



obchodní společnost  
e-Finance, a.s.

Výroční zpráva

2015

## 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. 2015 patřily níže uvedené dceřiné společnosti, ve kterých podíl společnosti e-Finance, a.s. na základním kapitálu je 100%.

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

sídlem: Bratislavská 234/52, 602 00 Brno

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

Základní kapitál: 100 000 Kč

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

sídlem: Bratislavská 234/52, 602 00 Brno

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

Základní kapitál: 200 000 Kč

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

sídlem: Bratislavská 234/52, 602 00 Brno

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

Základní kapitál: 200 000 Kč

**eFi Palace, s.ro.,** IČ: 293 78 702

sídlem: Bratislavská 234/52, 602 00 Brno

registrována v České republice, zapsána v obchodním rejstříku České republiky vedeném Krajským soudem v Brně, oddílu C, vložce 76976

Základní kapitál: 47 200 000 Kč

**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 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 činnosti
- Činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců
- Činnost účetních poradců

### *Hlavní trhy*

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

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

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

### *Předpokládaný vývoj činnosti*

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

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

### **Výzkum a vývoj**

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

### **Životní prostředí**

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

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

### Pracovněprávní vztahy

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

Skupina e-Finance zaměstnávala k 31. 12. 2015 celkem 48 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.	19
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 nemá žádnou organizační složku v zahraničí.

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

Dne 29.3.2016 byla uzavřena Smlouva o převodu cenných papírů, na základě které se obchodní korporace e-Finance, a.s. stala jediným akcionářem obchodní korporace GLOBUS JIHLAVA, a.s., IČ 29294169 se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno.

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

### Přílohy

- Úplná účetní uzávěrka za rok 2015 vč. Auditorského výroku

V Brně dne 21.6.2016

Představenstvo společnosti e-Finance, a.s.:



**e-Finance, a.s.**

Bratislavská 234/52, 602 00 Brno

IČ: 262 72 504, Tel.: 515 555 555

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

.....  
Ivo Škaroupka  
místopředseda představenstva

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

## ZPRÁVA


### NEZÁVISLÉHO AUDITORA

určená akcionářům a statutárnímu orgánu  
společnosti

**e-Finance, a. s.**

**o ověření roční účetní závěrky**

**za rok 2015**

*mil* *uf*  


## **1. Obsah zprávy:**

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

## **2. Přílohy:**

1. Účetní výkaz rozvaha
2. Účetní výkaz zisku a ztráty
3. Přehled o změnách vlastního kapitálu
4. Přehled o peněžních tocích
5. Příloha k účetní závěrce

## **1. Vykonavatel auditu:**

Ověření účetní závěrky provedl auditor Ing. Milan Pavlacký se sídlem v Uherském Hradišti, Prokopa Holého 738, PSČ 686 06, zapsaný v seznamu vedeném Komorou auditorů České republiky, číslo oprávnění 0381, IČ 415 96 391.

## **2. Předmět a účel ověření:**

Roční účetní závěrka společnosti e-Finance, a. s., se sídlem v Brně, Bratislavská 234/52 za rok 2015, PSČ 602 00, IČ 262 72 504.

Uvedená účetní závěrka byla zpracována podle platných předpisů.

## **3. Příjemce zprávy:**

Statutární orgán společnosti e-Finance, a. s.

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



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'milan pavlacký'. Below the signature is a faint, circular stamp or seal, likely an official seal of the auditor or the audit firm.

## Zpráva nezávislého auditora

určená akcionářům a statutárnímu orgánu společnosti

### e-Finance, a. s.

Provedl jsem audit přiložené roční účetní závěrky společnosti e-Finance, a. s., se sídlem v Brně, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00, IČ 262 72 504, za rok 2015, která se skládá z výkazu rozvaha, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu, přehledu o peněžních tocích a přílohy k účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a potřebné vysvětlující informace. Údaje o společnosti e-Finance, a. s., jsou uvedeny v bodě I. přílohy k této účetní závěrce.

