



---

**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. 2019**

vydaná v Brně dne 14. dubna 2020

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

### **Výrok auditora**

Provedl jsem audit předložené účetní závěrky společnosti e-Finance, a. s. (dále také Společnost) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2019, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2019, přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2019, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2019 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 72 604 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 2019 a nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2019 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.

### **Zdůraznění skutečností**

Aniž bych vyjadřoval k výše uvedené účetní závěrce modifikovaný výrok s výhradou, upozorňuji na skutečnosti uvedené v bodě III. přílohy účetní závěrky, kde účetní jednotka uvádí vyšší vlastního kapitálu ovládaných společností, ocenění podílů v ovládaných společnostech ekvivalencí a vyšší úvěrů a zápůjček poskytnutých ovládaným společností včetně neuhrazených úroků. Ziskovost projektů, které společnost realizuje prostřednictvím ovládaných společností, je předpokladem pro budoucí finanční stabilitu Společnosti.

### **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, již dokážu posoudit, uvádím, že:

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

Dále jsem povinen uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsem dospěl při provádění auditu, ostatní informace 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.

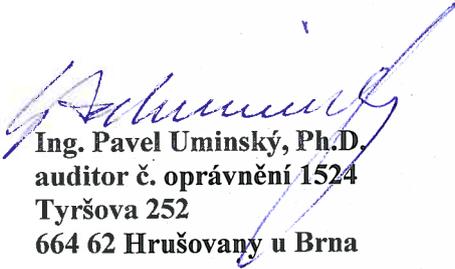
Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je mojí povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je mojí povinností:

1. Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abych na jejich základě mohl vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalím významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší, než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol představenstvem.
2. Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abych mohl navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli, abych se mohl vyjádřit k účinnosti vnitřního kontrolního systému.
3. Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.

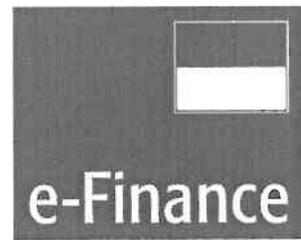
4. Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojde 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 mojí 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 14. dubna 2020

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





obchodní společnost  
e-Finance, a.s.

# VÝROČNÍ ZPRÁVA 2019

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 jedná navenek společnosti samostatně předseda představenstva:

**Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M.** předseda 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.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 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 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. 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 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. 2019 celkem 50 zaměstnanců. Jejich rozložení do jednotlivých společností je následovné:

e-Finance, a.s.	11
e-Finance EU, a.s.	1
Czech Property Fund, s.r.o.	14
e-Finance Developer, s.r.o.	6
eFi Palace, s.r.o.	13
eFi Centrum, s.r.o.	2
Horské středisko Lipová, s.r.o.	1
e-Finance Reality, s.r.o.	2
Celkem	45

V tomto počtu nejsou zahrnutí zaměstnanci, kteří pracují ve společnosti na základě dohody o pracovní činnosti resp. dohody o provedení práce.

### *Organizační složky v zahraničí*

Společnost e-Finance, a.s. ani žádný jiný člen skupiny e-Finance nemají žádnou organizační složku v zahraničí.

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

#### ***Vliv současné pandemie SARS CoV-2 na hospodářské výsledky obchodní korporace e-Finance, a.s., výhled do budoucna***

Hlavními činnostmi e-Finance, a.s. jsou správa vlastního nemovitého majetku a vlastnictví obchodních korporací majících v obchodním majetku komerční nemovitosti, jejichž jednotlivé části jsou krátkodobě či dlouhodobě pronajímány. Další hlavní činností je vlastnictví obchodních korporací provádějící projekční a stavební činnosti v pozemním stavitelství.

Výnosy z nemovitostí jejichž vlastníkem je e-Finance, a.s., ve kterých jsou pronajímány zejména kanceláře, prostory supermarketu (který zůstává v době epidemie otevřen) a byty, nejsou epidemií přímo dotčeny, jelikož se nejedná ve smyslu nouzového stavu vyhlášeného vládou České republiky o uzavřené provozy. Lze očekávat, že se v průběhu pandemie, jejíž konec pravděpodobně nastane někdy v polovině třetího čtvrtletí 2020, dostane některý z nájemců do problémů s úhradou nájemného. Nepředpokládáme však, že by tato skutečnost ohrozila hospodaření e-Finance, a.s. do té míry, že by e-Finance, a.s. nebyla schopna dostát svým závazkům.

