



**Ing. Pavel Uminský, Ph.D.
auditor, číslo oprávnění Komory auditorů ČR 1524,
Hrušovany u Brna, Tyršova 252, PSČ 664 62, IČ: 18560733**

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

**o ověření účetní závěrky společnosti e-Finance, a. s.
za rok končící 31. 12. 2016**

vydaná v Brně dne 20. dubna 2017

Zpráva nezávislého auditora určená akcionářům společnosti e-Finance, a.s.

Výrok auditora

Provedl jsem audit přiložené účetní závěrky společnosti e-Finance, a. s. (dále také Společnost) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2016, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2016, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2016, peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2016 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti e-Finance, a. s. se sídlem v Brně, Bratislavská 234/52, IČ: 262 72 504 jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle mého názoru předložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. prosinci 2016 a nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2016 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok auditora

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

Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle mého odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsem se zabýval v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením mého názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřuji.

Hlavní záležitostí auditu bylo posouzení, zda je účetní jednotka schopna v dohledné budoucnosti dostát všem svým závazkům, zejména závazkům z titulu emitovaných dluhopisů a poskytnutých bankovních úvěrů a zda je tak v předložené účetní závěrce správně aplikován předpoklad neomezeného trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti (going concern). Dále jsem se zabýval tím, zda je v účetní závěrce správně aplikována účetní zásada opatrnosti zakotvená v § 25, odst. 3 zákona 563/1991 Sb., o účetnictví, zejména ve vztahu k povinnosti tvorby opravných položek k pohledávkám za společnostmi ovládanými auditovanou účetní jednotkou. Při tomto posuzování jsem vzal v úvahu zejména aktuální hospodářské postavení ovládaných společností i rozpracované projekty, rozpočty a plány předložené vedením.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

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

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

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě společnosti

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

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

Na základě provedených postupů, do míry, jež dokážu posoudit, uvádím, že:

1. Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě společnosti, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou.
2. Ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsem povinen uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsem dospěl při provádění auditu, ostatní informace uvedené ve výroční zprávě neobsahují významné (materiální) nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsem v obdržených informacích žádné významné (materiální) nesprávnosti nejistil.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

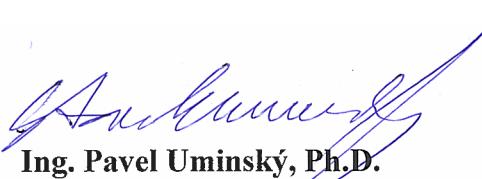
Mým cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující můj výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je mojí povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je mojí povinností:

1. Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abych na jejich základě mohl vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalím významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší, než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol představenstvem.
2. Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abych mohl navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli, abych se mohl vyjádřit k účinnosti vnitřního kontrolního systému.
3. Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenosť účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
4. Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dospěji k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je mojí povinností upozornit v mojí zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Moje závěry týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
5. Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Mojí povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsem v jeho průběhu učinil, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Brně dne 20. dubna 2017



Ing. Pavel Uminský, Ph.D.
auditor č. oprávnění 1524
Tyršova 252
664 62 Hrušovany u Brna



ROZVAHA
v plném rozsahu

Název účetní jednotky
e-Finance, a.s.

ke dni
(V celých tisících Kč)

31.12.2016

Rok	Měsíc		IČ							
2016	1	2	2	6	2	7	2	5	0	4

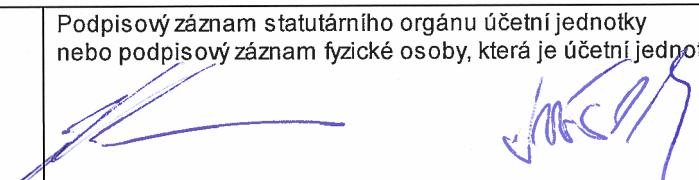
Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
Bratislavská 234
60200 Brno

