



obchodní společnost e-Finance, a.s.
Výroční zpráva 2012



Obsah

1. Úvodní slovo předsedy představenstva	5
2. Základní informace o společnosti	7
Identifikace společnosti	7
Orgány společnosti	7
Začlenění společnosti do skupiny e-Finance	7
Cenné papíry společnosti	8
Akie	8
Dluhopisy	8
Hlavní činnosti	9
Hlavní trhy	10
3. Finanční informace o společnosti	10
Zpráva představenstva o stavu majetku společnosti	10
4. Předpokládaný vývoj činnosti	13
5. Výzkum a vývoj	14
6. Životní prostředí	14
7. Pracovněprávní vztahy	14
8. Organizační složky v zahraničí	15
9. Údaje z účetní závěrky za rok 2012	15
10. Skutečnosti, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy	15
11. Přílohy	16
Přílohy k výroční zprávě e-Finance a.s. za rok 2012	I
Úplná účetní závěrka za rok 2012 vč. auditorského výroku	I
Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami v roce 2012	XVII
Zpráva nezávislého auditora – ověření výroční zprávy a zprávy o vztazích	XIX

1. Úvodní slovo předsedy představenstva

Vážené dámy, vážení pánové,

mám tu čest představit Vám Výroční zprávu společnosti e-Finance, a.s. za rok 2012.

Nejprve bych chtěl poděkovat investorům do našich Dluhopisů e-Finance, které jsme vydali již ve třech emisích a ke konci roku 2012 jsme spravovali již přes 77 618 tisíc Kč finančních prostředků soukromých investorů investovaných do těchto dluhopisů.

Rok 2012 byl pro společnost e-Finance, a.s. a její dceřiné společnosti velmi úspěšným rokem. Před odečtením nákladových úroků na peníze z emitovaných dluhopisů byl náš hospodářský výsledek před zdaněním 5 715 tisíc Kč. Po odečtení těchto úroků jsme dosáhli hospodářského výsledku před zdaněním 1 462 tisíc Kč.

Co se týče našich investic, byli jsme v jejich realizaci v roce 2012 velmi úspěšní. Jsem přesvědčen, že tato skutečnost zajistí naši společnost v příštích letech dlouhodobý profitabilní růst.

Prostřednictvím naší 100% dceřiné společnosti Czech Property Fund, s.r.o. se nám podařilo koupit a kompletně zrekonstruovat bytový dům v centru Brna, na ulici Traubova a všech těchto devět bytů během tří měsíců prodat za průměrnou cenu přes 38 tisíc Kč za m². Podařilo se nám zrekonstruovat a ihned prodat luxusní nemovitost v nejžádanější brněnské lokalitě Brno-Žabovřesky na ulici Haasova. Podařilo se nám připravit stavby bytového domu v Brně-Lišni, kde prostřednictvím naší 100% dceřiné společnosti e-Finance Reality, s.r.o. postavíme celkem čtrnáct luxusních bytů, 10 garáží a 5 parkovacích stání. Podařilo se nám připravit výstavbu atraktivního rodinného domu taktéž v Brně-Lišni, na ulici Kniesova, která je situována v těsné blízkosti líšeňského údolí patřícího k nejhezčím místům v okolí Brna, a navíc v dosahu městské dopravy.

Obě výstavby v Brně-Lišni začaly v roce 2013 s dokončením rodinného domu a první etapy bytového domu ke konci roku 2013. Připravili jsme výstavbu uzavřeného areálu čtyř rodinných domů v chráněné krajinné oblasti Moravský kras v obci Krasová, která je vzdálena 26 km od Brna a 7 km od města Blansko. V roce 2013 zde prostřednictvím naší 100% dceřiné společnosti e-Finance Developer, s.r.o. proběhne výstavba těchto domů a následný prodej.

Na podzim roku 2012 se nám podařilo ve veřejné soutěži koupit areál střední školy Střední škola potravinářská, obchodu a služeb Brno o výměře stavebního pozemku 2 796 m², který je situován v těsné blízkosti centra Brna, na adrese Bratislavská 52. Pro další činnost v rámci tohoto areálu jsme založili námi 100% vlastněnou dceřinou společnost eFi Palace, s.r.o., do které jsme tento areál vložili jako vklad do základního kapitálu, čímž jsme dosáhli navýšení tohoto kapitálu na dnešních 47 200 000 Kč. V roce 2013 jsme zde vybudovali v první etapě multifunkční objekt eFi Palace o celkové podlahové ploše přes 2 800 m² s 53 ubytovacími jednotkami 1+kk a 2+kk určené k pronájmu pro studenty a mladé lidi, 6 luxusních mezonetových bytů o výměře 97 až 141 m², kanceláře a restauraci, čímž jsme námi investované prostředky v porovnání se současnou tržní hodnotou areálu zhodnotili téměř dvojnásobně. Tento multifunkční objekt budeme nadále rozvíjet a držet v majetku naší dceřiné společnosti. Všechny byty a nebytové prostory jsou zde již úspěšně pronajaty za tržní nájemné. Na podzim roku 2013 zde začneme se stavbou II. etapy, která bude zahrnovat dalších 29 bytů, fitness a wellness o výměře 450 m². Aktuální informace o objektu naleznete vždy na internetové adrese www.efipalace.cz.

Díky vlastní stavební divizi v rámci našich dceřiných společností Czech Property Fund, s.r.o. a e-Finance Developer, s.r.o. dosahujeme vysoké kvality našich staveb a vysoké úspory v nákladech na pořízování těchto staveb.

Veškeré prodeje a pronájmy našich nemovitostí zajišťujeme prostřednictvím naší 100% dceřiné společnosti e-Finance Reality, s.r.o., která na českém realitním trhu působí od roku 1999.

Ve spolupráci s e-Finance Reality, s.r.o. poskytujeme klientům, kteří prodávají nemovitost úvěry splatné při prodeji těchto nemovitostí. Tyto úvěry jsou zajištěny zástavním právem na prodávaných nemovitostech. V rámci této činnosti jsme v roce 2012 poskytli úvěry s průměrnou úrokovou sazbou ve výši 17% a RPSN průměrně ve výši 20%.

Na poli pojištění makléřské činnosti a finančního poradenství působíme již přes 12 let a udržujeme stabilní profitabilní růst. Při uzavírání pojistných smluv spolupracujeme s 15 pojišťovnami, při uzavírání smluv penzijního připojištění spolupracujeme s 5 penzijními fondy, při uzavírání hypotéčních úvěrů spolupracujeme se 3 bankami. Jako investiční poradci zajišťujeme investice do podílových fondů a termínovaných vkladů. e-Finance, a.s. je zařazena mezi nejvýznamnější obchodní partnery Allianz pojišťovny, a.s. na pozici Allianz Premium Partner.

Vážené dámy, vážení pánové, přeji Vám hezký zbytek roku 2013 a věřím, že i nadále nám zachováte Vaši důvěru.

My uděláme vše pro to, abyste i nadále byli s naší prací spokojeni.

Radek Jakubec, MSc, MBA

předseda představenstva

2. Základní informace o 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 Brně, oddílu B, vložce 3663. Společnost je založena na dobu neurčitou.

Identifikace společnosti

e-Finance, a.s., IČ: 262 72 504
sídlo: Rooseveltova 593/10, 602 00 Brno

Orgány společnosti

A) Představenstvo, za které jednají navenek společnosti vždy dva členové
Radek Jakubec, MBA, MSc, předseda představenstva
Ivo Škaroupka, místopředseda představenstva
Mgr. Tomáš Hanák, člen představenstva

B) 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. 2012 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: Rooseveltova 593/10, 602 00 Brno
registrována v České republice, zapsán 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: Rooseveltova 593/10, 602 00 Brno
registrována v České republice, zapsán 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: Rooseveltova 593/10, 602 00 Brno

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

Základní kapitál: 200 000 Kč

eFi Palace, s.r.o., IČ 293 78 702

sídlem: Rooseveltova 593/10, 602 00 Brno

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

Základní kapitál: 47 200 000 Kč

Cenné papíry společnosti

Akcie

Akcie společnosti e-Finance, a.s. jsou kmenové, v listinné podobě na jméno. Nejedná se o kótované cenné papíry. S akciemi se neobchoduje na žádném veřejném ani regulovaném trhu.