Ze všech společností ve skupině koncernu e-Finance, a.s. je pandemií SARS CoV-2 nejvíce zasažena společnost eFi Palace, s.r.o., která provozuje areál na adrese Bratislavská 52, Brno, jehož součástí je eFi Palace Hotel a restaurace Stará Tkalcovna. V důsledku vládních opatření a v důsledku uzavření provozu hotelu a restaurace poklesly výnosy z provozu tohoto areálu o téměř 80%, což při úhradě fixních výdajů znamená ztrátu přibližně 1,2 mil. Kč měsíčně. Jelikož nepředpokládáme, že by se poskytování hotelových služeb dostalo do normálu dříve než za jeden rok, bylo rozhodnuto 60% hotelových apartmánů pronajmout na dobu jednoho roku dlouhodobě, čemuž nahrává skutečnost, že každý apartmán je vybaven plně zařízeným kuchyňským koutem, koupelnou s pračkou a tudíž je vhodný pro dlouhodobé ubytování.

Naplnění 100% obsazenosti těchto apartmánů očekáváme do konce září 2020, kdy zejména v srpnu a září očekáváme zvýšenou poptávku po pronájmech ubytovacích jednotek zejména ze strany studentů. Do té doby budou neobsazené apartmány stále nabízeny po uvolnění státních opatření k ubytování hotelového typu. Jelikož se nepředpokládá, že by občané v letní sezóně 2020 ve velké míře opouštěli za účelem rekreace Českou republiku, očekáváme v měsících červenec, srpen, září 2020 vysokou obsazenost hotelových apartmánů, která částečně přispěje k úhradě ztrát nakumulovaných za dobu uzavření provozů. Zbývající ztráty budou částečně sanovány ze státních příspěvků na mzdy ve výši 80% a dále z hospodářské činnosti hotelu v následujících dvou letech. Aby se společnost eFi Palace, s.r.o. nedostala v důsledku vládních opatření do platební neschopnosti, požádala eFi Palace, s.r.o dne 3. dubna 2020 o státní podporu v rámci Záručního programu COVID 2.

Ostatní společnosti ve skupině e-Finance, a.s. provozující ubytování hotelového typu nebyly epidemií ekonomicky významně zasaženy. Jedná se totiž o sezónní provozy zaměřené zejména na letní sezónu. V letní sezóně 2020 lze naopak očekávat nárůst poptávky po tuzemském ubytování z řad českých občanů. Z tohoto důvodu například areál zámku Račice patřící dceřiné společnosti eFi Centrum, s.r.o. navyšuje ubytovací kapacity o 19 pokojů s kapacitou 60 ubytovaných osob, přímo v hlavní budově zámku.

Stavební činnost dceřiné společnosti Czech Property Fund, s.r.o., která provádí výstavbu eFi SPA Hotelu v Brně na Náměstí 28. října, stále probíhá i v době epidemie a její hospodaření není epidemií nijak zasaženo, naopak dochází k úsporám při tendrech na subdodávky.

Na ostatní dceřiné společnosti koncernu e-Finance, a.s. nemá pandemie SARS CoV-2 žádný ekonomický vliv.

Pro případ, že by se některá z dceřiných společností e-Finance, a.s. dostala do dočasných problémů s dostupností likvidity, je e-Finance, a.s. připravena použít vlastní nerozdělený zisk a nerozdělený zisk dceřiné stavební společnosti Czech Property Fund, s.r.o. na poskytnutí střednědobé finanční výpomoci jejím dceřiným společnostem, aniž by to ohrozilo její vlastní hospodaření.

## Přílohy

- Úplná účetní závěrka za rok 2019 (rozvaha sestavená v plném rozsahu, výkaz zisku a ztrát sestavený v plném rozsahu, příloha v účetní závěrce, přehled o změnách vlastního kapitálu a přehled o peněžních tocích)
- Zpráva nezávislého auditora
- Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

V Brně dne 11.4.2020

Představenstvo společnosti e-Finance, a.s.:



.....  
Radek Jakubec, MBA, MSc. LL.M  
předseda 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 1.1.2019 do 31.12.2019**

podle ustanovení § 82 a násl. 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, Zábřdovice, 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.

**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 osobě.  
*Protiplnění:* Nájemné  
*Vznik újmy:* -  
*Úhrada vzniklé újmy:* -  
*Smlouva o úhradě vzniklé újmy:* -

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

*Smlouva:* Dohoda o úhradě kupní ceny formou splátek uzavřená mezi společností e-Finance, a.s. coby prodávajícím a ovládající osobou Radkem Jakubcem coby kupujícím.  
*Plnění:* Možnost úhrady části kupní ceny formou splátek.  
*Protiplnění:* Poplatek  
*Vznik újmy:* -  
*Úhrada vzniklé újmy:* -  
*Smlouva o úhradě vzniklé újmy:* -

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

*Plnění:* Zápůjčka 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 zápůjčce uzavřená mezi společností Czech Property Fund, s.r.o. a ovládající osobou Radkem Jakubcem.

