávky účty 335AÚ, 371AÚ, 373AÚ, 374AÚ, 375AÚ, 376AÚ, 378AÚ, (-)391AÚ	046	+1 281	+0	+1 281	+1 532
C.III.	Krátkodobé pohledávky C.III.1+...+C.III.x	048	+10 731	-114	+10 617	+17 872
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů účty 311AÚ, 312AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ	049	+10 297	-114	+10 183	+17 431
C.III.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba účty 351AÚ, (-)391AÚ	050	+392	+0	+392	+426
C.III.7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy účty 314AÚ, (-)391	055	+42	+0	+42	+15
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek C.IV.1+...+C.IV.x	058	+5 274	+0	+5 274	+13 761
C.IV.1.	Peníze účty 211, 213, 281	059	+145	+0	+145	+331
C.IV.2.	Účty v bankách účty 221AÚ, 281	060	+5 129	+0	+5 129	+13 430
D.I.	Časové rozlišení D.I.1+...+D.I.x	063	+71 599	+0	+71 599	+54 264
D.I.1.	Náklady příštích období účty 381	064	+70 946	+0	+70 946	+54 076
D.I.3.	Příjmy příštích období účty 385	066	+653	+0	+653	+188

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto (Rok 2012)
	PASIVA CELKEM A+B+C.	001	+227 315	+149 839
A.	Vlastní kapitál A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.	002	+31 190	+2 957
A.I.	Základní kapitál A.I.1+...+A.I.x	003	+2 000	+2 000
A.I.1.	Základní kapitál účty 411 nebo 491	004	+2 000	+2 000
A.II.	Kapitálové fondy A.II.1+...+A.II.x	007	+26 680	-680
A.II.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků účty (+/-)414	010	+26 680	-680
A.III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku A.III.1+...+A.III.x	014	+127	+68
A.III.1.	Zákonný rezervní fond/Nedělitelný fond účty 421, 422	015	+127	+68
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let A.IV.1+...+A.IV.x	017	+1 510	+392
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let účty 428	018	+1 526	+408
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let účty (-)429	019	-16	-16
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) Aktiva - A.1.-A.II.-A.III.-A.IV.-B.-C.+A.V.x	021	+873	+1 177
B.	Cizí zdroje B.I.+B.II.+B.III.+B.IV.	022	+195 825	+137 910
B.II.	Dlouhodobé závazky B.II.1+...+B.II.x	028	+183 979	+131 722
B.II.2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba účty 471AÚ	030	+2 444	+0
B.II.6.	Vydané dluhopisy účty 473AÚ, (-)255AÚ	034	+181 050	+131 640
B.II.9.	Jiné závazky účty 372AÚ, 373AÚ, 377AÚ, 378AÚ, 474AÚ, 479AÚ, 480AÚ	037	+485	+82
B.III.	Krátkodobé závazky B.III.1+...+B.III.x	039	+6 444	+5 733
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů účty 321AÚ, 322, 325, 478AÚ, 479AÚ	040	+843	+872
B.III.5.	Závazky k zaměstnancům účty 331, 333, 479AÚ	044	+80	+23
B.III.6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění účty 336AÚ, 479AÚ	045	+43	+11
B.III.7.	Stát - daňové závazky a dotace účty 341, 342, 343, 345, 346, 347	046	+131	+561
B.III.10.	Dohadné účty pasivní účty 389AÚ	049	+34	+14
B.III.11.	Jiné závazky účty 372AÚ, 373AÚ, 377AÚ, 378AÚ, 474AÚ, 479AÚ	050	+5 313	+4 252
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci B.IV.1+...+B.IV.x	051	+5 402	+455
B.IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé účty 481AÚ	052	+21	+187
B.IV.2.	Krátkodobé bankovní úvěry účty 221AÚ, 231, 232AÚ, 481AÚ	053	+266	+268
B.IV.3.	Krátkodobé finanční výpomoci účty 249	054	+5 115	+0
C.I.	Časové rozlišení C.I.1+...+C.I.x	055	+300	+8 972
C.I.1.	Výdaje příštích období účty 383	056	+300	+1 540
C.I.2.	Výnosy příštích období účty 384	057		+7 432

