



obchodní společnost
e-Finance, a.s.

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2023

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

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

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

EFI Hotels & Properties, a.s.

IČ: 19480539

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 8846

základní kapitál 830 410 000 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.

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. 2023 celkem 29 zaměstnanců. Jejich rozložení do jednotlivých společností je následovné:

e-Finance, a.s.	9
Czech Property Fund, s.r.o.	8
e-Finance Developer, s.r.o.	6
eFi Břeclav, s.r.o.	2
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	2
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.	1
e-Finance Reality, 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

Žádné takové skutečnosti nejsou známy.

Přílohy

- Úplná účetní závěrka za rok 2023 (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 27.06.2024

Představenstvo společnosti e-Finance, a.s.:



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

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



ROZVAHA

v plném rozsahu

Název účetní jednotky
e-Finance, a.s.

ke dni 31.12.2023

(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2023	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	1111196	-18437	1092759	603896
B.	Stálá aktiva (ř.4+14+27)	003	903483	-18437	885046	336105
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř.5+6+9+10+11)	004	992	-582	410	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.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	410	0	410	0
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012	410	0	410	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř.15+18+19+20+24)	014	32869	-17855	15014	32995
B.II.1.	Pozemky a stavby (ř.16+17)	015	14380	-2668	11712	16224
B.II.1.1.	Pozemky	016	2429	0	2429	4551
B.II.1.2.	Stavby	017	11951	-2668	9283	11673
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	8919	-7835	1084	2111
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	9557	-7352	2205	2647
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 majetek	024	0	0	0	12000
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	0	0	0	12000
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř.28 až 34)	027	869622	0	869622	303110
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	869492	0	869492	302978
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	130	0	130	132

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	203522	0	203522	259968
C.I.	Zásoby (ř.39+40+41+44+45)	038	3222	0	3222	3393
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	3196	0	3196	3367
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	199286	0	199286	213604
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky (ř.48 až 52)	047	148170	0	148170	153154
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	130172	0	130172	134671
C.II.1.5.	Pohledávky ostatní (ř.53 až 56)	052	17998	0	17998	18483
4.	Jiné pohledávky	056	17998	0	17998	18483
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky (ř.58 až 61)	057	51116	0	51116	60450
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	6373	0	6373	53975
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	43010	0	43010	0
C.II.2.4.	Pohledávky ostatní (ř.62 až 67)	061	1733	0	1733	6475
3.	Stát - daňové pohledávky	064	452	0	452	547
4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	226	0	226	330
5.	Dohadné účty aktivní	066	147	0	147	160
6.	Jiné pohledávky	067	908	0	908	5438
C.IV.	Peněžní prostředky (ř.76+77)	075	1014	0	1014	42971
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	43	0	43	54
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	971	0	971	42917
D.	Časové rozlišení aktiv (ř.79 až 81)	078	4191	0	4191	7823
D.1.	Náklady příštích období	079	4191	0	4191	7823

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	1092759	603896
A.	Vlastní kapitál (ř.103+107+115+118+121+122)	102	560917	15427
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	558336	-8178
A.II.2.	Kapitálové fondy (ř.110 až 114)	109	558336	-8178
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	110	6927	6927
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	111	575558	9044
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	2875	11789
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	119	2875	11789
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	121	-21024	-8914
B.+ C.	Cizí zdroje (ř.124+129)	123	523814	575187
C.	Závazky (ř.130+145+163)	129	523814	575187
C.I.	Dlouhodobé závazky (ř.131+134+135+136+137+138+139+140+141)	130	400960	466475
C.I.1.	Vydané dluhopisy (ř.132+133)	131	238310	366300
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	133	238310	366300
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	134	159	352

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	154491	91566
C.I.9.	Závazky ostatní (ř.142 až 144)	141	8000	8257
C.I.9.3.	Jiné závazky	144	8000	8257
C.II.	Krátkodobé závazky (ř.146+149+150+151+152+153+154+155)	145	122854	108712
C.II.1.	Vydané dluhopisy (ř.147+148)	146	116370	102990
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	148	116370	102990
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	149	194	201
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	150	248	355
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	151	2126	3047
C.II.8.	Závazky ostatní (ř.156 až 162)	155	3916	2119
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	158	424	450
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	159	124	148
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	160	1805	1218
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	161	112	129
C.II.8.7.	Jiné závazky	162	1451	174
D.	Časové rozlišení pasiv (ř.167+168)	166	8028	13282
D.1.	Výdaje příštích období	167	7984	13230
D.2.	Výnosy příštích období	168	44	52