*Plnění:* Zápůjčka 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 ovládnání**

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 12.03.2020.

Představenstvo společnosti e-Finance, a.s.:

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

# ROZVAHA

## v plném rozsahu

Název účetní jednotky  
e-Finance, a.s.

31.12.2019

ke dni .....  
(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ								
2019	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
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř.2+3+37+78)	001	681872	-14195	667677	569568
<b>B.</b>	Stálá aktiva (ř.4+14+27)	003	217576	-14195	203381	192887
<b>B.I.</b>	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř.5+6+9+10+11)	004	582	-582	0	0
<b>B.I.2.</b>	Ocenitelná práva (ř.7+8)	006	582	-582	0	0
<b>B.I.2.1.</b>	Software	007	582	-582	0	0
<b>B.II.</b>	Dlouhodobý hmotný majetek (ř.15+18+19+20+24)	014	122343	-13613	108730	105620
<b>B.II.1.</b>	Pozemky a stavby (ř.16+17)	015	100827	-3874	96953	60195
<b>B.II.1.1.</b>	Pozemky	016	15639	0	15639	15639
<b>B.II.1.2.</b>	Stavby	017	85188	-3874	81314	44556
<b>B.II.2.</b>	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	7646	-4152	3494	2614
<b>B.II.3.</b>	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	9557	-5587	3970	4411
<b>B.II.4.</b>	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek (ř.21+22+23)	020	13	0	13	0
<b>B.II.4.3.</b>	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	13	0	13	0
<b>B.II.5.</b>	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	4300	0	4300	38400
<b>B.II.5.2.</b>	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	4300	0	4300	38400
<b>B.III.</b>	Dlouhodobý finanční majetek (ř.28 až 34)	027	94651	0	94651	87267
<b>B.III.1.</b>	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	94650	0	94650	87266
<b>B.III.5.</b>	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	1	0	1	1

