

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. 2017**

vydaná v Brně dne 2. května 2018

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. 2017, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2017, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2017, peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2017 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitych 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 2017 a nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2017 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 i 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 posuzují, 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 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 podvodu 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.

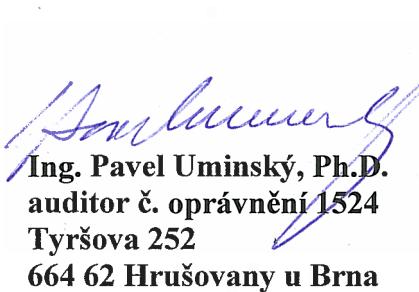
Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je mojí povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je mojí povinností:

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, 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 dojdou 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 2. května 2018



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)

Rok	Měsíc	IČ
2017	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	439617	-7524	432093	371948
B.	Dlouhodobý majetek (ř.4+14+27)	003	124627	-7524	117103	90978
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř.5+6+9+10+11)	004	582	-388	194	388
B.I.2.	Ocenitelná práva (ř.7+8)	006	582	-388	194	388
B.I.2.1.	Software	007	582	-388	194	388
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř.15+18+19+20+24)	014	76142	-7136	69006	44287
B.II.1.	Pozemky a stavby (ř.16+17)	015	60183	-976	59207	34003
B.II.1.1.	Pozemky	016	12145	0	12145	12145
B.II.1.2.	Stavby	017	48038	-976	47062	21858
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	4502	-1455	3047	3091
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	9557	-4705	4852	5293
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	1900	0	1900	1900
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	1900	0	1900	1900
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř.28 až 34)	027	47903	0	47903	46303
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	47902	0	47902	46302
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+68+71)	037	254562	0	254562	206758
C.I.	Zásoby (ř.39+40+41+44+45)	038	9525	0	9525	48372
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	9525	0	9525	48372
C.II.	Pohledávky (ř.47+57)	046	217022	0	217022	147650
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky (ř.48 až 52)	047	200868	0	200868	135291
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048	15545	0	15545	6470
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	181078	0	181078	124141
C.II.1.5.	Pohledávky ostatní (ř.53 až 56)	052	4245	0	4245	4680
4.	Jiné pohledávky	056	4245	0	4245	4680
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky (ř.58 až 61)	057	16154	0	16154	12359
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	2638	0	2638	11951
C.II.2.4.	Pohledávky ostatní (ř.62 až 67)	061	13516	0	13516	408
4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	13101	0	13101	386
5.	Dohadné účty aktivní	066	180	0	180	0
6.	Jiné pohledávky	067	235	0	235	22
C.IV.	Peněžní prostředky (ř.72+73)	071	28015	0	28015	10736
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	82	0	82	26
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	27933	0	27933	10710
D.	Časové rozlišení aktiv (ř.75+76+77)	074	60428	0	60428	74212
D.1.	Náklady příštích období	075	60293	0	60293	74193
D.3.	Příjmy příštích období	077	135	0	135	19

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	432093	371948
A.	Vlastní kapitál (ř.103+107+115+118+122+123)	102	33490	29200
A.I.	Základní kapitál (ř.104 až 106)	103	20730	20730
A.I.1.	Základní kapitál	104	20730	20730
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (ř.108+109)	107	8590	7139
A.II.2.	Kapitálové fondy (ř.110 až 114)	109	8590	7139
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	110	6927	6927
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	111	25812	24361
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	112	-24149	-24149
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	1160	-93
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	119	1915	662
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	120	-755	-755
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	122	2839	1253
B.+ C.	Cizí zdroje (ř.125+130)	124	395814	341867
C.	Závazky (ř.131+146)	130	395814	341867
C.I.	Dlouhodobé závazky (ř.132+135+136+137+138+139+140+141+142)	131	382191	329855
C.I.1.	Vydané dluhopisy (ř.133+134)	132	354830	302969
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	134	354830	302969
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	135	21219	22626
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	136	159	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	5983	4260
C.I.9.3.	Jiné závazky	145	5983	4260
C.II.	Krátkodobé závazky (ř.147+150+151+152+153+154+155+156)	146	13623	12012
C.II.1.	Vydané dluhopisy (ř.148+149)	147	0	691
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	149	0	691
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	150	1370	1324
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	151	8901	84
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	152	799	1140
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	154	0	311
C.II.8.	Závazky ostatní (ř.157 až 163)	156	2553	8462
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	159	236	274
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	160	100	95
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	161	840	3902
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	162	511	125
C.II.8.7.	Jiné závazky	163	866	4066
D.	Časové rozlišení pasiv (ř.165+166)	164	2789	881
D.1.	Výdaje příštích období	165	2763	881
D.2.	Výnosy příštích období	166	26	0