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	AKTIVA CELKEM (ř.2+3+37+74)	001	377241	-5293	371948	252132
B.	Dlouhodobý majetek (ř.4+14+27)	003	96192	-5214	90978	54774
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř.5+6+9+10+11)	004	582	-194	388	0
B.I.2.	Ocenitelná práva (ř.7+8)	006	582	-194	388	0
B.I.2.1.	Software	007	582	-194	388	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř.15+18+19+20+24)	014	49307	-5020	44287	5960
B.II.1.	Pozemky a stavby (ř.16+17)	015	34230	-227	34003	146
B.II.1.1.	Pozemky	016	12145	0	12145	55
B.II.1.2.	Stavby	017	22085	-227	21858	91
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	3620	-529	3091	0
B.II.3.	Ocenovací rozdíl k nabytímu majetku	019	9557	-4264	5293	5734
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný	024	1900	0	1900	80
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	1900	0	1900	80
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř.28 až 34)	027	46303	0	46303	48814
B.III.1.	Podíly - ov ládaná nebo ov ladařící osoba	028	46302	0	46302	48813
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	1	0	1	1

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
C.	Oběžná aktiva (ř.38+46+68+71)	037	206837	-79	206758	124577
C.I.	Zásoby (ř.39+40+41+44+45)	038	48372	0	48372	25288
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	48372	0	48372	25288
C.II.	Pohledávky (ř.47+57)	046	147729	-79	147650	82872
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky (ř.48 až 52)	047	135291	0	135291	70948
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048	6470	0	6470	0
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	124141	0	124141	64269
C.II.1.5.	Pohledávky ostatní (ř.53 až 56)	052	4680	0	4680	6679
1.	Pohledávky za společníky	053	0	0	0	1965
4.	Jiné pohledávky	056	4680	0	4680	4714
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky (ř.58 až 61)	057	12438	-79	12359	11924
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	12030	-79	11951	11431
C.II.2.4.	Pohledávky ostatní (ř.62 až 67)	061	408	0	408	493
3.	Stát - daňové pohledávky	064	0	0	0	74
4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	386	0	386	419
6.	Jiné pohledávky	067	22	0	22	0
C.IV.	Peněžní prostředky (ř.72+73)	071	10736	0	10736	16417
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	26	0	26	50
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	10710	0	10710	16367
D.	Časové rozlišení aktiv (ř.75+76+77)	074	74212	0	74212	72781
D.1.	Náklady příštích období	075	74193	0	74193	71850
D.3.	Příjmy příštích období	077	19	0	19	931

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM (ř.102+125+130+164)	101	371948	252132
A.	Vlastní kapitál (ř.103+107+115+118+122+123)	102	29200	29723
A.I.	Základní kapitál (ř.104 až 106)	103	20730	2000
A.I.1.	Základní kapitál	104	20730	2000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (ř.108+109)	107	7139	26872
A.II.2.	Kapitálové fondy (ř.110 až 114)	109	7139	26872
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	110	6927	0
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	111	24361	26872
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	112	-24149	0
A.III.	Fondy ze zisku (ř.116+117)	115	171	171
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	116	171	171
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (ř.119 až 121)	118	-93	273
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	119	662	273
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	120	-755	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	122	1253	407
B.+ C.	Cizí zdroje (ř.125+130)	124	341867	222376
C.	Závazky (ř.131+146)	130	341867	222376
C.I.	Dlouhodobé závazky (ř.132+135+136+137+138+139+140+141+142)	131	329855	220552
C.I.1.	Vydané dluhopisy (ř.133+134)	132	302969	220552
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	134	302969	220552
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	135	22626	0

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
C.I.9.	Závazky ostatní (ř.143 až 145)	142	4260	0
C.II.9.3.	Jiné závazky	145	4260	0
C.II.	Krátkodobé závazky (ř.147+150+151+152+153+154+155+156)	146	12012	1824
C.II.1.	Vydané dluhopisy (ř.148+149)	147	691	0
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	149	691	0
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	150	1324	0
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	151	84	30
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	152	1140	712
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	154	311	0
C.II.8.	Závazky ostatní (ř.157 až 163)	156	8462	1082
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	157	0	19
C.II.8.3.	Závazky z zaměstnancům	159	274	231
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	160	95	67
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	161	3902	265
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	162	125	19
C.II.8.7.	Jiné závazky	163	4066	481
D.	Časové rozlišení pasiv (ř.165+166)	164	881	33
D.1.	Výdaje příštích období	165	881	26
D.2.	Výnosy příštích období	166	0	7

Sestaveno dne: 15.4.2017	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou 	
Právní forma účetní jednotky Akciová společnost	Předmět podnikání Zprostředkovatelské činnosti realit	Poznámka





VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu

Název účetní jednotky
e-Finance, a.s.

