

**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. 2018**

vydaná v Brně dne 15. dubna 2019

## **Zpráva nezávislého auditora určená představenstvu a 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. 2018, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2018 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 společnosti e-Finance, a. s. podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. prosinci 2018 a nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. prosince 2018 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 Společnost 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.

### **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. Nedílnou součástí ostatních informací uvedených ve výroční zprávě společnosti je podle § 84, odst. 2 zákona 90/2012 Sb., o obchodních korporacích i zpráva o vztazích sestavená podle § 82 tohoto zákona. Zpráva o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou nebyla součástí ostatních informací předložených k auditu. Proto se k této části ostatních informací nevyjadřuji.

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 nezjistil.

#### **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.

#### **Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky**

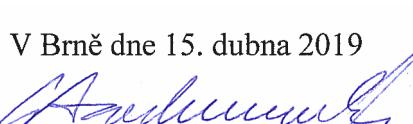
Mým cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující můj výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými 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, navrhnut 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 navrhnut auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli, abych mohl se vyjádřit k účinnosti vnitřního kontrolního systému.
3. Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost 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 dojdu 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 jsem získal do data mé 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 15. dubna 2019

  
**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 ..... 31.12.2018

(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ								
2018	1	2	2	6	2	7	2	5	0	4

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
Bratislavská 234/52  
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+78)	001	580147	-10579	569568	432093
B.	Stálá aktiva (ř.4+14+27)	003	203466	-10579	192887	117103
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř.5+6+9+10+11)	004	582	-582	0	194
B.I.2.	Ocenitelná práva (ř.7+8)	006	582	-582	0	194
B.I.2.1.	Software	007	582	-582	0	194
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř.15+18+19+20+24)	014	115617	-9997	105620	69006
B.II.1.	Pozemky a stavby (ř.16+17)	015	62427	-2232	60195	59207
B.II.1.1.	Pozemky	016	15639	0	15639	12145
B.II.1.2.	Stavby	017	46788	-2232	44556	47062
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	5233	-2619	2614	3047
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	9557	-5146	4411	4852
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	38400	0	38400	1900
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	38400	0	38400	1900
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř.28 až 34)	027	87267	0	87267	47903
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	87266	0	87266	47902
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 Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
C.	Oběžná aktiva (ř.38+46+72+75)	037	329689	0	329689	254562
C.I.	Zásoby (ř.39+40+41+44+45)	038	13160	0	13160	9525
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	9260	0	9260	9525
C.I.3.	Výrobky a zboží (ř.42+43)	041	3900	0	3900	0
C.I.3.2.	Zboží	043	3900	0	3900	0
C.II.	Pohledávky (ř.47+57+68)	046	272868	0	272868	217022
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky (ř.48 až 52)	047	266128	0	266128	200868
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048	9075	0	9075	15545
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	253543	0	253543	181078
C.II.1.5.	Pohledávky ostatní (ř.53 až 56)	052	3510	0	3510	4245
4.	Jiné pohledávky	056	3510	0	3510	4245
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky (ř.58 až 61)	057	6740	0	6740	16154
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	4097	0	4097	2638
C.II.2.4.	Pohledávky ostatní (ř.62 až 67)	061	2643	0	2643	13516
3.	Stát - daňové pohledávky	064	707	0	707	0
4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	1611	0	1611	13101
5.	Dohadné účty aktivní	066	285	0	285	180
6.	Jiné pohledávky	067	40	0	40	235
C.IV.	Peněžní prostředky (ř.76+77)	075	43661	0	43661	28015
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	254	0	254	82
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	43407	0	43407	27933
D.	Casové rozlišení aktiv (ř.79 až 81)	078	46992	0	46992	60428
D.1.	Náklady příštích období	079	46992	0	46992	60293
D.3.	Příjmy příštích období	081	0	0	0	135

