



**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. 2020**

vydaná v Brně dne 11. května 2021

## **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. 2020, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2020, přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2020, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2020 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti e-Finance, a. s. se sídlem v Brně, Bratislavská 234/52, IČ: 262 72 504 jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

**Podle mého názoru předložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. prosinci 2020 a nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2020 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 skutečnosti**

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 výši vlastního kapitálu ovládaných společností, ocenění podílů v ovládaných společnostech ekvivalencí a výši úvěrů a záruk poskytnutých ovládaným společnostem včetně neuhraných 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 použít 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 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.

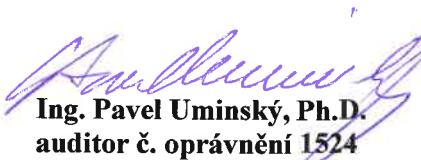
Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je mojí povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je mojí povinností:

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 navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli, abych se mohl vyjádřit k účinnosti vnitřního kontrolního systému.
3. Posoudit vhodnost použitych účetních pravidel, přiměřenost účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
4. Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojdu k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je mojí povinností upozornit v mojí zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Moje závěry týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsem získal do data 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 11. května 2021

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





obchodní společnost  
e-Finance, a.s.

## VÝROČNÍ ZPRÁVA 2020

**eFi Palace, s.r.o.**, IČ: 293 78 702

sídlem: Bratislavská 234/52, 602 00 Brno

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

Základní kapitál: 47 200 000 Kč

**e-Finance EU, a.s.**, IČ 031 78 307

sídlem: Bratislavská 234/52, 602 00 Brno

registrována v České republice, zapsána v obchodním rejstříku České republiky vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B vložka 7104

základní kapitál 22 000 000 Kč

**eFi Palace Resort, s.r.o.**, IČ 038 85 453

sídlem: Bratislavská 234/52, 602 00 Brno

registrována v České republice, zapsána v obchodním rejstříku České republiky vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C vložka 87246

základní kapitál 100 000 Kč

**e-Finance Apart Hotel, 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

**e-Finance Zámek Račice, 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

**EFI Pivovar, s.r.o.**

IČ: 09166343

se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00

registrována v České republice, zapsána v obchodním rejstříku České republiky vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 117620

základní kapitál 200 000 Kč

**EFI Hostinec, s.r.o.**

IČ: 09165401

se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00

registrována v České republice, zapsána v obchodním rejstříku České republiky vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 117616  
základní kapitál 10 000 Kč

#### e-Finance CZ, a.s.

IČ: 09166858

se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00

registrována v České republice, zapsána v obchodním rejstříku České republiky vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8388  
základní kapitál 2 000 000 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.

V oblasti developmentu a stavebnictví se společnost a její dceřiné společnosti budou věnovat nákupu, rekonstrukcím a vlastní výstavbě nemovitostí, s tím, že tyto nemovitosti budou určeny k dalšímu prodeji nebo zůstanou ve správě téhoto společnosti k využití pro vlastní potřeby nebo k pronájmu. Tyto investice se mohou týkat pozemků, rezidenčních nemovitostí, ubytovacích zařízení, administrativních budov či průmyslových nemovitostí.

Společnost se v průběhu roku 2020 musela vypořádat s dopady omezení, která byla zavedena nařízeními Vlády ČR v souvislosti s pandemií onemocnění COVID-19. Těmito omezeními byly dotčeny zejména dceřiné společnosti, jejichž podnikatelská činnost je orientována na pohostinství a poskytování ubytovacích služeb. V návaznosti na omezení podnikatelské činnosti téhoto společnosti došlo k prominutí plateb dceřiných společností za měsíce duben až květen a říjen až prosinec 2020, címž došlo k poklesu tržeb.

Přijatými vnitřními opatřeními a inovacemi v poskytovaných službách se v kombinaci s čerpáním ze státních podpůrných programů podařilo omezit dopady téhoto omezení na možné minimum.