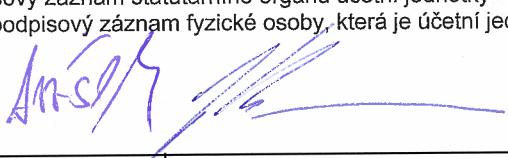
ke dni
31.12.2016
(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2016	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 z prodeje výrobků a služeb	001	29346	15308
II.	Tržby za prodej zboží	002	1	780
A.	Výkonová spotřeba (ř.4 až 6)	003	18330	12195
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004	1	277
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	2063	282
A.3.	Služby	006	16266	11636
D.	Osobní náklady (ř.10+11)	009	5188	3040
D.1.	Mzdové náklady	010	4240	2445
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř.12+13)	011	948	595
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění	012	890	554
D.2.2.	Ostatní náklady	013	58	41
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř.15+18+19)	014	1249	1915
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř.16+17)	015	1249	1915
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	1249	1915
III.	Ostatní provozní výnosy (ř.21 až 23)	020	239	8473
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021	0	8400
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	239	73
F.	Ostatní provozní náklady (ř.25 až 29)	024	566	6642
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	0	5236
F.3.	Daně a poplatky	027	188	1217
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	028	0	-34
F.5.	Jiné provozní náklady	029	378	223
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř.1+2-3-7-8-9-14+20-24)	030	4253	769

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř.40+41)	039	10910	8790
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040	10784	8755
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	126	35
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř.44+45)	043	13121	8974
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	13121	8974
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	0	49
K.	Ostatní finanční náklady	047	439	83
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř.31-34+35-38+39-42-43+46-47)	048	-2650	-218
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř.30+48)	049	1603	551
L.	Daň z příjmu (ř.51+52)	050	350	144
L.1.	Daň z příjmu splatná	051	350	144
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř.49-50)	053	1253	407
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.53-54)	055	1253	407
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	40496	33400

Sestaveno dne: 15.4.2017	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou 	
Právní forma účetní jednotky Akciová společnost	Předmět podnikání Zprostředkovatelské činnosti realit	Poznámka





**Příloha v účetní závěrce za rok 2016
sestavená v souladu s § 39 a 39a vyhlášky 500/2002 Sb.**

Společnost e-Finance, a.s. je malou účetní jednotkou, která má povinnost ověření účetní závěrky auditorem a při sestavení této účetní závěrky postupovala dle vyhlášky č. 500/2002 Sb., ve znění platném pro účetní období započaté v roce 2016.

Účetní závěrka je sestavena za předpokladu neomezeného trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti.

I. Obecné údaje:

Název společnosti:	e- Finance, a.s.
Sídlo společnosti:	Brno, Bratislavská 234/52, PSČ: 602 00
Převažující předmět činnosti:	činnost podnikatelských, finančních, organizačních e konomických poradců, realitní činnost
Datum vzniku :	19. 12. 2001
IČO:	26272504
DIČ:	CZ26272504
Právní forma:	akciová společnost
Rozvahový den:	31.12.2016
Okamžik sestavení úz:	15.4.2017

1.1. Osoby s podílem 20% a vyšším na základním jmění účetní jednotky, výše jejich vkladu v procentech: Radek Jakubec,MBA,MSc.....83%

1.2.Změny a dodatky v obchodním rejstříku za rok 2016: na základě fúze ve formě sloučením, společnost e-Finance, a.s. jako nástupnická společnost, převzala jmění zanikající společnosti GLOBUS JIHLAVA, a.s., IČ: 29294169.

1.3.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

1.4. Společnost je mateřskou společností a přiložená účetní závěrka je připravená jako samostatná.

Společnost má rozhodující podíl v následujících účetních jednotkách:

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. eFi Palace Resort, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 038 85 453
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
7. Horské středisko Lipová, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 038 07 860
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
8. e-Finance EU, a.s.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 293 78 702
Jediný akcionář – vlastní 100% akcií

II. Informace o účetních metodách a obecných zásadách a doplňující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztrát

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související.

Dlouhodobý nehmotný majetek nad 40 tis. Kč je odepisován rovnoměrně po dobu předpokládané životnosti majetku. Odpisový plán může být v průběhu používání dlouhodobého nehmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti a předpokládané zbytkové hodnoty majetku.

Předpokládaná životnost je stanovena takto: software – 3 – roky.