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM (ř.102+124+129+166)	101	569568	432093
<b>A.</b>	Vlastní kapitál (ř.103+107+115+118+121+122)	102	31574	33490
<b>A.I.</b>	Základní kapitál (ř.104 až 106)	103	20730	20730
<b>A.I.1.</b>	Základní kapitál	104	20730	20730
<b>A.II.</b>	Ážio a kapitálové fondy (ř.108+109)	107	7953	8590
<b>A.II.2.</b>	Kapitálové fondy (ř.110 až 114)	109	7953	8590
<b>A.II.2.1.</b>	Ostatní kapitálové fondy	110	6927	6927
<b>A.II.2.2.</b>	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	111	25175	25812
<b>A.II.2.3.</b>	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	112	-24149	-24149
<b>A.III.</b>	Fondy ze zisku (ř.116+117)	115	171	171
<b>A.III.1.</b>	Ostatní rezervní fondy	116	171	171
<b>A.IV.</b>	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (ř.119 až 120)	118	1998	1160
<b>A.IV.1.</b>	Nerozdělený zisk nebo neuhraněná ztráta minulých let	119	1998	1160
<b>A.V.</b>	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	121	722	2839
<b>B.+ C.</b>	Cizí zdroje (ř.124+129)	123	531194	395814
<b>C.</b>	Závazky (ř.130+145+163)	129	531194	395814
<b>C.I.</b>	Dlouhodobé závazky (ř.131+134+135+136+137+138+139+140+141)	130	493980	382191
<b>C.I.1.</b>	Vydané dluhopisy (ř.132+133)	131	441710	354830
<b>C.I.1.2.</b>	Ostatní dluhopisy	133	441710	354830
<b>C.I.2.</b>	Závazky k úvěrovým institucím	134	50095	21219
<b>C.I.3.</b>	Dlouhodobé přijaté zálohy	135	343	159

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.142 až 144)	141	1832	5983
C.I.9.3.	Jiné závazky	144	1832	5983
C.II.	Krátkodobé závazky (ř.146+149+150+151+152+153+154+155)	145	37214	13623
C.II.1.	Vydané dluhopisy (ř.147+148)	146	30110	0
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	148	30110	0
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	149	1830	1370
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	150	1754	8901
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	151	758	799
C.II.8.	Závazky ostatní (ř.156 až 162)	155	2762	2553
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	158	261	236
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	159	85	100
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	160	37	840
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	161	982	511
C.II.8.7.	Jiné závazky	162	1397	866
D.	Časové rozlišení pasiv (ř.167+168)	166	6800	2789
D.1.	Výdaje příštích období	167	6800	2763
D.2.	Výnosy příštích období	168	0	26

Sestaveno dne: <i>11.4.2019</i>	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou  Bratislavská 234/52, 602 00 Brno IČ: 262 72 504, Tel.: 515 555 555 <i>[Handwritten signature]</i>	
Právní forma účetní jednotky Akiová společnost	Předmět podnikání Zprostředkovatelské činnosti realit	Poznámka

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**  
**v plném rozsahu**

ke dni ..... 31.12.2018  
(V celých tisících Kč)

Název účetní jednotky  
e-Finance, a.s.

Rok	Měsíc	IČ
2018	1 2 2 6 2 7 2 5 0	4

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
Bratislavská 234/52  
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	26384	17216
II.	Tržby za prodej zboží	002	0	32347
A.	Výkonová spotřeba (ř.4 až 6)	003	15286	35060
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004	0	18853
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	2388	2372
A.3.	Služby	006	12898	13835
D.	Osobní náklady (ř.10+11)	009	4535	5298
D.1.	Mzdové náklady	010	3670	4116
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř.12+13)	011	865	1182
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění	012	824	1098
D.2.2.	Ostatní náklady	013	41	84
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř.15+18+19)	014	3055	2230
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř.16+17)	015	3055	2309
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	3055	2309
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	019	0	-79
III.	Ostatní provozní výnosy (ř.21 až 23)	020	254	273
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021	25	0
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	229	273
F.	Ostatní provozní náklady (ř.25 až 29)	024	506	948
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	80	0
F.3.	Daně a poplatky	027	171	583
F.5.	Jiné provozní náklady	029	255	365
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř.1+2-3-7-8-9-14+20-24)	030	3256	6300