Sestaveno dne: 31.3.2014	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma akciová společnost účetní jednotky: Předmět podnikání: činnost pojišťovacího makléře	
Pozn.:	



PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU



K..... **3 1 . 1 2 . 2 0 1 3**

Od: **1.1.2013** Do: **31.12.2013**

v tisících Kč

IČ **2 6 2 7 2 5 0 4**

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

e-FINANCE, a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání, IČ-I se od bydliště

Bratislavská 234/52

Brno

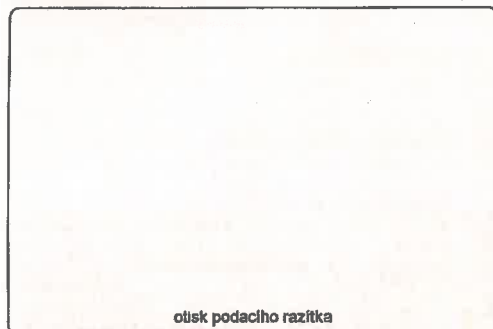
60200

otisk podacího razítka

Označ.	PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
A. Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (účet 411)				
A.1.	Počáteční stav účet 411	001	+2 000	+2 000
A.4.	Konečný zůstatek	004	+2 000	+2 000
C. Základní kapitál A. +/- B. se zohledněním účtu (-)252				
C.1.	Počáteční zůstatek A. +/- B. A.1. + B.1.	009	+2 000	+2 000
C.6.	Konečný zůstatek A. +/- B. se zohledněním účtu (-)252 C.1. + C.5.	014	+2 000	+2 000
E. Rezervní fondy (účet 421)				
E.1.	Počáteční stav účet 421	019	+68	+48
E.2.	Zvýšení	020	+59	+20
E.4.	Konečný zůstatek	022	+127	+68
H. Rozdíly z přecenění nezahnuté do výsledku hospodaření (účty 414 + 418)				
H.1.	Počáteční zůstatek účty 414 + 418	031	-680	-500
H.2.	Zvýšení	032	+27 360	
H.3.	Snížení	033		+180
H.4.	Konečný zůstatek	034	+26 680	-680
I. Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)				
I.1.	Počáteční zůstatek účty 428 + 431	035	+408	+428
I.3.	Snížení	037	+59	+20
I.4.	Konečný zůstatek	038	+349	+408
J. Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)				
J.1.	Počáteční zůstatek účty 429 + 431	039	-16	-16
J.4.	Konečný zůstatek	042	-16	-16
K. Zisk / ztráta za účetní období po zdanění				
K.1	Počáteční zůstatek	047	+1 177	
K.2	Zvýšení	048	+873	+1 177
K.4	Konečný zůstatek	050	+2 050	+1 177
Vlastní kapitál celkem				
X.1	Počáteční zůstatek C.1. + D.1. + E.1. + F.1. + G.1. + H.1. + I.1. + J.1. + K.1.	051	+2 957	+1 960
X.2	Zvýšení A.2. + B.2. + C.3. + D.2. + E.2. + F.2. + G.2. + H.2. + I.2. + J.2. + K.2.	052	+28 292	+1 197
X.3	Snížení A.3. + B.3. + C.4. + D.3. + E.3. + F.3. + G.3. + H.3. + I.3. + J.3. + K.3.	053	+59	+200
X.4	Konečný zůstatek X.1. + X.2. - X.3.	054	+31 190	+2 957

Sestaveno dne: 31.3.2014	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma akciová společnost účetní jednotky:	
Předmět podnikání: činnost pojišťovacího makléře	
Pozn.:	

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH



K... 3 1 . 1 2 . 2 0 1 3

Od: 1.1.2013 Do: 31.12.2013

v tisících Kč

IČ 2 6 2 7 2 5 0 4

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

e-FINANCE, a.s.

