



## **e-Finance, a.s.**

**Prospekt dluhopisů s výnosem stanoveným rozdílem mezi jmenovitou hodnotou a nižším emisním kurzem**

**Splatné v roce 2021**

**Celková jmenovitá hodnota 80.000.000,- Kč**

## Obsah

Kapitola I. - Shrnutí prospektu .....	4
1. Stručná charakteristika Emitenta .....	4
2. Souhrnné informace o dluhopisech .....	4
3. Shrnutí historických finančních údajů.....	5
4. Shrnutí rizik.....	5
5. Shrnutí informací o veřejné nabídce dluhopisů.....	6
6. Závěr shrnutí Prospektu.....	7
Kapitola II. - Rizikové faktory .....	8
1. Závislost Emitenta na výkonnosti ekonomiky České republiky .....	8
2. Závislost Emitenta na nákupu a prodeji nemovitostí .....	8
3. Závislost Emitenta na poskytování úvěrů a jejich splácení .....	9
4. Neschopnost Emitenta splácet závazky plynoucí z dluhopisů .....	9
5. Riziko objemu závazků .....	9
6. Rizika spojená s insolvenčním řízením .....	9
7. Soudní a jiná řízení .....	10
8. Konkurence v oborech podnikání emitenta .....	10
9. Změna právních předpisů .....	10
10. Dluhopisy – nezajištěné závazky .....	10
11. Možná nízká likvidita dluhopisů .....	11
Kapitola III. - Emisní podmínky dluhopisů E-FINANCE II a další údaje o nabízených dluhopisech .....	12
1. Emisní podmínky dluhopisů E-FINANCE II.....	12
2. Další údaje o nabízených dluhopisech.....	15
Kapitola IV. - Údaje dle nařízení komise ES 809/2004 neuvedené v emisních podmínkách a dalších údajích o nabízených dluhopisech .....	18
1. Odpovědné osoby.....	18
1.1. Údaje o osobách odpovědných za prospekt .....	18
1.2. Čestné prohlášení.....	18
2. Oprávnění auditori .....	18
3. Vybrané finanční údaje .....	18
4. Údaje o Emitentovi.....	19
4.1. Historie a vývoj emitenta.....	19
4.2. Investice .....	20
5. Přehled podnikání .....	20
5.1. Hlavní činnosti .....	20
5.2. Hlavní trhy .....	21
6. Organizační struktura.....	23
6.1. Popis skupiny a postavení Emitenta ve skupině .....	23
7. Informace o trendech .....	25
8. Odhady zisku .....	25
9. Správní, řídicí a dozorčí orgány .....	25
9.1. Představenstvo .....	25
9.2. Dozorčí rada .....	25
9.3. Prohlášení o střetu zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů .....	26
10. Postupy dozorčí rady.....	26
11. Hlavní akcionáři.....	26
12. Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a o ztrátách emitenta .....	26

12.1.	Údaje o soudních a rozhodčích řízeních .....	27
12.2.	Významná změna finanční situace emitenta .....	27
13.	Doplňující údaje.....	27
13.1.	Základní kapitál .....	27
13.2.	Společenská smlouva a stanovy .....	27
14.	Významné smlouvy emitenta, patenty a licence.....	27
15.	Všeobecné informace o emisi dluhopisů .....	28
16.	Zveřejněné dokumenty.....	28
Kapitola V. - Finanční údaje o Emitentovi .....		29
1.	Účetní závěrka za období končící 31.12.2009 včetně přílohy a auditorského výroku .....	30
2.	Účetní závěrka za období končící 31.12.2010 včetně přílohy a auditorského výroku .....	45
3.	Mezitímní účetní závěrka za období od 1.1.2010 do 30.6.2010.....	60
4.	Mezitímní účetní závěrka za období od 1.1.2011 do 30.6.2011.....	74

## Kapitola I. - Shrnutí prospektu

Toto shrnutí představuje úvod Prospektu a jsou v něm uvedeny základní informace o Emitentovi a Dluhopisech obsažené na jiných místech tohoto Prospektu. Toto shrnutí není vyčerpávající a neobsahuje všechny informace, které mohou být pro potenciální investory významné. Rozhodnutí případných investorů, zda investovat do Dluhopisů, by mělo být založeno na zvážení prospektu Dluhopisů a emisních podmínek Dluhopisů jako celku a na podmínkách nabídky Dluhopisů včetně samostatného vyhodnocení rizikovosti investice do Dluhopisů každým z jejich potenciálních nabyvatelů. Emitent upozorňuje potenciální investory do Dluhopisů, že v případě, že u příslušného soudu bude podána žaloba týkající se údajů uvedených v prospektu Dluhopisů, může být žalující investor povinen nést náklady na případný překlad prospektu Dluhopisů, vynaložené před zahájením příslušného soudního řízení, nebude-li příslušnými právními předpisy stanoveno jinak.

Emitent dále jako osoba, která vyhotovila shrnutí Prospektu je odpovědná za správnost údajů ve shrnutí Prospektu pouze v případě, že je shrnutí Prospektu zavádějící nebo nepřesné při společném výkladu s ostatními částmi Prospektu, nebo že shrnutí prospektu při společném výkladu s ostatními částmi prospektu neobsahuje informace uvedené v § 36 odst. 5 písm. b) ZPKT. Emitent Dále upozorňuje, že Prospekt nepřeložil do jiného jazyka než českého.

Toto shrnutí, jakož i celý prospekt dluhopisů byly vyhotoveny k datu **23.12.2011**.

### 1. Stručná charakteristika Emitenta

Emitentem je společnost e-Finance, a.s., IČ: 262 72 504, se sídlem Brno, Rooseveltova 593/10, PSČ 602 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddílu B, vložce 3663 (dále také jen „Emitent“).