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
<b>VI.</b>	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř.40+41)	<b>039</b>	<b>21295</b>	<b>15060</b>
<b>VI.1.</b>	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	<b>040</b>	<b>21295</b>	<b>15060</b>
<b>J.</b>	Nákladové úroky a podobné náklady (ř.44+45)	<b>043</b>	<b>23449</b>	<b>17655</b>
<b>J.2.</b>	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	<b>045</b>	<b>23449</b>	<b>17655</b>
<b>VII.</b>	Ostatní finanční výnosy	<b>046</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>K.</b>	Ostatní finanční náklady	<b>047</b>	<b>177</b>	<b>65</b>
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř.31-34+35-38+39-42-43+46-47)	<b>048</b>	<b>-2331</b>	<b>-2659</b>
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř.30+48)	<b>049</b>	<b>925</b>	<b>3641</b>
<b>L.</b>	Daň z příjmu (ř.51+52)	<b>050</b>	<b>203</b>	<b>802</b>
<b>L.1.</b>	Daň z příjmu splatná	<b>051</b>	<b>203</b>	<b>802</b>
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř.49-50)	<b>053</b>	<b>722</b>	<b>2839</b>
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.53-54)	<b>055</b>	<b>722</b>	<b>2839</b>
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	<b>056</b>	<b>47933</b>	<b>64897</b>

Sestaveno dne: <i>11.4.2019</i>	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou   e-Milance, a.s. Bratislavská 234/52, 602 00 Brno IČ: 262 72 504, Tel.: 515 555 555 <i>(Handwritten signature over the stamp)</i>	
Právní forma účetní jednotky Akciová společnost	Předmět podnikání Zprostředkovatelské činnosti realit	Poznámka <i>(Handwritten mark)</i>

**Příloha v účetní závěrce za rok 2018  
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 2018. Účetní závěrku tvoří rozvaha sestavená v plném rozsahu, výkaz zisku a ztrát sestavený v plném rozsahu a tato příloha v účetní závěrce sestavená v rozsahu dle § 39 a 39a vyhlášky 500/2002 Sb.

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

**I. Obecné údaje:**

<b>Název společnosti:</b>	e- Finance, a.s.
<b>Sídlo společnosti:</b>	Brno, Bratislavská 234/52, PSČ: 602 00
<b>Převažující předmět činnosti:</b>	činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců, realitní činnost
<b>Datum vzniku :</b>	19. 12. 2001
<b>IČO:</b>	26272504
<b>DIČ:</b>	CZ26272504
<b>Právní forma:</b>	akciová společnost
<b>Rozvahový den:</b>	31.12.2018
<b>Okamžik sestavení úz:</b>	11.4.2019

1.1. Osoby s podílem 20% a vyšším na základním jmění účetní jednotky, výše jejich vkladu v procentech: Radek Jakubec,MBA,MSc.....86%

Počet vydaných akcií v nominální hodnotě 20 000,- Kč: 100 ks

Počet vydaných akcií v nominální hodnotě 561 900,- Kč: 4 ks

Počet vydaných akcií v nominální hodnotě 936 500,- Kč: 1 ks

Počet vydaných akcií v nominální hodnotě 15 545 900,- Kč:1 ks

1.2.Změny a dodatky v obchodním rejstříku za rok 2018: výmaz místopředsedy Ivo Škaroupka

1.3.Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů:

