

# **Zpráva nezávislého auditora určená jedinému akcionáři společnosti e-Finance CZ, a. s.**

## **Výrok auditora bez výhrad**

Provedl jsem audit předložené účetní závěrky společnosti e-Finance CZ, a. s. (dále také Společnost) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2021, výkazu zisku a ztráty, přehledu o peněžních tocích, přehledu o vlastním 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 CZ, a. s, se sídlem v Brně, Bratislavská 234/52, PSČ: 602 00, IČ: 091 66 858, jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

**Podle mého názoru předložená účetní závěrka jako celek podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti e-Finance CZ, a. s. k 31. prosinci 2021 a nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření, pohybu vlastního kapitálu a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2021 v souladu s českými účetními předpisy.**

## **Zdůraznění skutečnosti**

Upozorňuji na bod č. 5 přílohy účetní závěrky, kde účetní jednotka komentuje použití předpokladů neomezeného trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti. Můj výrok není v souvislosti se zde popsanými skutečnostmi modifikován. Zdůrazňuji však, že neomezené trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti je závislé zejména na budoucím hospodářském postavení a finanční situaci v sesterské společnosti e-Finance Zámek Račice, s. r. o., do které účetní jednotka investuje prostředky získané prodejem emitovaných dluhopisů formou dlouhodobé zápůjčky vykázané v aktivech rozvahy v položce C.II.1.2 – Pohledávky ovládaná nebo ovládající osoba.

## **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.

## **Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě**

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 správní rada 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.

### **Odpovědnost správní rady Společnosti za účetní závěrku**

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

Při sestavování účetní závěrky jsou členové správní rady Společnosti povinni 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 správní rada plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

### **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.

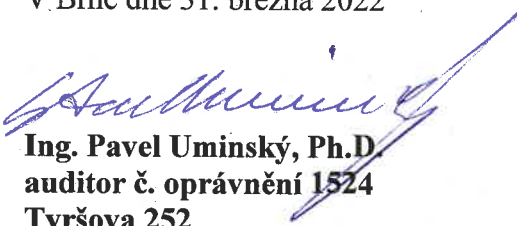
Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je mojí povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je mojí povinností:

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 vedením společnosti.

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 správní rada společnosti uvedla v příloze účetní závěrky.
4. Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky 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 mou povinností upozornit v mé zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Moje závěry týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsem získal do data mé zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
5. Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Mojí povinností je informovat správní radu společnosti 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 31. března 2022

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





**Obchodní společnost  
e-Finance CZ, 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 CZ, a.s. je společností působící na českém trhu, která byla založena dne 22.04.2020 a ode dne 18.05.2020 je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddílu B, vložce 8388. Společnost je založena na dobu neurčitou.

#### *Identifikace společnosti*

e-Finance CZ, a.s., IČ: 091 66 858  
sídlo: Bratislavská 234/52, 602 00 Brno

#### *Orgány společnosti*

Správní rada  
**Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M.**, předseda správní rady

#### *Začlenění společnosti do skupiny e-Finance*

Společnost e-Finance CZ, a.s. je dceřinou společností ve skupině, ve kterých podíl společnosti e-Finance, a.s. na základním kapitálu činí 100%.

#### **e-Finance, a.s.**, IČ: 262 72 504

sídlem: Bratislavská 234/52, 602 00 Brno  
registrována v České republice, zapsána v obchodním rejstříku České republiky vedeném Krajským soudem v Brně, oddílu B, vložce 3663  
Základní kapitál: 20 730 000 Kč

#### *Hlavní činnosti*

e-Finance CZ, a.s. je finanční společností zaměřující se na tyto formy podnikání:

- Vydávání dluhopisů a poskytování zápůjček či jiného financování společností, které jsou ovládané stejnou osobou, a které působí v oblasti developmentu a stavebnictví, správy vlastního nemovitého majetku a pohostinství
- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- Správa vlastního majetku
- Pronájem nemovitých věcí, bytů a nebytových prostor

#### *Hlavní trhy*

Hlavním trhem společnosti e-Finance CZ, a.s. je Česká republika.

Společnost e-Finance CZ, a.s. působí na trhu v České republice od roku 2020.

e-Finance CZ, a.s. prohlašuje, že její postavení v hospodářské soutěži vzhledem ke konkurenčním subjektům není možné objektivně posoudit.