Nominální hodnota jedné akcie je 20 000 Kč.

Celková jmenovitá hodnota emise je 2 000 000 Kč.

Základní kapitál tedy činí 2 000 000 Kč, který je tvořen 100 ks akcií o jmenovité hodnotě 20 000 Kč. Je splacen v celé výši.

Dluhopisy

Společnost e-Finance, a.s. dne 10. 10. 2012 emitovala třetí emisi dluhopisů, s názvem „E-FINANCE III“. Jedná se o listinné dluhopisy na řad. Dluhopisy jsou vydávány jako individuální dluhopisy v počtu 4 000 ks o jmenovité hodnotě 20 000 Kč. S dluhopisy se neobchoduje na regulovaném trhu ani mnohostranném obchodním systému. Lhůta pro upisování této emise dluhopisu je stanovena na 24 měsíců od data emise.

Předpokládána celková jmenovitá hodnota emise dluhopisu činí 80 000 000 Kč. Objem této emise nebude zvyšován.

Výnosem dluhopisu je rozdíl mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a nižším emisním kurzem dluhopisu, kdy emisní kurz je každý den zvyšován o částku vypočtenou z emisního kurzu platného k nejbližší předcházejícímu 10. 10. podle BCK – standard 30E/360, tedy jednoho roku o 360 dnech a 12 měsících po 30 dnech, při úroku 7,0 % p.a. Je splatný jednorázově spolu s jmenovitou hodnotou dluhopisu k datu splatnosti.

Společnost e-Finance, a.s. doposud vydala celkem tři emise dluhopisů, a to:

Dluhopis E-FINANCE I, s datem emise 30. 9. 2009. Jedná se o individuální dluhopisy v počtu 4 000 ks o jmenovité hodnotě jednoho dluhopisu 10 000 Kč. V rámci této emise bylo upsáno celkem 3 940 dluhopisů E-FINANCE I o celkové jmenovité hodnotě ve výši 39 400 000 Kč, výnosy z prodeje dluhopisů E-FINANCE I byly celkem 21 217 087 Kč. Úpis dluhopisů této emise byl ukončen.

Dluhopis E-FINANCE II, s datem emise 5. 1. 2011. Jedná se o individuální dluhopisy v počtu 4.000 ks o jmenovité hodnotě jednoho dluhopisu 20 000 Kč. V rámci této emise bylo upsáno celkem 3 860 dluhopisů E-FINANCE II o celkové jmenovité hodnotě ve výši 77 200 000 Kč, výnosy z prodeje dluhopisů E-FINANCE II byly celkem 41 367 466 Kč. Úpis dluhopisů této emise byl ukončen.

Dluhopis E-FINANCE III, s datem emise 10. 10. 2012. Jedná se o individuální dluhopisy v počtu 4 000 ks o jmenovité hodnotě jednoho dluhopisu 20 000 Kč. V rámci této emise bylo ke dni 31. 12. 2012 upsáno celkem 752 dluhopisů E-FINANCE III o celkové jmenovité hodnotě ve výši 15 040 000 Kč, výnosy z prodeje dluhopisů E-FINANCE III byly k 31. 12. 2012 celkem 7 687 147 Kč.

Hlavní činnosti

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

- investování do nemovitostí a jejich následné zhodnocování, prodej a pronájem
- poskytování a zprostředkování spotřebitelského úvěru
- realitní činnost
- činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců
- činnost investičního zprostředkovatele
- činnost pojišťovacího makléře
- činnost účetních poradců

Od svého založení se společnost e-Finance, a.s. zaměřuje na:

1. **Investování do nemovitostí a jejich následné zhodnocování, prodej a pronájem.** e-Finance, a.s. investuje do nemovitostí, které mají vysoký potenciál zhodnocení vložených prostředků. U pozemků se jedná o novou výstavbu rezidenčních nemovitostí ve vysoce atraktivních lokalitách České republiky. U již vystavěných nemovitostí prostřednictvím stavebních úprav a následného rozdělení na bytové a nebytové jednotky podle Zákona o vlastnictví bytů. Veškerou výstavbu a stavební úpravy provádějí stavební společnosti ve 100% vlastnictví e-Finance, a.s. Nově vystavěné či zrekonstruované nemovitosti následně prodáváme či pronajímáme.
2. **Poskytování a zprostředkování spotřebitelského úvěru** v následujícím rozsahu: poskytování neúčelových finančních půjček fyzickým i právnickým osobám. Podmínkou poskytnutí půjčky je vlastnictví nemovitostí, jejichž tržní hodnota musí dosahovat alespoň dvojnásobku poskytnuté půjčky. Nemovitost je používána jako zástava proti poskytnutí půjčky.
3. **Realitní činnost** v následujícím rozsahu: zprostředkování prodeje nebo pronájmu evidenčních a podnikatelských nemovitostí na území ČR, koupě a následný prodej zejména rezidenčních nemovitostí na území ČR. Součástí realitní činnosti je i zajišťování právního poradenství a poradenství týkajícího se inženýrských činností v oblasti nemovitostí.
4. **Poradenskou a zprostředkovatelskou činnost v oblasti krytí pojistných rizik.** Jedná se o organizaci výběrových řízení na pojistitele majetku, odpovědnosti za škodu zaměstnanců organizace, popřípadě jiných souvisejících rizik s činností organizace. Klienty společnosti v této oblasti podnikání jsou soukromé firmy od malých po střední organizace a veřejnoprávní instituce především z oblasti

školství. Jedná se také o poradenství zejména občanům ČR, týkající se výběru vhodného pojistitele soukromého pojištění.

5. **Poradenskou a zprostředkovatelskou činnost v oblasti financí**, zejména poradenskou a zprostředkovatelskou činnost spojenou s investicemi do nemovitostí a investičních podílových fondů – jedná se o investice do rezidenčních a podnikatelských nemovitostí na území ČR v hodnotách do 35 mil. Kč a dále zejména o investice do následujících investičních fondů: akciové fondy – základní, akciové fondy – sektorové, akciové fondy – regionální, akciové fondy – s investičním stylem, fondy s ochranou kapitálu a peněžní fondy, dluhopisové fondy pro střednědobé investování.
6. **Poradenskou a zprostředkovatelskou činnost v oblasti financování nákupu nemovitostí**. Jedná se zejména o poradenskou činnost v oblasti poskytování hypotečních úvěrů občanům ČR na nákup rezidenčních nemovitostí. Společnost předkládá klientům zamýšlejícím koupit rezidenční nemovitost nabídky na financování koupě nemovitosti od několika bankovních institucí a poukazuje na rozdíly mezi jednotlivými nabídkami. V případě, že si klient vybere některou variantu z předložených nabídek, společnost e-Finance, a.s. zprostředkuje uzavření úvěrové smlouvy mezi bankovní institucí a klientem.
7. **Poradenskou činnost v oblasti strategického řízení podniků a podnikových financí**. Jedná se o poradenství a vedení účetnictví malým a středním soukromým organizacím na území ČR.

Hlavní trhy

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

Společnost e-Finance, a.s. má třináctiletou zkušenost s působením na trhu v České republice 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.

3. Finanční informace o společnosti

Zpráva představenstva o stavu majetku společnosti

Před odečtením nákladových úroků na peníze z emitovaných dluhopisů byl hospodářský výsledek e-Finance, a.s. před zdaněním ve výši 5 715 000 Kč. Po odečtení těchto úroků dosáhla e-Finance, a.s. hospodářského výsledku před zdaněním 1 462 000 Kč.

Vybrané údaje z účetní závěrky společnosti e-Finance, a.s. za rok 2012, která tvoří přílohu této zprávy jsou následující:

Provozní výnosy	28189
Finanční výnosy	4408
Celkové výnosy	32597
Provozní náklady	26396
Finanční náklady	4739
Celkové náklady	31135
Hospodářský výsledek	1462
Aktiva	149839
Vlastní kapitál	2957

údaje jsou uvedeny v tisících Kč

V roce 2012 Czech Property Fund, s.r.o. 100% dceřiná společnost e-Finance, a.s. zakoupila za cenu 9 350 000 Kč a kompletně zrekonstruovala bytový dům v centru Brna, na adrese Traubova 1556/26, všech těchto devět bytů bylo prodáno za úhrnnou cenu 20 719 234 Kč.

e-Finance, a.s. v roce 2011 zakoupila nemovitost na adrese Brno, Haasova 446/8, kterou v průběhu roku 2012 přestavěla na rodinný dům. Na začátku roku 2013 e-Finance, a.s. prodala tento dům za 7 200 000 Kč.