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

Bratislavská 234/52

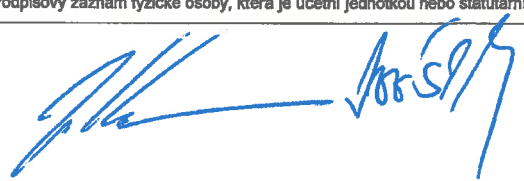
Brno

60200

otisk podacího razítka

Označ.	VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH-FLOW)	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku úč. období	001	+13 761	+17 922
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)				
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	002	+1 139	+1 462
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace A.1.1.+...+A.1.6.	003	-332	-39
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv Umožňování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	004	+185	+30
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, změna stavu rezerv	005	+113	
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou kapitalizovaných úroků) (+) Vyúčtované výnosové úroky (-)	008	-641	-69
A.1.6.	Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace	009	+11	
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami (Z + A.1.) Z + A.1.	010	+807	+1 423
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu A.2.1.+...+A.2.4.	011	-64 425	-31 393
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	012	-62 757	-31 339
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	013	-8 009	+1 272
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	014	+6 341	-1 326
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami (A* + A.2.) A* + A.2.	016	-63 618	-29 970
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)	017	-32	-75
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou investičních spol. a fondů) (+)	018	+2 927	+2 534
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za minulá období (-)	019	-384	-166
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A** + A.3. + A.4. + A.5. + A.6. + A.7.) A** + A.3. + A.4. + A.5. + A.6. + A.7.	022	-61 107	-27 677
Peněžní toky z investiční činnosti				
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	023	-4 592	-19 177
B***	Čistý peněžní tok z investiční činnosti (B.1. + B.2. + B.3.) B.1. + B.2. + B.3.	026	-4 592	-19 177
Peněžní toky z finančních činností				
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry) na peněžní prostředky a ekvivalenty	027	+57 212	+42 693

nač.	VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH-FLOW)	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1.+ C.2.) C.1.+ C.2.	035	+57 212	+42 693
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+ B***+ C***) A***+ B***+ C***	036	-8 487	-4 161
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F) P+F	037	+5 274	+13 761

Sestaveno dne: 31.3.2014	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma akciová společnost účetní jednotky:	
Předmět podnikání: činnost pojišťovacího makléře	
Pozn.:	



**Příloha k účetní závěrce za rok 2013
v plném rozsahu**



Název společnosti: e- Finance, a.s.
Sídlo společnosti: Brno, Bratislavská 234/52, PSČ: 602 00
Převažující předmět činnosti: činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců, realitní činnost, činnost pojišťovacího makléře
Datum vzniku : 19. 12. 2001
IČO: 26272504
DIČ: CZ26272504

I. Obecné údaje:

1.1.Osoby s podílem 20% a vyšším na základním jmění účetní jednotky, výše jejich vkladu v procentech: Radek Jakubec,MBA,MSc.....91%

1.2.Změny a dodatky v obchodním rejstříku za rok 2013 nebyly, 19.3.2014 zápis změny sídla

1.3.Organizační struktura, zásadní změny v r. 2013 nebyly

1.4.Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů:

Představenstvo:	Radek Jakubec, MSc, MBA	- předseda představenstva
	Ivo Škaroupka	- místopředseda představenstva
	Mgr. Tomáš Hanák	- člen představenstva
Dozorčí rada:	Lenka Chládková	- předsedkyně
	JUDr. Jáchym Kanárek	- místopředseda
	Petr Barša	- člen

1.5.Název a sídlo podniku, v němž má účetní jednotka větší než 20 % podíl na základním jmění a jeho výše: účetní jednotka má podíl ve firmě

1. e-Finance Reality, s.r.o.
Rooseveltova 593/10, 602 00 Brno
IČ: 255 54 824
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
2. e-Finance Developer, s.r.o.
Rooseveltova 593/10, 602 00 Brno
IČ: 277 54 979
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
3. Czech Property Fund, s.r.o.
Rooseveltova 593/10, 602 00 Brno
IČ: 29260833
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
4. eFi Palace, s.r.o.
Rooseveltova 593/10, 602 00 Brno
IČ: 293 78 702
Podíl na základním kapitálu činí 100%.

