



obchodní společnost
e-Finance, a.s.

Výroční zpráva

2014

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: Bratislavská 234/52, 602 00 Brno

Orgány společnosti

Představenstvo, za které jednají navenek společnosti vždy dva členové
Radek Jakubec, MBA, MSc, předseda představenstva
Ivo Škaroupka, místopředseda představenstva
Mgr. Daniel Sobotka, MSc, 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. 2014 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

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 33074
Základní kapitál: 100 000 Kč

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

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 56791
Základní kapitál: 200 000 Kč

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

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 68971

Základní kapitál: 200 000 Kč

eFi Palace, s.ro., 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

Dne 8. Července 2014 byla dále zapsána u Krajského soudu v Brně, oddíl B vložka 7104 obchodní korporace e-Finance EU, a.s., IČ 031 78 307, jejíž orgány jsou – statutární ředitel Radek Jakubec, MBA, MSc, a správní rada složená předsedy Radka Jakubce, MBA, MSc, Mgr. Daniela Sobotky, MSc, člena správní rady a Ivo Škaroupky, člena správní rady. Prokuristé jsou Ivo Škaroupka, Mgr. Daniel Sobotka, MSc, a Bc. Jakub Vyšehradský.

Hlavní činnosti

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

- Investování do nemovitostí a jejich následné zhodnocování, prodej, pronájem
- Realitní činnosti
- Činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců
- Činnost účetních poradců

Hlavní trhy

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

Společnost e-Finance, a.s. má čtrnáctiletou 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. 2014 celkem 44 zaměstnanců. Jejich rozložení do jednotlivých společností je následovné:

e-Finance, a.s.	8
Czech Property Fund, s.r.o.	19
e-Finance Developer, s.r.o.	8
e-Finance Reality, s.r.o.	3
eFi Palace, s.r.o.	6

Celkem 44

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

Přílohy

- Úplná účetní uzávěrka za rok 2014 vč. Auditorského výroku

V Brně dne 25.6.2015

Představenstvo společnosti e-Finance, a.s.:



.....
Rašek 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 roční účetní závěrky

za rok 2014

milan pavlacky



1. Obsah zprávy:

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

2. Přílohy:

1. Účetní výkaz rozvaha
2. Účetní výkaz zisku a ztráty
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. Milan Pavlacký se sídlem v Uherském Hradišti, Prokopa Holého 738, PSČ 686 06, zapsaný v seznamu vedeném Komorou auditorů České republiky, číslo oprávnění 0381, IČ 415 96 391.

2. Předmět a účel ověření:

Roční účetní závěrka společnosti e-Finance, a. s., se sídlem v Brně, Bratislavská 234/52 za rok 2014, PSČ 602 00, IČ 262 72 504.

Uvedená účetní závěrka byla zpracována podle platných předpisů.

3. Příjemce zprávy:

Statutární orgán společnosti e-Finance, a. s.

Příjemce zprávy je povinen o obsahu této zprávy informovat akcionáře společnosti.



Zpráva nezávislého auditora

určená akcionářům a statutárnímu orgánu společnosti

e-Finance, a. s.

Provedl jsem audit přiložené roční účetní závěrky společnosti e-Finance, a. s., se sídlem v Brně, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00, IČ 262 72 504, za rok 2014, která se skládá z výkazu rozvaha, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu, přehledu o peněžních tocích a přílohy k účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a potřebné 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 o stavu aktiv a pasív, nákladů a výnosů, hospodářského výsledku a finanční situace společnosti v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

Mojí odpovědností 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 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 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 provedených vedením společnosti 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, nákladů a výnosů, výsledku hospodaření a finanční situace společnosti e-Finance, a. s., za rok 2014, a byla sestavena v souladu s českými účetními předpisy.

V Uherském Hradišti dne 18. května 2015

me 128

Příloha k přiznání k dani
z příjmů právnických osob

ROZVAHA v plném rozsahu

Název účetní jednotky

e-Finance, a.s.