V roce 2012 probíhala příprava přestavby a stavby bytových domů v Brně-Lišni, na adrese Holzova 1156/30. Nemovitostí na této adrese v roce 2011 zakoupila e-Finance Reality, s.r.o. 100% dceřiná společnost e-Finance, a.s. za 6.850.000 Kč kde bude předpokládaným nákladem 17.000.000 Kč vystavěno celkem čtrnáct luxusních bytů, 10 garáží a 5 parkovacích stání. e-Finance, a.s. předpokládá tržby za prodej těchto bytů v roce 2013 a 2014 v úhrnné výši 42 000 000 Kč.

Czech Property Fund, s.r.o. 100% dceřiná společnost e-Finance, a.s. zakoupila v roce 2012 nemovitost v Brně na adrese Kniesova 1643/6 za 500 000 Kč. V průběhu roku 2012 zde připravila výstavbu atraktivního rodinného domu, která je situována v těsné blízkosti lišeňského údolí patřícího k nejhezčím místům v okolí Brna, a navíc v dosahu městské dopravy. V roce 2013 proběhne nákladem 2 700 000 Kč výstavba tohoto rodinného domu, který bude prodán za předpokládanou cenu 6 500 000 Kč.

e-Finance Developer, s.r.o. 100% dceřiná společnost e-Finance, a.s. v průběhu roku 2012 připravila výstavbu uzavřeného areálu čtyř rodinných domů v chráněné krajinné oblasti Moravský kras v obci Krasová, která je vzdálena 26 km od Brna a 7 km od města Blansko. Výstavba bude probáhat na pozemcích, které jsou ve vlastnictví e-Finance, a.s., a jejichž současná odhadovaná tržní hodnota činí částku 2 525 600 Kč. V roce 2013 zde předpokládaným nákladem 8 000 000 Kč proběhne výstavba těchto domů a následný prodej za předpokládanou cenu v úhrnu 14 800 000 Kč.

Na podzim roku 2012 se e-Finance, a.s. podařilo ve veřejné soutěži koupit areál školy Střední škola potravinářská, obchodu a služeb Brno o výměře stavebního pozemku 2 796 m² za cenu 17 800 601 Kč, který je situován v těsné blízkosti centra Brna, na adrese Bratislavská 234/52. Nemovitost jsme nechali ocenit na žádost e-Finance, a.s. soudem jmenovaným znalcem ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o. Cena byla stanovena znalcem ve výši 47 000 000 Kč. Pro další činnost v rámci tohoto areálu založila e-Finance, a.s. 100% vlastněnou dceřinou společnost eFi Palace, s.r.o., do které byl tento areál vložen jako vklad do základního

kapitálu, čímž bylo dosaženo navýšení tohoto kapitálu na 47 200 000 Kč. V roce 2013 se zde buduje v první etapě multifunkční objekt eFi Palace o celkové podlahové ploše přes 2 800 m² s 53 bytovacími jednotkami 1+kk a 2+kk určené k pronájmu pro studenty a mladé lidi, 6 luxusních mezonetových bytů o výměře 97 až 141 m², kanceláře a restauraci, čímž jsme námi investované prostředky v porovnání se současnou tržní hodnotou areálu zhodnotili téměř dvojnásobně. Tento multifunkční objekt budeme nadále rozvíjet a držet v majetku naší dceřiné společnosti. Všechny byty a nebytové prostory jsou zde již úspěšně rezervovány za tržní nájemné. Na podzim roku 2013 zde začneme se stavbou II. etapy, která bude v 1. NP zahrnovat fitness a wellness centrum, v 2. NP až 6. NP dalších 27 bytovacích jednotek a 2 byty, z toho 23 jednotek 1+kk, 4 jednotky 2+kk a 2 luxusní mezonetové byty 4+kk.

Díky vlastní stavební divizi v rámci našich dceřiných společností Czech Property Fund, s.r.o. a e-Finance Developer, s.r.o. dosahujeme vysoké kvality našich staveb a vysoké úspory v nákladech na pořizování těchto staveb.

Veškeré prodeje a pronájmy našich nemovitostí zajišťujeme prostřednictvím naší 100% dceřiné společnosti e-Finance Realty, s.r.o., která na českém realitním trhu působí od roku 1999.

Ve spolupráci s e-Finance Realty, s.r.o. poskytuje e-Finance, a.s. klientům, kteří prodávají nemovitost úvěry splatné při prodeji těchto nemovitostí. Tyto úvěry jsou zajištěny zástavním právem na prodávaných nemovitostech. Úhrn takto poskytnutých úvěrů činil k 31. 12. 2013 12 552 171 Kč. V této činnosti jsme v roce 2012 dosáhli na úrocích výnosu ve výši 2 490 000 Kč.

Na zajištění nákupů nemovitostí a jejich výstavbu, přestavbu a rekonstrukci poskytuje e-Finance, a.s. úvěry podnikům ve skupině, konkrétně dceřiným společnostem e-Finance Realty, s.r.o., e-Finance Developer, s.r.o., Czech Property Fund, s.r.o., eFi Palace, s.r.o. Předpokládaná hodnota takto pořízených nemovitostí je k datu 31. 12. 2012 následující:

Vlastník	Nemovitosti	Způsob určení hodnoty	Odhadovaná hodnota
e-Finance Realty, s.r.o.	RD a pozemky ležící na adrese Brno, Holzova 1156/30	Odhad ceny společností e-Finance Realty, s.r.o.	6 800 000 Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	RD a pozemky o výměře 254 m ² ležící na adrese Brno, Kniesova 1643/6	Odhad ceny společností e-Finance Realty, s.r.o.	1 000 000 Kč
eFi Palace, s.r.o.	Areál nemovitostí na adrese, Brno Bratislavská 234/52, výměra pozemků 2 796 m ²	Cena určená soudním znalcem ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.	47 000 000 Kč
Celková odhadovaná hodnota			54 800 000 Kč

Na poli pojištění makléřské činnosti a finančního poradenství působíme již přes 12 let a udržujeme stabilní profitabilní růst. Při uzavírání pojišťovacích smluv spolupracujeme s 15 pojišťovnami, při uzavírání smluv penzijního přípojištění spolupracujeme s 5 penzijními fondy, při uzavírání hypotečních úvěrů spolupra-

cujeme se 3 bankami. Jako investiční poradci zajišťujeme investice do podílových fondů a termínovaných vkladů. e-Finance, a.s. je zařazena mezi nejvýznamnější obchodní partnery Allianz pojišťovny, a.s. na pozici Allianz Premium Partner.

Úplná účetní závěrka za rok 2012 tvoří přílohu této Zprávy představenstva o stavu majetku společnosti. Dovolujeme si na tomto místě upozornit, že v příloze této účetní závěrky je na straně 5 v základním kapitálu společnosti eFi Palace, s.r.o. uvedena u 100% dceřiné společnosti eFi Palace, s.r.o. základního kapitálu ve výši 200 000 Kč. Tato částka byla návrhem vloženým do obchodního rejstříku navýšena o vklad nemovitého majetku ležícího na adrese, Brno Bratislavská 234/52 v celkové ceně 47 000 000 Kč. Dne 3. ledna 2013 byl do obchodního rejstříku vedeného u Krajského soudu v Brně zapsán základní kapitál společnosti eFi Palace, s.r.o. ve výši 47 200 000 Kč.

4. Předpokládaný vývoj činnosti

V následujících nejbližších letech 2013 a 2014 e-Finance, a.s. dokončí přestavby a rekonstrukce nemovitostí RD a pozemky ležící na adrese Brno, Holzova 1156/30, Pozemky pro výstavbu RD, obec Krasová, k.ú. Krasová, p.č. 1354, 1355, 1356 a 1353, celková výměra 3 608 m², RD a pozemky o výměře 254 m² ležící na adrese Brno, Kniesova 1643/6, areál nemovitostí eFi Palace na adrese, Brno Bratislavská 234/52, výměra pozemků 2 796 m². Realizuje prodej těchto nemovitostí vyjma areálu nemovitostí eFi Palace na adrese Brno, Bratislavská 234/52, který je kompletně určen k pronájmu po jednotlivých jednotkách.