Představenstvo: Radek Jakubec, MSc, MBA, LLM - předseda představenstva  
Mgr. Daniel Sobotka, MSc - 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. Účetní jednotka spolu se svými dceřinými společnostmi tvoří dle § 1c zákona 563/1991 Sb., o účetnictví, malou skupinu účetních jednotek, která je podle § 22a, odst. 1 tohoto zákona osvobozena od povinnosti sestavení konsolidované účetní závěrky. 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%.
6. Horské středisko Lipová, s.r.o.  
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno  
IČ: 038 07 860  
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
7. e-Finance EU, a.s.  
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno  
IČ: 293 78 702  
Jediný akcionář – vlastní 100% akcíí
8. eFi Centrum, s.r.o.  
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno  
IČ: 057 11 576  
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
9. eFi Sport Centrum, s.r.o.  
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno  
IČ: 064 71 366  
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
10. eFi Břeclav, s.r.o.  
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno  
IČ: 062 52 559  
Podíl na základním kapitálu činí 100%.

## **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 odpisován 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 odepisována ze vstupní ceny určené znaleckým posudkem vypracovaným pro účely sloučení rovnoměrně po dobu 100 let.
  - bytové jednotky č.699/6, č.699/8, č.699/10, č.699/13, č.699/14, č.699/15, č.699/16 a nebytové prostory č.699/17, č.699/18, č.699/19, č.699/20, 699/21, č.699/22, č.699/23, č.699/24, č.699/25, vymezené v bytovém domě č.pop. 699, který je součástí pozemku p.č.803/4, včetně spoluvařnických podílů na budově a pozemku, dále pozemek p.č. 803/2 ostatní plocha, pozemek p.č. 803/6 ostatní plocha, pozemek p.č. 803/7 ostatní plocha, pozemek p.č. 803/8 ostatní plocha, pozemek p.č. 803/17 ostatní plocha, to vše v obci Brno, katastrální území Chrlice
2. Samostatné movité věci, které tvoří především 7 firemních automobilů a 1 motocykl. Tento majetek je oceněn pořizovací cenou a odepisován do nákladů rovnoměrně podle předpokládané doby použitelnosti.
3. Drobný hmotný majetek v hodnotě nad 15 000 Kč a dobou použitelnosti delší než 1 rok, který je oceněn skutečnými pořizovacími cenami a odepisován 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 těchto společností. 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**

2. Společnost eviduje dlouhodobé pohledávky z titulu finančních výpomocí svým dceřiným společnostem včetně vypočtených úroků ve výši 253 543 tis. Kč. Dále eviduje dlouhodobou pohledávku z prodeje části podniku za společností e-Finance Makléři, s.r.o. ve výši 3 510 tis. Kč a jiné dlouhodobé pohledávky ve výši 9 075 tis. Kč. Dále eviduje společnost krátkodobě splatné pohledávky oceněné jmenovitou hodnotou. Účetní jednotka neeviduje žádné pohledávky po lhůtě splatnosti. U pohledávek ve lhůtě splatnosti nemáme žádné informace o tom, že by jejich úhrada ve sjednaném termínu splatnosti byla ohrožena. Proto nejsou tvořeny žádné opravné položky k pohledávkám.

**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

**g) Vlastní kapitál**

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku krajského soudu. Připadné 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 51 062 tis. Kč, z toho krátkodobě splatná část vykázaná v krátkodobých závazcích činí 1 440 tis. Kč. Úvěr je zajištěn zástavním právem k budově a pozemků 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 57 tis. Kč, z toho krátkodobě splatná část vykázaná v krátkodobých závazcích činí 57 tis. Kč. Dále má společnost poskytnutý úvěr na automobil ve výši 806 tis. Kč, jehož krátkodobě splatná část vykázaná v krátkodobých závazcích činí 334 tis. Kč.

Dále společnost emituje dluhopisy podle prospektu zveřejněného na stránkách [www.e-finance.cz](http://www.e-finance.cz). Dluhopisy, které jsou splatné do 1 roku, jsou vykázány v krátkodobých závazcích.