Dlouhodobý nehmotný majetek tvoří nakoupený software – účetní program MONEY S4, docházkový systém IKOS, MOffice 2016 a MindManager v celkové výši 582 tisíc Kč.

b) Dlouhodobý hmotný majetek zahrnuje:

1. Dlouhodobý hmotný majetek je tvořen především těmito věcmi nemovitými:
 - pozemek p.č. 3440 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 1683 – občanská vybavenost, stojící na pozemku p.č. 3440, dále pozemek p.č. 3446/1 a pozemek p.č. 3447/2 - ostatní plocha, to vše v obci Jihlava, katastrální území Jihlava. Tento majetek byl nabyt přechodem, na základě fúze ve formě sloučení, ze zanikající společnosti GLOBUS JIHLAVA, a.s. Pro daňové účely je budova oceněna původní pořizovací cenou. V účetnictví je tato budova odcepována ze vstupní ceny určené znaleckým posudkem vypracovaným pro účely sloučení rovnoměrně po dobu 100 let.

2. Samostatné movité věci, které tvoří především 3 firemní automobily. Tento majetek je oceněn pořizovací cenou a odipesován do nákladů rovnoměrně podle předpokládané doby použitelnosti.
3. Drobny hmotny majetek v hodnotě nad 15 000 Kč a dobou použitelnosti delší než 1 rok, který je oceněn skutečnými pořizovacími cenami a odipesován do nákladů je rovnoměrně po dobu ekonomické životnosti.

c) Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek je tvořen podíly v dceřiných společnostech, které jsou oceněny ekvivalencí (protihodnotou) stanovenou podle výše vlastního kapitálu této společnosti. Podíly ve společnostech se záporným vlastním kapitálem jsou oceněny hodnotou 0 Kč. Veškeré podíly jsou dále evidovány v pořizovacích hodnotách v podrozvahové evidenci.

d) Pohledávky

Společnost eviduje dlouhodobé pohledávky z titulu finančních výpomocí svým dceřiným společnostem včetně vypočtených úroků ve výši 124 141 tis. Kč. Dále eviduje dlouhodobou pohledávku z prodeje části podniku za společností e-Finance Makléři, s.r.o. ve výši 4 410 tis. Kč a jiné dlouhodobé pohledávky ve výši 6 740 tis. Kč. Dále eviduje společnost krátkodobě splatné pohledávky oceněné jmenovitou hodnotou.

e) Peněžní prostředky

Peněžní prostředky tvoří ceniny, peníze v hotovosti a na bankovních účtech evidované v českých korunách a oceněné jmenovitou hodnotou.

f) Časové rozlišení aktiv

Zde je uvedena částka zaúčtovaná do výnosů, která bude vyfakturována až v následujícím roce – evidovaná je na účtu 385 – příjmy příštích období.

Dále je zde uvedeno časové rozlišení úroků z emitovaných dluhopisů, které budou nákladem příštích období – evidované na účtu 381 – náklady příštích období.

g) Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku krajského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ážio. Ostatní kapitálové fondy jsou tvořeny peněžitými vklady nad hodnotu základního kapitálu. Dále společnost vykazuje nerozdělený zisk a neuhranou ztrátu.

h) Cizí zdroje

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se vykazují ve jmenovité hodnotě.

Společnost má dlouhodobý úvěr poskytnutý Moravským peněžním ústavem – spořitelní družstvo. Nesplacená část úvěru činí 22 521 tis. Kč, z toho krátkodobě splatná část vykázaná v krátkodobých závazcích činí 638 tis. Kč. Úvěr je zajištěn zástavním právem k budově a pozemkům vykazovaným v dlouhodobém hmotném majetku. Dále má společnost úvěr poskytnutý Komerční bankou, a.s. se sídlem Na Příkopě č.33/969, Praha 1 a nesplacená část úvěru činí 1 429 tis. Kč, z toho krátkodobě splatná část vykázaná v krátkodobých závazcích činí 686 tis. Kč. Dále má společnost poskytnutý úvěr na automobil ve výši 1 428 tis. Kč, jehož krátkodobě splatná část vykázaná v krátkodobých závazcích činí 303 tis. Kč.