Sestaveno dne: 13.04.2018	Podpisový zápis statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový zápis fyzické osoby, která je účetní jednotkou  e-Finance, a.s. Bratislavská 234/52, 602 00 Brno IČ: 262 72 504, Tel.: 515 555 555	
Právní forma účetní jednotky Akiová společnost	Předmět podnikání Zprostředkovatelské činnosti realit	Poznámka

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu

Název účetní jednotky
e-Finance, a.s.

ke dni

31.12.2017

(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2017	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	17216	29346
II.	Tržby za prodej zboží	002	32347	1
A.	Výkonová spotřeba (ř.4 až 6)	003	35060	18330
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004	18853	1
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	2372	2063
A.3.	Služby	006	13835	16266
D.	Osobní náklady (ř.10+11)	009	5298	5188
D.1.	Mzdové náklady	010	4116	4240
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř.12+13)	011	1182	948
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění	012	1098	890
D.2.2.	Ostatní náklady	013	84	58
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř.15+18+19)	014	2230	1249
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř.16+17)	015	2309	1249
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	2309	1249
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	019	-79	0
III.	Ostatní provozní výnosy (ř.21 až 23)	020	273	239
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	273	239
F.	Ostatní provozní náklady (ř.25 až 29)	024	948	566
F.3.	Daně a poplatky	027	583	188
F.5.	Jiné provozní náklady	029	365	378
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř.1+2-3-7-8-9-14+20-24)	030	6300	4253

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	15060	10910
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040	15060	10784
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	0	126
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř.44+45)	043	17655	13121
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	17655	13121
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	1	0
K.	Ostatní finanční náklady	047	65	439
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř.31-34+35-38+39-42-43+46-47)	048	-2659	-2650
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř.30+48)	049	3641	1603
L.	Daň z příjmu (ř.51+52)	050	802	350
L.1.	Daň z příjmu splatná	051	802	350
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř.49-50)	053	2839	1253
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.53-54)	055	2839	1253
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	64897	40496

Sestaveno dne: <i>13.4.2018</i>	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou  e-Finance, a.s. Bratislavská 234/52, 602 00 Brno IČ: 262 72 504, Tel.: 515 555 555	
Právní forma účetní jednotky Akciová společnost	Předmět podnikání Zprostředkovatelské činnosti realit	Poznámka

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období od 1.1.2017 do 31.12.2017

(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

Pořízka	TEXT	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
P.	Stav peněžních prostředků (PP) a ekvivalentů na začátku účetního období	10 736	16 417
PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOST)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	3 641	1 603
A.1.	Úprava o nepeněžní operace	4 825	3 460
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s vyj. zůst. ceny a dále umoř. opr. pol. k majetku	2 309	1 249
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	-79	0
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv, vyúčt. do výnosů -, do nákladů +	0	0
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)	0	0
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+), s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku a vyúčtované výnosové úroky (-)	2 595	2 211
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0	0
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pr.kap.	8 466	5 063
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	42 132	-18 464
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-) au čas. rozlišení	-1 374	-6 416
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-) pu čas. rozl.	4 659	11 036
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	38 847	-23 084
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního maj. nespadající do PP a ekv.	0	0
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	50 598	-13 401
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodob. maj. (-)	-17 655	-3 695
A.4.	Přijaté úroky (+)	15 060	2 669
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za domérky za minulé období (-)	-610	-279
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	0	0
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	47 393	-14 706
PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI			
B.1.	Výdaje spojené s nabýtím stálých aktiv	-25 074	-4 762
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	0	0
B.3.	Půjčky a úvěry sprízněným osobám	-56 983	-59 872
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-82 057	-64 634

