



obchodní společnost
e-Finance, a.s.

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2022

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. 2022 patřily níže uvedené dceřiné společnosti, ve kterých podíl společnosti e-Finance, a.s. na základním kapitálu je 100%.

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

sídlem: Bratislavská 234/52, 602 00 Brno

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

Základní kapitál: 100 000 Kč

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

sídlem: Bratislavská 234/52, 602 00 Brno

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

Základní kapitál: 200 000 Kč

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

sídlem: Bratislavská 234/52, 602 00 Brno

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

Základní kapitál: 200 000 Kč

eFi Palace, s.ro., IČ: 293 78 702

sídlem: Bratislavská 234/52, 602 00 Brno

registrována v České republice, zapsána v obchodním rejstříku České republiky vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl 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 zhodnocování 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 2022 musela vypořádat s doznívajícími 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. Tyto společnosti se však postupně vracely v tržbám, které vykazovaly před pandemií.

Dluhopisový program

Dluhopisový program společnosti e-Finance, a.s. má stále platný prospekt, který byl schválen ČNB. V rámci programu nejsou momentálně emitovány nové emise dluhopisů, jelikož tato činnost se přesunula na dceřinou společnost e-Finance CZ, a.s., nicméně je možné, že v rámci tohoto programu budou v budoucnu opět emitovány nové emise dluhopisů.

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. 2022 celkem 40 zaměstnanců. Jejich rozložení do jednotlivých společností je následovné:

e-Finance, a.s.	10
Czech Property Fund, s.r.o.	12
e-Finance Developer, s.r.o.	9
eFi Palace, s.r.o.	7
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	1
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 úplném odeznění pandemie onemocnění COVID-19 očekáváme návrat tržeb k hodnotám před zavedením omezujících opatření nebo jejich navýšení oproti období před pandemií.

Přílohy

- Úplná účetní závěrka za rok 2022 (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 01.06.2023

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 31.12.2022
(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc		IČ							
2022	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	620527	-16631	603896	612253
B.	Stálá aktiva (ř.4+14+27)	003	352736	-16631	336105	328340
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	49044	-16049	32995	23840
B.II.1.	Pozemky a stavby (ř.16+17)	015	18657	-2433	16224	17438
B.II.1.1.	Pozemky	016	4551	0	4551	4567
B.II.1.2.	Stavby	017	14106	-2433	11673	12871
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	8817	-6706	2111	3301
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	9557	-6910	2647	3088
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	12000	0	12000	0
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	12000	0	12000	0
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř.28 až 34)	027	303110	0	303110	304500
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	302978	0	302978	304403
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	132	0	132	97

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	259968	0	259968	268572
C.I.	Zásoby (ř.39+40+41+44+45)	038	3393	0	3393	3292
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	3367	0	3367	3266
C.I.3.	Výrobky a zboží (ř.42+43)	041	26	0	26	26
C.I.3.2.	Zboží	043	26	0	26	26
C.II.	Pohledávky (ř.47+57+68)	046	213604	0	213604	241512
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky (ř.48 až 52)	047	153154	0	153154	220103
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	134671	0	134671	198484
C.II.1.5.	Pohledávky ostatní (ř.53 až 56)	052	18483	0	18483	21619
4.	Jiné pohledávky	056	18483	0	18483	21619
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky (ř.58 až 61)	057	60450	0	60450	21409
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	53975	0	53975	20148
C.II.2.4.	Pohledávky ostatní (ř.62 až 67)	061	6475	0	6475	1261
3.	Stát - daňové pohledávky	064	547	0	547	0
4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	330	0	330	830
5.	Dohadné účty aktivní	066	160	0	160	431
6.	Jiné pohledávky	067	5438	0	5438	0
C.IV.	Peněžní prostředky (ř.76+77)	075	42971	0	42971	23768
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	54	0	54	362
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	42917	0	42917	23406
D.	Casové rozlišení aktiv (ř.79 až 81)	078	7823	0	7823	15341
D.1.	Náklady příštích období	079	7823	0	7823	14547
D.3.	Příjmy příštích období	081	0	0	0	794