Na podzim roku 2013 e-Finance, a.s. zahájí výstavbu II. etapy eFi Palace, která rozšíří stávající pronájemnou kapacitu 53 ubytovacích jednotek 1+kk a 2+kk, 6 luxusních mezonetových bytů o výměře 97 až 141 m², kanceláře a restauraci o dalších 23 ubytovacích jednotek 1+kk, 4 ubytovací jednotky 2+kk a 2 luxusní mezonetové byty 4+kk. V 1. NP bude situováno fitness a wellness centrum. Vznikne tak v centru Brna ojedinělý areál pro studenty a mladé lidi. Počet studentů v Brně v roce 2012 přesahoval 80 tisíc.

Dlouhodobým cílem e-Finance, a.s. pro nadcházející období je především posílení její pozice na trhu s nemovitostmi, zejména přímými investicemi do nákupu nemovitého majetku, jeho zhodnocováním a následným prodejem.

e-Finance, a.s. plánuje i investice do tzv. výnosových nemovitostí, které budou zůstat v jejím majetku a bude realizovat zhodnocování investovaných prostředků pronájmem těchto nemovitostí nebo jejich částí.

Dalším cílem je poskytování neúčelových finančních půjček fyzickým i právnickým osobám. Podmínkou poskytnutí půjčky bude vlastnictví nemovitostí, jejichž tržní hodnota musí dosahovat alespoň dvojnásobku poskytnuté půjčky. Nemovitost bude používána jako zástava proti poskytnutí půjčky. Výše úroku je smluvní a to v rozmezí 8–25 % ročně, jehož výše se odvíjí od parametrů půjčky, jako jsou např. výše a délka trvání půjčky, bonita dlužníka likvidita předmětu zástavy a další.

5. Výzkum a vývoj

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

6. 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 případech, kdy vyvíjejí aktivity, které by mohly nějakým způsobem ovlivňovat životní prostředí, např. stavební činnost, dbají na dodržování platných právních předpisů v této oblasti.

7. Pracovněprávní vztahy

Skupina e-Finance se řídí platnou právní úpravou v této oblasti.

Skupina e-Finance zaměstnávala k 31. 12. 2012 celkem 12 zaměstnanců. Jejich rozložení do jednotlivých společností je následovné:

e-Finance, a.s.	1
Czech Property Fund, s.r.o.	9
e-Finance Developer, s.r.o.	0
e-Finance Reality, s.r.o.	2
eFi Palace, s.r.o.	5
Celkem	12

V tomto počtu nejsou zahrnuti zaměstnanci, kteří pracují ve společnostech na základě dohody o pracovní činnost, resp. dohody o provedení práce.

8. Organizační složky v zahraničí

Společnost e-Finance ani žádný člen skupiny e-Finance nemají žádnou organizační složku v zahraničí.

9. Údaje z účetní závěrky za rok 2012

Provozní výnosy	28189
Finanční výnosy	4408
Celkové výnosy	32597
Provozní náklady	26396
Finanční náklady	4739
Celkové náklady	31135
Hospodářský výsledek	1462
Aktiva	149839
Vlastní kapitál	2957

údaje jsou uvedeny v tisících Kč

Úplná účetní závěrka za rok 2012 tvoří přílohu této výroční zprávy.

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

Na začátku roku 2013 e-Finance, a.s. prodala dům na adrese Brno, Haasova 446/8 za 7 200 000 Kč.

Dne 3. 1. 2013 došlo k zápisu navýšení základní kapitálu dceřinné společnosti eFi Palace, s.r.o.

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

11. Přílohy

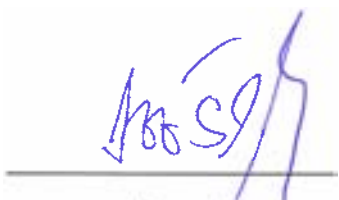
- Úplná účetní závěrka za rok 2012 vč. auditorského výroku
- Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami v roce 2012
- Zpráva nezávislého auditora – ověření výroční zprávy a zprávy o vztazích

V Brně dne 20. 9. 2013

Představenstvo společnosti e-Finance, a.s.:



Radek Jakubec, MBA, MSc.
předseda představenstva



Ivo Škaroupka
místopředseda představenstva



Mgr. Tomáš Hanák
člen představenstva

Přílohy k výroční zprávě e-Finance a.s. za rok 2012

Úplná účetní závěrka za rok 2012 vč. auditorského výroku

HANÁK
&
TUREČEK

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

určená akcionářům a statutárnímu orgánu
společnosti

e-Finance, a.s.

o ověření řádné
účetní závěrky

k rozvahovému dni 31. 12. 2012

za ověřované období

od 1. 1. 2012 do 31. 12. 2012

1. OBSAH ZPRÁVY:

1. Vykonavatel auditu
2. Předmět a účel ověření
3. Příjemce zprávy
4. Auditorská zpráva

2. PŘÍLOHY :

1. Rozvaha
2. Výkaz zisku a ztrát
3. Příloha k účetní závěrce
4. Přehled o peněžních tocích

1) Vykonavatel auditu :

Ověření účetní závěrky provedl auditor **Ing. Petr Tureček**, sídlem v Brně, zapsaný v seznamu vedeném Komorou auditorů České republiky s číslem oprávnění 1830, IČ: 61 44 52 40.

Sídlo: Brno, Chládkova 2, PSČ 616 00

Tel.: 541 242 066, Fax: 541 242 387, mobil: 737 211 488

e-mail: turecek@taxpoint.cz

2) Předmět a účel ověření :

Řádná účetní závěrka

za účetní období: Od 1.1.2012 do 31.12.2012

Sestavená k rozvahovému dni: 31. 12. 2012

Společnosti: **e-Finance, a.s.**

Sídlo společnosti: Brno, Rooseveltova 593/10, PSČ 602 00

IČ: 262 72 504

byla zpracována podle platných předpisů bez jakýchkoliv schválených výjimek.

3) Příjemce zprávy :

Statutární orgán společnosti **e-Finance, a.s.**

Příjemce zprávy je povinen o obsahu této zprávy informovat statutární orgán a akcionáře společnosti.

Zpráva nezávislého auditora

určená akcionářům a statutárnímu orgánu společnosti

e-Finance, a.s.

Provedl jsem audit přiložené řádně účetní závěrky společnosti **e-Finance, a.s.** IČ: 26272504, sídlem Brno, Rooseveltova 593/10, PSČ 602 00, která se skládá z rozvahy k 31.12.2012, výkazu zisku a ztráty za rok končící k 31.12.2012, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31.12.2012, přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2012 a přílohy k této účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti e-Finance, a.s. jsou uvedeny v bodě I. přílohy k této účetní závěrce.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti e-Finance, a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává 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.

Odpovědnost auditora

Mojí odpovědností je vyjádřit na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsem provedl v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsem povinen dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abych získal přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsem přesvědčen, že důkazní informace, které jsem získal, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření mého výroku.


Výrok auditora

Podle mého názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti e-Finance, a.s. k 31.12.2012 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2012 v souladu s českými účetními předpisy.

Ověřil jsem rovněž účetní závěrku společnosti **e-Finance, a.s.** k 31.12.2011 a moje zpráva ze dne 28.6.2012 obsahovala výrok bez výhrad.