#### **Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku**

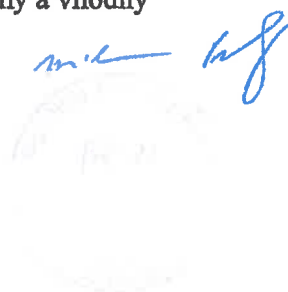
Statutární orgán společnosti e-Finance, a. s., je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz o stavu aktiv a pasív, nákladů a výnosů, hospodářského výsledku a finanční situace společnosti v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

#### **Odpovědnost auditora**

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

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


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



## **Výrok auditora**

**Podle mého názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasív, nákladů a výnosů, výsledku hospodaření a finanční situace společnosti e-Finance, a. s., za rok 2015, a byla sestavena v souladu s českými účetními předpisy.**

**V Uherském Hradišti dne 18. dubna 2016**



A handwritten signature in blue ink is positioned above a circular stamp. The stamp is faint and contains the text "Ing. JUDr. Petr..." around its perimeter.



Příloha k přiznání k dani  
z příjmů právnických osob

# ROZVAHA

## v plném rozsahu

31.12.2015

ke dni

(V celých tisících Kč)

Název účetní jednotky

e-Finance, a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

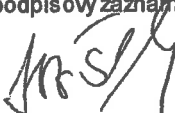
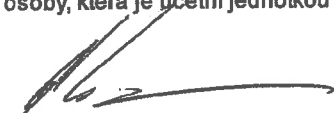
Bratislavská 234

60200 Brno

Rok	Měsíc	IČ
2015	1 2	2 6 2 7 2 5 0 4

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Mínulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (f.2+3+31+63)	001	256176	-4044	252132	217121
B.	Dlouhodobý majetek (f.4+13+23)	003	58739	-3965	54774	61453
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (f.14 až 22)	013	9925	-3965	5960	14257
B.II.1.	Pozemky	014	55	0	55	1888
2.	Stavby	015	95	-4	91	4723
3.	Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	016	138	-138	0	0
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	80	0	80	0
9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	022	9557	-3823	5734	7646
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (f.24 až 30)	023	48814	0	48814	47196
B.III.1.	Podíly - ovládaná osoba	024	48813	0	48813	47195
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026	1	0	1	1
C.	Oběžná aktiva (f.32+39+48+58)	031	124656	-79	124577	91507
C.I.	Zásoby (f.33 až 38)	032	25288	0	25288	277
5.	Zboží	037	25288	0	25288	277
C.II.	Dlouhodobé pohledávky (f.40 až 47)	039	71027	-79	70948	82492
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	041	64269	0	64269	77776
4.	Pohledávky za společníky	043	1965	0	1965	0
7.	Jiné pohledávky	046	4793	-79	4714	4716
C.III.	Krátkodobé pohledávky (f.49 až 57)	048	11924	0	11924	2750
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	11431	0	11431	2305
6.	Stát - daňové pohledávky	054	74	0	74	249
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	419	0	419	196
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek (f.59 až 62)	058	16417	0	16417	5988
C.IV.1.	Peníze	059	50	0	50	299
2.	Účty v bankách	060	16367	0	16367	5689
D.I.	Časové rozlišení (f.64 až 66)	063	72781	0	72781	64161
D.I.1.	Náklady příštích období	064	71850	0	71850	64161
3.	Příjmy příštích období	066	931	0	931	0