31.12.2014

ke dni

(V celých tisících Kč)

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

Bratislavská 234
60200 Brno

Rok	Měsíc		IČ							
2014	1	2	2	6	2	7	2	5	0	4

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř.2+3+31+63)	001	219.801	-2.680	217.121	227.315
B.	Dlouhodobý majetek (ř.4+13+23)	003	64.019	-2.566	61.453	50.734
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř.14 až 22)	013	16.823	-2.566	14.257	5.538
B.II.1.	Pozemky	014	1.888	0	1.888	1.047
2.	Stavby	015	5.240	-517	4.723	4.491
3.	Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	016	138	-138	0	0
9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	022	9.557	-1.911	7.646	0
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř.24 až 30)	023	47.196	0	47.196	45.196
B.III.1.	Podíly - ovládaná osoba	024	47.195	0	47.195	45.195
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026	1	0	1	1
C.	Oběžná aktiva (ř.32+39+48+58)	031	91.621	-114	91.507	104.982
C.I.	Zásoby (ř.33 až 38)	032	277	0	277	1.115
5.	Zboží	037	277	0	277	1.115
C.II.	Dlouhodobé pohledávky (ř.40 až 47)	039	82.492	0	82.492	87.976
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	041	77.776	0	77.776	86.695
7.	Jiné pohledávky	046	4.716	0	4.716	1.281
C.III.	Krátkodobé pohledávky (ř.49 až 57)	048	2.864	-114	2.750	10.617
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	2.419	-114	2.305	10.183
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	050	0	0	0	392
6.	Stát - daňové pohledávky	054	249	0	249	0
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	196	0	196	42
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek (ř.59 až 62)	058	5.988	0	5.988	5.274
C.IV.1.	Peníze	059	299	0	299	145
2.	Účty v bankách	060	5.689	0	5.689	5.129
D.I.	Časové rozlišení (ř.64 až 66)	063	64.161	0	64.161	71.599
D.I.1.	Náklady příštích období	064	64.161	0	64.161	70.946
3.	Příjmy příštích období	066	0	0	0	653

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM (ř.68+89+122)	067	217.121	227.315
A.	Vlastní kapitál (ř.69+73+80+83+87+88)	068	30.811	31.190
A.I.	Základní kapitál (ř.70 až 72)	069	2.000	2.000
A.I.1.	Základní kapitál	070	2.000	2.000
A.II.	Kapitálové fondy (ř.74 až 79)	073	26.680	26.680
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	076	26.680	26.680
A.III.	Fondy ze zisku (ř.81+82)	080	171	127
A.III.1.	Rezervní fond	081	171	127
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř.84 až 86)	083	1.304	1.510
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	084	1.304	1.526
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	085	0	-16
A.V.1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	087	656	873
B.	Cizí zdroje (ř.90+95+106+118)	089	185.908	195.825
B.II.	Dlouhodobé závazky (ř.96 až 105)	095	181.636	183.979
2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	097	1.400	2.444
4.	Závazky ke společníkům	099		
6.	Vydané dluhopisy	101	180.236	181.050
9.	Jiné závazky	104	0	485
B.III.	Krátkodobé závazky (ř.107 až 117)	106	4.011	6.444
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	107	397	843
4.	Závazky ke společníkům	110	13	0
5.	Závazky k zaměstnancům	111	301	80
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	112	67	43
7.	Stát - daňové závazky a dotace	113	73	131
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	114	690	0
10.	Dohadné účty pasivní	116	35	34
11.	Jiné závazky	117	2.435	5.313
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (ř.119 až 121)	118	261	5.402
B.IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	119	0	21
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	120	261	266
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	121	0	5.115
C.I.	Časové rozlišení (ř.123+124)	122	402	300
C.I.1.	Výdaje příštích období	123	402	300
2.	Výnosy příštích období	124		