V Brně dne 12. září 2013




 Ing. Petr Tureček
 auditor č. oprávnění 1830
 Brno, Chládkova 2, PSČ 616 00

Mnemátní závazný výběr informací
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

ROZVAHA

ke dni 31. 12. 2012

jednotky: 1000 Kč

Rok	Měsíc	IČ
2012	1 2	2 6 2 7 2 5 0 4

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

e-FINANCE, a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání (základní údaje)

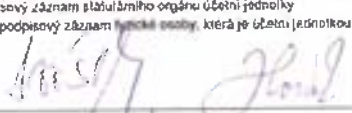
Rooseveltova 593/10

Brno

60200

Označ. a	AKTIVA b	Číslo řádku	Běžné účetní období			Mírné období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	001	+150 007	-168	+149 839	+104 757
B	Dlouhodobý majetek	003	+19 136	-168	+18 968	+0
II II	Dlouhodobý hmotný majetek	013	+1 300	-168	+1 132	+0
B II 1	Pozemky	014	+264	+0	+264	+0
B II 2	Stavby	015	+898	-30	+868	+0
B II 3	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	+138	-138	+0	+0
B III	Dlouhodobý finanční majetek	023	+17 836	+0	+17 836	+0
B III 1	Podíly - ovládaná osoba	024	+20	+0	+20	+0
B III 6	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	029	+17 816	+0	+17 816	+0
C	Oběžná aktiva	031	+76 607	+0	+76 607	+65 824
C I	Zásoby	032	+7 456	+0	+7 456	+6 130
C I 5	Zboží	037	+7 456	+0	+7 456	+6 130
C II	Dlouhodobé pohledávky	039	+37 518	+0	+37 518	+27 323
C II 2	Pohledávky - ovládané nebo ovládající osoba	041	+35 986	+0	+35 986	+27 323
C II 7	Jiné pohledávky	045	+1 532	+0	+1 532	+0
C III	Krátkodobé pohledávky	048	+17 872	+0	+17 872	+14 449
C III 1	Pohledávky z obchodních vztahů	049	+17 431	+0	+17 431	+14 273
C III 2	Pohledávky ovládané nebo ovládající osobu	050	+426	+0	+426	+24
C III 6	Stát - daňové pohledávky	054	+0	+0	+0	+150
C III 7	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	+15	+0	+15	+2
C IV	Krátkodobý finanční majetek	058	+13 761	+0	+13 761	+17 922
C IV 1	Peníze	059	+331	+0	+331	+37
C IV 2	Účty v bankách	060	+13 430	+0	+13 430	+17 885
D I	Časové rozlišení	063	+54 264	+0	+54 264	+38 933
D I 1	Náklady příštích období	064	+54 076	+0	+54 076	+38 730
D I 3	Příjmy příštích období	066	+188	+0	+188	+203

Označ a	PASIVA b	číslo řádku	Běžné účetní období 5	Měsíční období 6
	PASIVA CELKEM	067	+149 839	+104 757
A	Vlastní kapitál	068	+2 957	+1 980
A I	Základní kapitál	069	+2 000	+2 000
A I. 1	Základní kapitál	070	+2 000	+2 000
A II	Kapitálové fondy	073	-680	-500
A II. 3	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	076	-680	-500
A III	Rezervní fondy, neodělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	078	+68	+48
A III. 1	Zákonný rezervní fond/Neodělitelný fond	079	+68	+48
A IV	Výsledek hospodaření minulých let	081	+392	+4
A IV. 1	Nerozdělený zisk minulých let	082	+408	+20
A IV. 2	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	083	-16	-16
A V. 1	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	084	+1 177	+408
B	Cizí zdroje	085	+137 910	+102 478
B II	Dlouhodobé závazky	091	+131 722	+89 029
B II. 6	Vydání dluhopisů	092	+131 640	+88 920
B II. 9	Jiné závazky	100	+82	+109
B III	Krátkodobé závazky	102	+5 733	+12 824
B III. 1	Závazky z obchodních vztahů	103	+872	+254
B III. 5	Závazky k zaměstnancům	107	+23	+28
B III. 6	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	108	+11	+11
B III. 7	Stát – daňové závazky a dotace	109	+561	+117
B III. 10	Danadní účty pasivní	112	+14	+2
B III. 11	Jiné závazky	113	+4 252	+12 412
B IV	Bankovní úvěry a výpomoci	114	+455	+625
B IV. 1	Bankovní úvěry dlouhodobé	115	+187	+378
B IV. 2	Krátkodobé bankovní úvěry	116	+268	+247
C. 1	Časové rozlišení	118	+8 972	+319
C. 1. 1	Výdaje příštích období	119	+1 540	+87
C. 1. 2	Výnosy příštích období	120	+7 432	+232

Sešláno dne: 0 8 . 0 9 . 2 0 1 3		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou 	
Přírodní forma účetní jednotky akciová společnost	Předmět podnikání činnost pojišťovacího makléře	Pozn.:	

Minimální závazný výčet informací
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v druhovém členění

ke dni 31. 12. 2012

jednotky: 1000 Kč

Rok	Měsíc	IC
2012	1 2	2 6 2 7 2 5 0 4

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

e-FINANCE, a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání (li-li se od bydliště)


Rooseveltova 593/10

Brno

60200

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v běžném účetním období	
			skutečnost	plánováno
a	b		1	2
J	Tržby za prodej zboží	01	+3 550	+5 000
A	Náklady vynaložené na prodané zboží	02	+3 158	+4 312
*	Obchodní marže	03	+392	+688
II	Výkony	04	+24 566	+23 073
II 1	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05	+24 566	+23 073
B	Výkonová spotřeba	08	+22 193	+21 684
B 1	Spotřeba materiálu a energie	09	+285	+153
B 2	Služby	10	+21 908	+21 531
+	Přidaná hodnota	11	+2 785	+2 077
C	Ostatní náklady související	12	+486	+625
C 1	Mzdové náklady	13	+386	+520
C 2	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	+76	+73
C 4	Sociální náklady	16	+24	+32
D	Daně a poplatky	17	+127	+276
E	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	+30	+57
IV	Ostatní provozní výnosy	26	+73	+145
H	Ostatní provozní náklady	27	+402	+343
*	Provozní výsledek hospodaření	30	+1 793	+921
X	Výnosové úroky	42	+4 387	+2 941
II	Nákladové úroky	43	+4 328	+2 786
XI	Ostatní finanční výnosy	44	+11	+0
D	Ostatní finanční náklady	45	+411	+596
*	Finanční výsledek hospodaření	48	-331	-421
O	Daň a příjmy ze běžnou činnosti	49	+285	+92
O 1	spotřeba	50	+285	+92
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	52	+1 177	+408
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	60	+1 177	+408
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	61	+1 462	+500



Označ	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v běžném účetním období	
			sledováním	měsíčně
			1	2
a	b			
Sešláeno dne 0 6 . 0 8 . 2 0 1 3		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou		
Právní forma účetní jednotky akciová společnost		Předmět podnikání činnost pojišťovacího makléře		Podpis: 

Podle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

**PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH
(CASH FLOW)**

CASH FLOW

ke dni 31. 12. 2012

jednotky 1000 Kč

Rok	Měsíc	IC
2012	1 2	2 6 2 7 2 5 0 4

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky
e-FINANCE, a.s.Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší-li se od bydliště
**Rooseveltova 593/10
Brno
60 200**

Číslo	TEXT	Skutečnost ve sledovaném účetním období	Skutečnost v minulém účetním období
P	Saldo peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	+17 922	+21 502
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)			
Z	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním (ne ukazatele nejsou zahrnuty účty 591 až 596)	+1 462	+500
A 1	Úpravy o nepeněžní operace	-39	-118
A 1.1	Odjaty starých aktiv (+) s vyj. zůst. ceny prodaných starých aktiv, a také umořování opravné položky a nabytému majetku (+)	+30	+57
A 1.2	Změna stavu opravných položek, rezerv		
A 1.3	Zisk (ztráta) z prodeje starých aktiv (-/+) (vyúčtováno do výnosů **, do nákladů ***)		
A 1.4	Výnosy z dividend a podílů na zisku		
A 1.5	Vyučtované nákladové úroky (+) s výjimkou kapitalizovaných úroků, a vyučtované výnosové úroky (-)	-89	-175
A 1.6	Úpravy o ostatní nepeněžní operace		
A *	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnou pracovního kapitálu a mimořádnými položkami	+1 423	+382
A 2	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-31 393	-56 290
A 2.1	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a obdobných účtů aktivních	-31 338	-53 877
A 2.2	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a obdobných účtů pasivních	+1 272	+1 887
A 2.3	Změna stavu zásob (+/-)	-1 326	-4 300
A 2.4	Změna stavu krátkodobého finančního majetku hospodářského do peněžních prostředků a ekvivalentů		
A **	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami	-29 970	-55 908
A 3	Výplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)	-75	-95
A 4	Přijaté úroky (+)	+2 534	+2 941
A 5	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměňky daně za minulá období (-)	-166	-27
A 6	Příjmy a výdaje spojené s mimol. účet. případy, které tvoří mimořádný výsledek hosp. včetně uhrazené splatné daně z příjmů z mimořádné činnosti		
A 7	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)		
A ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-27 877	-53 089