#### 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. 2020 celkem 49 zaměstnanců. Jejich rozložení do jednotlivých společností je následovné:

e-Finance, a.s.	9
Czech Property Fund, s.r.o.	17
e-Finance Developer, s.r.o.	4
eFi Palace, s.r.o.	15
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	2
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.	1
EFI Pivovar, s.r.o.	1

V tomto počtu nejsou zahrnutí zaměstnanci, kteří pracují ve společnosti na základě 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**

V úvodních měsících roku 2021 pokračovala platnost omezení, která byla zavedena nařízeními Vlády ČR v souvislosti s pandemií onemocnění COVID-19, a která mají vliv na podnikatelskou činnost dceřiných společností, zabývajících se poskytováním restauračních a ubytovacích služeb. Lze tedy očekávat výpadek tržeb na straně těchto společností, nicméně bude využito veškerých možných dotačních titulů, aby došlo k omezení těchto výpadků. Rovněž budou pokračovat vnitrofiremních opatření, která byla zavedena za účelem omezení dopadů zavedených omezení.

Po rozvolnění zavedených omezení očekáváme návrat tržeb k hodnotám před zavedením omezujících opatření.

### **Přílohy**

- Úplná účetní závěrka za rok 2020 (rozvaha, výkaz zisku a ztráty, příloha v účetní závěrce, přehled o změnách vlastního kapitálu a cashflow)
- Zpráva nezávislého auditora
- Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

V Brně dne 26.4.2020

Představenstvo společnosti e-Finance, a.s.:



.....  
Raděk 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 1.1.2020 do 31.12.2020**

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.

**2. Ovládající (propojená) osoba:**

Ovládající osobou je 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**

<i>Smlouva:</i>	Nájemní smlouva uzavřená mezi společností e-Finance Makléři, s.r.o. coby nájemcem a ovládanou osobou eFi Palace, s.r.o. coby pronajímatelem
<i>Plnění:</i>	Nájem prostor ve výlučném vlastnictví ovládané osoby ovládající osobě.
<i>Protiplnění:</i>	Nájemné
<i>Vznik újmy:</i>	-
<i>Úhrada vzniklé újmy:</i>	-
<i>Smlouva o úhradě vzniklé újmy:</i>	-
 <i>Smlouva:</i>	Nájemní smlouva uzavřená mezi společností e-Finance Developer, s.r.o. coby nájemcem a ovládající osobou Radkem Jakubcem coby pronajímatelem
<i>Plnění:</i>	Nájem prostor ve výlučném vlastnictví ovládající osoby ovládané osobě.
<i>Protiplnění:</i>	Nájemné
<i>Vznik újmy:</i>	-
<i>Úhrada vzniklé újmy:</i>	-
<i>Smlouva o úhradě vzniklé újmy:</i>	-
 <i>Smlouva:</i>	Nájemní smlouva uzavřená mezi společností e-Finance, a.s. coby nájemcem a ovládající osobou Radkem Jakubcem coby pronajímatelem
<i>Plnění:</i>	Nájem prostor ve výlučném vlastnictví ovládající osoby ovládané osobě.
<i>Protiplnění:</i>	Nájemné
<i>Vznik újmy:</i>	-
<i>Úhrada vzniklé újmy:</i>	-
<i>Smlouva o úhradě vzniklé újmy:</i>	-
 <i>Smlouva:</i>	Dohoda o úhradě kupní ceny formou splátek uzavřená mezi společností e-Finance, a.s. coby prodávajícím a ovládající osobou Radkem Jakubcem coby kupujícím.
<i>Plnění:</i>	Možnost úhrady části kupní ceny formou splátek.
<i>Protiplnění:</i>	Poplatek
<i>Vznik újmy:</i>	-
<i>Úhrada vzniklé újmy:</i>	-
<i>Smlouva o úhradě vzniklé újmy:</i>	-
 <i>Smlouva:</i>	Smlouva o koupi podniku uzavřená mezi společností e-Finance, a.s. a společností e-Finance Makléři, s.r.o.
<i>Plnění:</i>	Prodej části podniku ovládané osoby osobě ovládanou stejnou ovládající osobou
<i>Protiplnění:</i>	kupní cena hrazená ve splátkách
<i>Vznik újmy:</i>	-
<i>Úhrada vzniklé újmy:</i>	-
<i>Smlouva o úhradě vzniklé újmy:</i>	-
 <i>Smlouva:</i>	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>	-
 <i>Smlouva:</i>	Smlouva o zápujčce uzavřená mezi společností Czech Property Fund, s.r.o. a ovládající osobou Radkem Jakubcem zajištěná zástavním právem na věcech nemovitých.
<i>Plnění:</i>	Zápujčka ve výši 10 milionů Kč ovládající osobě ovládanou osobou
<i>Protiplnění:</i>	úrok ve výši 5% p.a.
<i>Vznik újmy:</i>	-
<i>Úhrada vzniklé újmy:</i>	-
<i>Smlouva o úhradě vzniklé újmy:</i>	-
 <i>Smlouva:</i>	Smlouva o zápujčce uzavřená mezi společností Czech Property Fund, s.r.o. a ovládající osobou Radkem Jakubcem.
<i>Plnění:</i>	Zápujčka ve výši 2 miliony Kč ovládající osobě ovládanou osobou
<i>Protiplnění:</i>	úrok ve výši 5% p.a.
<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 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 26.04.2021.