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
<b>C.</b>	Oběžná aktiva (ř.38+46+72+75)	<b>037</b>	<b>429404</b>	<b>0</b>	<b>429404</b>	<b>329689</b>
<b>C.I.</b>	Zásoby (ř.39+40+41+44+45)	<b>038</b>	<b>18412</b>	<b>0</b>	<b>18412</b>	<b>13160</b>
<b>C.I.2.</b>	Nedokončená výroba a polotovary	<b>040</b>	<b>11921</b>	<b>0</b>	<b>11921</b>	<b>9260</b>
<b>C.I.3.</b>	Výrobky a zboží (ř.42+43)	<b>041</b>	<b>6491</b>	<b>0</b>	<b>6491</b>	<b>3900</b>
<b>C.I.3.2.</b>	Zboží	<b>043</b>	<b>6491</b>	<b>0</b>	<b>6491</b>	<b>3900</b>
<b>C.II.</b>	Pohledávky (ř.47+57+68)	<b>046</b>	<b>348719</b>	<b>0</b>	<b>348719</b>	<b>272868</b>
<b>C.II.1.</b>	Dlouhodobé pohledávky (ř.48 až 52)	<b>047</b>	<b>329896</b>	<b>0</b>	<b>329896</b>	<b>266128</b>
<b>C.II.1.1.</b>	Pohledávky z obchodních vztahů	<b>048</b>	<b>9075</b>	<b>0</b>	<b>9075</b>	<b>9075</b>
<b>C.II.1.2.</b>	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	<b>049</b>	<b>317768</b>	<b>0</b>	<b>317768</b>	<b>253543</b>
<b>C.II.1.5.</b>	Pohledávky ostatní (ř.53 až 56)	<b>052</b>	<b>3053</b>	<b>0</b>	<b>3053</b>	<b>3510</b>
<b>4.</b>	Jiné pohledávky	<b>056</b>	<b>3053</b>	<b>0</b>	<b>3053</b>	<b>3510</b>
<b>C.II.2.</b>	Krátkodobé pohledávky (ř.58 až 61)	<b>057</b>	<b>18823</b>	<b>0</b>	<b>18823</b>	<b>6740</b>
<b>C.II.2.1.</b>	Pohledávky z obchodních vztahů	<b>058</b>	<b>16825</b>	<b>0</b>	<b>16825</b>	<b>4097</b>
<b>C.II.2.4.</b>	Pohledávky ostatní (ř.62 až 67)	<b>061</b>	<b>1998</b>	<b>0</b>	<b>1998</b>	<b>2643</b>
<b>3.</b>	Stát - daňové pohledávky	<b>064</b>	<b>483</b>	<b>0</b>	<b>483</b>	<b>707</b>
<b>4.</b>	Krátkodobé poskytnuté zálohy	<b>065</b>	<b>650</b>	<b>0</b>	<b>650</b>	<b>1611</b>
<b>5.</b>	Dohadné účty aktivní	<b>066</b>	<b>323</b>	<b>0</b>	<b>323</b>	<b>285</b>
<b>6.</b>	Jiné pohledávky	<b>067</b>	<b>542</b>	<b>0</b>	<b>542</b>	<b>40</b>
<b>C.IV.</b>	Peněžní prostředky (ř.76+77)	<b>075</b>	<b>62273</b>	<b>0</b>	<b>62273</b>	<b>43661</b>
<b>C.IV.1.</b>	Peněžní prostředky v pokladně	<b>076</b>	<b>120</b>	<b>0</b>	<b>120</b>	<b>254</b>
<b>C.IV.2.</b>	Peněžní prostředky na účtech	<b>077</b>	<b>62153</b>	<b>0</b>	<b>62153</b>	<b>43407</b>
<b>D.</b>	Casové rozlišení aktiv (ř.79 až 81)	<b>078</b>	<b>34892</b>	<b>0</b>	<b>34892</b>	<b>46992</b>
<b>D.1.</b>	Náklady příštích období	<b>079</b>	<b>34890</b>	<b>0</b>	<b>34890</b>	<b>46992</b>
<b>D.3.</b>	Příjmy příštích období	<b>081</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM (ř.102+124+129+166)	101	667677	569568
<b>A.</b>	Vlastní kapitál (ř.103+107+115+118+121+122)	102	40641	31574
<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	15338	7953
<b>A.II.2.</b>	Kapitálové fondy (ř.110 až 114)	109	15338	7953
<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	32560	25175
<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	0	171
<b>A.III.1.</b>	Ostatní rezervní fondy	116	0	171
<b>A.IV.</b>	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (ř.119 až 120)	118	2891	1998
<b>A.IV.1.</b>	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	119	2891	1998
<b>A.V.</b>	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	121	1682	722
<b>B.+ C.</b>	Cizí zdroje (ř.124+129)	123	617842	531194
<b>C.</b>	Závazky (ř.130+145+163)	129	617842	531194
<b>C.I.</b>	Dlouhodobé závazky (ř.131+134+135+136+137+138+139+140+141)	130	509848	493980
<b>C.I.1.</b>	Vydané dluhopisy (ř.132+133)	131	458780	441710
<b>C.I.1.2.</b>	Ostatní dluhopisy	133	458780	441710
<b>C.I.2.</b>	Závazky k úvěrovým institucím	134	48765	50095
<b>C.I.3.</b>	Dlouhodobé přijaté zálohy	135	524	343

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	1779	1832
C.I.9.3.	Jiné závazky	144	1779	1832
C.II.	Krátkodobé závazky (ř.146+149+150+151+152+153+154+155)	145	107994	37214
C.II.1.	Vydané dluhopisy (ř.147+148)	146	69810	30110
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	148	69810	30110
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	149	1895	1830
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	150	14753	1754
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	151	8866	758
C.II.8.	Závazky ostatní (ř.156 až 162)	155	12670	2762
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	157	8000	0
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	158	307	261
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	159	106	85
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	160	2033	37
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	161	1801	982
C.II.8.7.	Jiné závazky	162	423	1397
D.	Časové rozlišení pasiv (ř.167+168)	166	9194	6800
D.1.	Výdaje příštích období	167	8806	6800
D.2.	Výnosy příštích období	168	388	0

Sestaveno dne:  11.04.2020		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou  
Právní forma účetní jednotky Akciová společnost	Předmět podnikání Pronájem a správa nemovitostí	Poznámka

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

Název účetní jednotky  
e-Finance, a.s.

ke dni 31.12.2019

(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2019	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	31307	26384
II.	Tržby za prodej zboží	002	3400	0
A.	Výkonová spotřeba (ř.4 až 6)	003	21963	15286
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004	2911	0
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	2458	2388
A.3.	Služby	006	16594	12898
D.	Osobní náklady (ř.10+11)	009	5089	4535
D.1.	Mzdové náklady	010	4180	3670
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř.12+13)	011	909	865
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění	012	868	824
D.2.2.	Ostatní náklady	013	41	41
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř.15+18+19)	014	3617	3055
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř.16+17)	015	3617	3055
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	3617	3055
III.	Ostatní provozní výnosy (ř.21 až 23)	020	484	254
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021	0	25
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	022	302	0
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	182	229
F.	Ostatní provozní náklady (ř.25 až 29)	024	835	506
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	0	80
F.2.	Prodaný materiál	026	302	0
F.3.	Daně a poplatky	027	170	171
F.5.	Jiné provozní náklady	029	363	255
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř.1+2-3-7-8-9-14+20-24)	030	3687	3256