Položka	TEXT	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
PENĚŽNÍ TOKY Z FINANČNÍCH ČINNOSTÍ			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků na PP a ekv.	51 861	73 659
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	51 861	73 659
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	17 197	-5 681
R.	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období	27 933	10 736

Sestaveno dne: 13.4.2018

Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST

Předmět podnikání účetní jednotky: Realitní činnost

Podpisový záznam:



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

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Název účetní jednotky
e-Finance, a.s.

ke dni 31.12.2017
(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ					
2017	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
A.	Vlastní kapitál (ř.2+6+13+16+21+22)	01	29200	4289	0	33489
A.I.	Základní kapitál (ř.3 až 5)	02	20730	0	0	20730
1.	Základní kapitál	03	20730	0	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	7139	1451	0	8590
1.	Ážio	07	0	0	0	0
2.	Ostatní kapitálové fondy	08	6927	0	0	6927
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	09	24361	1451	0	25812
4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	10	-24149	0	0	-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	1160	2838	0	3998
1.	Nerozdelený zisk minulých let	17	662	1253	0	1915
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	18	-755	0	0	-755
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	19	0	0	0	0
4.	Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení	20	1253	1585	0	2838
A.V.1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	21	XXX	0	0	0
A.V.2.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku	22	0	0	0	0

Sestaveno dne: <i>13.4.2018</i>	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 2017 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 2017.

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 a ekonomických poradců, realitní činnost
Datum vzniku :	19. 12. 2001
IČO:	26272504
DIČ:	CZ26272504
Právní forma:	akciová společnost
Rozvahový den:	31.12.2017
Okamžik sestavení úz:	13.4.2018

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

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 2017: nebyly

1.3.Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů:

Představenstvo:	Radek Jakubec, MSc, MBA	- předseda představenstva
	Ivo Škaroupka	- místopředseda 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.

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% akcií
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

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.
 - pozemek p.č. 803/2 ostatní plocha, pozemek p.č. 803/4 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba – bytový dům 699, pozemek p.č. 803/6 ostatní plocha, pozemek p.č. 803/7 ostatní plocha, pozemek p.č. 803/8 ostatní plocha, to vše v obci Brno, katastrální území Chrlice
2. Samostaatné movité věci, které tvoří především 5 firemních automobilů. 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 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 181 078 tis. Kč. Dále eviduje dlouhodobou pohledávku z prodeje části podniku za společností e-Finance Makléři, s.r.o. ve výši 3 982 tis. Kč a jiné dlouhodobé pohledávky ve výši 15 808 tis. Kč. Dále eviduje společnost krátkodobě splatné pohledávky oceněně 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 neuhrazenou 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 21 846 tis. Kč, z toho krátkodobě splatná část vykázaná v krátkodobých závazcích činí 684 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 743 tis. Kč, z toho krátkodobě splatná část vykázaná v krátkodobých závazcích činí 686 tis. Kč. Dále má společnost poskytnutý úvěr na automobil ve výši 1 124 tis. Kč, jehož krátkodobě splatná část vykázaná v krátkodobých závazcích činí 318 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 2017.
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. 2017 ovládaných společností