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	603896	612253
A.	Vlastní kapitál (ř.103+107+115+118+121+122)	102	15427	31767
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	-8178	-753
A.II.2.	Kapitálové fondy (ř.110 až 114)	109	-8178	-753
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	110	6927	6927
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	111	9044	16469
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	11789	19386
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	119	11789	19386
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	121	-8914	-7596
B.+ C.	Cizí zdroje (ř.124+129)	123	575187	568481
C.	Závazky (ř.130+145+163)	129	575187	568481
C.I.	Dlouhodobé závazky (ř.131+134+135+136+137+138+139+140+141)	130	466475	415705
C.I.1.	Vydané dluhopisy (ř.132+133)	131	366300	406880
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	133	366300	406880
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	134	352	519

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	138	91566	0
C.I.9.	Závazky ostatní (ř.142 až 144)	141	8257	8306
C.I.9.3.	Jiné závazky	144	8257	8306
C.II.	Krátkodobé závazky (ř.146+149+150+151+152+153+154+155)	145	108712	152776
C.II.1.	Vydané dluhopisy (ř.147+148)	146	102990	140920
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	148	102990	140920
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	149	201	224
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	150	355	6480
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	151	3047	2245
C.II.8.	Závazky ostatní (ř.156 až 162)	155	2119	2907
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	158	450	390
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	159	148	132
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	160	1218	1999
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	161	129	339
C.II.8.7.	Jiné závazky	162	174	47
D.	Časové rozlišení pasiv (ř.167+168)	166	13282	12005
D.1.	Výdaje příštích období	167	13230	11957
D.2.	Výnosy příštích období	168	52	48

Sestaveno dne: 01.06.2023		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou  e-Finance, a.s. Brno, Jlavská 234/52, 602 00 Brno IČ: 262 72 504, Tel.: 515 555 556	
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 31.12.2022

(V celých tisících Kč)


Rok	Měsíc	IČ
2022	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	38311	19776
II.	Tržby za prodej zboží	002	0	100
A.	Výkonová spotřeba (ř.4 až 6)	003	25696	22414
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004	0	98
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	1417	1744
A.3.	Služby	006	24279	20572
D.	Osobní náklady (ř.10+11)	009	7346	6737
D.1.	Mzdové náklady	010	6094	5580
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř.12+13)	011	1252	1157
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění	012	1208	1114
D.2.2.	Ostatní náklady	013	44	43
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř.15+18+19)	014	2647	2873
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř.16+17)	015	2647	2873
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	2647	2873
III.	Ostatní provozní výnosy (ř.21 až 23)	020	1215	81661
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021	730	81144
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	485	517
F.	Ostatní provozní náklady (ř.25 až 29)	024	850	79695
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	392	78719
F.3.	Daně a poplatky	027	76	204
F.5.	Jiné provozní náklady	029	382	772
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř.1+2-3-7-8-9-14+20-24)	030	2987	-10182

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	3909	18360
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	032	3909	18360
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	034	0	5512
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř.40+41)	039	13839	17972
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040	11647	17816
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	2192	156
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř.44+45)	043	29646	27308
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044	2151	0
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	27495	27308
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	32	1
K.	Ostatní finanční náklady	047	35	24
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř.31-34+35-38+39-42-43+46-47)	048	-11901	3489
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř.30+48)	049	-8914	-6693
L.	Daň z příjmu (ř.51+52)	050	0	903
L.1.	Daň z příjmu splatná	051	0	903
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř.49-50)	053	-8914	-7596
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.53-54)	055	-8914	-7596
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	57306	137870

Sestaveno dne: 01.06.2023		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou  e-Finance, a.s. Bratislavská 234/52, 602 00 Brno IČ: 262 72 904, Tel.: 515 555 555	
Právní forma účetní jednotky Akciová společnost	Předmět podnikání Pronájem a správa nemovitostí	Poznámka	

Příloha v účetní závěrce za rok 2022 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 2022. 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:	31.12.2022
Okamžik sestavení úz:	01.06.2023

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 2022: 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 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 134 671 tis. Kč. Dále eviduje dlouhodobou pohledávku z prodeje dceřiné společnosti za společností e-Finance Makléři, s.r.o. ve výši 16 268 tis. Kč, postoupenou pohledávku ve výši 1 884 tis. Kč a jiné dlouhodobé pohledávky ve výši 331 tis. Kč. Dále eviduje společnost krátkodobě splatné pohledávky oceněné jmenovitou hodnotou. Účetní jednotka neeviduje žádné podstatné pohledávky po lhůtě splatnosti (po splatnosti jsou pohledávky ve výši 171 tis.). 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 553 tis. Kč, z toho krátkodobě splatná část je vykázána v krátkodobých závazcích a činí 201 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%. Poslední vydaná emise byla k 1.5.2022. 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. Účetní jednotka neeviduje žádné závazky po lhůtě splatnosti Další emise dluhopisů již 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 2022.