### *Předpokládaný vývoj činnosti*

Dlouhodobým cílem e-Finance CZ, a.s. je zajištění financování společností, které jsou ovládané stejnou osobou, a které působí v oblasti developmentu a stavebnictví, správy vlastního nemovitého majetku a pohostinství.

### *Výzkum a vývoj*

Společnost e-Finance CZ, a.s. ani skupina e-Finance nevyvíjí aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

### *Životní prostředí*

Společnost e-Finance CZ, 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
e-Finance EU, a.s.	0
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
e-Finance Reality, s.r.o.	0
Celkem	48

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

### *Organizační složky v zahraničí*

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

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


Po rozvahovém dni nenastaly žádné jiné významné skutečnosti, které jsou nebo by mohly být významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

## **Přílohy**

- Úplná účetní závěrka za rok 2021 (rozvaha, výkaz zisku a ztráty, příloha v účetní závěrce, přehled o změnách vlastního kapitálu)
- Zpráva nezávislého auditora
- Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

V Brně dne 15.03.2022

Předseda správní rady společnosti e-Finance CZ, a.s.:

  
.....  
Radek Jakubec, MBA, MSc. LL.M  
předseda správní rady

# **Zpráva obchodní korporace e-Finance CZ, 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 CZ, a.s. se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČ: 09166858, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně oddíl B vložka 8388, zastoupena statutárním ředitelem Radkem Jakubcem MSc, MBA, LL.M.

#### **2. Ovládající (propojená) osoba:**

Ovládající osobou je společnost e-Finance, a.s., IČ: 26272504, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, kterou zastupuje Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M., předseda představenstva obchodní podíl na ovládané osobě: 100%  
podíl na hlasovacích právech v ovládané osobě: 100%

#### **3. Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou**

Společnost e-Finance Reality, s.r.o.  
IČ: 25554824  
se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00  
zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně oddíl C, vložka 33074,

Společnost eFi Palace Resort, s.r.o.  
IČ: 03885453  
se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00  
zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně oddíl C, vložka 87246,

Společnost eFi Břeclav, s.r.o.  
IČ: 06252559  
se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00  
zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně oddíl C, vložka 100982,

Společnost e-Finance EU, a.s.  
IČ: 03178307  
se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00  
zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně oddíl B, vložka 7104,

Společnost e-Finance Developer, s.r.o.  
IČ: 27754979  
se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00  
zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně oddíl C, vložka 56791,

Společnost Czech Property Fund, s.r.o.  
IČ: 29260833  
se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00  
zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně oddíl C, vložka 68971,

Společnost e-Finance Zámek Račice, s.r.o.  
IČ: 05711576  
se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00  
zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně oddíl C, vložka 97508,

Společnost e-Finance Apart Hotel, s.r.o.  
IČ: 03807860  
se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00  
zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně oddíl C, vložka 86878,

7Společnost EFI Hostinec, s.r.o.  
IČ: 09165401  
se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00  
zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně oddíl C, vložka 117616,

Společnost eFi Palace, s.r.o.  
IČ: 29378702  
se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00  
zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně oddíl C, vložka 76976,

Společnost EFI Byty, s.r.o.  
IČ: 10845364  
se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00  
zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně oddíl C, vložka 123205,

Společnost e-Finance Jihlava, a.s.  
IČ: 10888951  
se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00  
zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně oddíl B, vložka 8545

## II.

### Smlouvy, jiné právní úkony a opatření

#### 1. Smlouvy uzavřené mezi propojenými osobami

*Smlouva:* Rámcová smlouva o zápůjčce uzavřená mezi společností e-Finance CZ, a.s. a společností e-Finance Zámek Račice.



*Plnění:* Zápůjčka ve výši 79 milionů Kč propojené osobě poskytnutá ovládanou osobou z celkového rámce 100 milionů Kč.  
*Protiplnění:* úrok ve výši 7 % 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 dceřiné společnosti v holdingové struktuře, přičemž hlavní oblast aktivit ovládané osoby spočívá především ve vydávání dluhopisů a poskytování zápůjček či jiného financování společnostem, které jsou ovládané stejnou osobou, a které působí v oblasti developmentu a stavebnictví, správy vlastního nemovitého majetku a pohostinství, dále ve výrobě, obchodu a službách, správě vlastního majetku a pronájmu nemovitých věcí, bytů a nebytových prostor.