Příloha k přiznání k dani
z příjmů právnických osob

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

Název účetní jednotky
e-Finance, a.s.

ke dni 31.12.2014
(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2014	1 2	2 6 2 7 2 5 0 4

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

Bratislavská 234
60200 Brno

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	001	2.169	7.200
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	002	838	6.355
+	Obchodní marže (ř.1-2)	003	1.331	845
II.	Výkony (ř.5+6+7)	004	7.996	16.953
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	005	7.996	16.953
B.	Výkonová spotřeba (ř.9+10)	008	8.634	14.963
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	009	186	385
2.	Služby	010	8.448	14.578
+	Přidaná hodnota (ř.3+4-8)	011	693	2.835
C.	Osobní náklady (ř.13 až 16)	012	2.087	1.291
C.1.	Mzdové náklady	013	1.571	990
3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	015	462	258
4.	Sociální náklady	016	54	43
D.	Daně a poplatky	017	145	327
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	018	2.214	185
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	025	0	114
IV.	Ostatní provozní výnosy	026	25	193
H.	Ostatní provozní náklady	027	260	262
*	Provozní výsledek hospodaření (ř.11-12-17-18+19-22-25+26-27+(-28)-(-29))	030	-3.988	849

Cash Flow

Název účetní jednotky
e-Finance, a.s.

ke dni 31.12.2014
(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2014	1 2	2 6 2 7 2 5 0 4

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

Bratislavská 234
60200 Brno

Číslo řádku a	Označení b	TEXT c	Hodnota
01	P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	5.274
02		— Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)	
03	Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	826
04	A.1.	Úpravy o nepeněžní operace (A.1.1. až A.1.6.)	3.555
05	A.1.1.	Odpisy stálých aktiv s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a umořování opravné položky k nabytému majetku	2.214
06	A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	
07	A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv	0
08	A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku	0
09	A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků a vyúčtované výnosové úroky	1.341
10	A.1.6.	Úpravy o ostatní nepeněžní operace	0
11	A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami (Z+A.1.)	4.381
12	A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu (A.2.1. až A.2.4.)	11.812
13	A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	20.789
14	A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	-9.815
15	A.2.3.	Změna stavu zásob	838
16	A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a ekvivalentů	0
17	A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami (A**+A.2.)	16.193
18	A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	-617
19	A.4.	Přijaté úroky	1.278
20	A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za minulá období	-375
21	A.6.	Příjmy a výdaje spojené s mimořádnými účetními případy, které tvoří mimořádný výsledek hospodaření, včetně uhrazené splatné daně z příjmů z mimořádné činnosti	0
22	A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku	0
23	A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A.**+A.3.+A.4.+A.5.+A.6.+A.7.)	16.479

Číslo řádku a	Označení b	TEXT c	Hodnota
24		----- Peněžní toky z investiční činnosti	
25	B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-1.375
26	B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	0
27	B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	0
28	B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1.+B.2.+B.3.)	-1.375
29		----- Peněžní toky z finančních činností	
30	C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků, které spadají do oblastí finanční činnosti, na peněžní prostředky a ekvivalenty	-14.651
31	C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty (C.2.1. až C.2.6)	0
32	C.2.1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, emisního ažia, rezervního fondu včetně složených záloh na toto zvýšení	0
33	C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům	0
34	C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	0
35	C.2.4.	Úhrada ztráty společníky	0
36	C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů	0
37	C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky v.o.s. a komplementáři u k.s.	0
38	C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1.+C.2.)	-14.651
39	F.	Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků (A.***+B.***+C.***)	453
40	D.	Diference (R.-P.-F.)	-5.727
41	R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období (P+F)	0

Sestaveno dne: 20.3.2015		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky Akciová společnost	Předmět podnikání Poradenství v oblasti řízení	Poznámka	

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 1.1.2014 do 31.12.2014
(v celých tisících Kč)