III. Další informace**1. Výše vlastního kapitálu a účetní hospodářský výsledek k 31.12.2022 ovládaných společností**

Společnost	Výše vlastního kapitálu k 31.12.2022	Účetní hospodářský výsledek k 31.12.2022
e-Finance Reality, s.r.o.	- 24 558 tis. Kč	- 3 283 tis. Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	32 136 tis. Kč	-121 tis. Kč
e-Finance Developer, s.r.o.	- 29 057 tis. Kč	218 tis. Kč
eFi Palace, s.r.o.	39 937 tis. Kč	2 559 tis. Kč
e-Finance EU, a.s.	200 652 tis. Kč	- 3 919 tis. Kč
eFi Palace Resort, s.r.o.	- 3 674 tis. Kč	- 771 tis. Kč
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.	4 371 tis. Kč	- 1 545 tis. Kč
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	- 9 998 tis. Kč	- 2 568 tis. Kč
e-Finance Jihlava, a.s.	22 607 tis. Kč	916 tis. Kč
eFi Břeclav, s.r.o.	- 454 tis. Kč	- 86 tis. Kč
e-Finance CZ, a.s.	2 406 tis. Kč	244 tis. Kč
EFI Hostinec, s.r.o.	- 11 tis. Kč	- 2 tis. Kč
EFI Byty, s.r.o.	870 tis. Kč	- 305 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 302 978 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	39 936 703,- Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	20 200.000,-Kč	32 135 819,-Kč
e-Finance EU , a.s.	22 000.000,-Kč	200 651 691,- Kč
eFi Palace Resort, s.r.o	100.000,-Kč	0,- Kč
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.	3 700 000,- Kč	4 370 601,- Kč
e-Finance Zámek Račice,s.r.o.	50 000,- Kč	0,- Kč
e-Finance Jihlava, a.s.	2 000 000,- Kč	22 607 381,- Kč
eFi Břeclav, s.r.o.	50 000,- Kč	0,- Kč
e-Finance CZ, a.s.	2 000 000,- Kč	2 406 351,- Kč
EFI Hostinec, s.r.o.	10 000,- Kč	0,- Kč
EFI Byty, s.r.o.	200 000,- Kč	869 636,- Kč
Celkem		302 978 182,- 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 31.12.2022	neuhrazené úroky v tis. k 31.12.2022
e-Finance Reality, s.r.o. III.	rok od vyžádání	16 731	6 503
e-Finance EU, a.s.	rok od vyžádání	10 884	526
Czech Property Fund, s.r.o.	rok od vyžádání	38 971	390
e-Finance Developer, s.r.o. I.	rok od vyžádání	9 996	5 641
e-Finance Developer, s.r.o. III.	rok od vyžádání	9 871	4 904
e-Finance Developer, s.r.o. IV.	rok od vyžádání	7 990	3 798
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	rok od vyžádání	7 000	21
eFi Sport Centrum, s.r.o.	rok od vyžádání	9 300	2 133
EFI Hostinec, s.r.o.	rok od vyžádání	10	2
CELKEM		110 753	23 918

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 je stranou žalovanou v právním sporu, který se týká údajných skrytých vad některých bytových jednotek v rámci bytového domu Pěkná 699/55, Chrlice, 643 00 Brno. Žalující strana se domáhá slevy z kupní ceny bytových jednotek.
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	4.567		16		4.551
Stavby	14.605		499		14.106
Hmotné movité věci a jejich soubory	8.709	108			8.817
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	9 557				9 557
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0				0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	13				13
Celkem 2022	37.451				37.044

Oprávkky

	PS	Přírůstky	Odpisy	Prodeje	Vyřazení	Převody	KS
Pozemky	0						0
Stavby	-1.734		-1.198	499			-2.433
Hmotné movité věci a jejich soubory	-5.408		-1.298				-6.706
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	-6.469		-442				-6.911
Celkem 2022	13.611						-16.050