Společnost e-Finance, a.s.:

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

**ROZVAHA**  
**v plném rozsahu**

Název účetní jednotky  
e-Finance, a.s.

ke dni .....  
(V celých tisících Kč)

31.12.2020

Rok	Měsíc		IČ						
	2020	1	2	2	6	2	7	2	5

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
Bratislavská 234/52  
60200 Brno

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	AKTIVA CELKEM (ř.2+3+37+78)	001	697848	-15234	682614	667677
B.	Stálá aktiva (ř.4+14+27)	003	336725	-15234	321491	203381
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř.5+6+9+10+11)	004	582	-582	0	0
B.I.2.	Ocenitelná práva (ř.7+8)	006	582	-582	0	0
B.I.2.1.	Software	007	582	-582	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř.15+18+19+20+24)	014	118083	-14652	103431	108730
B.II.1.	Pozemky a stavby (ř.16+17)	015	100144	-3626	96518	96953
B.II.1.1.	Pozemky	016	16890	0	16890	15639
B.II.1.2.	Stavby	017	83254	-3626	79628	81314
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	8369	-4998	3371	3494
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	9557	-6028	3529	3970
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek (ř.21+22+23)	020	13	0	13	13
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	13	0	13	13
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný	024	0	0	0	4300
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	0	0	0	4300
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř.28 až 34)	027	218060	0	218060	94651
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	218059	0	218059	94650
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	1	0	1	1

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
C.	Oběžná aktiva (ř.38+46+72+75)	037	338536	0	338536	429404
C.I.	Zásoby (ř.39+40+41+44+45)	038	3370	0	3370	18412
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	3266	0	3266	11921
C.I.3.	Výrobky a zboží (ř.42+43)	041	104	0	104	6491
C.I.3.2.	Zboží	043	104	0	104	6491
C.II.	Pohledávky (ř.47+57+68)	046	262520	0	262520	348719
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky (ř.48 až 52)	047	243110	0	243110	329896
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048	9075	0	9075	9075
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	230477	0	230477	317768
C.II.1.5.	Pohledávky ostatní (ř.53 až 56)	052	3558	0	3558	3053
4.	Jiné pohledávky	056	3558	0	3558	3053
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky (ř.58 až 61)	057	19410	0	19410	18823
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	17046	0	17046	16825
C.II.2.4.	Pohledávky ostatní (ř.62 až 67)	061	2364	0	2364	1998
3.	Stát - daňové pohledávky	064	243	0	243	483
4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	602	0	602	650
5.	Dohadné účty aktivní	066	751	0	751	323
6.	Jiné pohledávky	067	768	0	768	542
C.IV.	Peněžní prostředky (ř.76+77)	075	72646	0	72646	62273
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	178	0	178	120
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	72468	0	72468	62153
D.	Casové rozlišení aktiv (ř.79 až 81)	078	22587	0	22587	34892
D.1.	Náklady příštích období	079	22553	0	22553	34890
D.3.	Příjmy příštích období	081	34	0	34	2

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM (ř.102+124+129+166)	101	682614	667677
<b>A.</b>	Vlastní kapitál (ř.103+107+115+118+121+122)	102	42097	40641
<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	1981	15338
<b>A.II.2.</b>	Kapitálové fondy (ř.110 až 114)	109	1981	15338
<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	19203	32560
<b>A.II.2.3.</b>	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	112	-24149	-24149
<b>A.IV.</b>	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (ř.119 až 120)	118	4573	2891
<b>A.IV.1.</b>	Nerozdělený zisk nebo neuhraněná ztráta minulých let	119	4573	2891
<b>A.V.</b>	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	121	14813	1682
<b>B.+ C.</b>	Cizí zdroje (ř.124+129)	123	628644	617842
<b>C.</b>	Závazky (ř.130+145+163)	129	628644	617842
<b>C.I.</b>	Dlouhodobé závazky (ř.131+134+135+136+137+138+139+140+141)	130	516469	509848
<b>C.I.1.</b>	Vydané dluhopisy (ř.132+133)	131	472950	458780
<b>C.I.1.2.</b>	Ostatní dluhopisy	133	472950	458780
<b>C.I.2.</b>	Závazky k úvěrovým institucím	134	35122	48765
<b>C.I.3.</b>	Dlouhodobé přijaté zálohy	135	0	524