Ke dni sestavení účetní závěrky nejsou známy žádné skutečnosti, na základě kterých by bylo třeba v souladu s platnými účetními předpisy tvořit rezervy na budoucí náklady.

**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 dceriným 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 priznání k dani z příjmů právnických osob za rok 2018.

Z titulu odlišného účetního a daňového ocenění pozemků a budov nabytých fúzí vyplývá i odložená daňová pohledávka, o které se účetní jednotka rozhodla neúčtovat.

### **III. Další informace**

1. Výše vlastního kapitálu a účetní hospodářský výsledek k 31. 12. 2018 ovládaných společností

Společnost	Výše vlastního kapitálu k 31.12.2018	Účetní hospodářský výsledek k 31.12.2018
e-Finance Reality, s.r.o.	-21 306 tis. Kč	-2 883 tis. Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	21 110 tis. Kč	241 tis. Kč
e-Finance Developer, s.r.o.	-12 945 tis. Kč	-1 810 tis. Kč
eFi Palace, s.r.o.	43 729 tis. Kč	207 tis. Kč
e-Finance EU, a.s.	20 685 tis. Kč	330 tis. Kč

eFi Palace Resort, s.r.o.	-1 190 tis. Kč	-544 tis. Kč
Horské středisko Lipová, s.r.o.	1 741 tis. Kč	- 1 721 tis. Kč
eFi Centrum, s.r.o.	-5 948 tis. Kč	- 1 609 tis. Kč
eFi Sport Centrum, s.r.o.	-306 tis. Kč	-356 tis. Kč
eFi Břeclav, s.r.o.	-182 tis. Kč	-99 tis. Kč

Všechny ovládané společnosti realizují své projekty, které budou po jejich dokončení ziskové a je předpoklad, že výše vlastního kapitálu se tak dostane do kladných čísel.

2. Na řádku č.28 Rozvahy je uvedena částka 87 266 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	43 729 317,- Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	20 200 000,-Kč	21 109 918,-Kč
e-Finance EU , a.s.	22 000 000,-Kč	20 685 312,- Kč
eFi Palace Resort, s.r.o	100 000,-Kč	0,- Kč
Horské středisko Lipová, s.r.o.	3 700 000,- Kč	1 741 274,- Kč
eFi Centrum, a.s.	50 000,- Kč	0,- Kč
eFi Sport Centrum, s.r.o.	50 000,- Kč	0,- Kč
eFi Břeclav, s.r.o.	50 000,- Kč	0,- Kč
Celkem	93 650 000,- Kč	87 265 821,- Kč

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

název firmy	splatnost	jistina v tis. k 31.12.2018	neuhrazené úroky k 31.12.2018
e-Finance Reality, s.r.o. I.	rok od vyžádání	6 453	1 294
e-Finance Reality, s.r.o. II.	rok od vyžádání	10 500	3 801
e-Finance Reality, s.r.o. III.	rok od vyžádání	37 172	3 659
Czech Property Fund, s.r.o.	rok od vyžádání	60 378	0
e-Finance Developer, s.r.o. I.	rok od vyžádání	6 696	2 953
e-Finance Developer, s.r.o. II.	rok od vyžádání	500	83
e-Finance Developer, s.r.o. III.	rok od vyžádání	8 251	1 191
e-Finance Developer, s.r.o. IV.	rok od vyžádání	5 200	924
HS Lipová, s.r.o. I.	rok od vyžádání	100	36
HS Lipová, s.r.o. II.	rok od vyžádání	22 955	1 768
eFi Centrum, s.r.o. I.	rok od vyžádání	2 120	214
eFi Centrum, s.r.o. II.	rok od vyžádání	29 500	4 737
eFi Břeclav, s.r.o.	rok od vyžádání	870	124
eFi Palace Resort, s.r.o.	rok od vyžádání	7 480	2 139
eFi Palace, s.r.o.	rok od vyžádání	2 774	23
e-Finance EU,a.s.	rok od vyžádání	29 000	294
eFi Sport Centrum, s.r.o.	rok od vyžádání	0	354
<b>CELKEM</b>		<b>229 949</b>	<b>23 594</b>

4. Plnění poskytnutá osobám, které jsou statutárním orgánem žádné, s výjimkou 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 9.