### **IV.**

#### **Způsob a prostředky ovládnání**

Ovládající osoba je akcionářem s podílem 100%, kterému odpovídá 100% 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 15.03.2022.

Společnost e-Finance CZ, a.s.:

.....  
Radek Jakubec, MBA, MSc. LL.M  
předseda správní rady

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

Název účetní jednotky  
e-Finance CZ, a.s.

ke dni 31.12.2021  
(V celých tisících Kč)


Rok	Měsíc	IČ
2021	1 2	0 9 1 6 6 8 5 8

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
A.	Výkonová spotřeba (ř.4 až 6)	003	1032	290
A.3.	Služby	006	1032	290
D.	Osobní náklady (ř.10+11)	009	216	26
D.1.	Mzdové náklady	010	216	26
F.	Ostatní provozní náklady (ř.25 až 29)	024	38	16
F.3.	Daně a poplatky	027	38	16
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř.1+2-3-7-8-9-14+20-24)	030	-1286	-332

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
<b>VI.</b>	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř.40+41)	<b>039</b>	<b>3235</b>	<b>41</b>
<b>VI.1.</b>	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	<b>040</b>	<b>3235</b>	<b>41</b>
<b>J.</b>	Nákladové úroky a podobné náklady (ř.44+45)	<b>043</b>	<b>1897</b>	<b>60</b>
<b>J.2.</b>	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	<b>045</b>	<b>1897</b>	<b>60</b>
<b>VII.</b>	Ostatní finanční výnosy	<b>046</b>	<b>0</b>	<b>500</b>
<b>*</b>	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř.31-34+35-38+39-42-43+46-47)	<b>048</b>	<b>1338</b>	<b>481</b>
<b>**</b>	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř.30+48)	<b>049</b>	<b>52</b>	<b>149</b>
<b>L.</b>	Daň z příjmu (ř.51+52)	<b>050</b>	<b>10</b>	<b>28</b>
<b>L.1.</b>	Daň z příjmu splatná	<b>051</b>	<b>10</b>	<b>28</b>
<b>**</b>	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř.49-50)	<b>053</b>	<b>42</b>	<b>121</b>
<b>***</b>	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.53-54)	<b>055</b>	<b>42</b>	<b>121</b>
<b>*</b>	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	<b>056</b>	<b>3235</b>	<b>541</b>

Sestaveno dne:  15.03.2022		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou  	
Právní forma účetní jednotky  Akciová společnost	Předmět podnikání  OBCHODOVÁNÍ S CENNÝMI PAPIRY NA VLA	Poznámka	

**ROZVAHA**  
**v plném rozsahu**

Název účetní jednotky  
e-Finance CZ, a.s.

31.12.2021


ke dni .....  
(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ								
2021	12	0	9	1	6	6	8	5	8	

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	83840	0	83840	14810
<b>C.</b>	Oběžná aktiva (ř.38+46+72+75)	037	83840	0	83840	14810
<b>C.II.</b>	Pohledávky (ř.47+57+68)	046	82536	0	82536	13541
<b>C.II.1.</b>	Dlouhodobé pohledávky (ř.48 až 52)	047	82036	0	82036	13041
<b>C.II.1.2.</b>	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	82036	0	82036	13041
<b>C.II.2.</b>	Krátkodobé pohledávky (ř.58 až 61)	057	500	0	500	500
<b>C.II.2.1.</b>	Pohledávky z obchodních vztahů	058	500	0	500	500
<b>C.IV.</b>	Peněžní prostředky (ř.76+77)	075	1304	0	1304	1269
<b>C.IV.1.</b>	Peněžní prostředky v pokladně	076	6	0	6	4
<b>C.IV.2.</b>	Peněžní prostředky na účtech	077	1298	0	1298	1265