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	8397	1779
C.II.9.3.	Jiné závazky	144	8397	1779
C.II.	Krátkodobé závazky (ř.146+149+150+151+152+153+154+155)	145	112175	107994
C.II.1.	Vydané dluhopisy (ř.147+148)	146	100170	69810
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	148	100170	69810
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	149	1657	1895
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	150	4943	14753
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	151	4002	8866
C.II.8.	Závazky ostatní (ř.156 až 162)	155	1403	12670
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	157	0	8000
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	158	332	307
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	159	118	106
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	160	188	2033
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	161	649	1801
C.II.8.7.	Jiné závazky	162	116	423
D.	Časové rozlišení pasiv (ř.167+168)	166	11873	9194
D.1.	Výdaje příštích období	167	11776	8806
D.2.	Výnosy příštích období	168	97	388

Sestaveno dne: <i>26.4.2021</i>	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 ..... 31.12.2020

(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ									
2020	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	22498	31307
II.	Tržby za prodej zboží	002	3043	3400
A.	Výkonová spotřeba (ř.4 až 6)	003	25545	21963
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004	2834	2911
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	2541	2458
A.3.	Služby	006	20170	16594
D.	Osobní náklady (ř.10+11)	009	6394	5089
D.1.	Mzdové náklady	010	5383	4180
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř.12+13)	011	1011	909
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění	012	968	868
D.2.2.	Ostatní náklady	013	43	41
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř.15+18+19)	014	3264	3617
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř.16+17)	015	3264	3617
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	3264	3617
III.	Ostatní provozní výnosy (ř.21 až 23)	020	35200	484
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021	34955	0
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	022	0	302
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	245	182
F.	Ostatní provozní náklady (ř.25 až 29)	024	15157	835
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	14620	0
F.2.	Prodaný materiál	026	0	302
F.3.	Daně a poplatky	027	298	170
F.5.	Jiné provozní náklady	029	239	363
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř.1+2-3-7-8-9-14+20-24)	030	10381	3687

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
<b>IV.</b>	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř.32+33)	<b>031</b>	<b>12000</b>	<b>500</b>
<b>IV.1.</b>	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	<b>032</b>	<b>12000</b>	<b>500</b>
<b>VI.</b>	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř.40+41)	<b>039</b>	<b>22838</b>	<b>25522</b>
<b>VI.1.</b>	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	<b>040</b>	<b>22838</b>	<b>25522</b>
<b>J.</b>	Nákladové úroky a podobné náklady (ř.44+45)	<b>043</b>	<b>30190</b>	<b>27980</b>
<b>J.2.</b>	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	<b>045</b>	<b>30190</b>	<b>27980</b>
<b>K.</b>	Ostatní finanční náklady	<b>047</b>	<b>27</b>	<b>27</b>
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř.31-34+35-38+39-42-43+46-47)	<b>048</b>	<b>4621</b>	<b>-1985</b>
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř.30+48)	<b>049</b>	<b>15002</b>	<b>1702</b>
<b>L.</b>	Daň z příjmu (ř.51+52)	<b>050</b>	<b>189</b>	<b>20</b>
<b>L.1.</b>	Daň z příjmu splatná	<b>051</b>	<b>189</b>	<b>20</b>
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř.49-50)	<b>053</b>	<b>14813</b>	<b>1682</b>
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.53-54)	<b>055</b>	<b>14813</b>	<b>1682</b>
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	<b>056</b>	<b>95579</b>	<b>61213</b>

Sestaveno dne: <i>26.4. 2021</i>	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

# PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 1.1.2020 do 31.12.2020

(v celých tisících Kč)

IČ: 26272504

Název a sídlo účetní jednotky  
e-Finance, a.s.  
Bratislavská 234/52  
BRNO-STŘED  
60200