1.6. Výše vlastního kapitálu k 31.12.2013 a účetní hospodářský výsledek za rok 2013 ovládaných společností

Společnost	Výše vlastního kapitálu k 31.12.2013	Účetní hospodářský výsledek za rok 2013
e-Finance Reality, s.r.o.	- 7 756 tis. Kč	9 tis. Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	174 tis. Kč	1 601 tis. Kč
e-Finance Developer, s.r.o.	- 3 434 tis. Kč	-1 569 tis. Kč
eFi Palace, s.r.o.	45 021 tis. Kč	- 1 999 tis. Kč

1.7. Počet zaměstnanců a osobní náklady

Položka	Zaměstnanci celkem (průměrný počet) 5	z toho: řídící pracovníci 0
Osobní náklady celkem	1 291	
z toho:		
- mzdové náklady	990	
- nákl. na soc. zabezpečení	191	
- nákl. na zdrav. a ost. pojist.	67	
- sociální náklady	43	

1.8. Odměny ostatním členům statutárních orgánů a dozorčích orgánů: nebyly

1.9. Výše půjček, záruk a ostatních plnění

- členům statutárních orgánů : nebyly poskytnuty půjčky
- členům dozorčích orgánů : nebyly poskytnuty půjčky
- členům řídících orgánů : nebyly poskytnuty půjčky

II. Informace o účetních metodách a obecných zásadách

2.1. Způsoby ocenění

Druh majetku	Způsob ocenění
Zásoby nakupované Vytvořené ve vlastní režii	Pořizovací cenou Nebyly
DHM a DDHM ve vlastní režii	Nebyl
Cenné papíry a majetkové účasti	Pořizovací cenou

2.2. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny – nebylo použito

2.3. Druhy vedlejších pořizovacích nákladů zahrnovaných do pořizovacích cen nakupovaných zásob: za rok 2013 nevznikly

2.4.1. Složky nákladů zahrnované do cen zásob stanovených na úrovni vlastních nákladů - nebyly

2.4.2. Změny způsobu oceňování, postupů odepisování, postupů účtování, uspořádání položek účetní závěrky a obsahového vymezení těchto položek oproti roku 2012, důvody změn, vyčíslení peněžních částek těchto změn: změny nebyly

2.5. Způsoby stanovení opravných položek k majetku

Opravná položka	Způsob stanovení	Zdroj informací
Pohledávky	Dle zákona o Rezervách,	Riziko dobytnosti pohledávky, prodlení ve splatnosti

2.6. Způsob stanovení odpisových plánů a použité odpisové metody

Druh inv.majetku	Použitá odpis. metoda	Periodicita odpisování
DNM, DHM	Vychází se z daňových odpisů	Roční dle zákona o daních z příjmů
DDNM, DDHM	Účetní i daň. odpis - 100% v okamžiku zaplacení	Okamžitý odpis bez periodicity

III. Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztrát

3.1. Zisk minulých let – v roce 2012 firma vykázala zisk ve výši **1 176 812,49 Kč**

Rozdělení VH za rok 2012 do ZRF	58 840,62 Kč
Rozdělení VH za rok 2012 do nerozděl.zisku	1 117 971,87 Kč
Nerozdělený zisk k 31.12.2013	1 525 961,38 Kč

Na ř.42 výkazu zisku a ztrát – výnosové úroky z poskytnutých úvěrů a půjček ve výši **7 419 294 Kč.**

Na ř.43 výkazu zisku a ztrát – nákladové úroky v částce **6 778 477 Kč.** Jde o úroky z bankovních úvěrů a vydaných dluhopisů. Z uvedené částky představuje částka **6 586 514 Kč** nákladové úroky z emitovaných dluhopisů za dané účetní období a částka **159 695 Kč** úrok z přijatých nebankovních úvěrů a půjček.