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	83840	14810
A.	Vlastní kapitál (ř.103+107+115+118+121+122)	102	2163	2121
A.I.	Základní kapitál (ř.104 až 106)	103	2000	2000
A.I.1.	Základní kapitál	104	2000	2000
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (ř.119 až 120)	118	121	0
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	119	121	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	121	42	121
B.+ C.	Cizí zdroje (ř.124+129)	123	79221	12630
C.	Závazky (ř.130+145+163)	129	79221	12630
C.I.	Dlouhodobé závazky (ř.131+134+135+136+137+138+139+140+141)	130	68100	10800
C.I.1.	Vydané dluhopisy (ř.132+133)	131	68100	10800
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	133	68100	10800
C.II.	Krátkodobé závazky (ř.146+149+150+151+152+153+154+155)	145	11121	1830
C.II.1.	Vydané dluhopisy (ř.147+148)	146	10050	0
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	148	10050	0
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	150	1050	1550
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	151	1	243
C.II.8.	Závazky ostatní (ř.156 až 162)	155	20	37
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	158	9	7
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	160	11	30
D.	Časové rozlišení pasiv (ř.167+168)	166	2456	59
D.1.	Výdaje příštích období	167	2456	59

Sestaveno dne:  15.03.2022		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou  	
Právní forma účetní jednotky Akciová společnost	Předmět podnikání OBCHODOVÁNÍ S CENNÝMI PAPIRY NA VLA	Poznámka	

# PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 1.1.2021 do 31.12.2021

(v celých tisících Kč)

IČ: 09166858

Název a sídlo účetní jednotky

e-Finance CZ, a. s.

Bratislavská 234/52

BRNO-STŘED

60200

Sestaveno dne: 1.4.2022

Právní forma účetní jednotky: ZATÍM NEURČENO

Předmět podnikání účetní jednotky:

Označení a	TEXT b	Skutečnost v účetním období	
		běžném 1	minulém 2
<b>A. Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (účet 411)</b>			
A.1.	Počáteční stav	2 000	2 000
A.2.	Zvýšení	0	0
A.3.	Snížení	0	0
A.4.	Konečný zůstatek	2 000	2 000
<b>B. Základní kapitál nezapsaný (účet 419)</b>			
B.1.	Počáteční stav	0	0
B.2.	Zvýšení	0	0
B.3.	Snížení	0	0
B.4.	Konečný zůstatek	0	0
<b>C. A. +/- B. se zohledněním účtu 252</b>			
C.1.	Počáteční zůstatek A. +/- B.	2 000	2 000
C.2.	počáteční zůstatek vlastních akcií a vlastních obchodních podílů	0	0
C.3.	Změna stavu účtu 252	0	0
C.4.	Konečný zůstatek účtu 252	0	0
C.5.	Konečný zůstatek A. +/- B.	2 000	2 000
<b>D. Emisní ážio</b>			
D.1.	Počáteční stav	0	0
D.2.	Zvýšení	0	0
D.3.	Snížení	0	0
D.4.	Konečný zůstatek	0	0
<b>E. Rezervní fondy</b>			
E.1.	Počáteční stav	0	0
E.2.	Zvýšení	0	0
E.3.	Snížení	0	0
E.4.	Konečný zůstatek	0	0

Označení a	TEXT b	Skutečnost v účetním období	
		běžném 1	minulém 2
<b>F. Ostatní fondy ze zisku</b>			
F.1.	Počáteční zůstatek	0	0
F.2.	Zvýšení	0	0
F.3.	Snížení	0	0
F.4.	Konečný zůstatek	0	0
<b>G. Kapitálové fondy</b>			
G.1.	Počáteční zůstatek	0	0
G.2.	Zvýšení	0	0
G.3.	Snížení	0	0
G.4.	Konečný zůstatek	0	0
<b>H. Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření</b>			
H.1.	Počáteční zůstatek	0	0
H.2.	Zvýšení	0	0
H.3.	Snížení	0	0
H.4.	Konečný zůstatek	0	0
<b>I. Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)</b>			
I.1.	Počáteční zůstatek	0	0
I.2.	Zvýšení	121	0
I.3.	Snížení	0	0
I.4.	Konečný zůstatek	121	0
<b>J. Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)</b>			
J.1.	Počáteční zůstatek	0	0
J.2.	Zvýšení	42	121
J.3.	Snížení	0	0
J.4.	Konečný zůstatek	42	121
K.	Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	0	0
	<b>Součet celkem (C5+D4+E4+F4+G4+H4+I4+J4+K)</b>	<b>2 163</b>	<b>2 121</b>

Podpisový záznam

  
**e-Finance CZ, a.s.**  
 Bratislavská 234/52, 602 00 Brno  
 IČO: 091 66 858 Tel.: 515 555 555

# PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období od 1.1.2021 do 31.12.2021

(v celých tisících Kč)

IČ: 09166858

Název a sídlo účetní jednotky

e-Finance CZ, a. s.