Sestaveno dne: 26.4.2020

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.	Snižení	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.	Snižení	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.	Snižení	0	0
D.4.	Konečný zůstatek	0	0
<b>E. Rezervní fondy</b>			
E.1.	Počáteční stav	0	171
E.2.	Zvýšení	0	0
E.3.	Snižení	0	171
E.4.	Konečný zůstatek	0	0

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.	Snižení	0	0
F.4.	Konečný zůstatek	0	0
<b>G. Kapitálové fondy</b>			
G.1.	Počáteční zůstatek	15 338	7 953
G.2.	Zvýšení	0	7 385
G.3.	Snižení	13 357	0
G.4.	Konečný zůstatek	1 981	15 338
<b>H. Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření</b>			
H.1.	Počáteční zůstatek	0	0
H.2.	Zvýšení	0	0
H.3.	Snižení	0	0
H.4.	Konečný zůstatek	0	0
<b>I. Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)</b>			
I.1.	Počáteční zůstatek	2 891	2 753
I.2.	Zvýšení	1 682	722
I.3.	Snižení	0	584
I.4.	Konečný zůstatek	4 573	2 891
<b>J. Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)</b>			
J.1.	Počáteční zůstatek	0	755
J.2.	Zvýšení	0	0
J.3.	Snižení	0	755
J.4.	Konečný zůstatek	0	0
K.	Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	14 813	1 682
<b>Součet celkem (C5+D4+E4+F4+G4+H4+I4+J4+K)</b>		42 097	40 641

Podpisový záznam

# PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období od 1.1.2020 do 31.12.2020

(v celých tisících Kč)

IČ: 26272504

Název a sídlo účetní jednotky  
e-Finance, a.s.  
Bratislavská 234/52  
BRNO-STŘED  
60200

Sestaveno dne: 10.5.2021

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	62 273	43 661
<b>PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝDELEČNÉ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOST)</b>			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	14 752	1 702
<b>A.1.</b>	<b>Úprava o nepeněžní operace</b>	-21 469	5 575
A1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s vyj. zúst. ceny a dále umoř. opr. pol. k majetku	3 264	3 617
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	0	0
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv, vyúčt. do výnosů -, do nákladů +	-20 335	0
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)	-12 000	-500
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+), s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku a vyúčtované výnosové úroky (-)	7 602	2 458
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>	-6 717	7 277
<b>A.2.</b>	<b>Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu</b>	150 850	5 192
A2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-) au čas. rozlišení	128 755	-63 751
A.2.2	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-) pu čas. rozl.	7 053	74 195
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	15 042	-5 252
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního maj. nespadající do PP a ekv.	0	0
<b>A**</b>	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním</b>	144 133	12 469
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodob. maj. (-)	-30 190	-27 980
A.4.	Přijaté úroky (+)	22 588	25 522
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky za minulé období (-)	-118	-1 021
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	12 000	500
<b>A.***</b>	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	148 413	9 490
<b>PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI</b>			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-179 616	-6 746
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	34 955	0
B.3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	0	0
<b>B.***</b>	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti</b>	-144 661	-6 746

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.	6 621	15 868
<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 podílu 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>	6 621	15 868
<b>F.</b>	<b>Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků</b>	10 373	18 612
<b>R.</b>	<b>Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období</b>	72 646	62 273

Podpisový záznam



## **Příloha v účetní závěrce za rok 2020 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 2020. 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>Prevažující 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>31.12.2020</b>
<b>Okamžik sestavení úz:</b>	<b>20.04.2021</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 2020: nebyly

1.3. Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů:

Představenstvo: Radek Jakubec, MSc, MBA, LLM - 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. e-Finance Apart Hotel, 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. e-Finance Zámek Račice, 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%.
11. e-Finance CZ, a.s.  
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno  
IČ: 062 52 559  
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
12. EFI Pivovar, s.r.o.  
Nám. 28. října 1903/23, 602 00 Brno  
IČ: 091 66 343  
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
13. e-Finance Byty, s.r.o.  
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno  
IČ: 091 65 401  
Podíl na základním kapitálu činí 100%