Označ	TEXT	Skutečnost ve sledovaném účetním období	Skutečnost v minulém účetním období
Peněžní toky z investiční činnosti			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-19 177	-200
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv		
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám		
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-19 177	-200
Peněžní toky z finanční činnosti			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků a krátkodobých závazků spadajících do oblasti finančních činností na peněžní prostředky a ekvivalenty	+42 693	+49 709
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		
C.2.1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z tit. zvýšením záloh, kapitálu, emisí nebo akcie, event. rezervního fondu včetně složených záloh na toto zvýšení (+)		
C.2.2.	Výplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)		
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníky a akcionáři (+)		
C.2.4.	Útrata ztráty společníky (+)		
C.2.5.	Příjemné platby na vrub fondů (-)		
C.2.6.	Výplacení dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené sráž. daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky v D.S. a komplementáři u k.s. (-)		
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	+42 693	+49 709
F.	Čistý zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	-4 161	-3 580
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	+13 761	+17 922



Sestaveno dne: 0 6 . 0 9 . 2 0 1 3		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou <i>[Signature]</i>	
Právní forma účetní jednotky akciová společnost	Předmět podnikání činnost pojišťovacího makléře	Pozn.	

Podle vyhlášky č. 600/2002 Sb.

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH
VLASTNÍHO KAPITÁLU**

ke dni **31. 12. 2012**

jednotky: 1000 Kč

Rok	Měsíc	IČ
2012	1 2	26272504

PŘEHLED ZMĚN VK

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

e-FINANCE, a.s.

Stálo nebo bydlíšťe účetní jednotky a místo podnikání (sídlo se od bydliště)

**Rooseveltova 593/10
Brno
60 200**

BĚŽNÉ OBDOBÍ

	Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení	Konečný zůstatek
A. Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (411)	+2 000			+2 000
B. Základní kapitál nezapsaný v obchodním rejstříku (418)				
C.1. Základní kapitál (411 + 418)	+2 000	XXX	XXX	XXX
C.2. Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (- 252)				
C. Základní kapitál (C.1 + C.2)	XXX	XXX	XXX	+2 000
D. Emisní náho (412)				
E. Rezervní fondy (421)	+48	+20		+68
F. Ostatní fondy ze zisku (422, 423, 427)				
G. Kapitálové fondy (413)				
H. Hladiny z přepočtení nezahrnuté do hospodářského výsledku	-500		+180	-680
I. Zisk účetních období (428 + D 431)	+428		+20	+408
J. Ztráta účetních období (429 + MD 431)	-16			-16
K. Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	XXX	XXX	XXX	+1 177
Vlastní kapitál celkem (součet C až K)	+1 980	+20	+200	+2 957



Sešláveno dne: 0 8 . 0 8 . 2 0 1 3		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou <i>[Signature]</i>	
Právní forma účetní jednotky akciová společnost	Předmět podnikání činnost pojišťovacího makléře	Příloha	

Příloha k účetní závěrce za rok 2012 ve zkráceném rozsahu

Název společnosti:
Sídlo společnosti:
Převažující předmět činnosti:

e- Finance, a.s.
Brno, Rooseveltova 593/10, PSČ: 602 00
činnost podnikatelských, finančních, organizačních
a ekonomických poradců,
realitní činnost,
činnost pojišťovacího makléře
19. 12. 2001
26272504
CZ26272504



Datum vzniku :
IČO:
DIČ:

I. Obecné údaje:

1.1. Osoby s podílem 20% a vyšším na základním jmění účetní jednotky, výše jejich vkladu v procentech: Radek Jakubec, MBA, MSc. 91%

1.2. Změny a dodatky v obchodním rejstříku za rok 2012:

1. Změna složení představenstva společnosti - nově jsou členy představenstva Radek Jakubec, MBA, MSc, Ivo Škaroupka a Mgr. Tomáš Hanák - tato změna byla do obchodního rejstříku zapsána 16.2.2012.
2. Změna složení dozorčí rady společnosti - nově jsou členy dozorčí rady společnosti Lenka Chládková, JUDr. Jáchym Kanárek a Petr Barša - tato změna byla do obchodního rejstříku zapsána 16.2.2012.
3. Společnost provedla změnu podoby akcií a výměnu akcií - společnost nově vydala 100ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 20.000,-Kč - tato změna byla do obchodního rejstříku zapsána 14.8.2012.

1.3. Organizační struktura, zásadní změny v r. 2012:

1. Zvolení nového předsedy představenstva - Radek Jakubec, MBA, MSc.
2. Zvolení nového předsedy dozorčí rady - Lenka Chládková

1.4. Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů:

Představenstvo:	Radek Jakubec, MSc, MBA Ivo Škaroupka Mgr. Tomáš Hanák	- předseda představenstva - místopředseda představenstva - člen představenstva
Dozorčí rada:	Lenka Chládková JUDr. Jáchym Kanárek Petr Barša	- předsedkyně - místopředseda - člen

1.5. Název a sídlo podniku, v němž má účetní jednotka větší než 20 % podíl na základním jmění a jeho výše: účetní jednotka má podíl ve firmě

1. e-Finance Reality, s.r.o.
Rooseveltova 593/10, 602 00 Brno
IČ: 255 54 824
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
2. e-Finance Developer, s.r.o.
Rooseveltova 593/10, 602 00 Brno
IČ: 277 54 979
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
3. Czech Property Fund, s.r.o.

Příloha k účetní závěrce e-Finance, a.s., IČ 262 72 504, k 31.12.2012

- Rooseveltova 593/10, 602 00 Brno
IČ: 29260833
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
4. eFi Palace, s.r.o.
Rooseveltova 593/10, 602 00 Brno
IČ: 293 78 702
Podíl na základním kapitálu činí 100%.

1.6. Výše vlastního kapitálu k 31.12.2012 a účetní hospodářský výsledek za rok 2012 ovládaných společností

Společnost	Výše vlastního kapitálu k 31.12.2012	Účetní hospodářský výsledek za rok 2012
e-Finance Reality, s.r.o.	- 7765 tis. Kč	-1 195 tis. Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	-1 427 tis. Kč	32 tis. Kč
e-Finance Developer, s.r.o.	- 1 865 tis. Kč	- 84 tis. Kč
eFi Palace, s.r.o.	20 tis. Kč	- 180 tis. Kč

1.7. Počet zaměstnanců a osobní náklady

Položka	Zaměstnanci celkem (průměrný počet)	z toho: řídicí pracovníci
	2	0
Osobní náklady celkem	486	
z toho:		
- mzdové náklady	386	
- nákl. na soc. zabezpečení	55	
- nákl. na zdrav. a ost. pojist.	21	
- sociální náklady	24	

1.8. Odměny ostatním členům statutárních orgánů a dozorčích orgánů: nebyly

1.9. Výše půjček, záruk a ostatních plnění

- členům statutárních orgánů : byla poskytnuta bezúročná půjčka předsedovi představenstva ve výši 400 tis. Kč splatná do 30.6.2013
- členům dozorčích orgánů : nebyly poskytnuty půjčky
- členům řídicích orgánů : nebyly poskytnuty půjčky

II. Informace o účetních metodách a obecných zásadách

2.1. Způsoby ocenění

Druh majetku	Způsob ocenění
Zásoby nakupované	Požizovací cenou
Vytvořené ve vlastní režii	Nebyly
HIM a DHIM ve vlastní režii	Nebyl
Cenné papíry a majetkové účasti	Požizovací cenou

2.2. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny – nebylo použito

2.3. Druhy vedlejších pořizovacích nákladů zahrnovaných do pořizovacích cen nakupovaných zásob: za rok 2012 nevznikly

Příloha k účetní závěrce e-Finance, a.s., IČ 262 72 504, k 31.12.2012

2.4.1. Složky nákladů zahrnované do cen zásob stanovených na úrovni vlastních nákladů - nebyly

2.4.2. Změny způsobu oceňování, postupů odepisování, postupů účtování, uspořádání položek účetní závěrky a obsahového vymezení těchto položek oproti roku 2011, důvody změn, vyčíslení peněžních částek těchto změn: změny nebyly

2.5. Způsoby stanovení opravných položek k majetku

Opravná položka	Způsob stanovení	Zdroj informací
Nebyly		

2.6. Způsob stanovení odpisových plánů a požitě odpisové metody- nebyly

Druh inv. majetku	Použitá odpis. metoda	Periodicita odpisování
NIM – účetní	Vychází se z daňových odpisů	Roční dle zákona o daních z příjmů
HIM – účetní	Účetní i daň. odpis - 100%	Okamžitý odpis bez periodicity
DNIM, DHIM	v okamžiku zaplacení	

III. Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztrát

3.1. Zisk minulých let – v roce 2011 firma vykázala zisk ve výši 408 011,41 Kč

Rozdělení HV za rok 2011 do ZRF	20 400,57 Kč
Rozdělení HV za rok 2011 do nerozděl. zisku	387 610,84 Kč
Nerozdělený zisk k 31.12.2012	407 989,51 Kč

Na ř.42 výkazu zisku a ztrát – výnosové úroky z poskytnutých úvěrů a půjček ve výši 4 396 944 Kč.