3.2.1 Přehled o pohledávkách a závazcích

- a) pohledávky po lhůtě splatnosti: 1 413 tis.Kč (z toho 42 tis. Kč do 60 dnů po splatnosti)
- b) pohledávky v cizí měně: 0 tis.Kč
- c) pohledávky kryté zástavním právem, resp. jiným způsobem – 7 790 tis.Kč

3.2.2. Závazky po lhůtě splatnosti

- a) z obchodního styku – 0 tis.Kč
- b) v cizí měně - 0 tis.Kč
- c) z úvěrů a půjček - nejsou
- d) závazky kryté dle zástavního práva – krátkodobá půjčka 5 114 tis.Kč, zajištěna nemovitostmi v obci Krasová
- f) souhrnná výše dalších závazků, které nejsou sledovány v běžném účetnictví – nejsou

3.3. Výnosy z běžné činnosti podle hlavních činností

Činnost	Tuzemsko	Zahraničí
Služby	16 953 tis.Kč	
z toho činnost pojišťovacího zprostředkovatele a makléře	15 694 tis.Kč	
vedení účetnictví	583 tis.Kč	
ostatní	676 tis.Kč	
Prodej zboží	7 200 tis.Kč	
z toho prodej nemovitostí	7 200 tis.Kč	
Finanční činnosti	7 637 tis.Kč	
z toho poskytnutí úvěrů a půjček	7 101 tis.Kč	
ostatní	536 tis.Kč	

3.4. Výše majetku neuvedeného v rozvaze – 0 tis Kč.

3.5. Majetek v operativním pronájmu - není

3.6. Finanční pronájem - není

3.7. Majetek, jehož tržní ocenění je výrazně vyšší než ocenění v účetnictví : není

3.8. Tržní cena majetku odkoupeného po skončení finančního leasingu (dle odborného odhadu): není

3.9. Investiční majetkové CP a majetkové účasti v tuzemsku a zahraničí
 (druhy CP a emitentů, finanční výnosy) 100% e-Finance Reality, s.r.o.
 100% e-Finance Developer, s.r.o.
 100% Czech Property Fund, s.r.o.
 100% eFi Palace, s.r.o.

3.10. Rozdíly u nepeněžních vkladů (mezi vstupní cenou a pořizovací cenou) - nejsou.

3.11. Vlastní kapitál - rozdělení HV za rok 2012

Firma v roce 2012 vykázala zisk, který činil **1 176 812,49 Kč.**

3.12. Základní kapitál – počet a druh akcií s uvedením jejich nominální výše, nesplacenou část vkladu a lhůty jeho splatnosti

- 100 ks akcií o jmenovité hodnotě 20 000,- Kč znějící na jméno, v listinné podobě
- základní kapitál ve výši 2 000 000 Kč splacen

3.13. Údaje o přeměnách společností: nejsou

3.14. Doplnující údaje k Rozvaze k 31.12.2013

AKTIVA

Na řádku č.24 Rozvahy je uvedena částka 45 195 tis. Kč, jedná se o reálnou hodnotu obchodních podílů v ovládaných osobách upravenou metodou ekvivalence takto:

Ovládaná osoba	Výše obchodního podílu	Reálná hodnota obchodního podílu
e-Finance Reality, s.r.o.	100.000,-Kč	0,-Kč
e-Finance Developer, s.r.o.	200.000,-Kč	0,-Kč
eFi Palace, s.r.o.	47.200.000,-Kč	45.021 tis.Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	200.000,-Kč	174 tis.Kč
Celkem	47.700.000,-Kč	45.195 tis.Kč

Na řádku č.37 Rozvahy je uvedena částka **1 115 000 Kč**
 Jedná se o pořízení nemovitosti – pozemků vedené jako zboží.

Na řádku č.41 Rozvahy je uvedena částka **86 694 919 Kč**
 Jde o půjčky a úvěry poskytnuté:

<i>Popis:</i>	<i>splatnost</i>	<i>úrok. sazba:</i>	<i>zůstatek:</i>
Firmě Radek Jakubec, s.r.o.	31.12.2015	0%	451 689 Kč
Firmě e-Finance Reality,s.r.o.	31.12.2017	7%	19 446 022 Kč
Firmě Czech Property Fund,s.r.o.	31.12.2017	11,68%	16 779 223 Kč
Firmě e-Finance Developer,s.r.o.	31.12.2017	7%	5 017 985 Kč
eFi Palace, s. r. o.	28.1.2044	8%	45 000 000 Kč

Tyto úvěry byly poskytnuty zejména za účelem koupě a následného prodeje nemovitostí dceřinými společnostmi.