IČ: 26272504

Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Název a sídlo účetní jednotky

e-Finance, a.s.
Bratislavská 234/52
BRNO-STŘED
60200

Položka	Text	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
A. Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (účet 411)			
A.1.	Počáteční stav	2 000	2 000
A.2.	Zvýšení	0	0
A.2.	Snížení	0	0
A.3.	Konečný zůstatek	2 000	2 000
B. Základní kapitál nezapsaný (účet 419)			
B.1.	Počáteční stav	0	0
B.2.	Zvýšení	0	0
B.3.	Snížení	0	0
B.4.	Konečný zůstatek	0	0
C. A. +/- B. se zohledněním účtu 252			
C.1.	Počáteční zůstatek A. +/- B.	2 000	2 000
C.2.	počáteční zůstatek vlastních akcií a vlastních obchodních podílů	0	0
C.3.	Změna stavu účtu 252	0	0
C.4.	Konečný zůstatek účtu 252	0	0
C.5.	Konečný zůstatek a. +/- B.	2 000	2 000
D. Emisní ážio			
D.1.	Počáteční stav	0	0
D.2.	Zvýšení	0	0
D.3.	Snížení	0	0
D.4.	Konečný zůstatek	0	0
E. Rezervní fondy			
E.1.	Počáteční stav	127	68
E.2.	Zvýšení	44	59
E.3.	Snížení	0	0
E.4.	Konečný zůstatek	171	127

IČ: 26272504

Položka	Text	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
F. Ostatní fondy ze zisku			
F.1.	Počáteční zůstatek	0	0
F.2.	Zvýšení	0	0
F.3.	Snížení	0	0
F.4.	Konečný zůstatek	0	0
G. Kapitálové fondy			
G.1.	Počáteční zůstatek	0	0
G.2.	Zvýšení	0	0
G.3.	Snížení	0	0
G.4.	Konečný zůstatek	0	0
H. Rozdíly z přecenění nezahnuté do výsledku hospodaření			
H.1.	Počáteční zůstatek	26 680	-680
H.2.	Zvýšení	0	27 360
H.3.	Snížení	0	0
H.4.	Konečný zůstatek	26 680	26 680
I. Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)			
I.1.	Počáteční zůstatek	349	408
I.2.	Zvýšení	0	0
I.3.	Snížení	1 096	59
I.4.	Konečný zůstatek	-747	349
J. Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)			
J.1.	Počáteční zůstatek	-16	-16
J.2.	Zvýšení	16	0
J.3.	Snížení	0	0
J.4.	Konečný zůstatek	0	-16
K.	Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	656	873

Sestaveno dne: 19.5.2015

Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST

Předmět podnikání účetní jednotky:

Podpisový záznam:

Příloha k účetní závěrce za rok 2014 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,

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 2014 - 19.3.2014 zápis změny sídla firmy, dne 3.6.2014 byla mimořádná VH, na které bylo odsouhlaseno nové představenstvo a DR, nové stanovy

1.3. Organizační struktura, zásadní změny v r. 2014 – sídlo společnosti se nachází od března 2014 na adrese Bratislavská 234/52, Brno , ke dni 20.5.2014 změna člena představenstva – nově Mgr. Daniel Sobotka

1.4. Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů:

Představenstvo:	Radek Jakubec, MSc, MBA	- předseda představenstva
	Ivo Škaroupka	- místopředseda představenstva
	Mgr. Daniel Sobotka	- 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.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 255 54 824
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
2. e-Finance Developer, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 277 54 979
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
3. Czech Property Fund, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 29260833
Podíl na základním kapitálu činí 100%.



4. eFi Palace, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 293 78 702
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
5. e-Finance EU, a.s.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 293 78 702
Podíl na základním kapitálu činí 100%.