Na ř.43 výkazu zisku a ztrát – nákladové úroky v částce 4 328 194 Kč. Jde o úroky z bankovních úvěrů a vydaných dluhopisů. Z uvedené částky představuje částka 4 253 717 Kč nákladové úroky z emitovaných dluhopisů za dané účetní období.

3.2.1 Přehled o pohledávkách a závazcích

- pohledávky po lhůtě splatnosti: 1.085 tis Kč (z toho 914 tis. Kč do 60 dnů po splatnosti)
- pohledávky v cizí měně: 0 tis. Kč
- pohledávky kryté zástavním právem, resp. jiným způsobem – 12.650 tis. Kč

3.2.2. Závazky po lhůtě splatnosti

- z obchodního styku – 0 tis. Kč
- v cizí měně - 0 tis. Kč
- z úvěrů a půjček - nejsou
- závazky kryté dle zástavního práva - nejsou
- souhrnná výše dalších závazků, které nejsou sledovány v běžném účetnictví - nejsou

Příloha k účetní závěrce e-Finance, a.s., IČ 262 72 504, k 31.12.2012

3.3. Výnosy z běžné činnosti podle hlavních činností

Činnost	Tuzemsko	Zahraníčí
Služby	24 566 tis. Kč	
z toho činnost pojišťovacího zprostředkovatele a makléře	23 892 tis. Kč	
vedení účetnictví	557 tis. Kč	
ostatní	117 tis. Kč	
Prodej zboží	3 550 tis. Kč	
z toho prodej nemovitostí	3 550 tis. Kč	
Finanční činnosti	4 408 tis. Kč	
z toho poskytnutí úvěrů a půjček	4 378 tis. Kč	
ostatní	30 tis. Kč	

3.4. Výše majetku neuvedeného v rozvaze – 0 tis. Kč.

3.5. Majetek v operativním pronájmu - není

3.6. Finanční pronájem - není

3.7. Majetek, jehož tržní ocenění je výrazně vyšší než ocenění v účetnictví :

Stavba a pozemek v Brně na ulici Bratislavská, uvedený na ř. 029 rozvahy a který je předmětem nepeněžitého vkladu do společnosti eFi Palace, s.r.o. byl znaleckým posudkem pro účely vkladu oceněn na částku 47.000 tis. Kč, jeho účetní ocenění je 17.816 tis. Kč.

3.8. Tržní cena majetku odkoupeného po skončení finančního leasingu (dle odborného odhadu):

3.9. Investiční majetkové CP a majetkové účasti v tuzemsku a zahraničí
(druhy CP a emitentů, finanční výnosy)

100% e-Finance Reality, s.r.o.
100% e-Finance Developer, s.r.o.
100% Czech Property Fund, s.r.o.
100% eFi Palace, s.r.o.

3.10. Rozdíly u nepeněžních vkladů (mezi vstupní cenou a pořizovací cenou) - nejsou.

3.11. Vlastní kapitál - rozdělení HV za rok 2011

Firma v roce 2011 vykázala zisk, který činil 408 011,41 Kč.

3.12. Základní kapitál – počet a druh akcií s uvedením jejich nominální výše, nesplacenou část vkladu a lhůty jeho splatnosti

- 100 ks akcií o jmenovité hodnotě 20 000,- Kč znějící na jméno, v listinné podobě
- základní kapitál ve výši 2 000 000 Kč splacen

3.13. Údaje o přeměnách společností: nejsou

Příloha k účetní závěrce e-Finance, a.s., IČ 262 72 504, k 31.12.2012

3.14. Doplnující údaje k Rozvaze k 31.12.2012

Na řádku č.24 Rozvahy je uvedena částka 20 tis. Kč, jedná se o reálnou hodnotu obchodních podílů v ovládaných osobách upravenou metodou ekvivalence takto:

Ovládaná osoba	Výše obchodního podílu	Reálná hodnota obchodního podílu
e-Finance Reality, s.r.o.	100.000,-Kč	0,-Kč
e-Finance Developer, s.r.o.	200.000,-Kč	0,-Kč
eFi Palace, s.r.o.	200.000,-Kč	20.000,-Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	200.000,-Kč	0,-Kč
Celkem	700.000,-Kč	20.000,-Kč

Na řádku č.29 Rozvahy je uvedena částka 17 815 601 Kč, jedná se o pořízení stavby a pozemku k celkové rekonstrukci v Brně na ulici Bratislavská, a který je předmětem nepeněžitého vkladu do společnosti eFi Palace, s.r.o..

Na řádku č.37 Rozvahy je uvedena částka **7 455 632 Kč**
Jedná se o pořízení nemovitosti vedené jako zboží.

Na řádku č.41 Rozvahy je uvedena částka **35 986 363 Kč**
Jde o půjčky a úvěry poskytnuté:

Popis:	splatnost	úrok. sazba:	zůstatek:
Firmě Radek Jakubec, s.r.o.	31.12.2014	0,0%	51 689 Kč
Firmě e-Finance Reality,s.r.o.	31.5.2014	paušální částka	17 419 769 Kč
Firmě Czech Property Fund,s.r.o.	31.5.2014	11,68%	16 638 526 Kč
Firmě e-Finance Developer,s.r.o.	31.12.2017	0,0%	1 876 369 Kč

Tyto úvěry byly poskytnuty zejména za účelem koupě a následného prodeje nemovitostí dceřinými společnostmi.

Na řádku č.46 Rozvahy je uvedena částka **1 531 961 Kč**
Jde o půjčky a úvěry poskytnuté:

Popis:	splatnost	úrok. sazba:	zůstatek:
Firmě ŠoDo v.o.s.	25.5.2016	10,0%	236 063 Kč
Firmě SVJ Traubova 26	30.11.2027	7,0%	1 295 898 Kč

Na řádku č. 49 Rozvahy je uvedena částka **17 430 838 Kč**
Pohledávky za odběrateli v částce 4 877 847 Kč
Půjčky a úvěry úročené vč.úroků k 31.12.2012 v částce 12 552 171 Kč
Ostatní pohledávky v částce 820 Kč

Na řádku č. 50 Rozvahy je uvedena částka **425 977 Kč**
Nesplacené úroky za upsané vlastní jmění v částce 23 835 Kč
Poskytnutá půjčka před.představenstva v částce 402 142 Kč

Na řádku č. 55 – poskytnuté zálohy v částce 14 860 Kč

Na řádku č. 64 – Fap přijaté v r.2012, náklad r. 2013 v částce 54 566 Kč
Časové rozliš. úroků z emitovaných dluhopisů v částce 54 021 728 Kč
CELKEM 54 076 294 Kč

Strana 5 (celkem 6)

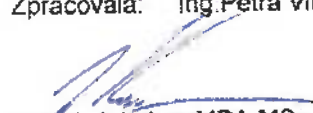
Příloha k účetní závěrce e-Finance, a.s., IČ 262 72 504, k 31.12.2012