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM (ř.68+89+122)	067	252132	217121
A.	Vlastní kapitál (ř.69+73+80+83+87+88)	068	29723	30811
A.I.	Základní kapitál (ř.70 až 72)	069	2000	2000
A.I.1.	Základní kapitál	070	2000	2000
A.II.	Kapitálové fondy (ř.74 až 79)	073	26872	26680
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	076	26872	26680
A.III.	Fondy ze zisku (ř.81+82)	080	171	171
A.III.1.	Rezervní fond	081	171	171
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř.84 až 86)	083	273	1304
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	084	273	1304
A.V.1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	087	407	656
B.	Cizí zdroje (ř.90+95+106+118)	089	222376	185908
B.II.	Dlouhodobé závazky (ř.96 až 105)	095	220552	181636
2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	097	0	1400
6.	Vydané dluhopisy	101	220552	180236
B.III.	Krátkodobé závazky (ř.107 až 117)	106	1824	4011
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	107	712	397
4.	Závazky ke společníkům	110	19	13
5.	Závazky k zaměstnancům	111	231	301
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	112	67	67
7.	Stát - daňové závazky a dotace	113	265	73
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	114	30	690
10.	Dohadné účty pasivní	116	19	35
11.	Jiné závazky	117	481	2435
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (ř.119 až 121)	118	0	261
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	120	0	261
C.I.	Časové rozlišení (ř.123+124)	122	33	402
C.I.1.	Výdaje příštích období	123	26	402
2.	Výnosy příštích období	124	7	0

Sestaveno dne: 15.4.2016		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
		 	
Právní forma účetní jednotky s. s. -	Předmět podnikání	Poznámka	

Příloha k přiznání k dani  
z příjmů právnických osob

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

Název účetní jednotky  
e-Finance, a.s.

ke dni 31.12.2015  
(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2015	1 2	2 6 2 7 2 5 0 4

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

Bratislavská 234  
60200 Brno

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	001	780	2169
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	002	277	838
+	Obchodní marže (ř.1-2)	003	503	1331
II.	Výkony (ř.5+6+7)	004	15308	7996
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	005	15308	7996
B.	Výkonová spotřeba (ř.9+10)	008	11918	8634
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	009	282	186
2.	Služby	010	11636	8448
+	Přidaná hodnota (ř.3+4-8)	011	3893	693
C.	Osobní náklady (ř.13 až 16)	012	3040	2087
C.1.	Mzdové náklady	013	2445	1571
3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	015	554	462
4.	Sociální náklady	016	41	54
D.	Daně a poplatky	017	1217	145
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	018	1915	2214
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu (ř.20+21)	019	8400	0
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	020	8400	0
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu (ř.23+24)	022	5236	0
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	023	5236	0
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	025	-34	0
IV.	Ostatní provozní výnosy	026	73	25
H.	Ostatní provozní náklady	027	223	260
*	Provozní výsledek hospodaření (ř.11-12-17-18+19-22-25+26-27+(-28)-(-29))	030	769	-3988



Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
X.	Výnosové úroky	042	8790	7054
N.	Nákladové úroky	043	8974	8395
XI.	Ostatní finanční výnosy	044	49	176
O.	Ostatní finanční náklady	045	83	145
*	Finanční výsledek hospodaření (ř.31-32+33+37-38+39-40-41+42-43+44-	048	-218	-1310
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (ř.50+51)	049	144	170
Q.1.	splatná	050	144	170
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (ř.30+48-49)	052	407	-5468
XIII.	Mimořádné výnosy	053	0	6000
R.	Mimořádné náklady	054	0	-124
*	Mimořádný výsledek hospodaření (ř.53-54-55)	058	0	6124
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.52+58-59)	060	407	656
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (ř.30+48+53-54)	061	551	826

Sestaveno dne: 15.4.2016		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky a.s.	Předmět podnikání	Poznámka

8

**Příloha k účetní závěrce za rok 2015  
v plném rozsahu**

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

**I. Obecné údaje:**

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

1.2. Změny a dodatky v obchodním rejstříku za rok 2015 - nebyly

1.3. Organizační struktura, zásadní změny v r. 2015 - nejsou

1.4. Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů:

<b>Představenstvo:</b>	Radek Jakubec, MSc, MBA	- předseda představenstva
	Ivo Škaroupka	- místopředseda představenstva
	Mgr. Daniel Sobotka	- člen představenstva
<b>Dozorčí rada:</b>	Lenka Chládková	- předsedkyně
	JUDr. Jáchym Kanárek	- místopředseda
	Petr Barša	- člen

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

1. e-Finance Reality, s.r.o.  
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno  
IČ: 255 54 824  
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
2. e-Finance Developer, s.r.o.  
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno  
IČ: 277 54 979  
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
3. Czech Property Fund, s.r.o.  
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno  
IČ: 29260833  
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
4. eFi Palace, s.r.o.  
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno  
IČ: 293 78 702  
Podíl na základním kapitálu činí 100%.