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

### **a) Dlouhodobý nehmotný majetek**

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

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

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

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

### **b) Dlouhodobý hmotný majetek zahrnuje:**

1. Dlouhodobý hmotný majetek je tvořen především těmito věcmi nemovitými:
  - pozemek p.č. 3440 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 1683 – občanská vybavenost, stojící na pozemku p.č. 3440, dále pozemek p.č. 3446/1 a pozemek p.č. 3447/2 - ostatní plocha, to vše v obci Jihlava, katastrální území Jihlava. Tento majetek byl nabyt přechodem, na základě fúze ve formě sloučení, ze zanikající společnosti GLOBUS JIHLAVA, a.s. Pro daňové účely je budova oceněna původní pořizovací cenou. V účetnictví je tato budova odpisována ze vstupní ceny určené znaleckým posudkem vypracovaným pro účely sloučení rovnoměrně po dobu 100 let.
  - pozemky parc. č. 803/7, ostatní plocha, a 803/8, ostatní plocha, a spolužlastnické podíly na pozemcích parc. č. 803/16 a 803/4 v katastrálním území Chrlice. Součástí pozemku parc. č. 803/4 je stavba bytového domu č.p. 699. V rámci této stavby společnost vlastní vymezené nebytové prostory č. 699/17, 699/22, 699/23, 699/24 a 699/25. Společnost je dále spolužlastníkem vymezených nebytových prostor č. 699/18, 699/21 a části společných prostor. Vše v obci Brno, katastrální území Chrlice.
  - pozemek parc. č. 269/5 v katastrálním území Bílovice nad Svitavou, orná půda, a pozemek parc. č. st. 1306 v katastrálním území Bílovice nad Svitavou, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 963, jehož součástí jsou 3 bytové jednotky, které slouží k pronájmu. To vše v obci Bílovice nad Svitavou.
  - pozemek parc. č. 711/34 v katastrálním území Lipovec u Blanska, ostatní plocha, a pozemek parc. č. st. 454 v katastrálním území Lipovec u Blanska, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 391, to vše v obci Lipovec. Stavba je určena k pronájmu.
2. Samostatné movité věci, které tvoří především 7 firemních automobilů a 1 motocykl. Tento majetek je oceněn pořizovací cenou a odpisován 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 odpisován 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:

Nedokončená výroba, je tvořena 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 200 227 tis. Kč. Dále eviduje dlouhodobou pohledávku z prodeje části podniku za společností e-Finance Makléři, s.r.o. ve výši 2 070 tis. Kč, postoupenou pohledávku ve výši 1 885 tis. Kč a jiné dlouhodobé pohledávky ve výši 8 678 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 36 255 tis. Kč, z toho krátkodobě splatná část vykázaná v krátkodobých závazcích činí 1 433 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 524 tis. Kč, krátkodobě splatná část vykázaná v krátkodobých závazcích činí 224 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 stavba v k.ú. Bílovice nad Svitavou. Tyto nemovitosti jsou vykázány v rozvaze jako dlouhodobý hmotný majetek.

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 účtuji 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 vykázaná ve skutečné výši zjištěné na základě zpracovaného daňového přiznání k dani z příjmů právnických osob za rok 2020.

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. 2020 ovládaných společností**

