

**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. 2021**

vydaná v Brně dne 29. června 2022

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. 2021, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2021, přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2021, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2021 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 2021 a nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2021 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 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 vzniknout 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.

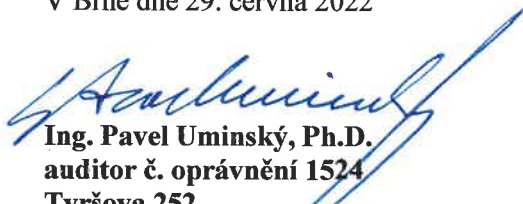
Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je mojí povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je mojí povinností:

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 29. června 2022


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





obchodní společnost
e-Finance, a.s.

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2021

Obsah

1. Základní informace o společnosti
2. Předpokládaný vývoj činnosti
3. Výzkum a vývoj
4. Životní prostředí
5. Pracovněprávní vztahy
6. Organizační složky v zahraničí
7. Skutečnosti, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy
8. Přílohy

Základní informace i společnosti

e-Finance, a.s. je společností působící na českém trhu, která byla založena dne 26. 10. 2001 a ode dne 19.12.2001 je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddílu B, vložce 3663. Společnost je založena na dobu neurčitou.

Identifikace společnosti

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

Orgány společnosti

Představenstvo, za které 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. 2021 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: 20 200 000 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

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 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 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

e-Finance Jihlava a.s.

IČ: 10888951

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 8545
základní kapitál 2 000 000 Kč

EFI Byty, s.r.o.

IČ: 10845364

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 123205

základní kapitál 200 000 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 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 těchto společností 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 2021 musela vypořádat s dopady omezení, která byla zavedena nařízením vlády ČR v souvislosti s pandemií onemocnění COVID-19. Těmito omezení byly dotčeny zejména dceřiné společnosti, jejichž podnikatelská činnost je orientována na pohostinství a poskytování ubytovacích služeb.

Přijatými vnitřními opatřeními a inovacemi v poskytovaných službách se v kombinaci s čerpáním ze státních podpůrných programů podařilo omezit dopady těchto 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. 2021 celkem 48 zaměstnanců. Jejich rozložení do jednotlivých společností je následovné:

e-Finance, a.s.	10
Czech Property Fund, s.r.o.	13
e-Finance Developer, s.r.o.	13
eFi Palace, s.r.o.	9
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	2
e-Finance Apart Hotel, 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


Po rozvolnění zavedených omezení v souvislosti s pandemií onemocnění COVID-19 očekáváme návrat tržeb k hodnotám před zavedením omezujících opatření.

Přílohy

- Úplná účetní závěrka za rok 2021 (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 20.05.2022

Představenstvo společnosti 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 31.12.2021
(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc		IČ							
2021	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	626446	-14193	612253	682614
B.	Stálá aktiva (ř.4+14+27)	003	342533	-14193	328340	321491
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	37451	-13611	23840	103431
B.II.1.	Pozemky a stavby (ř.16+17)	015	19172	-1734	17438	96518
B.II.1.1.	Pozemky	016	4567	0	4567	16890
B.II.1.2.	Stavby	017	14605	-1734	12871	79628
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	8709	-5408	3301	3371
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	9557	-6469	3088	3529
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.III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř.28 až 34)	027	304500	0	304500	218060
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	304403	0	304403	218059
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	97	0	97	1

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva (ř.38+46+72+75)	037	268572	0	268572	338536
C.I.	Zásoby (ř.39+40+41+44+45)	038	3292	0	3292	3370
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	3266	0	3266	3266
C.I.3.	Výrobky a zboží (ř.42+43)	041	26	0	26	104
C.I.3.2.	Zboží	043	26	0	26	104
C.II.	Pohledávky (ř.47+57+68)	046	241512	0	241512	262520
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky (ř.48 až 52)	047	220103	0	220103	243110
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048	0	0	0	9075
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	198484	0	198484	230477
C.II.1.5.	Pohledávky ostatní (ř.53 až 56)	052	21619	0	21619	3558
4.	Jiné pohledávky	056	21619	0	21619	3558
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky (ř.58 až 61)	057	21409	0	21409	19410
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	20148	0	20148	17046
C.II.2.4.	Pohledávky ostatní (ř.62 až 67)	061	1261	0	1261	2364
3.	Stát - daňové pohledávky	064	0	0	0	243
4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	830	0	830	602
5.	Dohadné účty aktivní	066	431	0	431	751
6.	Jiné pohledávky	067	0	0	0	768
C.IV.	Peněžní prostředky (ř.76+77)	075	23768	0	23768	72646
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	362	0	362	178
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	23406	0	23406	72468
D.	Časové rozlišení aktiv (ř.79 až 81)	078	15341	0	15341	22587
D.1.	Náklady příštích období	079	14547	0	14547	22553
D.3.	Příjmy příštích období	081	794	0	794	34