Sestaveno dne: 30.05.2024		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 72 504, Tel.: 515 555 555	
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 31.12.2023
(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2023	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	27933	38311
A.	Výkonová spotřeba (ř.4 až 6)	003	23338	25696
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	1212	1417
A.3.	Služby	006	22126	24279
D.	Osobní náklady (ř.10+11)	009	7894	7346
D.1.	Mzdové náklady	010	6670	6094
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř.12+13)	011	1224	1252
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění	012	1180	1208
D.2.2.	Ostatní náklady	013	44	44
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř.15+18+19)	014	2332	2647
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř.16+17)	015	2332	2647
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	2332	2647
III.	Ostatní provozní výnosy (ř.21 až 23)	020	9611	1215
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021	9065	730
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	546	485
F.	Ostatní provozní náklady (ř.25 až 29)	024	4276	850
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	3770	392
F.3.	Daně a poplatky	027	96	76
F.5.	Jiné provozní náklady	029	410	382
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř.1+2-3-7-8-9-14+20-24)	030	-296	2987

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	11	3909
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	032	11	3909
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř.40+41)	039	10955	13839
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040	9983	11647
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	972	2192
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř.44+45)	043	31639	29646
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044	10601	2151
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	21038	27495
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	15	32
K.	Ostatní finanční náklady	047	70	35
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř.31-34+35-38+39-42-43+46-47)	048	-20728	-11901
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř.30+48)	049	-21024	-8914
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř.49-50)	053	-21024	-8914
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.53-54)	055	-21024	-8914
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	48525	57306



Sestaveno dne: 30.05.2024		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 72 804, Tel.: 515 555 555	
Právní forma účetní jednotky Akciová společnost	Předmět podnikání Pronájem a správa nemovitostí	Poznámka	

Příloha v účetní závěrce za rok 2023 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 2023. 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
Převážující předmět činnosti:	činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců, realitní činnost, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Datum vzniku :	19. 12. 2001
IČO:	26272504
DIČ:	CZ26272504
Právní forma:	akciová společnost
Rozvahový den:	31.12.2023
Okamžik sestavení úz:	30.05.2024

1.1. Osoby s podílem 20% a vyšším na základním kapitálu účetní jednotky, výše jejich vkladu v procentech: Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M.89%

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 2023: 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. e-Finance Apart Hotel, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 038 07 860
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
5. e-Finance Zámek Račice, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 057 11 576
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
6. eFi Břeclav, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 062 52 559
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
7. e-Finance CZ, a.s.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 062 52 559
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
8. EFI Byty, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 108 45 364
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
9. EFI Hostinec, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 091 65 401
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
10. EFI Hotels & Properties, a.s.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 194 80 539
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:
 - pozemek parc. č. 803/8, ostatní plocha, v katastrálním 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 50 000 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 nástavbu bytového domu č.p. 699v 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 titulů finančních výpomocí svým dceřiným společnostem včetně vypočtených úroků ve výši 130 172 tis. Kč. Dále eviduje dlouhodobou pohledávku z prodeje dceřiné společnosti za společností e-Finance Makléři, s.r.o. ve výši 15 814 tis. Kč, postoupenou pohledávku ve výši 1 884 tis. Kč a jiné dlouhodobé pohledávky ve výši 300 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 300 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 353 tis. Kč, z toho krátkodobě splatná část je vykázána v krátkodobých závazcích a činí 194 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 v minulých letech 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 byly 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 2023.

III. Další informace

1. Výše vlastního kapitálu a účetní hospodářský výsledek k 31.12.2023 ovládaných společností

Společnost	Výše vlastního kapitálu k 31.12.2023	Účetní hospodářský výsledek k 31.12.2023
e-Finance Reality, s.r.o.	- 27 700 tis. Kč	- 3 142 tis. Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	33 661 tis. Kč	1 525 tis. Kč
e-Finance Developer, s.r.o.	-30 992 tis. Kč	-1 935 tis. Kč
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.	3 070 tis. Kč	- 1 301 tis. Kč
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	- 14 069 tis. Kč	- 1 553 tis. Kč
eFi Břeclav, s.r.o.	- 1 552 tis. Kč	- 1 098 tis. Kč
e-Finance CZ, a.s.	2 506 tis. Kč	100 tis. Kč
EFI Hostinec, s.r.o.	- 13 tis. Kč	- 2 tis. Kč
EFI Byty, s.r.o.	- 3 448 tis. Kč	- 4 318 tis. Kč
EFI Hotels & Properties, a.s.	830 256 tis. Kč	- 154 tis. Kč

Všechny ovládané společnosti realizují své projekty, které budou po jejich dokončení ziskové a je předpoklad, že výše vlastního kapitálu se tak dostane do kladných čísel.