1.6. Výše vlastního kapitálu k 31.12.2014 a účetní hospodářský výsledek za rok 2014 ovládaných společností

Společnost	Výše vlastního kapitálu k 31.12.2014	Účetní hospodářský výsledek za rok 2014
e-Finance Reality, s.r.o.	- 5 162 tis. Kč	2 594 tis. Kč
Czech_roperte Fund, s.r.o.	437 tis. Kč	263 tis. Kč
e-Finance Developer, s.r.o.	- 3 233 tis. Kč	201 tis. Kč
eFi Palace, s.r.o.	43 121 tis. Kč	- 1 899 tis. Kč
e-Finance EU, a.s.	1 972 tis. Kč	-28 tis. Kč

1.7. Počet zaměstnanců a osobní náklady

Položka	Zaměstnanci celkem (průměrný počet)	z toho: řídicí pracovníci
	8	0
Osobní náklady celkem	2 087	
z toho:		
- mzdové náklady	1 571	
- nákl. na soc. zabezpečení	340	
- nákl. na zdrav. a ost. pojist.	122	
- sociální náklady	54	

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 řídicích 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	Nebyly
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 2014 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 2013, 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 2013 firma vykázala zisk ve výši **872 834,59 Kč**

Rozdělení VH za rok 2013 do ZRF	43 641,73 Kč
Rozdělení VH za rok 2013 do nerozděl.zisku	311 546,86 Kč
Rozdělení VH za rok 2013 – vyplacené dividendy	517 646,- Kč
Rozdělení VH za rok 2012 – vyplacené dividendy	517 647,- Kč
Nerozdělený zisk k 31.12.2014	655 957,13 Kč

Na ř.42 výkazu zisku a ztrát – výnosové úroky z poskytnutých úvěrů a půjček ve výši **7 054 560 Kč.**

Na ř.43 výkazu zisku a ztrát – nákladové úroky v částce **8 394 887 Kč.** Jde o úroky z bankovních úvěrů a vydaných dluhopisů. Z uvedené částky představuje částka **7 777 783 Kč** nákladové úroky z emitovaných dluhopisů za dané účetní období a částka **617 104 Kč** úrok z přijatých nebankovních úvěrů a půjček.

3.2.1 Přehled o pohledávkách a závazcích

- pohledávky po lhůtě splatnosti: 1 464 tis.Kč
- pohledávky v cizí měně: 0 tis.Kč
- pohledávky kryté zástavním právem, resp. jiným způsobem – 7 790 tis.Kč

3.2.2. Závazky po lhůtě splatnosti

- z obchodního styku – 0 tis.Kč
- v cizí měně - 0 tis.Kč
- z úvěrů a půjček - nejsou
- závazky kryté dle zástavního práva – nejsou
- souhrnná výše dalších závazků, které nejsou sledovány v běžném účetnictví – nejsou

3.3. Výnosy z běžné činnosti podle hlavních činností

Činnost	Tuzemsko	Zahraničí
Služby	7 996 tis.Kč	
z toho činnost pojišťovacího zprostředkovatele a makléře	4 282 tis.Kč	
vedení účetnictví	519 tis.Kč	
realitní činnost	2 969 tis.Kč	
ostatní	226 tis.Kč	
Prodej zboží	2 169 tis.Kč	
z toho prodej nemovitostí	2 169 tis.Kč	
Finanční činnosti	7 230 tis.Kč	
z toho poskytnutí úvěrů a půjček	7 055 tis.Kč	
ostatní	175 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.
- 100% e-Finance EU, a.s.

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

3.11. Vlastní kapitál - rozdělení HV za rok 2013

Firma v roce 2012 vykázala zisk, který činil **872 834,59 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 31.12.2014

AKTIVA

Na řádce č.24 Rozvahy je uvedena částka 47 195 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.	200.000,-Kč	45.021 tis.Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	200.000,-Kč	174 tis.Kč
e-Finance EU , a.s.	2.000.000,-Kč	2.000 tis. Kč
Celkem	47.700.000,-Kč	47.195 tis.Kč

Na řádku č.37 Rozvahy je uvedena částka **277.025 Kč**
 Jedná se o pořízení nemovitosti – pozemku vedeného jako zboží.