Dále společnost emituje dluhopisy podle prospektu zveřejněného na stránkách www.e-finance.cz. Dluhopisy, které jsou splatné do 1 roku, jsou vykázány v krátkodobých závazcích.

i) Časové rozlišení pasiv

Výdaje příštích období zahrnují především nevyplacené úroky z dluhopisů a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

j) Účtování výnosů a nákladů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí Hlavní složkou výnosů jsou vyúčtované úroky z poskytnutých úvěrů dceřiným společnostem. Hlavní složkou nákladů jsou zaúčtované úroky z emitovaných dluhopisů.

k) Daň z příjmů splatná a odložená

Splatná daň z příjmů je vykázaná ve skutečné výši zjištěné na základě zpracovaného daňového přiznání k dani z příjmů právnických osob za rok 2016. Z titulu odlišného účetního a daňového ocenění pozemků a budov nabytých fúzí vyplývá i odložená daňová pohledávka ve výši o které se účetní jednotka rozhodla neúčtovat.

III. Další informace

1. Výše vlastního kapitálu a účetní hospodářský výsledek k 31. 12. 2016 ovládaných společností

Společnost	Výše vlastního kapitálu k 31.12.2016	Účetní hospodářský výsledek k 31.12.2016
e-Finance Reality, s.r.o.	-15 417 tis. Kč	-4 487 tis. Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	690 tis. Kč	162 tis. Kč
e-Finance Developer, s.r.o.	-11 113 tis. Kč	-5 430 tis. Kč
eFi Palace, s.r.o.	41 899 tis. Kč	-601 tis. Kč
e-Finance EU, a.s.	122 tis. Kč	-1 984 tis. Kč
eFi Palace Resort, s.r.o.	86 tis. Kč	-12 tis. Kč
Horské středisko Lipová, s.r.o.	3 506 tis. Kč	- 32 tis. Kč

2. Na řádku č.28 Rozvahy je uvedena částka 46 303 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	41 899 000,- Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	200.000,-Kč	690 000,- Kč
e-Finance EU , a.s.	2.000.000,-Kč	122 000,- Kč
eFi Palace Resort, s.r.o	100.000,-Kč	86 000,- Kč
Horské středisko Lipová, s.r.o.	3 700 000,- Kč	3 506 000,- Kč
Celkem	53 500 000,- Kč	46 303 000,- Kč

3. Zápůjčky a úvěry ovládaným nebo ovládajícím osobám, osobám pod podstatným vlivem a ostatní k 31. 12. (v tis. Kč):

název firmy	splatnost	jistina k 31.12.2016
e-Finance Reality, s.r.o. I.	po vyzvání	6 453
e-Finance Reality, s.r.o. II.	po vyzvání	10 500
e-Finance Reality, s.r.o. III.	po vyzvání	3 200

Czech Property Fund, s.r.o. I.	po vyzvání	8 286
Czech Property Fund, s.r.o. II.	po vyzvání	7 844
Czech Property Fund, s.r.o. III.	po vyzvání	15 000
e-Finance Developer, s.r.o. I.	po vyzvání	5 521
e-Finance Developer, s.r.o. II.	po vyzvání	500
e-Finance Developer, s.r.o. III.	po vyzvání	3 011
HS Lipová	po vyzvání	100
eFi Palace Resort, s.r.o.	po vyzvání	7 300
e-Finance EU,a.s.	po vyzvání	43 850
Předseda představenstva	po vyzvání	1 900
CELKEM		113 465

4. Plnění poskytnutá osobám, které jsou statutárním orgánem žádné, s výjimkou poskytnuté záplujčky úročené obvyklým úrokem a plnění dle dohod o provedení práce.
5. Společnost nemá sjednány žádné termínované obchody ani smlouvy, ze kterých by vyplývala existence zajišťovacích derivátů nebo derivátů k obchodování.
6. Společnost neposkytla pro žádnou jinou osobu žádné záruky ani jiná zajištění jejich závazků s výjimkou zajištění úvěrů uvedených v bodě II. této přílohy.
7. Společnost nemá žádné podmíněné pohledávky a závazky.
8. Společnost není v žádném právním sporu stranou žalovanou
9. Společnost nevlastní žádný majetek neuvedený v rozvaze s výjimkou drobného hmotného majetku účtovaného přímo do spotřeby a rovněž nemá žádné závazky neuvedené v rozvaze.
10. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců je 10.