5. e-Finance EU, a.s.  
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno  
IČ: 293 78 702  
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
6. 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%.

1.6. Výše vlastního kapitálu a účetní hospodářský výsledek k 31.12.2015 ovládaných společností

Společnost	Výše vlastního kapitálu k 31.12.2015	Účetní hospodářský výsledek k 31.12.2015
e-Finance Reality, s.r.o.	-10 921 tis. Kč	- 5 759 tis. Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	570 tis. Kč	190 tis. Kč
e-Finance Developer, s.r.o.	-5 686 tis. Kč	-2 453 tis. Kč
eFi Palace, s.r.o.	42 501 tis. Kč	135 tis. Kč
e-Finance EU, a.s.	2 106 tis. Kč	148 tis. Kč
eFi Palace Resort, s.r.o.	98 tis. Kč	-1 tis. Kč
Horské středisko Lipová, s.r.o.	3 538 tis. Kč	- 162 tis. Kč

1.7. Počet zaměstnanců a osobní náklady

Položka	Zaměstnanci celkem (průměrný počet) 10	z toho: řídící pracovníci 3
<b>Osobní náklady celkem</b>	<b>3 040</b>	
z toho:		
- mzdové náklady	2 445	
- nákl. na soc. zabezpečení	444	
- nákl. na zdrav. a ost. pojist.	110	
- sociální náklady	41	

1.8. Odměny ostatním členům statutárních orgánů a dozorčích orgánů: vyplacené dividendy za rok 2014 v celkové výši 1 687 tis. Kč

1.9. Výše půjček, záruk a ostatních plnění

- členům statutárních orgánů : 1 900 000,- Kč
- členům dozorčích orgánů : nebyly poskytnuty půjčky
- členům řídicích orgánů : nebyly poskytnuty půjčky

**II. Informace o účetních metodách a obecných zásadách**

## 2.1. Způsoby ocenění

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

## 2.2. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny – nebylo použito

## 2.3. Druhy vedlejších pořizovacích nákladů zahrnovaných do pořizovacích cen nakupovaných zásob: nevznikly

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

## 2.4.2. Změny způsobu oceňování, postupů odepisování, postupů účtování, uspořádání položek účetní závěrky a obsahového vymezení těchto položek oproti roku 2014, důvody změn, vyčíslení peněžních částek těchto změn: změny nebyly

## 2.5. Způsoby stanovení opravných položek k majetku

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

## 2.6. Způsob stanovení odpisových plánů a použité odpisové metody

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

**III. Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztrát**

3.1. Zisk minulých let – v roce 2014 firma vykázala zisk ve výši	<b>655 957,- Kč</b>
Rozdělení VH minulých let – vyplacené dividendy	<b>1 687 000,- Kč</b>
Nerozdělený zisk k 31.12.2015	<b>273 180,- Kč</b>

Na ř.42 výkazu zisku a ztrát – výnosové úroky z poskytnutých úvěrů a půjček ve výši **8 789 420,- Kč**.

Na ř.43 výkazu zisku a ztrát – nákladové úroky v částce **8 973 838,- Kč**. Jde o úroky z bankovních úvěrů a vydaných dluhopisů. Z uvedené částky představuje částka **8 972 025,- Kč** nákladové úroky z emitovaných dluhopisů za dané účetní období a částka **1 813,- Kč** úrok z přijatých bankovních úvěrů a půjček.