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř.32+33)	031	500	0
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	032	500	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř.40+41)	039	25522	21295
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040	25522	21295
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř.44+45)	043	27980	23449
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	27980	23449
K.	Ostatní finanční náklady	047	27	177
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř.31-34+35-38+39-42-43+46-47)	048	-1985	-2331
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř.30+48)	049	1702	925
L.	Daň z příjmu (ř.51+52)	050	20	203
L.1.	Daň z příjmu splatná	051	20	203
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř.49-50)	053	1682	722
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.53-54)	055	1682	722
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	61213	47933

Sestaveno dne:  11.04.2020		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou   <b>e-Finance, a.s.</b> Bratislavská 234/52, 602 00 Brno IČ: 262 72 504, Tel.: 515 555 558
Právní forma účetní jednotky  Akciová společnost	Předmět podnikání  Pronájem a správa nemovitostí	Poznámka

# PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období od 1.1.2019 do 31.12.2019

(v celých tisících Kč)

IČ: 26272504

Název a sídlo účetní jednotky

e-Finance, a.s.

Bratislavská 234/52

BRNO-STŘED

60200

Sestaveno dne: 31.3.2020

Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST

Předmět podnikání účetní jednotky: Realitní činnost

Označení a	TEXT b	Skutečnost v účetním období	
		běžném 1	minulém 2
P.	Stav peněžních prostředků (PP) a ekvivalentů na začátku účetního období	43 661	28 015
<b>PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOST)</b>			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	1 702	925
<b>A.1.</b>	<b>Úprava o nepeněžní operace</b>	<b>5 575</b>	<b>5 264</b>
A1.1.	Odpisy stálých aktiv(+) s vyj. zúst. ceny a dále umoř. opr. pol. k majetku	3 617	3 055
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	0	0
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv, vyúčt. do výnosů -, do nákladů +	0	55
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)	-500	0
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+), s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku a vyúčtované výnosové úroky (-)	2 458	2 154
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0	0
<b>A.*</b>	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pr.kap.</b>	<b>7 277</b>	<b>6 189</b>
<b>A.2.</b>	<b>Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu</b>	<b>5 192</b>	<b>-43 579</b>
A2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-) au čas. rozlišení	-63 751	-69 282
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-) pu čas. rozl.	74 195	29 338
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	-5 252	-3 635
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního maj. nespádající do PP a ekv.	0	0
<b>A.**</b>	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním</b>	<b>12 469</b>	<b>-37 390</b>
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodob. maj. (-)	-27 980	-23 449
A.4.	Přijaté úroky (+)	25 522	21 295
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky za minulé období (-)	-1 021	-1 736
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	500	0
<b>A.***</b>	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>9 490</b>	<b>-41 280</b>
<b>PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI</b>			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-6 746	-75 981
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	0	
B.3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	0	72 465
<b>B.***</b>	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti</b>	<b>-6 746</b>	<b>-3 516</b>

Označení a	TEXT b	Skutečnost v účetním období	
		běžném 1	minulém 2
<b>PENĚŽNÍ TOKY Z FINANČNÍCH ČINNOSTÍ</b>			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků na PP a ekv.	15 868	60 442
<b>C.2.</b>	<b>Dopady změn vlastního kapitálu na PP a ekv.</b>	0	0
C.2.1.	Zvýšení PP a ekv. z titulu zvýšení základního kapitálu (RF) (+)	0	0
C.2.2.	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům (-)	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
<b>C***</b>	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>	15 868	60 442
<b>F.</b>	<b>Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků</b>	18 612	15 646
<b>R.</b>	<b>Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období</b>	62 273	43 661

Podpisový záznam

*M. G. Ložo*


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



# PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 1.1.2019 do 31.12.2019

(v celých tisících Kč)

IČ: 26272504

Název a sídlo účetní jednotky

e-Finance, a.s.