Na řádku č.46 Rozvahy je uvedena částka **1 280 776 Kč**
 Jde o půjčky a úvěry poskytnuté:

<i>Popis:</i>	<i>splatnost</i>	<i>úrok. sazba:</i>	<i>zůstatek:</i>
Firmě ŠoDo v.o.s.	25.5.2016	10,0%	176 375 Kč
Firmě SVJ Traubova 26	30.11.2027	7,0%	1 104 401 Kč

Na řádku č. 49 Rozvahy je uvedena částka **10 296 822 Kč**
 Pohledávky za odběrateli v částce 2 512 459 Kč
 Půjčky a úvěry úročené vč.úroků k 31.12.2013 v částce 7 783 543 Kč
 Ostatní pohledávky v částce 820 Kč

Na řádku č. 50 Rozvahy je uvedena částka **391 564 Kč**
 Nesplacené úroky za upsané vlastní jmění v částce 23 835 Kč
 Úroky z půjčky předseda představenstva v částce 367 729 Kč

Na řádku č. 55 – poskytnuté zálohy v částce **42 060 Kč**

Na řádku č. 64 – Fap přijaté v r.2013, náklad r. 2014 v částce 3 301 Kč
 Časové rozliš. úroků z emitovaných dluhopisů v částce 70 942 369 Kč
CELKEM 70 945 670 Kč

Na řádku č. 66 –provize od pojišťoven roku 2013 zaplacené v r. 2014 v částce **653 145 Kč**

PASIVA

Na řádku č. 10 – oceňování podílu v dceřiných společnostech ekvivalencí **26 679 399 Kč**

Na řádku č. 30 – úvěr od eFi Palace vč. Úroků, splatnost 31.5.2015, úrok 8%,	v částce	2 443 913 Kč
Na řádku č. 34 – emitované dluhopisy vč. Držených vlastních dluhopisů	v částce	181 050 000 Kč
Na řádku č. 37 – přijaté platby za dluhopisy – nevydané	v částce	485 051 Kč
Na řádku č. 46 – srážková + zálohová daň za 12/2013	v částce	14 957 Kč
DPH	v částce	23 153 Kč
Daň z příjmů za rok 2013 doplatek	v částce	92 803 Kč
CELKEM	v částce	130 913 Kč
Na řádku č. 49 – dohad spotřeby energií v roce 2013	v částce	34 032 Kč
Na řádku č. 50 – přijaté peníze do úschovy (realitní činnost)	v částce	3 810 934 Kč
skupinová pojistná smlouva – závazek z pojistného	v částce	1 487 145 Kč
přeplatky dluhopisy k vrácení	v částce	13 866 Kč
zákonné pojištění za zaměstnance před splatností	v částce	1 460 Kč
Celkem	v částce	5 313 405 Kč
Na řádku č. 51 - bankovní úvěr od Raiffeisenbanky (splácený)	v částce	21 225 Kč
- kontokorent od Raiffeisenbanky	v částce	266 330 Kč
- přijatá krátkodobá půjčka + úroky	v částce	5 114 477 Kč
CELKEM		5 402 031 Kč
Na řádku č. 56 - časové rozl. nákladů r. 2013, zaplacené v r. 2014		
provize obchodním zástupcům	v částce	310 710 Kč
dobropisy na pojistné za r. 2013, hrazeno 2014	v částce	-10 964 Kč
CELKEM	v částce	299 746 Kč

3.15.Náklady na audit – za povinný audit účetní závěrky byla statutárnímu auditorovi vyplacena odměna ve výši 22 tis.Kč, za ostatní služby 2 tis. Kč.

V Brně dne: 31. 3. 2014

Zpracovala: Hana Rablová


Radek Jakubec, MBA, MSc
předseda představenstva


Ivo Škaroupka
místopředseda představenstva