Společnost	Výše vlastního kapitálu k 31.12.2017	Účetní hospodářský výsledek k 31.12.2017
e-Finance Reality, s.r.o.	-18 804 tis. Kč	-3 387 tis. Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	869 tis. Kč	223 tis. Kč
e-Finance Developer, s.r.o.	-11 135 tis. Kč	-22 tis. Kč
eFi Palace, s.r.o.	43 522 tis. Kč	1 624 tis. Kč
e-Finance EU, a.s.	-4 842 tis. Kč	-4 964 tis. Kč
eFi Palace Resort, s.r.o.	-646 tis. Kč	-732 tis. Kč
Horské středisko Lipová, s.r.o.	3 462 tis. Kč	-43 tis. Kč
eFi Centrum, s.r.o.	-4 339 tis. Kč	-4 389 tis. Kč
eFi Sport Centrum, s.r.o.	49 tis. Kč	-1 tis. Kč
eFi Břeclav, s.r.o.	-83 tis. Kč	-133 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 47 902 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	43 522 000,- Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	200 000,-Kč	869 000,-Kč
e-Finance EU , a.s.	2 000 000,-Kč	0,- Kč
eFi Palace Resort, s.r.o	100 000,-Kč	0,- Kč
Horské středisko Lipová, s.r.o.	3 700 000,- Kč	3 462 000,- Kč
eFi Centrum, a.s.	50 000,- Kč	0,- Kč
eFi Sport Centrum, s.r.o.	50 000,- Kč	49 000,- Kč
eFi Břeclav, s.r.o.	50 000,- Kč	0,- Kč
Celkem	53 650 000,- Kč	47 902 000,- 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 v tis. k 31.12.2017	neuhrazené úroky k 31.12.2017
e-Finance Reality, s.r.o. I.	rok od vyžádání	6 453	2 532
e-Finance Reality, s.r.o. II.	rok od vyžádání	10 500	2 751
e-Finance Reality, s.r.o. III.	rok od vyžádání	4 250	709
Czech Property Fund, s.r.o. I.	rok od vyžádání	8 286	829
Czech Property Fund, s.r.o. II.	rok od vyžádání	8 344	987
Czech Property Fund, s.r.o. III.	rok od vyžádání	15 000	2 037
Czech Property Fund, s.r.o. IV.	rok od vyžádání	5 000	377
Czech Property Fund, s.r.o. V.	rok od vyžádání	19 250	969
e-Finance Developer, s.r.o. I.	rok od vyžádání	5 521	2 973
e-Finance Developer, s.r.o. II.	rok od vyžádání	500	103
e-Finance Developer, s.r.o. III.	rok od vyžádání	3 011	490
e-Finance Developer, s.r.o. IV.	rok od vyžádání	5200	404
HS Lipová, s.r.o. I.	rok od vyžádání	100	26
HS Lipová, s.r.o. II.	rok od vyžádání	300	23
eFi Centrum, s.r.o. I.	rok od vyžádání	900	47
eFi Centrum, s.r.o. II.	rok od vyžádání	28 000	1 932
eFi Centrum, s.r.o. III.	rok od vyžádání	100	5
eFi Břeclav, s.r.o.	rok od vyžádání	850	37
eFi Palace Resort, s.r.o.	rok od vyžádání	7 300	1 523
e-Finance EU,a.s.	rok od vyžádání	30 347	954
Předseda představenstva	rok od vyžádání	1 900	258
CELKEM		161 112	19 966

4. Plnění poskytnutá osobám, které jsou statutárním orgánem žádné, s výjimkou poskytnuté zápůjčky úročené obvyklým úrokem a plnění dle dohod o provedení práce.
5. Společnost nemá sjednány žádné termínované obchody ani smlouvy, ze kterých by vyplývala existence zajíšťovacích 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	582	0	0	0	582

Opravné položky a oprávky

	PS	Přírůstky	Odpisy	Prodeje	Vyřazení	Převody	KS
Software	194		194				388

2. Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

Pořizovací cena

	PS	Přírůstky	Vyřazení	Převody	KS
Pozemky	12145	0			12145
Stavby	22085	25953			48038
Hmotné movité věci a jejich soubory (popište)	3620	882			4502
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	9557				9557
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	1900	0			1900
Celkem 2017	49307				76142

Oprávky

	PS	Přírůstky	Odpisy	Prodeje	Vyřazení	Převody	KS
Pozemky	0						0
Stavby	-227		-749				-976
Hmotné movité věci a jejich soubory (popište)	-529		-926				-1455
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	-4264		-441				-4705
Celkem 2017	-5020						-7136

3. Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

	Zůstatek k 31.12. 2015	Přírůs tky	Úbytky	Přece nění	Zůstatek k 31.12. 2016	Přírůs tky	Úbytky	Přece nění	Zůstatek k 31.12. 2017
Podíly ovládaná nebo ovládající osoba	48813		2511		46302	1600			47902
Ostatní dlouhodobé cenné papíry		1			1				1
Celkem	48814				46303				47903

V. Události po datu účetní závěrky

Dne 23.1.2018 byla změna v počtu členů statutárního orgánu na dva. Ve funkci nadále zůstává Radek Jakubec, MSc, MBA - předseda představenstva

Mgr. Daniel Sobotka, MSc - člen představenstva

V důsledku toho, se navýšil podíl na základním jmění účetní jednotky u předsedy představenstva na 86%.

V Brně dne: 13. 4. 2018

Zpracovala: Novotná Marcela
tel: 515 555 513



Radek Jakubec, MBA, MSc
předseda představenstva

Mgr. Daniel Sobotka, MSc
člen představenstva



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, 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 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

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. 2017 celkem 48 zaměstnanců. Jejich rozložení do jednotlivých společností je následovné:

e-Finance, a.s.	10
Czech Property Fund, s.r.o.	8
e-Finance Developer, s.r.o.	15
e-Finance Reality, s.r.o.	1
eFi Palace, s.r.o.	12
eFi Centrum, s.r.o.	2

Celkem 48

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 2017 (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 13.4.2018

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. 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 1.1.2017 do 31.12.2017**

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 zárukách uzavřená mezi společností e-Finance, a.s. a ovládající osobou Radkem Jakubcem.

Plnění: Záruka 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.

<i>Plnění:</i>	Činnost pojišťovacího makléře poskytovaná společností e-Finance Makléři, s.r.o. společnosti e-Finance, a.s.
<i>Protiplnění:</i>	Činnost pojišťovacího makléře je vykonávání zdarma, provize hradí pojišťovny
<i>Vznik újmy:</i>	-
<i>Úhrada vzniklé újmy:</i>	-
<i>Smlouva o úhradě vzniklé újmy:</i>	-
 <i>Smlouva:</i>	Smlouva o zajištění právních služeb uzavřená mezi poskytující společností e-Finance, a.s. a přijímající společností eFiJob.cz, s.r.o.
<i>Plnění:</i>	Právní služby
<i>Protiplnění:</i>	Úhrada služeb
<i>Vznik újmy:</i>	-
<i>Úhrada vzniklé újmy:</i>	-
<i>Smlouva o úhradě vzniklé újmy:</i>	-
 <i>Smlouva:</i>	Smlouva o dodávce úklidových služeb mezi společností eFiJob.cz, s.r.o. jako dodavatelem a společností eFi Palace, s.r.o. jako odběratelem.
<i>Plnění:</i>	Úklidové služby
<i>Protiplnění:</i>	Úhrada služeb
<i>Vznik újmy:</i>	-
<i>Úhrada vzniklé újmy:</i>	-
<i>Smlouva o úhradě vzniklé újmy:</i>	-
 <i>Smlouva:</i>	Smlouva o dodávce cateringových služeb mezi společností eFiJob.cz, s.r.o. jako dodavatelem a společností e-Finance Developer, s.r.o. jako odběratelem.
<i>Plnění:</i>	Cateringové služby
<i>Protiplnění:</i>	Úhrada služeb
<i>Vznik újmy:</i>	-
<i>Úhrada vzniklé újmy:</i>	-
<i>Smlouva o úhradě vzniklé újmy:</i>	-

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 vyrovnaní

Za poskytnutá plnění posuzovaná v této zprávě byla ze strany ovládané soby 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 rádného hospodáře známy. Tato zpráva byla aktualizována ke dni jejího vyhotovení – tedy k 13.4.2018.

Představenstvo společnosti e-Finance, a.s.:

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



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