IV. Dlouhodobý majetek

1. Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

Pořizovací cena

	PS	Přírůstky	Vyřazení	Převody	KS
Software	0	582			582

Opravné položky a oprávky

	PS	Přírůstky	Odpisy	Prodeje	Vyřazení	Převody	KS
Software	0		194				194

2. Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

Pořizovací cena

	PS	Přírůstky	Vyřazení	Převody	KS
Pozemky	55	12090			12145
Stavby	95	21990			22085
Hmotné movité věci a jejich soubory (popište)	138	3482			3620
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	9557				9557
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	80	1900			1900
Celkem 2016	9925				49307

Opravné položky

	PS	Přírůstky	Odpisy	Prodeje	Vyřazení	Převody	KS
Pozemky	0						0
Stavby	-4		-223				-227
Hmotné movité věci a jejich soubory (popište)	-138		-306				-529
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	-	3823	-441				-4264
Celkem 2016	-	3965					-5020

3. Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Přehled o pohybu dlouhodobého majetku

	Zůstátek k 31. 12. 2014	Přírůstky	Úbytky	Přecenění	Zůstátek k 31. 12. 2015	Přírůstky	Úbytky	Přecenění	Zůstátek k 31. 12. 2016
Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	47195	1618			48813		2511		46302
Ostatní dlouhodobé cenné papíry	1				1				1
Celkem 2016	47196				48814				46303

V Brně dne: 15. 4. 2017

Zpracovala: Novotná Marcela
tel: 515 555 513

Radek Jakubec, MBA, MSc
předseda představenstva







Ivo Škaroupka
místopředseda představenstva

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Název účetní jednotky
e-Finance, a.s.

ke dni

31.12.2016

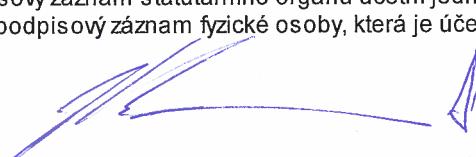
(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2016	1 2	2 6 2 7 2 5 0 4

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

Bratislavská 234
60200 Brno

ozn.	Položka vlastního kapitálu	Číslo řádku	Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snižení	Konečný zůstatek
A.	Vlastní kapitál (ř.2+6+13+16+21+22)	01	29723	27299	27822	29200
A.I.	Základní kapitál (ř.3 až 5)	02	2000	18730	0	20730
1.	Základní kapitál	03	2000	18730	0	20730
2.	Vlastní podíly	04	0	0	0	0
3.	Změny základního kapitálu	05	0	0	0	0
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (ř.7 až 12)	06	26872	6927	26660	7139
1.	Ážio	07	0	0	0	0
2.	Ostatní kapitálové fondy	08	0	6927	0	6927
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	09	26872	0	2511	24361
4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	10	0	0	24149	-24149
5.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací	11	0	0	0	0
6.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací	12	0	0	0	0
A.III.	Fondy ze zisku (ř.14+15)	13	171	0	0	171
1.	Ostatní rezervní fondy	14	171	0	0	171
2.	Statutární a ostatní fondy	15	0	0	0	0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř.17 až 20)	16	680	389	1162	-93
1.	Nerozdělený zisk minulých let	17	273	389	0	662
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	18	0	0	755	-755
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	19	0	0	0	0
4.	Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení	20	407	0	407	0
A.V.1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	21	XXX	1253	0	1253
A.V.2.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku	22	0	0	0	0

Sestaveno dne: 15.4.2017	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou 	
Právní forma účetní jednotky Akciová společnost	Předmět podnikání Zprostředkovatelské činnosti realit	Poznámka  

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období od 1.1.2016 do 31.12.2016

(v celých tisících Kč)

IČO
2 6 2 7 2 5 0 4

Název a sídlo účetní jednotky
e-Finance, a.s.

Bratislavská 234/52
BRNO-STŘED
60200

Položka	TEXT	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
P.	Stav peněžních prostředků (PP) a ekvivalentů na začátku účetního období	16 417	5 727
PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOST)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	1 603	550
A.1.	Úprava o nepeněžní operace	3 460	5 228
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv(+) s vyj. zúst. ceny a dále umoř. opr. pol. k majetku	1 249	1 915
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	0	-34
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv, vyúčt. do výnosů -, do nákladů +	0	3 163
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)	0	0
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+), s úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku vyúčtované výnosové úroky (-)	2 211	184
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0	0
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pr.kap.	5 063	5 778
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-18 464	-34 877
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-) au čas. rozlišení	-6 416	-6 392
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-) pu čas. rozl.	11 036	-3 474
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	-23 084	-25 011
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního maj. nespadající do PP a ekv.	0	0
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	-13 401	-29 099
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodob. maj. (-)	-3 695	-1
A.4.	Přijaté úroky (+)	2 669	180
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky za minulé období (-)	-279	-113
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	0	0
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-14 706	-29 033
PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-4 762	0
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	0	900
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	-59 872	0
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-64 634	900