Bratislavská 234/52

BRNO-STŘED

60200

Sestaveno dne: 1.4.2022

Právní forma účetní jednotky:

Předmět podnikání účetní jednotky:

Označení a	TEXT b	Skutečnost v účetním období	
		běžném 1	minulém 2
P.	Stav peněžních prostředků (PP) a ekvivalentů na začátku účetního období	1 269	2 000
<b>PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOST)</b>			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	52	149
<b>A.1.</b>	<b>Úprava o nepeněžní operace</b>	<b>-1 338</b>	<b>18</b>
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv(+) s vyj. zúst. ceny a dále umoř. opr. pol. k majetku	0	0
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	0	0
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv, vyúčt. do výnosů -, do nákladů +	0	0
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)	0	0
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+), s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku a vyúčtované výnosové úroky (-)	-1 338	18
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0	0
<b>A.*</b>	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pr.kap.</b>	<b>-1 286</b>	<b>167</b>
<b>A.2.</b>	<b>Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu</b>	<b>11 688</b>	<b>-11 652</b>
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-) au čas. rozlišení	0	-13 513
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-) pu čas. rozl.	11 688	1 861
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	0	0
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního maj. nespádající do PP a ekv.	0	0
<b>A**</b>	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním</b>	<b>10 402</b>	<b>-11 485</b>
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodob. maj. (-)	-1 897	-59
A.4.	Přijaté úroky (+)	3 235	41
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky za minulé období (-)	-10	-28
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	0	0
<b>A.***</b>	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>11 730</b>	<b>-11 531</b>
<b>PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI</b>			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	0	0
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	0	0
B.3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	-68 995	0
<b>B.***</b>	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti</b>	<b>-68 995</b>	<b>0</b>



Označení a	TEXT b	Skutečnost v účetním období	
		běžném 1	minulém 2
<b>PENĚŽNÍ TOKY Z FINANČNÍCH ČINNOSTÍ</b>			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků na PP a ekv.	57 300	10 800
<b>C.2.</b>	<b>Dopady změn vlastního kapitálu na PP a ekv.</b>	0	0
C.2.1.	Zvýšení PP a ekv. z titulu zvýšení základního kapitálu (RF) (+)	0	0
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)	0	0
C.2.3.	Další vklady PP společníků a akcionářů	0	0
C.2.4	Úhrada ztráty společníky (+)	0	0
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	0	0
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zapl. srážkové daně (-)	0	0
<b>C***</b>	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>	<b>57 300</b>	<b>10 800</b>
<b>F.</b>	<b>Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků</b>	<b>35</b>	<b>-731</b>
<b>R.</b>	<b>Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období</b>	<b>1 304</b>	<b>1 269</b>

Podpisový záznam

**e-Finance CZ, a.s.**  
 Bratislavská 234/52, 602 00 Brno  
 IČO: 091 66 858 Tel.: 515 555 555

**Příloha v účetní závěrce za rok 2021  
sestavená v souladu s § 39 a 39a vyhlášky 500/2002 Sb.**

**1. Obecné údaje o společnosti:**

**Název společnosti:** e-Finance CZ, a.s.

**Sídlo společnosti:** Brno, Bratislavská 234/52, PSČ: 602 00

**IČO:** 09166858

**Datum vzniku společnosti:** 18. 5. 2020

**Právní forma:** akciová společnost

**Převažující předmět činnosti:**

Výroba, obchod a služby neuvedené v příloze č. 1 až 3 živnostenského zákona, správa vlastního majetku, vydávání dluhopisů a poskytování zápůjček spřízněným společností.

**Základní kapitál:** 2 000 000 Kč

**Osoby s podílem 20% a vyšším na základním kapitálu účetní jednotky, výše jejich vkladu v procentech:**

e-Finance, a. s. (IČO 262 72 504) 100%

**Počet vydaných akcií:**

100 ks akcií v nominální hodnotě 20 000 Kč vydaných na jméno

**Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů:**

**Správní rada:**

Radek Jakubec, MSc, MBA, LL. M., předseda správní rady

**Změny v obchodním rejstříku:** nenastaly

## **2. Údaje o účetní závěrce**

**Rozvahový den:** 31. 12. 2021  
**Okamžik sestavení účetní závěrky:** 15. 03. 2022

Společnost e-Finance CZ, a.s. je mikro účetní jednotkou, která nemá 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 byla dobrovolně podrobena ověření nezávislým auditorem. Dobrovolně také sestavila výroční zprávu dle § 21 zákona o účetnictví.