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

	Zůstatek k 31. 12. 2020	Přírůstky	Zůstatek k 31. 12. 2021	Přírůstky	Úbytky	Pře cen ění	Zůstatek k 31. 12. 2022
Podíly ovládaná nebo ovládající osoba	218.059	86.344	304.403		1.425		302.978
Ostatní dlouhodobé cenné papíry	1		97	34			131
Celkem	218.060		304.500				303.109

V. Události po datu účetní závěrky

V období od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky došlo k založení nové akciové společnosti EFI Hotels & Properties, a.s., IČ: 19480539, do které byly vloženy obchodní podíl společnosti eFi Palace, s.r.o. oceněné dle znaleckého posudku na 383.058 tis. Kč, obchodní podíl společnosti e-Finance EU, a.s. oceněné dle znaleckého posudku na 314.778 tis. Kč, obchodní podíl společnosti eFi Palace Resort, s.r.o. oceněné dle znaleckého posudku na 21.153 tis. Kč a obchodní podíl společnosti e-Finance Jihlava, a.s. oceněné dle znaleckého posudku na 111.421 tis. Kč, jako nepeněžní vklady. To znamená, že nová akciová společnost má základní kapitál ve výši 830 410 tis. Kč a bude 100% dceřinou společností e-Finance, a.s.

V Brně dne: 01. 06. 2023
Zpracovala: Novotná Marcela



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

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 1.1.2022 do 31.12.2022

(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: 1.6.2023

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	-753	1 981
G.3.	Snížení	7 425	2 734
G.4.	Konečný zůstatek	-8 178	-753
H. Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření			
I. Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)			
I.1.	Počáteční zůstatek	19 386	4 573
I.2.	Zvýšení	0	14 813
I.4.	Konečný zůstatek	19 386	19 386
J. Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)			
J.2.	Zvýšení	-7 597	0
J.4.	Konečný zůstatek	-7 597	0
K.	Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	-8 914	-7 596
	Součet celkem (C5+D4+E4+F4+G4+H4+I4+J4+K)	15 427	31 767

Podpisový záznam

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období od 1.1.2022 do 31.12.2022

(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: 1.6.2023

Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST

Předmět podnikání účetní jednotky: Pronájem a správa vlastních nemovitostí

Označení a	TEXT b	Skutečnost v účetním období	
		běžném 1	minulém 2
P.	Stav peněžních prostředků (PP) a ekvivalentů na začátku účetního období	23 768	72 646
PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOST)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	-8 914	-6 693
A.1.	Úprava o nepeněžní operace	14 209	-3 064
A1.1.	Odpisy stálých aktiv(+) s vyj. zúst. ceny a dále umoř. opr. pol. k majetku	2 647	2 873
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv, vyúčt. do výnosů -, do nákladů +	-338	-15 273
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)	-3 909	0
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+), s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku a vyúčtované výnosové úroky (-)	15 809	9 336
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pr.kap.	5 295	-9 757
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-21 633	-31 699
A2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-) au čas. rozlišení	-28 815	60 240
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-) pu čas. rozl.	7 283	-92 017
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	-101	78
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	-16 338	-41 456
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodob. maj. (-)	-29 646	-27 308
A.4.	Přijaté úroky (+)	13 849	17 972
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky za minulé období (-)	-547	-903
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-32 682	-51 695
PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-12 266	-128 680
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	338	99 504
B.3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	63 813	31 993
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	51 885	2 817
PENĚŽNÍ TOKY Z FINANČNÍCH ČINNOSTÍ			
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	19 203	-48 878
R.	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období	42 971	23 768

Podpisový záznam

**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. 2022**

vydaná v Brně dne 21. července 2023

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

Výrok auditora bez výhrad

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. 2022, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2022, přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2022, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2022 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 2022 a nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2022 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, 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. Úspěšnost 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 zvažení, 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 obdržných informacích žádné významné (materiální) nesprávnosti nezjistil.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Mým cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující můj výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

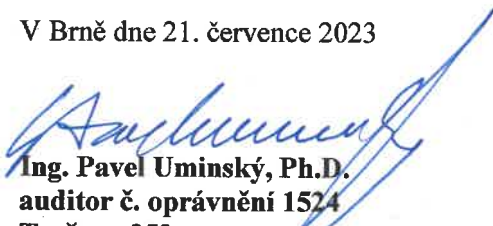
Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je mojí povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je mojí povinností:

1. Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abych na jejich základě mohl vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalím významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší, než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol představenstvem.

2. Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abych mohl navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli, abych se mohl vyjádřit k účinnosti vnitřního kontrolního systému.
3. Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
4. Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojde k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je mojí povinností upozornit v mojí zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Moje závěry týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsem získal do data mojí zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
5. Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Mojí povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsem v jeho průběhu učinil, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Brně dne 21. července 2023


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



**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 1.1.2022 do 31.12.2022**

podle ustanovení § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích v platném znění

I.

Struktura vztahů mezi ovládající osobou a ovládanou osobou

1. Ovládaná osoba:

Ovládanou osobou je obchodní korporace e-Finance, a.s. se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřdovice, 602 00 Brno, IČ: 26272504, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně oddíl B vložka 3663, zastoupena předsedou představenstva Radkem Jakubcem MSc, MBA, LL.M.

2. Ovládající (propojená) osoba:

Ovládající osobou 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 Energy, 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
sídlm: Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl C vložka 102305

Společnost EFI Hostinec, s.r.o.

IČ 09165401

sídlem: Bratislavská 234/52, 602 00 Brno

zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl C vložka 117616

II.

Smlouvy, jiné právní úkony a opatření

1. Smlouvy uzavřené mezi propojenými osobami

Smlouva: Nájemní smlouva uzavřená mezi společností e-Finance Makléři, s.r.o. coby nájemcem a ovládanou osobou eFi Palace, s.r.o. coby pronajímatelem

Plnění: Nájem prostor ve výlučném vlastnictví ovládané osoby ovládající osobě.

Protiplnění: Nájemné

Vznik újmy: -

Úhrada vzniklé újmy: -

Smlouva o úhradě vzniklé újmy: -

Smlouva: Nájemní smlouva uzavřená mezi společností e-Finance Developer, s.r.o. coby nájemcem a ovládající osobou Radkem Jakubcem coby pronajímatelem

Plnění: Nájem prostor ve výlučném vlastnictví ovládající osoby ovládané osobě.

Protiplnění: Nájemné

Vznik újmy: -

Úhrada vzniklé újmy: -

Smlouva o úhradě vzniklé újmy: -

Smlouva: Nájemní smlouva uzavřená mezi společností e-Finance, a.s. coby nájemcem a ovládající osobou Radkem Jakubcem coby pronajímatelem

Plnění: Nájem prostor ve výlučném vlastnictví ovládající osoby ovládané osobě.

Protiplnění: Nájemné

Vznik újmy: -

Úhrada vzniklé újmy: -

Smlouva o úhradě vzniklé újmy: -

Smlouva: Smlouva o koupi podniku uzavřená mezi společností e-Finance, a.s. a společností e-Finance Makléři, s.r.o.

Plnění: Prodej části podniku ovládané osoby osobě ovládanou stejnou ovládající osobou

Protiplnění: kupní cena hrazená ve splátkách

Vznik újmy: -

Úhrada vzniklé újmy: -

Smlouva o úhradě vzniklé újmy: -

Smlouva: Mandátní smlouva uzavřená mezi společností e-Finance, a.s. a společností e-Finance Makléři, s.r.o.

Plnění: Činnost pojišťovacího makléře poskytovaná společností e-Finance Makléři, s.r.o. společností e-Finance, a.s.

Protiplnění: Činnost pojišťovacího makléře je vykonávání zdarma, provize hradí pojišťovny

Vznik újmy: -

<i>Úhrada vzniklé újmy:</i>	-
<i>Smlouva o úhradě vzniklé újmy:</i>	-
<i>Smlouva:</i>	Smlouva o zajištění právních služeb uzavřená mezi poskytovající 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 zápůjčce uzavřená mezi společností Czech Property Fund, s.r.o. a ovládající osobou Radkem Jakubcem zajištěná zástavním právem na věcech nemovitých.
<i>Plnění:</i>	Zápůjčka 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 zápůjčce uzavřená mezi společností Czech Property Fund, s.r.o. a ovládající osobou Radkem Jakubcem.
<i>Plnění:</i>	Zápůjčka 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 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 01.06.2023.

Společnost e-Finance, a.s.:



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