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	612253	682614
A.	Vlastní kapitál (ř.103+107+115+118+121+122)	102	31767	42097
A.I.	Základní kapitál (ř.104 až 106)	103	20730	20730
A.I.1.	Základní kapitál	104	20730	20730
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (ř.108+109)	107	-753	1981
A.II.2.	Kapitálové fondy (ř.110 až 114)	109	-753	1981
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	110	6927	6927
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	111	16469	19203
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	112	-24149	-24149
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (ř.119 až 120)	118	19386	4573
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	119	19386	4573
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	121	-7596	14813
B.+ C.	Cizí zdroje (ř.124+129)	123	568481	628644
C.	Závazky (ř.130+145+163)	129	568481	628644
C.I.	Dlouhodobé závazky (ř.131+134+135+136+137+138+139+140+141)	130	415705	516469
C.I.1.	Vydané dluhopisy (ř.132+133)	131	406880	472950
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	133	406880	472950
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	134	519	35122
C.I.9.	Závazky ostatní (ř.142 až 144)	141	8306	8397
C.I.9.3.	Jiné závazky	144	8306	8397
C.II.	Krátkodobé závazky (ř.146+149+150+151+152+153+154+155)	145	152776	112175
C.II.1.	Vydané dluhopisy (ř.147+148)	146	140920	100170
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	148	140920	100170
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	149	224	1657
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	150	6480	4943
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	151	2245	4002
C.II.8.	Závazky ostatní (ř.156 až 162)	155	2907	1403
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	158	390	332
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	159	132	118
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	160	1999	188
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	161	339	649
C.II.8.7.	Jiné závazky	162	47	116
D.	Časové rozlišení pasiv (ř.167+168)	166	12005	11873
D.1.	Výdaje příštích období	167	11957	11776
D.2.	Výnosy příštích období	168	48	97



Sestaveno dne: 20.05.2022		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 31.12.2021

(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2021	1 2	2 6 2 7 2 5 0 4

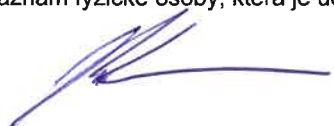
Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

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	19776	22498
II.	Tržby za prodej zboží	002	100	3043
A.	Výkonová spotřeba (ř.4 až 6)	003	22414	25545
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004	98	2834
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	1744	2541
A.3.	Služby	006	20572	20170
D.	Osobní náklady (ř.10+11)	009	6737	6394
D.1.	Mzdové náklady	010	5580	5383
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř.12+13)	011	1157	1011
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění	012	1114	968
D.2.2.	Ostatní náklady	013	43	43
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř.15+18+19)	014	2873	3264
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř.16+17)	015	2873	3264
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	2873	3264
III.	Ostatní provozní výnosy (ř.21 až 23)	020	81661	35200
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021	81144	34955
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	517	245
F.	Ostatní provozní náklady (ř.25 až 29)	024	79695	15157
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	78719	14620
F.3.	Daně a poplatky	027	204	298
F.5.	Jiné provozní náklady	029	772	239
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř.1+2-3-7-8-9-14+20-24)	030	-10182	10381



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	18360	12000
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	032	18360	12000
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	034	5512	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř.40+41)	039	17972	22838
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040	17816	22838
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	156	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř.44+45)	043	27308	30190
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	27308	30190
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	1	0
K.	Ostatní finanční náklady	047	24	27
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř.31-34+35-38+39-42-43+46-47)	048	3489	4621
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř.30+48)	049	-6693	15002
L.	Daň z příjmu (ř.51+52)	050	903	189
L.1.	Daň z příjmu splatná	051	903	189
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř.49-50)	053	-7596	14813
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.53-54)	055	-7596	14813
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	137870	95579