## **3. Údaje o činnosti společnosti v roce 2021**

V roce 2021 společnost emitovala zajištěné dluhopisy dle prospektu schváleného rozhodnutím ČNB, jako příslušného orgánu podle Nařízení o prospektu, ze dne 5. srpna 2021, č. j. 2021/081299/570 ke sp. zn. S-Sp-2021/00058/CNB/572, které nabylo právní moci dne 5. srpna 2021. Emitované dluhopisy nebyly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu.

Prostředky získané prodejem dluhopisů byly poskytnuty formou zápůjčky spřízněné společnosti e-Finance Zámek Račice, s. r. o. (IČO 057 11 576), která působí v oblasti developementu a stavebnictví, správy vlastního majetku a pohostinství. Konkrétně se věnuje nákupu, rekonstrukcím vlastních nemovitostí určených k pronájmu, ubytovacím službám nebo dalšímu prodeji. Závazky vůči majitelům emitovaných dluhopisů jsou zajištěny nemovitým majetkem této společnosti. Další investice této společnosti se mohou týkat nákupu pozemků, rezidenčních nemovitostí, ubytovacích zařízení, administrativních budov či průmyslových objektů.

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

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

Společnost nemá žádný dlouhodobý nehmotný majetek.

#### **b) Dlouhodobý hmotný majetek**

Společnost nemá žádný dlouhodobý hmotný majetek.

#### **c) Dlouhodobý finanční majetek**

Společnost nemá žádný dlouhodobý finanční majetek.

#### **d) Zásoby**

Společnost nemá žádné zásoby.

#### e) Pohledávky

Společnost eviduje dlouhodobé pohledávky z titulu poskytnuté zápůjčky sesterské společnosti e-Finance Zámek Račice, s. r. o. Zůstatek zápůjčky včetně vypočtených úroků byl k 31. 12. 2021 ve výši 82 036 tis. Kč. Ve srovnávacím období roku 2020 byla výše této zápůjčky včetně úroků 13 041 tis. Kč. Splatnost zápůjčky je rok od vyžádání a úrok 7 % p. a.

název firmy	splatnost	jistina v tis. k 31.12.2021	neuhrazené úroky v tis. k 31.12.2021
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	rok od vyžádání	78 800	3 236
<b>CELKEM</b>		<b>78 800</b>	<b>3 236</b>

Dále eviduje společnost krátkodobě splatné pohledávky ve výši 500 tis. Kč. Všechny pohledávky jsou oceněny jmenovitou hodnotou.

Účetní jednotka neeviduje žádné pohledávky po lhůtě splatnosti. U pohledávek ve lhůtě splatnosti nemáme žádné informace o tom, že by jejich úhrada ve sjednaném termínu splatnosti byla ohrožena. Proto nejsou tvořeny žádné opravné položky k těmto 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

Společnost neeviduje žádné časové rozlišení aktiv

#### h) Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti je vykázán ve výši zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu. Dále společnost eviduje nerozdělený zisk ve výši 121 tis. Kč a zisk běžného období ve výši 42 tis. Kč.

#### i) Závazky

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách. Společnost emituje dluhopisy podle základního prospektu dluhopisového programu, zveřejněného na stránkách <http://www.cz.e-finance.cz/dluhopisy-e-finance-cz>. Dluhopisy jsou listinné cenné papíry, které jsou nabízeny formou veřejné nabídky právníkům i fyzickým osobám, a jejichž základní prospekt dluhopisového programu je každý rok schvalován Českou národní bankou. Pro každou Emisi dluhopisů vydávanou v rámci dluhopisového programu je připravován doplněk dluhopisového programu, tj. doplněk společných emisních podmínek dluhopisového programu pro takovou emisi. V doplňku dluhopisového programu je zejména určena jmenovitá hodnota a počet dluhopisů tvořících danou emisi, datum emise dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos dluhopisů dané emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů z dluhopisů a datum, resp. data splatnosti jejich jmenovité, příp. jiné hodnoty, jakož i další specifické podmínky dluhopisů dané emise. Dluhopisy, které jsou splatné do 1 roku, jsou vykázány v krátkodobých závazcích.