2. Na řádce č.28 Rozvahy je uvedena částka 869 492 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
Czech Property Fund, s.r.o.	20 200.000,-Kč	32 135 819,-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
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
EFI Hotels & Properties, a.s.	830 410 600,- Kč	830 255 812,- Kč
Celkem		869 492 112,- Kč

K 27.6.2023 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 je 100% dceřinou společností e-Finance, a.s.

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 31.12.2023	neuhrazené úroky v tis. k 31.12.2023
e-Finance Reality, s.r.o.	rok od vyžádání	16 931	8 194
e-Finance EU, a.s.	rok od vyžádání	10 883	1 614
Czech Property Fund, s.r.o.	rok od vyžádání	30 771	2 161
e-Finance Developer, s.r.o. I.	rok od vyžádání	9 997	6 641
e-Finance Developer, s.r.o. III.	rok od vyžádání	9 871	5 891

e-Finance Developer, s.r.o. IV.	rok od vyžádání	7 990	4 597
eFi Sport Centrum, s.r.o.	rok od vyžádání	9 300	3 063
e-Finance Jihlava, a.s.	rok od vyžádání	2 000	109
EFI Hostinec, s.r.o.	rok od vyžádání	10	3
CELKEM		97 753	32 273

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 9

IV. Dlouhodobý majetek

1. Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

Pořizovací cena

	PS	Přírůstky	Vyřazení	Převody	KS
Software	582	0	0	0	582

Opravné položky a oprávky

	PS	Přírůstky	Odpisy	Prodeje	Vyřazení	Převody	KS
Software	582						582

2. Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

Pořizovací cena

	PS	Přírůstky	Vyřazení	Převody	KS
Pozemky	4.551		2.122		2.429
Stavby	14.106		2.155		11.951
Hmotné movité věci a jejich soubory	8.817	102			8.919
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	9 557				9 557

Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0				0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	13				13
Celkem 2023	37.044				32.869

Oprávký

	PS	Přírůstky	Odpisy	Prodeje	Vyřazení	Převody	KS
Pozemky	0						0
Stavby	-2.433		-235				-2.668
Hmotné movité věci a jejich soubory	-6.706		-1.129				-7.835
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	-6.911		-441				-7.352
Celkem 2023	-16050						-17.855

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

	Zůstatek k 31. 12. 2021	Přírůstky / úbytky	Zůstatek k 31. 12. 2022	Přírůstky	Úbytky	Pře cen ění	Zůstatek k 31. 12. 2023
Podíly ovládaná nebo ovládající osoba	304.403	- 1.425	302.978	566.514			869.492
Ostatní dlouhodobé cenné papíry	97	34	131		1		130
Celkem	304.500		303.109				869.622

V. Události po datu účetní závěrky

V Brně dne: 30. 05. 2024
Zpracovala: Novotná Marcela



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

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 1.1.2023 do 31.12.2023
(v celých tisících Kč)
IČ: 26272504

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

Sestaveno dne: 30.5.2024
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.2.	Zvýšení	0	0
A.3.	Snížení	0	0
A.4.	Konečný zůstatek	20 730	20 730
B. Základní kapitál nezapsaný (účet 419)			
B.1.	Počáteční stav	0	0
B.2.	Zvýšení	0	0
B.3.	Snížení	0	0
B.4.	Konečný zůstatek	0	0
C. A. +/- B. se zohledněním účtu 252			
C.1.	Počáteční zůstatek A. +/- B.	20 730	20 730
C.2.	počáteční zůstatek vlastních akcií a vlastních obchodních podílů	0	0
C.3.	Změna stavu účtu 252	0	0
C.4.	Konečný zůstatek účtu 252	0	0
C.5.	Konečný zůstatek A. +/- B.	20 730	20 730
D. Emisní ážio			
D.1.	Počáteční stav	0	0
D.2.	Zvýšení	0	0
D.3.	Snížení	0	0
D.4.	Konečný zůstatek	0	0
E. Rezervní fondy			
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
F. Ostatní fondy ze zisku			
F.1.	Počáteční zůstatek	0	0
F.2.	Zvýšení	0	0
F.3.	Snížení	0	0
F.4.	Konečný zůstatek	0	0
G. Kapitálové fondy			
G.1.	Počáteční zůstatek	-8 178	-753
G.2.	Zvýšení	566 514	0
G.3.	Snížení	0	7 425
G.4.	Konečný zůstatek	558 336	-8 178
H. Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření			
H.1.	Počáteční zůstatek	0	0
H.2.	Zvýšení	0	0
H.3.	Snížení	0	0
H.4.	Konečný zůstatek	0	0
I. Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)			
I.1.	Počáteční zůstatek	19 386	19 386
I.2.	Zvýšení	0	0
I.3.	Snížení	0	0
I.4.	Konečný zůstatek	19 386	19 386
J. Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)			
J.1.	Počáteční zůstatek	-7 597	0
J.2.	Zvýšení	-8 914	-7 597
J.3.	Snížení	0	0
J.4.	Konečný zůstatek	-16 511	-7 597
K.	Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	-21 024	-8 914
	Součet celkem (C5+D4+E4+F4+G4+H4+I4+J4+K)	560 917	15 427