Sestaveno dne: 20.05.2022		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	



Příloha v účetní závěrce za rok 2021 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 2021. 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:

Název společnosti:	e- Finance, a.s.
Sídlo společnosti:	Brno, Bratislavská 234/52, PSČ: 602 00
Převažující předmět činnosti:	činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců, realitní činnost
Datum vzniku :	19. 12. 2001
IČO:	26272504
DIČ:	CZ26272504
Právní forma:	akciová společnost
Rozvahový den:	31.12.2021
Okamžik sestavení úz:	20.05.2022

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 2021: nebyly

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. 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. e-Finance Jihlava, a.s.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 108 88 951
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 Byty, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 108 45 364
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
13. EFI Hostinec, 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

Účetní závěrka se skládá z rozvahy sestavené v plném rozsahu, výkazu zisku a ztráty sestaveného v plném rozsahu, přehledu o peněžních tocích, přehledu o změnách vlastního kapitálu a této přílohy v účetní závěrce. Je sestavena v souladu se zákonem 563/1991 Sb., o účetnictví, vyhláškou 500/2002 Sb. a Českými účetními standardy pro podnikatele při dodržení zde stanovených všeobecných účetních zásad a účetních metod. Závěrka je sestavena na základě účetní zásady neomezeného trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti, neboť vedení společnosti nejsou známy k okamžiku sestavení závěrky žádné skutečnosti, které by naznačovaly, že společnost nebude moci pokračovat ve své činnosti.

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 80 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 a již je plně odepsaný.

b) Dlouhodobý hmotný majetek zahrnuje:

1. Dlouhodobý hmotný majetek je tvořen především těmito věcmi nemovitými:
 - pozemky parc. č. 803/7, ostatní plocha, a 803/8, ostatní plocha, a spoluvlastnické 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 spoluvlastníkem 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.
2. Samostatné movité věci, které tvoří především 8 firemních automobilů a 2 motocykly. Tento majetek je oceněn pořizovací cenou a odepisován do nákladů rovnoměrně podle předpokládané doby použitelnosti.
3. Drobný hmotný majetek v hodnotě nad 35 000 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:

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

Společnost eviduje dlouhodobé pohledávky z titulu finančních výpomocí svým dceřiným společnostem včetně vypočtených úroků ve výši 198 484 tis. Kč. Dále eviduje dlouhodobou pohledávku z prodeje části podniku za společností e-Finance Makléři, s.r.o. ve výši 1 290 tis. Kč a pohledávku z prodeje dceřiné společnosti za společností e-Finance Makléři, s.r.o. ve výši 18 085 tis. Kč, postoupenou pohledávku ve výši 1 884 tis. Kč a jiné dlouhodobé pohledávky ve výši 360 tis. Kč. Dále eviduje společnost krátkodobě splatné pohledávky oceněné jmenovitou hodnotou. Účetní jednotka neeviduje žádné podstatné 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 poskytnutý úvěr na dva automobily v celkové výši 743 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 emitovala dluhopisy podle prospektu zveřejněného na stránkách 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. Další emise dluhopisů již pro rok 2022 nebudou vydávány.

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 2021.

III. Další informace**1. Výše vlastního kapitálu a účetní hospodářský výsledek k 31. 12. 2020 ovládaných společností**

Společnost	Výše vlastního kapitálu k 31.12.2021	Účetní hospodářský výsledek k 31.12.2021
e-Finance Reality, s.r.o.	-21 274 tis. Kč	3 252 tis. Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	36 157 tis. Kč	3 432 tis. Kč
e-Finance Developer, s.r.o.	-29 275 tis. Kč	-7 406 tis. Kč
eFi Palace, s.r.o.	37 378 tis. Kč	-5 853 tis. Kč
e-Finance EU, a.s.	199 570 tis. Kč	-474 tis. Kč
eFi Palace Resort, s.r.o.	-2 903 tis. Kč	-555 tis. Kč
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.	5 916 tis. Kč	- 1 023 tis. Kč
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	-9 948 tis. Kč	- 438 tis. Kč
e-Finance Jihlava, a.s.	23 044 tis. Kč	916 tis. Kč
eFi Břeclav, s.r.o.	-368 tis. Kč	-828 tis. Kč
e-Finance CZ, a.s.	2 163 tis. Kč	42 tis. Kč
EFI Hostinec, s.r.o.	-9 tis. Kč	-2 tis. Kč
EFI Byty, s.r.o.	175 tis. Kč	-25 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 304 403 tis. Kč, jedná se o hodnotu obchodních podílů v ovládaných osobách upravenou metodou ekvivalence takto:

Ovládaná osoba	Výše obchodního podílu	Přeceněná 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	37 378 157,- Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	20 200.000,-Kč	36 157 193,-Kč
e-Finance EU , a.s.	22 000.000,-Kč	199 570 257,- Kč
eFi Palace Resort, s.r.o	100.000,-Kč	0,- Kč
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.	3 700 000,- Kč	5 915 657,- Kč
e-Finance Zámek Račice,s.r.o.	50 000,- Kč	0,- Kč
e-Finance Jihlava, a.s.	2 000 000,- Kč	23 044 020,- Kč
eFi Břeclav, s.r.o.	50 000,- Kč	0,- Kč
e-Finance CZ, a.s.	2 000 000,- Kč	2 162 750,- Kč
EFI Hostinec, s.r.o.	10 000,- Kč	0,- Kč
EFI Byty, s.r.o.	200 000,- Kč	174 546,- Kč
Celkem		304 402 580,- 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 31.12.2021	neuhrazené úroky v tis. k 31.12.2021
e-Finance Reality, s.r.o. III.	rok od vyžádání	33 901	5 019
e-Finance Pivovar, s.r.o.	rok od vyžádání	0	0
Czech Property Fund, s.r.o.	rok od vyžádání	39 188	280
e-Finance Developer, s.r.o. I.	rok od vyžádání	9 996	5 441
e-Finance Developer, s.r.o. II.	rok od vyžádání	0	0
e-Finance Developer, s.r.o. III.	rok od vyžádání	9 871	3 917
e-Finance Developer, s.r.o. IV.	rok od vyžádání	9 590	2 984
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.	rok od vyžádání	12 955	5 386
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	rok od vyžádání	2 560	1 726
eFi Břeclav, s.r.o.	rok od vyžádání	1 090	399
eFi Palace Resort, s.r.o.	rok od vyžádání	7 480	3 832
eFi Palace, s.r.o.	rok od vyžádání	6 613	223
e-Finance EU,a.s.	rok od vyžádání	23 883	1 617
eFi Sport Centrum, s.r.o.	rok od vyžádání	9 300	1 220
EFI Hostinec, s.r.o.	rok od vyžádání	10	1
CELKEM		166 438	32 046

4. Plnění poskytnutá osobám, které jsou statutárním orgánem nebyly 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 10.

IV. Dlouhodobý majetek

1. Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

Pořizovací cena

	PS	Přírůstky	Vyřazení	Převody	KS
Software	582	0	0	0	582

Opravné položky a oprávky

	PS	Přírůstky	Odpisy	Prodeje	Vyřazení	Převody	KS
Software	582						582

2. Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

Pořizovací cena

	PS	Přírůstky	Vyřazení	Převody	KS
Pozemky	16.890		12.323		4.567
Stavby	83.254		68.649		14.605
Hmotné movité věci a jejich soubory	8.369	340			8.709
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	9557				9557
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0				0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	13				13
Celkem 2021	118.083				37.451

Oprávky

	PS	Přírůstky	Odpisy	Prodeje	Vyřazení	Převody	KS
Pozemky	0						0
Stavby	-3.626		-1.282	3.174			-1.734
Hmotné movité věci a jejich soubory	-4.998		-1.115	707			-5.408
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	-6.028		-441				-6.469
Celkem 2021	-14.652						-13.611


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

	Zůstatek k 31. 12. 2019	Přírůstky	Zůstatek k 31. 12. 2020	Přírůstky	Úbytky	Pře cen ění	Zůstatek k 31. 12. 2021
Podíly ovládaná nebo ovládající osoba	94.650	123.409	218.059	86.344			304.403
Ostatní dlouhodobé cenné papíry	1		1	96			97
Celkem	94.651		218.060				304.500

V. Události po datu účetní závěrky

V období od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky doznívala pandemie koronaviru a vypukla válka na Ukrajině, která má za následek celkové zhoršení ekonomické situace v ČR a nárůst inflace. Tyto skutečnosti se však neprojeví negativně na hospodaření společnosti v uvedeném období.