#### **IV. Dlouhodobý majetek**

##### **1. Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)**

Pořizovací cena

	PS	Přírůstky	Vyřazení	Převody	KS
Software	582	0	0	0	582

Opravné položky a oprávky

	PS	Přírůstky	Odpisy	Prodeje	Vyřazení	Převody	KS
Software	388		194				582

##### **2. Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)**

Pořizovací cena

	PS	Přírůstky	Vyřazení	Převody	KS
Pozemky	12145	3494			15639
Stavby	48038			1250	46788
Hmotné movité věci a jejich soubory (popište)	4502	731			5233
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	9557				9557
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	1900	36500			38400
Celkem 2018	76142				115617

Oprávky

	PS	Přírůstky	Odpisy	Prodeje	Vyřazení	Převody	KS
Pozemky	0						0
Stavby	-976		-1256				-2232
Hmotné movité věci a jejich soubory (popište)	-1455		-1164				-2619
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	-4705		-441				-5146
Celkem 2018	-7136						-9997

### 3. Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

	Zůstatek k 31.12. 2016	Přírůstky	Úbytky	Přecenění	Zůstatek k 31.12. 2017	Přírůstky	Úbytky	Přecenění	Zůstatek k 31.12. 2018
Podíly ovládaná nebo ovládající osoba	46302	1600			47902	39364			87266
Ostatní dlouhodobé cenné papíry		1			1				1
Celkem	46303				47903				87267

### V. Dlouhodobý hmotný majetek s významně vyšší tržní hodnotou, než je jeho ocenění v rozvaze:

**Obchodní galerie Globus Jihlava** - jedná se o objekt občanské vybavenosti s přilehlými pozemky, který byl oceněn znaleckým posudkem vypracovaným znalcem Ing. Jaroslavem Hábou, ze dne 15. 6. 2018 na částku 60 700 tis. Kč.

**Bytové jednotky a nebytové prostory Chrlice** - jedná se o 7 bytových jednotek a 9 nebytových prostor, které byly oceněny znaleckým posudkem vypracovaným znalcem Ing. Jaroslavem Hábou, ze dne 11. 6. 2018 na částku 30 430 tis. Kč.

### VI. Události po datu účetní závěrky

V období od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky nedošlo k žádným významným událostem, které by vyžadovaly úpravu této účetní závěrky.

V Brně dne: 11. 4. 2019

Zpracovala: Novotná Marcela  
tel: 515 555 513



**e-Finance, a.s.**  
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno  
IČ: 262 72 504, Tel.: 515 555 555

Radek Jakubec, MBA, MSc  
předseda představenstva

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Radek Jakubec'.



**e-Finance, a.s.**  
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno  
IČ: 262 72 504, Tel.: 515 555 555

Mgr. Daniel Sobotka, MSc  
člen představenstva

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Daniel Sobotka'.



obchodní společnost  
e-Finance, a.s.

Výroční zpráva

2018

## **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, LL.M.** předseda představenstva

**Ivo Škaroupka**, místopředseda představenstva, (funkce ukončena ke dni 23.1.2018)

**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. 2017 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.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

**e-Finance EU, a.s., IČ 031 78 307**

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 22 000 000 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

**Horské středisko Lipová, s.r.o. IČ 038 07 860**

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 86878

základní kapitál 3 700 000 Kč

**eFi Centrum, s.r.o. IČ 057 11 576**

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 97508

základní kapitál 50 000 Kč

**eFi Sport Centrum, s.r.o. IČ 064 71 366**

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 102305

základní kapitál 50 000 Kč

**eFi Břeclav, s.r.o. IČ 062 52 559**

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 100982

základní kapitál 50 000 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. působí na trhu v České republice od roku 2001 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. 2018 celkem 45 zaměstnanců. Jejich rozložení do jednotlivých společností je následovné:

e-Finance, a.s.	9
Czech Property Fund, s.r.o.	15
e-Finance Developer, s.r.o.	6
eFi Palace, s.r.o.	13
eFi Centrum, s.r.o.	2