Společnost	Výše vlastního kapitálu k 31.12.2020	Účetní hospodářský výsledek k 31.12.2020
e-Finance Reality, s.r.o.	-24 527 tis. Kč	-2 058 tis. Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	32 725 tis. Kč	129 tis. Kč
e-Finance Developer, s.r.o.	-21 868 tis. Kč	-9 309 tis. Kč
eFi Palace, s.r.o.	43 231 tis. Kč	-725 tis. Kč
e-Finance EU, a.s.	133 044 tis. Kč	-710 tis. Kč
eFi Palace Resort, s.r.o.	-2 347 tis. Kč	-560 tis. Kč
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.	6 939 tis. Kč	- 1 902 tis. Kč
e-Finance Zámek Račice,s.r.o.	-9 509 tis. Kč	-1 828 tis. Kč
eFi Sport Centrum, s.r.o.	-344 tis. Kč	-36 tis. Kč
eFi Břeclav, s.r.o.	-367 tis. Kč	-96 tis. Kč
e-Finance CZ, a.s.	2 121 tis. Kč	121 tis. Kč
EFI Pivovar, s.r.o.	-890 tis. Kč	-1 090 tis. Kč
e-Finance Byty, s.r.o.	-7 tis. Kč	-17 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 388 089 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	43 230 950,- Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	20 200 000,-Kč	32 724 881,-Kč
e-Finance EU , a.s.	22 000 000,-Kč	133 043 982,- Kč
eFi Palace Resort, s.r.o	100 000,-Kč	0,- Kč
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.	3 700 000,- Kč	6 938 817,- Kč
e-Finance Zámek Račice,s.r.o.	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
e-Finance CZ, a.s.	2 000 000,- Kč	2 120 590,- Kč
EFI Pivovar, s.r.o.	200 000,- Kč	0,- Kč
e-Finance Byty, s.r.o.	'10 000,- Kč	0,- Kč
Vklady mimo ZK		164 555 351,- 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 31.12.2020	neuhrazené úroky k 31.12.2020
e-Finance Reality, s.r.o. I.	rok od vyžádání	0	0
e-Finance Reality, s.r.o. III.	rok od vyžádání	33 086	1667
EFI Pivovar, s.r.o.	rok od vyžádání	520	7
Czech Property Fund, s.r.o.	rok od vyžádání	66 310	2 130
e-Finance Developer, s.r.o. I.	rok od vyžádání	9 996	4 442
e-Finance Developer, s.r.o. II.	rok od vyžádání	500	183
e-Finance Developer, s.r.o. III.	rok od vyžádání	9 871	2 930
e-Finance Developer, s.r.o. IV.	rok od vyžádání	6 750	2 156
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.	rok od vyžádání	12 955	4 373
eFi Centrum, s.r.o. I.	rok od vyžádání	0	0
eFi Centrum, s.r.o. II.	rok od vyžádání	35 860	2 138
eFi Břeclav, s.r.o.	rok od vyžádání	890	298
eFi Palace Resort, s.r.o.	rok od vyžádání	7 480	3 235
eFi Palace, s.r.o.	rok od vyžádání	3 613	30
e-Finance EU,a.s.	rok od vyžádání	13 433	613
eFi Sport Centrum, s.r.o.	rok od vyžádání	4 300	700
e-Finance Byty, s.r.o.	rok od vyžádání	10	0
<b>CELKEM</b>		<b>175 575</b>	<b>24 652</b>

4. Plnění poskytnutá osobám, které jsou statutárním orgánem žádné, s výjimkou plnění dle dohod o provedení práce.
5. Společnost nemá sjednány žádné termínované obchody ani smlouvy, ze kterých by vyplývala existence zajišťovacích derivátů nebo derivátů k obchodování.
6. Společnost neposkytla pro žádnou jinou osobu žádné záruky ani jiná zajištění jejich závazků s výjimkou zajištění úvěrů uvedených v bodě II. této přílohy.
7. Společnost nemá žádné podmíněné pohledávky a závazky.

8. Společnost není v žádném právním sporu stranou žalovanou.
9. Společnost nevlastní žádný majetek neuvedený v rozvaze s výjimkou drobného hmotného majetku účtovaného přímo do spotřeby a rovněž nemá žádné závazky neuvedené v rozvaze.
10. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců je 9.

#### **IV. Dlouhodobý majetek**

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

Pořizovací cena

	PS	Přírůstky	Vyřazení	Převody	KS
Software	582	0	0	0	582

Opravné položky a oprávky

	PS	Přírůstky	Odpisy	Prodeje	Vyřazení	Převody	KS
Software	582						582

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

Pořizovací cena

	PS	Přírůstky	Vyřazení	Převody	KS
Pozemky	15639	1251			16890
Stavby	85188		1934		83254
Hmotné movité věci a jejich soubory	7646	723			8369
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	9557				9557
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	4300		4300		0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	13			13
Celkem 2019	122330				118083

Oprávky

	PS	Přírůstky	Odpisy	Prodeje	Vyřazení	Převody	KS
Pozemky	0						0
Stavby	-3874		-1376	1624			-3626
Hmotné movité věci a jejich soubory	-4152		-846				-4998
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	-5587		-441				-6028
Celkem 2020	-13613						-14652

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

	Zůstatek k 31. 12. 2018	Přírůstky	Zůstatek k 31. 12. 2019	Přírůstky	Úbytky	Pře cen ění	Zůstatek k 31. 12. 2020
Podíly ovládaná nebo ovládající osoba	87 266	7 384	94 650	293 439			388 089
Ostatní dlouhodobé cenné papíry		1	1			1	
Celkem	87 267		94 651				388 090

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

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

**VI. Události po datu účetní závěrky**

V Brně dne: 26. 4. 2020  
Zpracovala: Novotná Marcela



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