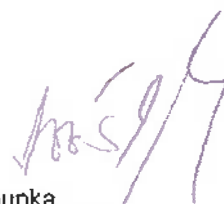
Na řádku č. 66 – výnosy-provize od pojišťoven roku 2012 zaplacené v r. 2013			
		v částce	187 641 Kč
Na řádku č. 76 – oceňování podílu v dceřiných společnostech ekvivalenci			680 000 Kč
Na řádku č. 097 – emitované dluhopisy		v částce	131 640 000 Kč
Na řádku č. 100 – přijaté platby za dluhopisy – nevydané		v částce	82 105 Kč
Na řádku č. 109 – srážková + zálohová daň za 12/2012		v částce	3 726 Kč
DPH za IV.Q 2012		v částce	345 632 Kč
Daň z příjmů za rok 2012 doplatek		v částce	211 210 Kč
CELKEM		v částce	560 568 Kč
Na řádku č. 112 – dohad spotřeby energií v roce 2012		v částce	13 998 Kč
Na řádku č. 113 – přijaté peníze do úschovy (realitní činnost)		v částce	3 336 913 Kč
skupinová pojistná smlouva – závazek z pojistného		v částce	915 238 Kč
Celkem		v částce	4 252 151 Kč
Na řádku č. 116	- kontokorent od Raiffeisenbanky	v částce	267 667 Kč
	- bankovní úvěr od Raiffeisenbanky (splácený)	v částce	56 281 Kč
	- bankovní úvěr od Raiffeisenbanky (splácený)	v částce	62 979 Kč
	- bankovní úvěr od Raiffeisenbanky (splácený)	v částce	67 700 Kč
	CELKEM		454 627 Kč
	Konečná splatnost úvěrů je v roce 2013, úroková sazba 13,1%.		
Na řádku č. 119 – časové rozl. nákladů r. 2012, zaplacené v r. 2013			
provize obchodním zástupcům		v částce	185 504 Kč
náklady na pojistné za r. 2012, hrazeno 2013		v částce	1 354 372 Kč
CELKEM		v částce	1 539 876 Kč
Na řádku č. 120 – časové rozl. výnosů r. 2013, přijaté v r. 2012			
Pojistné hrazené předem		v částce	7 431 402 Kč

3.15. Náklady na audit – za povinný audit účetní závěrky byla statutárnímu auditorovi vyplacena odměna ve výši 20 tis. Kč.

V Brně dne: 6.9.2013

Zpracovala: Ing. Petra Vinčálková


Rašek Jakubec, MBA, MSc
předseda představenstva


Ivo Škaroupka
místopředseda představenstva

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami v roce 2012

Písemná zpráva o vztazích mezi ovládajícími osobami a ovládanou osobou a mezi ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za rok 2012 ve společnosti e-Finance, a.s.

Zpracovalo – představenstvo společnosti e-Finance, a.s., se sídlem Brno – Brno-město, Rooseveltova 593/10, PSČ 602 00, IČO 262 72 504 (dále jen „e-Finance, a.s.“).

Období, za které je zpráva zpracována – 1. 1. 2012 až 31. 12. 2012 (rok 2012).

I.

Představenstvu e-Finance, a.s. je známo, že v roce 2012 byla e-Finance, a.s. přímo a nepřímo ovládána následujícími osobami

- Přímou panem Radkem Jakubce, MBA, MSc., trvale bytem Ferrerova 424/23, Černovice, 618 00 Brno, kdy výše uvedená osoba v daném období roku 2012 ovládala přímo podíl na základním kapitálu a na hlasovacích právech společnosti ve výši 91,00 %.

Představenstvu společnosti e-Finance, a.s. je známo, že v roce 2012 byla společnost e-Finance, a.s. ovládána stejnou osobou společně s následujícími ovládanými osobami:

- Radek Jakubec, s.r.o., se sídlem Brno – Brno-město, Rooseveltova 593/10, PSČ 602 00, IČO 255 54 671, kdy 100 % obchodního podílu v této společnosti vlastní pan Radek Jakubec, MBA, MSc.
- JAKUBEC, s.r.o. „v likvidaci“, se sídlem Brno, Jurkovičova 16, IČO 454 78 384, kdy 100 % obchodního podílu v této společnosti vlastní pan Radek Jakubec, MBA, MSc.

Dále v této zprávě budou osoby ovládající společnost e-Finance, a.s. a osoby ovládané stejnou osobou jako společnost e-Finance, a.s. nazývány také jen jako „propojené osoby“.

II.

Operace s propojenými osobami v průběhu roku 2012

Plnění a protiplnění:

- e-Finance, a.s. v roce 2012 spolupracovala s pojišťovací makléřskou společností Radek Jakubec, s.r.o. Konkrétně prováděla pro tuto společnost správu flotilového autopojištění Allianz, prováděla vyúčtování pojistného klientům. Za tyto správní služby účtovala společnost Radek Jakubec, s.r.o. úhrnou částku ve výši 2 385 249 Kč, a to na základě již dříve uzavřených smlouvy.
- Majoritnímu akcionáři Radku Jakubcovi, MBA, MSc. byla v roce 2012 poskytnuta půjčka ve výši 400 000 Kč, a to na základě Smlouvy o půjčce uzavřené dne 18. 1. 2012.

Uzavřené smlouvy:

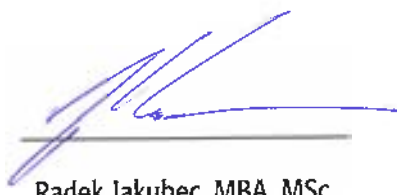
- Smlouva o půjčce ze dne 18. 1. 2012, na základě které společnost e-Finance, a.s. poskytla panu Radku Jakubcovi, MBA, MSc. půjčku ve výši 400 000 Kč, tato půjčka byla bezúročná.

III.

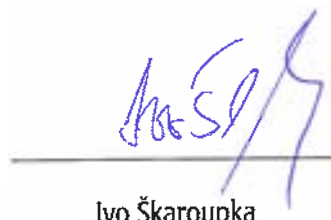
Představenstvo společnosti e-Finance, a.s. konstatuje, že společnost e-Finance, a.s. nebyla žádným způsobem poškozena jednáním ovládající osoby či osoby ovládané stejnou osobou a tedy společnosti e-Finance nevznikla na základě smluvních a jiných vztahů s propojenými osobami žádná újma či majetková výhoda.

V Brně dne 31. 3. 2013

Představenstvo společnosti e-Finance, a.s.:



Radek Jakubec, MBA, MSc.
předseda představenstva



Ivo Škaroupka
místopředseda představenstva



Mgr. Tomáš Hanák
člen představenstva

Zpráva nezávislého auditora – ověření výroční zprávy a zprávy o vztazích

Zpráva nezávislého auditora

určená akcionářům a statutárním orgánům společnosti

e-Finance, a.s.

Zpráva o výroční zprávě

Ověřil jsem soulad výroční zprávy společnosti **e-Finance, a.s.** IČ: 26272504, sídlem Brno, Rooseveltova 593/10, PSČ 602 00, k 31.12.2012 s účetní závěrkou, která je přílohou výroční zprávy. Za správnost výroční zprávy je zodpovědný statutární orgán společnosti **e-Finance, a.s.** Mým úkolem je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

Ověření jsem provedl v souladu s mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl ověření tak, aby získal přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsem přesvědčen, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

Podle mého názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě společnosti e-Finance, a.s. k 31.12.2012 ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

Zpráva o ověření zprávy o vztazích mezi propojenými osobami


Ověřil jsem věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti **e-Finance, a.s.** IČ: 26272504, sídlem Brno, Rooseveltova 593/10, PSČ 602 00, k 31.12.2012. Za sestavení této zprávy o vztazích je odpovědný statutární orgán společnosti **e-Finance, a.s.** Mým úkolem je vydat na základě provedeného ověření stanovisko k této zprávě o vztazích.

Ověření jsem provedl v souladu s AS č. 56 Komory auditorů České republiky. Tento standard vyžaduje, abych plánoval a provedl ověření s cílem získat omezenou jistotu, že zpráva o vztazích neobsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti. Ověření je omezeno především na dotazování pracovníků společnosti a na analytické postupy a výběrovým způsobem provedené prověření věcné správnosti údajů. Proto toto ověření poskytuje nižší stupeň jistoty než audit. Audit jsem neprováděl, a proto nevyjadřuji výrok auditora.

Na základě mého ověření jsem nezjistil žádné skutečnosti, které by mě vedly k domněnce, že zpráva o vztazích mezi propojenými osobami společnosti e-Finance, a.s. za rok končící 31.12.2012 obsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti.

V Brně dne 23. září 2013




Ing. Petr Tureček
auditor č. oprávnění 1830
Brno, Chládkova 2, PSČ 616 00