## 3.2.1 Přehled o pohledávkách a závazcích

- a) pohledávky po lhůtě splatnosti: 1 497 tis.Kč (z toho 7 tis. Kč do 60 dnů po splatnosti)
- b) pohledávky v cizí měně: 0 tis.Kč
- c) pohledávky kryté zástavním právem, resp. jiným způsobem – 0 tis.Kč



3.2.2. Závazky po lhůtě splatnosti

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

3.3. Výnosy z běžné činnosti podle hlavních činností

Činnost	Tuzemsko	Zahraničí
Služby	15 308 tis.Kč	
z toho prohlídky vozidel Cebia	41 tis. Kč	
vedení účetnictví	589 tis.Kč	
realitní činnost	11 864 tis.Kč	
ostatní	2 814 tis.Kč	
Prodej zboží	780 tis.Kč	
z toho prodej nemovitostí	780 tis.Kč	
Finanční činnosti	8 838 tis.Kč	
z toho poskytnutí úvěrů a půjček	8 788 tis.Kč	
ostatní	50 tis.Kč	

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

3.5. Majetek v operativním pronájmu - není

3.6. Finanční pronájem - není

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

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

3.9. Investiční majetkové CP a majetkové účasti v tuzemsku a zahraničí

- (druhy CP a emitentů, finanční výnosy)
- 100% e-Finance Reality, s.r.o.
  - 100% e-Finance Developer, s.r.o.
  - 100% Czech Property Fund, s.r.o.
  - 100% eFi Palace, s.r.o.
  - 100% e-Finance EU, a.s.
  - 100% eFi Palace Resort, s.r.o.
  - 100% Horské středisko Lipová, s.r.o.

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

3.11. Vlastní kapitál - k 31.12.2015 činí **29 722 662,- Kč**

Firma v roce 2015 vykázala zisk, který činil 406 477,- Kč.

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

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

3.13. Údaje o přeměnách společností: nejsou

3.14. Doplnující údaje k Rozvaze k 31.12.2015



**AKTIVA**

Na řádku č.24 Rozvahy je uvedena částka 48 813 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	42 501 000,- Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	200.000,-Kč	570 000,-Kč
e-Finance EU , a.s.	2.000.000,-Kč	2 106 000,- Kč
eFi Palace Resort, s.r.o	100.000,-Kč	98 000,- Kč
Horské středisko Lipová, s.r.o.	3 700 000,- Kč	3 538 000,- Kč
<b>Celkem</b>	<b>53 500 000,- Kč</b>	<b>48 813 000,- Kč</b>

Na řádku č.37 Rozvahy je uvedena částka **25 288 128 Kč**

Jedná se o pořízení nemovitostí, vedených jako zboží

- bytový dům Chrlice v hodnotě 24 270 000,- Kč
- RD Lipovec v hodnotě 1 018 128,- Kč

Na řádku č.41 Rozvahy je uvedena částka **64 269 047 Kč**

Jde o půjčky a úvěry poskytnuté:

Popis:	splatnost	úrok. sazba:	zůstatek:
Firmě Horské středisko Lipová,s.r.o.	16.11.2018	14%	102 139 Kč
Firmě e-Finance Reality,s.r.o.	31.12.2017	14%	7 097 351 Kč
Firmě e-Finance Reality,s.r.o.	31.12.2019	14%	10 738 778 Kč
Firmě Czech Property Fund,s.r.o.	31.12.2032	14%	17 370 242 Kč
Firmě e-Finance Developer,s.r.o.	31.12.2017	14%	7 155 986 Kč
Firmě eFi Palace, s. r. o.	31.12.2017	14%	21 804 551 Kč

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

Na řádku č.46 Rozvahy je uvedena částka **4 792 759 Kč**

Jde o pohledávky z prodeje podniku a ostatní půjčky poskytnuté:

Popis:	splatnost	úrok. sazba:	zůstatek:
Pohledávka z prodeje čás.podniku		14%	3 539 738 Kč
Firmě Ivo Škaroupka, s.r.o.	25.5.2016	10%	52 136 Kč
Firmě e-Finance Makléři,s.r.o.	31.12.2017	0%	430 000 Kč
Ostatní drobné půjčky			770 885 Kč