Podpisový záznam



PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období od 1.1.2023 do 31.12.2023

(v celých tisících Kč)

IČ: 26272504

Název a sídlo účetní jednotky

e-Finance, a.s.

Bratislavská 234/52

BRNO-STŘED

60200

Sestaveno dne: 30.5.2024

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	42 971	23 768
PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOST)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	-21 024	-8 914
A.1.	Úprava o nepeněžní operace	17 721	14 209
A1.1.	Odpisy stálých aktiv(+) s vyj. zůst. ceny a dále umoř. opr. pol. k majetku	2 332	2 647
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	0	0
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv, vyúčt. do výnosů -, do nákladů +	-5 295	-338
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)	0	-3 909
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+), s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku a vyúčtované výnosové úroky (-)	20 684	15 809
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0	0
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pr.kap.	-3 303	5 295
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-38 506	-21 633
A2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-) au čas. rozlišení	17 950	-28 815
A.2.2	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-) pu čas. rozl.	-56 627	7 283
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	171	-101
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního maj. nespádající do PP a ekv.	0	0
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	-41 809	-16 338
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodob. maj. (-)	-31 639	-29 646
A.4.	Přijaté úroky (+)	10 955	13 849
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky za minulé období (-)	0	-547
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	11	0
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-62 482	-32 682
PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	6 961	-12 266
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	9 065	338
B.3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	4 499	63 813
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	20 525	51 885

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	0
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	0
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	-41 957	19 203
R.	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období	1 014	42 971

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. 2023**

vydaná v Brně dne 3. září 2024

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. 2023, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2023, přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2023, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2023 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 2023 a nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2023 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.

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 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.

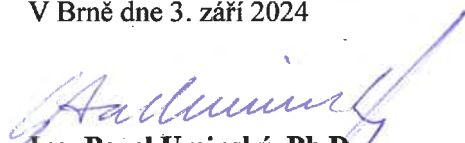
Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je mojí povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je mojí povinností:

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 3. září 2024


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 1.1.2023 do 31.12.2023**

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 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
sídlem: 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

eFi Palace, s.r.o.

IČ: 293 78 702

sídlem: Bratislavská 234/52, 602 00 Brno

zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 76976

e-Finance EU, a.s.

IČ 031 78 307

sídlem: Bratislavská 234/52, 602 00 Brno

zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl B vložka 7104

eFi Palace Resort, s.r.o.

IČ 038 85 453

sídlem: Bratislavská 234/52, 602 00 Brno

zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl C, oddíl C vložka 87246

základní kapitál 100 000 Kč

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: 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:* Smlouva o koupi podniku uzavřená mezi společností e-Finance, a.s. a společností e-Finance Makléři, s.r.o.
Plnění: Prodej části podniku ovládané osoby osobě ovládanou stejnou ovládající osobou
Protiplnění: kupní cena hrazená ve splátkách
Vznik újmy: -
Úhrada vzniklé újmy: -
Smlouva o úhradě vzniklé újmy: -
- Smlouva:* Mandátní smlouva uzavřená mezi společností e-Finance, a.s. a společností e-Finance Makléři, s.r.o.
Plnění: Činnost pojišťovacího makléře poskytovaná společností e-Finance Makléři, s.r.o. společností e-Finance, a.s.
Protiplnění: Činnost pojišťovacího makléře je vykonávání zdarma, provize hradí pojišťovny
Vznik újmy: -
Úhrada vzniklé újmy: -
Smlouva o úhradě vzniklé újmy: -
- Smlouva:* Smlouva o zajištění právních služeb uzavřená mezi poskytující 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 společnostmi 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 společnostmi 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 ovládnutí

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 27.06.2024.

Společnost e-Finance, a.s.:

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

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