V Brně dne: 20. 5. 2022
Zpracovala: Novotná Marcela



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



PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 1.1.2021 do 31.12.2021

(v celých tisících Kč)

IČ: 26272504

Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Název a sídlo účetní jednotky

e-Finance, a.s.

Bratislavská 234/52

BRNO-STŘED

60200

Sestaveno dne: 20.5.2022

Právní forma účetní jednotky: Akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky: Realitní činnost

Označení a	TEXT b	Skutečnost v účetním období	
		běžném 1	minulém 2
A. Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (účet 411)			
A.1.	Počáteční stav	20 730	20 730
A.4.	Konečný zůstatek	20 730	20 730
B. Základní kapitál nezapsaný (účet 419)			
C. A. +/- B. se zohledněním účtu 252			
C.1.	Počáteční zůstatek A. +/- B.	20 730	20 730
C.5.	Konečný zůstatek A. +/- B.	20 730	20 730
D. Emisní ážio			
E. Rezervní fondy			
F. Ostatní fondy ze zisku			
G. Kapitálové fondy			
G.1.	Počáteční zůstatek	1 981	15 338
G.3.	Snížení	2 734	13 357
G.4.	Konečný zůstatek	-753	1 981
H. Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření			
I. Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)			
I.1.	Počáteční zůstatek	4 573	2 891
I.2.	Zvýšení	14 813	1 682
I.4.	Konečný zůstatek	19 386	4 573
J. Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)			
K.	Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	-7 596	14 813
	Součet celkem (C5+D4+E4+F4+G4+H4+I4+J4+K)	31 767	42 097

Podpisový záznam





PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období od 1.1.2021 do 31.12.2021

(v celých tisících Kč)

IČ: 26272504

Název a sídlo účetní jednotky

e-Finance, a.s.

Bratislavská 234/52

BRNO-STŘED

60200

Sestaveno dne: 20.5.2022

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	72 646	62 273
PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOST)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	-6 693	14 752
A.1.	Úprava o nepeněžní operace	-3 064	-21 469
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv(+) s vyj. zůst. ceny a dále umoř. opr. pol. k majetku	2 873	3 264
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	0	0
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv, vyúčt. do výnosů -, do nákladů +	-15 273	-20 335
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)	0	-12 000
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+), s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku a vyúčtované výnosové úroky (-)	9 336	7 602
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0	0
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pr.kap.	-9 757	-6 717
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-31 699	150 850
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-) au čas. rozlišení	60 240	128 755
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-) pu čas. rozl.	-92 017	7 053
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	78	15 042
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního maj. nespádající do PP a ekv.	0	0
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	-41 456	144 133
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodob. maj. (-)	-27 308	-30 190
A.4.	Přijaté úroky (+)	17 972	22 588
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky za minulé období (-)	-903	-118
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	0	12 000
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-51 695	148 413
PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-128 680	-179 616
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	99 504	34 955
B.3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	31 993	0
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	2 817	-144 661



Označení a	TEXT b	Skutečnost v účetním období	
		běžném 1	minulém 2
PENĚŽNÍ TOKY Z FINANČNÍCH ČINNOSTÍ			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků na PP a ekv.	0	6 621
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na PP a ekv.	0	0
C.2.1.	Zvýšení PP a ekv. z titulu zvýšení základního kapitálu (RF) (+)	0	0
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu 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
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	0	6 621
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	-48 878	10 373
R.	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období	23 768	72 646

Podpisový záznam



**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 1.1.2021 do 31.12.2021**

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, 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: 89 %
podíl na hlasovacích právech v ovládané osobě: 89 %

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

Společnost eFi Sport Centrum, s.r.o.
IČ 064 71 366
sídlem: Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl C vložka 102305

II. Smlouvy, jiné právní úkony a opatření

1. Smlouvy uzavřené mezi propojenými osobami

Smlouva: Nájemní smlouva uzavřená mezi společnostmi 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 společnostmi 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 společnostmi 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 společnostmi 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 společnostmi 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 společnostmi 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 poskyující 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 89 %, kterému odpovídá 89 % 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 20.06.2022.

Společnost e-Finance, a.s.:



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