Bratislavská 234/52

BRNO-STŘED

60200

Sestaveno dne: 11.4.2020

Právní forma účetní jednotky: Akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky: Realitní činnost

Označení a	TEXT b	Skutečnost v účetním období	
		běžném 1	minulém 2
<b>A. Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (účet 411)</b>			
A.1.	Počáteční stav	20 730	20 730
A.2.	Zvýšení	0	0
A.3.	Snížení	0	0
A.4.	Konečný zůstatek	20 730	20 730
<b>B. Základní kapitál nezapsaný (účet 419)</b>			
B.1.	Počáteční stav	0	0
B.2.	Zvýšení	0	0
B.3.	Snížení	0	0
B.4.	Konečný zůstatek	0	0
<b>C. A. +/- B. se zohledněním účtu 252</b>			
C.1.	Počáteční zůstatek A. +/- B.	20 730	20 730
C.2.	počáteční zůstatek vlastních akcií a vlastních obchodních podílů	0	0
C.3.	Změna stavu účtu 252	0	0
C.4.	Konečný zůstatek účtu 252	0	0
C.5.	Konečný zůstatek A. +/- B.	20 730	20 730
<b>D. Emisní ážio</b>			
D.1.	Počáteční stav	0	0
D.2.	Zvýšení	0	0
D.3.	Snížení	0	0
D.4.	Konečný zůstatek	0	0
<b>E. Rezervní fondy</b>			
E.1.	Počáteční stav	171	171
E.2.	Zvýšení	0	0
E.3.	Snížení	171	0
E.4.	Konečný zůstatek	0	171

Označení a	TEXT b	Skutečnost v účetním období	
		běžném 1	minulém 2
<b>F. Ostatní fondy ze zisku</b>			
F.1.	Počáteční zůstatek	0	0
F.2.	Zvýšení	0	0
F.3.	Snížení	0	0
F.4.	Konečný zůstatek	0	0
<b>G. Kapitálové fondy</b>			
G.1.	Počáteční zůstatek	7 953	8 590
G.2.	Zvýšení	7 385	0
G.3.	Snížení	0	637
G.4.	Konečný zůstatek	15 338	7 953
<b>H. Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření</b>			
H.1.	Počáteční zůstatek	-24 149	-24 149
H.2.	Zvýšení	0	0
H.3.	Snížení	0	0
H.4.	Konečný zůstatek	-24 149	-24 149
<b>I. Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)</b>			
I.1.	Počáteční zůstatek	2 753	4 753
I.2.	Zvýšení	722	839
I.3.	Snížení	584	2 839
I.4.	Konečný zůstatek	2 891	2 753
<b>J. Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)</b>			
J.1.	Počáteční zůstatek	755	755
J.2.	Zvýšení	0	0
J.3.	Snížení	755	0
J.4.	Konečný zůstatek	0	755
K.	Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	0	0
	<b>Součet celkem (C5+D4+E4+F4+G4+H4+I4+J4+K)</b>	<b>14 810</b>	<b>8 213</b>

Podpisový záznam

  
 **e-Finance, a.s.**  
 Bratislavská 234/52, 602 00 Brno  
 IČ: 262 72 904, Tel.: 515 555 555

## Příloha v účetní závěrce za rok 2019 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 zákona 563/1991 Sb. o účetnictví, vyhlášky č. 500/2002 Sb. a Českých účetních standardů pro podnikatele, ve znění platném pro účetní období započaté v roce 2019. Účetní závěrku tvoří rozvaha sestavená v plném rozsahu, výkaz zisku a ztrát sestavený v plném rozsahu, příloha v účetní závěrce, přehled o peněžních tocích a přehled o změnách vlastního kapitálu.

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

### I. Obecné údaje:

<b>Název společnosti:</b>	<b>e- Finance, a.s.</b>
<b>Sídlo společnosti:</b>	<b>Brno, Bratislavská 234/52, PSČ: 602 00</b>
<b>Převažující předmět činnosti:</b>	<b>činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců, realitní činnost</b>
<b>Datum vzniku :</b>	<b>19. 12. 2001</b>
<b>IČO:</b>	<b>26272504</b>
<b>DIČ:</b>	<b>CZ26272504</b>
<b>Právní forma:</b>	<b>akciová společnost</b>
<b>Rozvahový den:</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Okamžik sestavení úz:</b>	<b>11. 4. 2020</b>

1.1. Osoby s podílem 20% a vyšším na základním kapitálu účetní jednotky, výše jejich vkladu v procentech: Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M. ....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 2019:

výmaz člena představenstva Mgr. Daniela Sobotky

zápis prokury – Ing. Ondřej Mišák, Marcela Novotná, Ing. Miroslav Paša, Mgr. Ondřej Ďuriš

1.3. Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů:

Představenstvo: Radek Jakubec, MSc, MBA, LL.M. - předseda 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% 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 odepisován rovnoměrně po dobu předpokládané životnosti majetku. Odpisový plán může být v průběhu používání dlouhodobého nehmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti a předpokládané zbytkové hodnoty majetku.