Na řádku č. 49 Rozvahy je uvedena částka **11 431 114 Kč**

Pohledávky za odběrateli v částce 11 431 114 Kč

Na řádku č. 55 – poskytnuté zálohy  v částce **419 290 Kč**

Na řádku č. 64 – Časové rozliš. úroků z emitovaných dluhopisů v částce 71 833 881 Kč  
Fa přijaté v roce 2015, náklad r. 2016 v částce 16 671 Kč

	<b>CELKEM</b>	<b>71 850 552 Kč</b>
Na řádku č. 66 – výnos r. 2015, fa vystavená v r. 2016	v částce	<b>930 793 Kč</b>
<b>PASIVA</b>		
Na řádku č. 76 – oceňování podílu v dceřiných společnostech ekvivalencí		<b>26 872 399 Kč</b>
Na řádku č. 97 – závazky za ovládající osobou celkem v částce		<b>0 Kč</b>
Na řádku č. 101 – emitované dluhopisy ( bez vlast.dluhopisů)	v částce	219 520 001 Kč
<u>přijaté platby za dluhopisy – nevydané</u>	v částce	<u>1 032 379 Kč</u>
<b>CELKEM</b>	v částce	<b>220 552 380 Kč</b>
Na řádku č. 110 – závazek ke společníkům – krátkodobá půjčka	v částce	<b>19 518 Kč</b>
Na řádku č. 113 – srážková + zálohová daň za 12/2015	v částce	22 338 Kč
silniční daň 2015 – doplatek	v částce	3 600 Kč
daň z nabytí nemovitostí	v částce	35 860 Kč
<u>DPH za měsíc prosinec 2015</u>	v částce	<u>202 836 Kč</u>
<b>CELKEM</b>	v částce	<b>264 634 Kč</b>
Na řádku č. 114 – přijaté zálohy od realit.klientů	v částce	<b>29 512 Kč</b>
Na řádku č. 116 – dohad spotřeby energií v roce 2015	v částce	<b>19 384 Kč</b>
Na řádku č. 117 – přijaté peníze do úschovy (realitní činnost)	v částce	470 270 Kč
odvod exekuce za zaměstnance 12/2015	v částce	8 302 Kč
zákonné pojištění za zaměstnance před splatností	v částce	2 311 Kč
ostatní závazky	v částce	4 485 Kč
<u>srážky ze mzdy – exekuce</u>	v částce	<u>966 Kč</u>
<b>Celkem</b>	v částce	<b>480 883 Kč</b>
Na řádku č. 120 - kontokorent od Raiffeisen banky	v částce	<b>0 Kč</b>
Na řádku č. 123 - časové rozl. nákladů r.2015, zaplacené v r. 2016	v částce	<b>26 314 Kč</b>
Na řádku č. 124 - časové rozl. výnosů r.2016, zaplacené v r. 2015	v částce	<b>6 515 Kč</b>

3.15.Náklady na audit – za povinný audit účetní závěrky byla statutárnímu auditorovi vyplacena odměna ve výši 35 000,- Kč, za ostatní služby 2 724,60 Kč.

V Brně dne: 15. 4. 2016

Zpracovala: Novotná Marcela  
tel: 515 555 513

  
Radek Jakubec, MBA, MSc  
předseda představenstva

  
Ivo Škaroupka  
místopředseda představenstva

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU**

ke dni 31.12.2015  
(V celých tisících Kč)