Položka	TEXT	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
PENĚZNÍ TOKY Z FINANČNÍCH ČINNOSTÍ			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků na PP a ekv.	73 659	38 823
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na PP a ekv.	0	0
C.2.1.	Zvýšení PP a ekv. z titulu zvýšení základního kapitálu (RF) (+)	0	0
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníků (-)	0	0
C.2.3.	Další vklady PP společníků a akcionářů	0	0
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)	0	0
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	0	0
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zapl. srážkové daně (-)	0	0
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	73 659	38 823
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	-5 681	10 690
R.	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období	10 736	16 417

Sestaveno dne: 15.4.2017

Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST

Předmět podnikání účetní jednotky: Realitní činnost

Podpisový záznam:



**Zpráva obchodní korporace e-Finance, a.s. o vztazích mezi ovládající a
ovládanou osobou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou
ovládající osobou**
pro účetní období od 1.1.2016 do 31.12.2016

podle ustanovení § 82 a násł. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích v platném znění

I.

Struktura vztahů mezi ovládající osobou a ovládanou osobou

1. Ovládaná osoba:

Ovládanou osobou je obchodní korporace e-Finance, a.s. se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČ: 26272504 zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně oddíl B vložka 3663, zastoupena předsedou představenstva Radkem Jakubcem MSc, MBA a místopředsedou představenstva Ivem Škaroupkou.

2. Ovládající (propojená) osoba:

Ovládající osobou pan Radek Jakubec, MSc, MBA, nar. 18. prosince 1971,
Trvale bytem Ferrerova 424/23. Brno 618 00
obchodní podíl na ovládané osobě: 83 %
podíl na hlasovacích právech v ovládané osobě: 83%

3. Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Společnost e-Finance Makléři, s.r.o.
IČ: 255 54 671
se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00
zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně oddíl C, vložka 32971,

II.

Smlouvy, jiné právní úkony a opatření

1. Smlouvy uzavřené mezi propojenými osobami

Smlouva: Nájemní smlouva uzavřená mezi společností e-Finance Makléři, s.r.o. coby nájemcem a ovládanou osobou eFi Palace, s.r.o. coby pronajímatelem
Plnění: Nájem prostor ve výlučném vlastnictví ovládané osoby ovládající osobě.
Protiplnění: Nájemné
Vznik újmy: -
Úhrada vzniklé újmy: -
Smlouva o úhradě vzniklé újmy: -

Smlouva: Nájemní smlouva uzavřená mezi společností e-Finance Developer, s.r.o.. coby nájemcem a ovládající osobou Radkem Jakubcem coby pronajímatelem
Plnění: Nájem prostor ve výlučném vlastnictví ovládající osoby ovládané osobě.
Protiplnění: Nájemné

Vznik újmy: -
Úhrada vzniklé újmy: -
Smlouva o úhradě vzniklé újmy: -

Smlouva: Nájemní smlouva uzavřená mezi společností e-Finance, a.s. coby nájemcem a ovládající osobou Radkem Jakubcem coby pronajímatelem

Plnění: Nájem prostor ve výlučném vlastnictví ovládající osoby ovládané osobě.

Protiplnění: Nájemné

Vznik újmy: -

Úhrada vzniklé újmy: -

Smlouva o úhradě vzniklé újmy: -

Smlouva: Dohoda o úhradě kupní ceny formou splátek uzavřená mezi společností e-Finance, a.s. coby prodávajícím a ovládající osobou Radkem Jakubcem coby kupujícím.

Plnění: Možnost úhrady části kupní ceny formou splátek.

Protiplnění: Poplatek

Vznik újmy: -

Úhrada vzniklé újmy: -

Smlouva o úhradě vzniklé újmy: -

Smlouva: Smlouva o zápůjčce uzavřená mezi společností e-Finance, a.s. a ovládající osobou Radkem Jakubcem.

Plnění: Zápůjčka ve výši 1,9 milionu Kč ovládající osobě ovládanou osobou

Protiplnění: úrok ve výši 8% p.a.