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

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

## b) Dlouhodobý hmotný majetek zahrnuje:

1. Dlouhodobý hmotný majetek je tvořen především těmito věcmi nemovitými:
  - pozemek p.č. 3440 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 1683 – občanská vybavenost, stojící na pozemku p.č. 3440, dále pozemek p.č. 3446/1 a pozemek p.č. 3447/2 - ostatní plocha, to vše v obci Jihlava, katastrální území Jihlava. Tento majetek byl nabyt přechodem, na základě fúze ve formě sloučení, ze zanikající společnosti GLOBUS JIHLAVA, a.s. Pro daňové účely je budova oceněna původní pořizovací cenou. V účetnictví je tato budova 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.p.p. 699, který je součástí pozemku p.č.803/4, včetně spoluvlastnických 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 9 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) Zásoby

V zásobách máme vykázán následující majetek:

Zboží, které tvoří především pozemek p. č. 1306 a 269/5, jehož součástí je rozestavěná stavba v k. ú. Bílovice nad Svitavou a novostavba RD na pozemku p. č. 711/99 v katastrálním území Lipovec u Blanska

Nedokončená výroba, je tvořena náklady na rozestavěnou stavbu v k. ú. Bílovice nad Svitavou a náklady na výstavbu parkoviště na pozemku 803/7 ostatní plocha v katastrálním území Chrlice..

Zásoby nakupované jsou oceněny pořizovací cenou, nedokončená výroba skutečně vynaloženými vlastními náklady na danou zakázku.

## e) Pohledávky

1. Společnost eviduje dlouhodobé pohledávky z titulu finančních výpomocí svým dceřiným společnostem včetně vypočtených úroků ve výši 317 768 tis. Kč. Dále eviduje dlouhodobou pohledávku z prodeje části podniku za společností e-Finance Makléři, s.r.o. ve výši 2 790 tis. Kč a jiné dlouhodobé pohledávky ve výši 9 338 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.

**f) Peněžní prostředky**

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

**g) 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.

**h) 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.

**i) 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 Trinity bank, dříve Moravským peněžním ústavem – spořitelní družstvo. Nesplacená část úvěru činí 49 688 tis. Kč, z toho krátkodobě splatná část vykázaná v krátkodobých závazcích činí 1 447 tis. Kč. Úvěr je zajištěn zástavním právem k budově a pozemkům vykazovaným v dlouhodobém hmotném majetku.

Dále má společnost poskytnutý úvěr na dva automobily v celkové výši 972 tis. Kč, krátkodobě splatná část vykázaná v krátkodobých závazcích činí 448 tis. Kč. Dále má společnost úvěr poskytnutý od soukromé osoby ve výši 8 000 tis., zajištěný zástavním právem k pozemku p.č. 1306 a 269/5, jehož součástí je rozestavěná stavba v k.ú. Bílovice nad Svitavou. Tyto nemovitosti jsou vykázány v rozvaze jako zásoby.

Dále společnost emituje dluhopisy podle prospektu zveřejněného na stránkách [www.e-finance.cz](http://www.e-finance.cz). Dluhopisy koncernu e-Finance jsou investiční papíry určené občanům České republiky, jejichž základní prospekt dluhopisového programu je každý rok schvalován Českou národní bankou.

Dluhopisy jsou v nominální hodnotě 30 tisíc korun a jsou vydávány tříleté emise s ročním úrokem 4,5% nebo sedmileté emise s ročním úrokem 5,6%.

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.

**j) Časové rozlišení pasiv**

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

**k) 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.

**l) Daň z příjmů splatná a odložená**

Splatná daň z příjmů je vykázána ve skutečné výši zjištěné na základě zpracovaného daňového přiznání k dani z příjmů právnických osob za rok 2019.