Rok	Měsíc	IČ
2015	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	Snížení	Konečný zůstatek
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál (ř.2+6+13+16+21)</b>	<b>01</b>	<b>30811</b>	<b>2714</b>	<b>3802</b>	<b>29723</b>
<b>A.I.</b>	<b>Základní kapitál (ř.3 až 5)</b>	<b>02</b>	<b>2000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2000</b>
1.	Základní kapitál zapsaný v OR	03	2000	0	0	2000
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly	04	0	0	0	0
3.	Změny základního kapitálu	05	0	0	0	0
<b>A.II.</b>	<b>Kapitálové fondy (ř.7 až 12)</b>	<b>06</b>	<b>26680</b>	<b>2714</b>	<b>2522</b>	<b>26872</b>
1.	Emisní ážio	07	0	0	0	0
2.	Ostatní kapitálové fondy	08	0	0	0	0
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	09	26680	2714	2522	26872
4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách	10	0	0	0	0
5.	Rozdíly z přeměn společností	11	0	0	0	0
6.	Rozdíly z ocenění při přeměnách společností	12	0	0	0	0
<b>A.III.</b>	<b>Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku (ř.14+15)</b>	<b>13</b>	<b>171</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>171</b>
1.	Rezervní fond	14	171	0	0	171
2.	Statutární fondy a ostatní fondy	15	0	0	0	0
<b>A.IV.</b>	<b>Výsledek hospodaření minulých let (ř.17 až 20)</b>	<b>16</b>	<b>1960</b>	<b>0</b>	<b>1280</b>	<b>680</b>
1.	Nerozdělený zisk z minulých let	17	1304	0	1031	273
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	18	0	0	0	0
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	19	0	0	0	0
4.	Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení	20	656	0	249	407
<b>A.V.1.</b>	<b>Výsledek hospodaření účetního období</b>	<b>21</b>	<b>XXX</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>A.V.2.</b>	<b>Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

8

Sestaveno dne: 19.1.2016		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
			
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Poznámka	
G. S.			

# Cash Flow

Název účetní jednotky  
e-Finance, a.s.

ke dni 31.12.2015  
(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2015	1 2	2 6 2 7 2 5 0 4

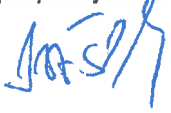

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

Bratislavská 234  
60200 Brno

Číslo řádku a	Označení b	TEXT c	Hodnota
01	P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	5727
02		----- Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)	
03	Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	550
04	A.1.	Úpravy o nepeněžní operace (A.1.1. až A.1.6.)	5228
05	A.1.1.	Odpisy stálých aktiv s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a umořování opravné položky k nabytému majetku	1915
06	A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	-34
07	A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv	3163
08	A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku	0
09	A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků a vyúčtované výnosové úroky	184
10	A.1.6.	Úpravy o ostatní nepeněžní operace	0
11	A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami (Z+A.1.)	5778
12	A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu (A.2.1. až A.2.4.)	-34877
13	A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-6392
14	A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	-3474
15	A.2.3.	Změna stavu zásob	-25011
16	A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a ekvivalentů	0
17	A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami (A*+A.2.)	-29099
18	A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	-1
19	A.4.	Přijaté úroky	180
20	A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za minulá období	-113
21	A.6.	Příjmy a výdaje spojené s mimořádnými účetními případy, které tvoří mimořádný výsledek hospodaření, včetně uhrazené splatné daně z příjmů z mimořádné činnosti	0
22	A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku	0
23	A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A.**+A.3.+A.4.+A.5.+A.6.+A.7.)	-29033

Číslo řádku a	Označení b	TEXT c	Hodnota
24		----- Peněžní toky z investiční činnosti	
25	B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	0
26	B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	900
27	B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	0
28	B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1.+B.2.+B.3.)	900
29		----- Peněžní toky z finančních činností	
30	C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků, které spadají do oblastí finanční činnosti, na peněžní prostředky a ekvivalenty	38823
31	C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty (C.2.1. až C.2.6)	0
32	C.2.1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, emisního ažia, rezervního fondu včetně složených záloh na toto zvýšení	0
33	C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům	0
34	C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	0
35	C.2.4.	Úhrada ztráty společníky	0
36	C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů	0
37	C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky v.o.s. a komplementáři u k.s.	0
38	C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1.+C.2.)	38823
39	F.	Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků (A.***+B.***+C.***)	10690
40	D.	Diference (R.-P.-F.)	0
41	R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období (P+F)	16417

88

Sestaveno dne: 19.4.2016		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
		 	
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Poznámka	
G. s. r. o.			