Vznik újmy: -

Úhrada vzniklé újmy: -

Smlouva o úhradě vzniklé újmy: -

Smlouva: Smlouva o koupi podniku uzavřená mezi společností e-Finance, a.s. a společností e-Finance Makléři, s.r.o.

Plnění: Prodej části podniku ovládané osoby osobě ovládanou stejnou ovládající osobou

Protiplnění: kupní cena hrazená ve splátkách

Vznik újmy: -

Úhrada vzniklé újmy: -

Smlouva o úhradě vzniklé újmy: -

Smlouva: Mandátní smlouva uzavřená mezi společností e-Finance, a.s. a společností e-Finance Makléři, s.r.o.

Plnění: Činnost pojišťovacího makléře poskytovaná společností e-Finance Makléři, s.r.o. společnosti e-Finance, a.s.

Protiplnění: Činnost pojišťovacího makléře je vykonávání zdarma, provize hradí pojišťovny

Vznik újmy: -

Úhrada vzniklé újmy: -

Smlouva o úhradě vzniklé újmy: -

2. Ostatní opatření učiněná v zájmu nebo na popud propojených osob

V zájmu nebo na popud propojených osob nebyla učiněna žádná opatření.

III.

Úloha ovládané osoby

Úlohou ovládané osoby je role mateřské společnosti v holdingové struktuře, přičemž hlavní oblast aktivit ovládané osoby spočívá především v realitní činnosti a činnosti správy věcí nemovitých.

IV.

Způsob a prostředky ovládání

Ovládající osoba je akcionářem s podílem 83%, kterému odpovídá 83% hlasovacích práv, na ovládané osobě. Ovládající osoba může v ovládané osobě i propojených osobách uplatňovat přímo nebo nepřímo rozhodující vliv ve smyslu § 74 a § 75 ZOK.

V.

Zhodnocení výhod a nevýhod, specifikace rizik

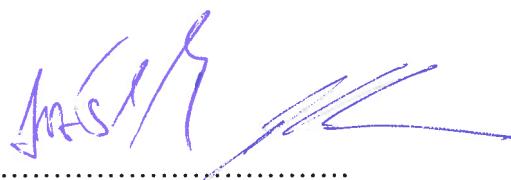
Všechny smluvní vztahy mezi ovládající a ovládanou osobou byly uzavřeny za obvyklých smluvních podmínek, přičemž sjednaná protiplnění odpovídala podmínkám obvyklého obchodního styku, a ovládající ani ovládané osobě z těchto smluvních vztah nevznikla žádná újma, významné riziko či nevýhoda.

VI.

Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma a posouzení jejího vyrovnání

Za poskytnutá plnění posuzovaná v této zprávě byla ze strany ovládané osoby ovládající osobou poskytnuta odpovídající protiplnění. Ovládané osobě nevznikla v této souvislosti žádná újma.

Tato zpráva byla statutárním orgánem ovládané osoby na základě údajů, které jsou jednatelům jakožto osobám jednajícím s péčí řádného hospodáře známy. Tato zpráva byla aktualizována ke dni jejího vyhotovení – tedy k 3.4.2017.



e-Finance, a.s.





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 i 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. 2016 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

sídlem: Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
registrována v České republice, zapsána v obchodním rejstříku České republiky vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B vložka 7104
základní kapitál 2 000 000 Kč
eFi Palace Resort, s.r.o., IČ 038 85 453
sídlem: Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
registrována v České republice, zapsána v obchodním rejstříku České republiky vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C vložka 87246
základní kapitál 100 000 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
- Realitní činností
- 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 patnáctiletou zkušenosť 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 zůstávat 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. 2016 celkem 40 zaměstnanců. Jejich rozložení do jednotlivých společností je následovné:

e-Finance, a.s.	10
Czech Property Fund, s.r.o.	9
e-Finance Developer, s.r.o.	8
e-Finance Reality, s.r.o.	2
eFi Palace, s.r.o.	11
Celkem 48	

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

Přílohy

- Úplná účetní závěrka za rok 2016 (rozvaha, výkaz zisku a ztráty, příloha v účetní závěrce, přehled o změnách vlastního kapitálu, přehled o peněžních tocích)
- Zpráva nezávislého auditora
- Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

V Brně dne 18.4.2017

Představenstvo společnosti e-Finance, a.s.:

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

.....
Ivo Škaroupka
místopředseda představenstva

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



.....
Pavel Umínský