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. 2019 ovládaných společností

Společnost	Výše vlastního kapitálu k 31.12.2019	Účetní hospodářský výsledek k 31.12.2019
e-Finance Reality, s.r.o.	-22 469 tis. Kč	-1 163 tis. Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	32 596 tis. Kč	12 035 tis. Kč
e-Finance Developer, s.r.o.	-12 560 tis. Kč	385 tis. Kč
eFi Palace, s.r.o.	43 956 tis. Kč	227 tis. Kč
e-Finance EU, a.s.	19 098 tis. Kč	-2 588 tis. Kč
eFi Palace Resort, s.r.o.	-1 787 tis. Kč	-568 tis. Kč
Horské středisko Lipová, s.r.o.	-1 158 tis. Kč	- 2 900 tis. Kč
eFi Centrum, s.r.o.	-7 681 tis. Kč	-1 732 tis. Kč
eFi Sport Centrum, s.r.o.	-308 tis. Kč	-2 tis. Kč
eFi Břeclav, s.r.o.	-271 tis. Kč	-89 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 řádce č.28 Rozvahy je uvedena částka 94 650 tis. Kč, jedná se o 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	43 955 950,- Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	20 200.000,-Kč	32 596 274,-Kč
e-Finance EU , a.s.	22 000.000,-Kč	18 097 775,- Kč
eFi Palace Resort, s.r.o	100.000,-Kč	0,- Kč
Horské středisko Lipová, s.r.o.	3 700 000,- Kč	0,- 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
<b>Celkem</b>	<b>93 650 000,- Kč</b>	<b>94 649 999,- Kč</b>

## 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 31.12.2019	neuhrazené úroky k 31.12.2019
e-Finance Reality, s.r.o. I.	rok od vyžádání	6 453	1 940
e-Finance Reality, s.r.o. II.	rok od vyžádání	0	4 632
e-Finance Reality, s.r.o. III.	rok od vyžádání	37 172	7 376
Czech Property Fund, s.r.o.	rok od vyžádání	103 478	7 688
e-Finance Developer, s.r.o. I.	rok od vyžádání	6 696	3 623
e-Finance Developer, s.r.o. II.	rok od vyžádání	500	133
e-Finance Developer, s.r.o. III.	rok od vyžádání	8 251	2 016
e-Finance Developer, s.r.o. IV.	rok od vyžádání	6 750	1 481
HS Lipová, s.r.o. II.	rok od vyžádání	22 955	3 636
eFi Centrum, s.r.o. I.	rok od vyžádání	2 320	123

eFi Centrum, s.r.o. II.	rok od vyžádání	33 400	7 949
eFi Břeclav, s.r.o.	rok od vyžádání	870	211
eFi Palace Resort, s.r.o.	rok od vyžádání	7 480	2 697
eFi Palace, s.r.o.	rok od vyžádání	3 674	28
e-Finance EU, a.s.	rok od vyžádání	30 950	2 932
eFi Sport Centrum, s.r.o.	rok od vyžádání	0	354
<b>CELKEM</b>		<b>270 949</b>	<b>46 819</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 11.

#### 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	582						582

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

Pořizovací cena

	PS	Přírůstky	Vyřazení	Převody	KS
Pozemky	15369				15639
Stavby	46788	38400			85188

Hmotné movité věci a jejich soubory	5233	2413			7646
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	9557				9557
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	38400	4300	38400		4300
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	13			13
Celkem 2019	115617				122343

## Oprávk

	PS	Přírůstky	Odpisy	Prodeje	Vyřazení	Převody	KS
Pozemky	0						0
Stavby	-2232		-1642				-3874
Hmotné movité věci a jejich soubory	-2619		-1533				-4152
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	-5146		-441				-5587
Celkem 2019	-9997						-13613

## 3. Dlouhodobý finanční majetek za poslední 3 období (v tis. Kč)

	Zůstatek k 31. 12. 2017	Přírůstky	Úbytky	Přecenění	Zůstatek k 31. 12. 2018	Přírůstky	Úbytky	Přecenění	Zůstatek k 31. 12. 2019
Podíly ovládaná nebo ovládající osoba	47902	39364			87266	7384			94650
Ostatní dlouhodobé cenné papíry	1				1				1
Celkem	47903				87267				94651

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

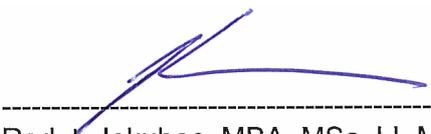
**Obchodní galerie Globus Jihlava** - jedná se o objekt občanské vybavenosti s přílehlými pozemky, který byl oceněn znaleckým posudkem vypracovaným znalcem Ing. Jaroslavem Hábou, ze dne 15. 6. 2018 na částku 60 700 tis. Kč.

**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 došlo k vypuknutí celosvětové pandemie viru SARS CoV-2. Možný vliv této pandemie na hospodářské výsledky obchodní korporace e-Finance, a. s. a jejích dceřiných společností v dohledné budoucnosti je popsán ve výroční zprávě. Tato skutečnost nevyžaduje úpravu výkazů za účetní období roku 2019.

V Brně dne: 11. 4. 2020  
Zpracovala: Novotná Marcela



---

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