Celkové závazky z titulu vydaných dluhopisů činí k 31. 12. 2021 částku ve výši 78 150 tis. Kč, z toho krátkodobě splatné závazky činí 10 050 tis. Kč. Ve srovnávacím období k 31. 12. 2020 byl závazek z titulu dlouhodobě splatných dluhopisů ve výši 10 800 tis. Kč, krátkodobě splatný závazek 0 tis. Kč. Nákladové úroky z titulu vydaných dluhopisů činily 1 897 tis. Kč. Ve srovnávacím období roku 2020 byly 60 tis. Kč.

**j) Rezervy**

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.

**k) Časové rozlišení pasiv**

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

**l) 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 a poplatky z poskytnuté finanční výpomoci. Hlavní složkou nákladů je zaplacená reklama na emitované emise dluhopisů v roce 2021 a nákladové úroky z prodaných dluhopisů.

**m) 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. Titul pro odloženou daň nemáme.

**4. Další informace**

1. Společnost nemá sjednány žádné termínované obchody ani smlouvy, ze kterých by vyplývala existence zajišťovacích derivátů nebo derivátů k obchodování.
2. Společnost neposkytla pro žádnou jinou osobu žádné záruky ani jiná zajištění jejich závazků
3. Společnost nemá žádné podmíněné pohledávky a závazky.
4. Společnost nevede žádné právní spory s jinými osobami a v žádném právní sporu není stranou žalovanou.
5. Společnost nevlastní žádný majetek neuvedený v rozvaze s výjimkou drobného hmotného majetku účtovaného přímo do spotřeby a rovněž nemá žádné závazky neuvedené v rozvaze.
6. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců je 0 (mzdové náklady jsou z uzavřených DPP)

## 5. Trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti

Účetní závěrka je zpracována za předpokladu neomezeného trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti. K uplatnění tohoto předpokladu uvádíme následující skutečnosti:

a/ Vzhledem k tomu, že peněžní prostředky (vykázané na řádku 075 rozvahy) a krátkodobě splatné pohledávky (vykázané na řádku 057 rozvahy) v úhrnu nepostačují k úhradě krátkodobě splatných závazků (vykázaných na řádku 145 rozvahy) a výdajů příštích období (vykázaných na řádku 167 rozvahy), budou krátkodobě splatné závazky uhrazeny převážně z prostředků získaných z emise nových dluhopisů, které budou vydány v roce 2022 v rámci dluhopisového programu schváleného ČNB a zveřejněného na webových stránkách <http://www.cz.e-finance.cz/dluhopisy-e-finance-cz>, mimořádnou splátkou společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o. nebo příspěvkem mimo základní kapitál od mateřské společnosti e-Finance, a.s.

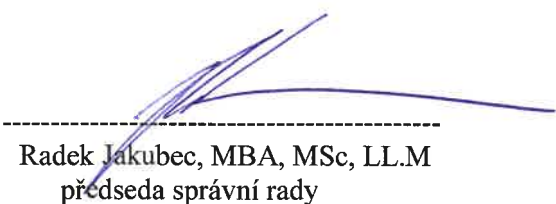
b/ Veškeré závazky z titulu vydaných dluhopisů jsou zajištěny zástavním právem na nemovitostech vlastněných sesterskou společností e-Finance Zámek Račice, s. r. o. dle uzavřené zástavní smlouvy z 15. 12. 2020. Tržní hodnota těchto nemovitostí dle znaleckého posudku zpracovaného společností ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav spol. s r. o. se sídlem v Brně, nám. 28. října 3., byla k 15. 7. 2021 stanovena na 126 300 tis, což významně převyšovalo účetní hodnotu těchto nemovitostí k uvedenému datu ocenění.

c/ Dlouhodobě splatná pohledávka za sesterskou společností e-Finance Zámek Račice (vykázaná na řádku 049 rozvahy) ve výši 82 036 tis. Kč představuje finanční prostředky investované do nemovitého majetku této společnosti, jehož tržní hodnota významně převyšuje účetní hodnotu majetku. Tuto pohledávku proto považujeme za bonitní a nepovažujeme za nutné k ní tvořit opravnou položku.

## 6. Události po datu účetní závěrky

Žádné významné události po datu účetní závěrky nenastaly.

V Brně dne: 15. 3. 2022  
Zpracovala: Novotná Marcela



-----  
Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M  
předseda správní rady