Na řádku č.41 Rozvahy je uvedena částka **77 775 185 Kč**
 Jde o půjčky a úvěry poskytnuté:

Popis:	splatnost	úrok. sazba:	zůstatek:
Firmě Radek Jakubec, s.r.o.	31.12.2015	0%	470 000 Kč
Firmě e-Finance Reality,s.r.o.	31.12.2017	14%	7 673 970 Kč
Firmě Czech Property Fund,s.r.o.	31.12.2017	7%	25 804 176 Kč
Firmě e-Finance Developer,s.r.o.	31.12.2017	7%	8 118 375 Kč
eFi Palace, s. r. o.	28.1.2044	7%	35 708 664 Kč

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

Na řádku č.46 Rozvahy je uvedena částka **4 716 020 Kč**
 Jde o půjčky a úvěry poskytnuté, pohledávky z prodeje podniku:

Popis:	splatnost	úrok. sazba:	zůstatek:
Firmě ŠoDo v.o.s.	25.5.2016	10,0%	106 356 Kč
Pohledávka z prodeje čás.podniku		7,5%	4 609 664 Kč

Na řádku č. 49 Rozvahy je uvedena částka **2 419 081 Kč**
 Pohledávky za odběrateli v částce **1 620 307 Kč**
 Půjčky a úvěry úročené vč.úroků k 31.12.2014 v částce **798 774 Kč**

Na řádku č. 55 – poskytnuté zálohy v částce **196 375 Kč**

Na řádku č. 64 – Faktury přijaté v r.2014, náklad r. 2015 v částce **21 226 Kč**
 Časové rozliš. úroků z emitovaných dluhopisů v částce **64 139 818 Kč**
CELKEM 64 161 044 Kč

PASIVA

Na řádku č. 76 – oceňování podílu v dceřiných společnostech ekvivalencí **26 679 399 Kč**

Na řádku č. 97 – nesplacený vklad do e-Finance EU,a.s. v částce **1 400 000 Kč**

Na řádku č. 101 – emitované dluhopisy (bez vlast.dluhopisů) v částce **180 180 000 Kč**
 Přijaté platby za dluhopisy – nevydané v částce **56 035 Kč**

Na řádku č. 110 – závazek ke společníkům – nevyplacené dividendy	v částce	13 200 Kč
Na řádku č. 113 – srážková + zálohová daň za 12/2014	v částce	23 932 Kč
<u>daň z nabytí nemovitých věcí</u>	<u>v částce</u>	<u>49 483 Kč</u>
CELKEM	v částce	73 415 Kč
Na řádku č. 114 – přijaté zálohy realit.klientů	v částce	689 879 Kč
Na řádku č. 117 – přijaté peníze do úschovy (realitní činnost)	v částce	2 430 745 Kč
přeplatky dluhopisy k vrácení	v částce	1 556 Kč
zákonně pojištění za zaměstnance před splatností	v částce	2 479 Kč
<u>srážky ze mzdy – exekuce</u>	<u>v částce</u>	<u>399 Kč</u>
Celkem	v částce	2 435 179 Kč
Na řádku č. 118 - kontokorent od Raiffeisenbanky	v částce	261 455 Kč
Na řádku č. 122 - časové rozl. nákladů r. 2014, zaplacené v r. 2015	v částce	401 515 Kč

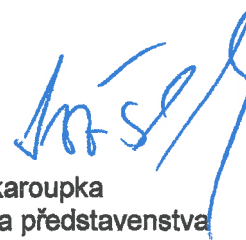
3.15.Náklady na audit – za povinný audit účetní závěrky byla statutárnímu auditorovi vyplacena odměna ve výši 37 725,- Kč.

V Brně dne: 18. 5. 2015

Zpracovala: Peřinová Jana



Mgr. Daniel Šobotka
člen představenstva



Ivo Škaroupka
místopředseda představenstva