Celkem 45

V tomto počtu nejsou zahrnuti 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 2018 (rozvaha, výkaz zisku a ztráty, příloha u účetní závěrce, přehled o změnách vlastního kapitálu)
- Zpráva nezávislého auditora
- Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

V Brně dne 12.4.2019

Představenstvo společnosti e-Finance, a.s.:

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

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

**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 1.1.2018 do 31.12.2018**

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, LL.M a členem představenstva Mgr. Danielem Sobotkou MSc,

**2. Ovládající (propojená) osoba:**

Ovládající osobou pan Radek Jakubec, MSc, MBA, LL.M, nar. 18. prosince 1971, Trvale bytem Ferrerova 424/23. Brno 618 00  
obchodní podíl na ovládané osobě: 86 %  
podíl na hlasovacích právech v ovládané osobě: 86%

**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,

Společnost eFi Car, s.r.o.  
IČ: 050 56 021  
se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00  
zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně oddíl C, vložka 93329,

Společnost eFiJob.cz, s.r.o.  
IČ: 059 08 744  
se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00  
zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně oddíl C, vložka 98887,

**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 osoby.

*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 osoby.

*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 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:* -

*Smlouva:* Smlouva o zajištění právních služeb uzavřená mezi poskytující společností e-Finance, a.s. a přijímající společností eFiJob.cz, s.r.o.

*Plnění:* Právní služby

*Protiplnění:* Úhrada služeb

*Vznik újmy:* -

*Úhrada vzniklé újmy:* -

*Smlouva o úhradě vzniklé újmy:* -

*Smlouva:* Smlouva o dodávce úklidových služeb mezi společností eFiJob.cz, s.r.o. jako dodavatelem a společností eFi Palace, s.r.o. jako odběratelem.

*Plnění:* Úklidové služby

*Protiplnění:* Úhrada služeb

*Vznik újmy:* -

*Úhrada vzniklé újmy:* -

*Smlouva o úhradě vzniklé újmy:* -

*Smlouva:* Smlouva o dodávce cateringových služeb mezi společností eFiJob.cz, s.r.o. jako dodavatelem a společností e-Finance Developer, s.r.o. jako odběratelem.

*Plnění:* Cateringové služby

*Protiplnění:* Úhrada služeb

*Vznik újmy:* -

*Úhrada vzniklé újmy:* -

*Smlouva o úhradě vzniklé újmy:* -

*Smlouva:* Smlouva o zárukách uzavřená mezi společností Czech Property Fund, s.r.o. a ovládající osobou Radkem Jakubcem zajištěná zástavním právem na věcech nemovitých.

*Plnění:* Záruka ve výši 10 milionů Kč ovládající osobě ovládanou osobou

*Protiplnění:* úrok ve výši 5% p.a.

*Vznik újmy:* -

*Úhrada vzniklé újmy:* -

*Smlouva o úhradě vzniklé újmy:* -

*Smlouva:* Smlouva o zárukách uzavřená mezi společností Czech Property Fund, s.r.o. a ovládající osobou Radkem Jakubcem.

*Plnění:* Záruka ve výši 2 miliony Kč ovládající osobě ovládanou osobou

*Protiplnění:* úrok ve výši 5% p.a.

*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 86%, kterému odpovídá 86% 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 členům statutárního orgánu jakožto osobám jednajícím s péčí řádného hospodáře známy. Tato zpráva byla aktualizována ke dni jejího vyhotovení – tedy k 4.4.2019.

Představenstvo společnosti e-Finance, a.s.:

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

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