Společnost byla založena dvěma zakladateli bez veřejné nabídky k upsání akcií zakladatelskou listinou ze dne 26.10.2001. Základní kapitál společnosti činí 2.000.000,- Kč, který tvoří 20 ks kmenových akcií na majitele ve jmenovité hodnotě 100.000,-Kč. Předmětem činnosti společnosti je odborné poradenství v oblasti pojišťovnictví, financí a realit, společnost je registrovaným pojišťovacím makléřem, zabývá se taktéž realitní činností. V průběhu existence se společnost zařadila mezi stabilně fungující společnosti s rostoucí ziskovou bilancí.

### 2. Souhrnné informace o dluhopisech

Emitent:	e-Finance, a.s., IČ: 262 72 504, se sídlem Brno, Rooseveltova 593/10, PSČ 602 00
Název dluhopisu:	Dluhopis E-FINANCE II
Údaje identifikující dluhopis:	ISIN – identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů nebylo přiděleno. Jiný údaj identifikující dluhopis: E-FINANCE II
Jmenovitá hodnota:	20.000,-Kč
Emisní podmínky byly schváleny Českou národní bankou pod č.j.:	2010/11087/570 dne 10.12.2010
Výnos dluhopisu:	Výnosem dluhopisu je rozdíl mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a nižším emisním kurzem dluhopisu.
Datum emise:	5.1.2011
Způsob a místo výplaty jmenovité hodnoty dluhopisu a výnosu z něho je uveden	

v emisních podmínkách v bodě a) písmeno h.

Forma dluhopisu: Listinný cenný papír na jméno

Datum splatnosti dluhopisu: 5.1.2021

Platby z Dluhopisů budou ve všech případech prováděny v souladu s právními předpisy platnými a účinnými v době provedení příslušné platby v České republice. Tam, kde to budou vyžadovat daňové předpisy České republiky, bude při výplatě výnosů z Dluhopisů srážena a odváděna příslušná daň. Emitent nebude povinen provádět jakékoli další platby v souvislosti se srážkou vyžadovanou daňovými předpisy České republiky. Emitent nehodlá podat žádost o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nebo mnohostranném obchodním systému.

Emisní podmínky Dluhopisů byly schváleny rozhodnutím České národní banky v ČR ze dne 10.12.2011, č.j. 2010/11087/570, vedeném pod spisovou značkou Sp/2010/164/572, které nabylo právní moci dne 15.12.2010.

### 3. Shrnutí historických finančních údajů

Následující finanční údaje by měly být posuzovány ve spojení s informacemi uvedenými v tomto Prospektu v Kapitole IV. - Finanční údaje o Emitentovi a ve spojení s nekonsolidovanými účetními závěrkami Emitenta.

Popis	k 31.12.2009	k 30.6.2010	k 31.12.2010	k 30.6.2011
Provozní výnosy	4833	13326	24460	13624
Finanční výnosy	54	32	170	1040
Provozní náklady	4545	12581	23115	12883
Finanční náklady	316	251	1463	1479
Hospodářský výsledek	26	526	52	302
Aktiva	16899	31097	52887	85381
Vlastní kapitál	2066	2533	1752	2054

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

V provozních výnosech za rok 2010 jsou zahrnuty tržby z 81% za činnost pojišťovacího makléře, z 1% za zprostředkovatelskou činnost v oblasti hypotečních úvěrů, z 2% za činnost účetních poradců a z 16% za realitní činnost.

Ve finančních výnosech za rok 2010 jsou z 75% obsaženy úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů a půjček a 25% obsaženy úrokové výnosy z běžných účtů emitenta.

Naproti tomu jsou v provozních nákladech za rok 2010 zahrnuty veškeré provozní náklady Emitenta - nájemné a náklady s tím spojené, inzerce, spotřeba drobného materiálu včetně PHM, odpisy majetku, opravy a udržování majetku, mzdové a osobní náklady a další.

Ve finančních nákladech jsou z 35% zahrnuty úroky z provozních úvěrů, z 25% náklady spojené s vedením bankovních účtů a z 40% náklady spojené s úroky z doposud emitovaných dluhopisů.

Hospodářský výsledek je rozdílem výnosů a nákladů. U Emitenta jde o zisk.

### 4. Shrnutí rizik

Následující shrnutí rizik představuje pouze stručný přehled rizikových faktorů identifikovaných ve vztahu k Emitentovi a k Dluhopisům. Podrobnější údaje o rizikových faktorech jsou uvedeny v kapitole II. tohoto prospektu s názvem „Rizikové faktory“.

## Rizika vztahující se k Emitentovi

Emitent identifikoval určité rizikové faktory, které souvisejí s jeho podnikáním. Jedná se o tato dále uvedená rizika:

- a) Závislost Emitenta na výkonnosti ekonomiky České republiky, které popisuje zejména, že výrazné snížení hospodářské výkonnosti ekonomiky v České republice může v krajním případě vést až k neschopnosti Emitenta plnit závazky z Dluhopisů.
- b) Závislost Emitenta na nákupu a prodeji nemovitostí, kdy případný dlouhodobý neúspěch Emitenta při nákupu nemovitostí a jejich následném prodeji se ziskem může v krajním případě vést až k neschopnosti Emitenta plnit závazky z Dluhopisů,
- c) Závislost Emitenta na poskytování úvěrů a jejich splácení, kdy pokud by došlo k podstatnému snížení zájemců o úvěry, případně snížení schopnosti klientů Emitenta dostát svých závazků vůči Emitentovi, mohla by tato skutečnost negativně ovlivnit celkovou finanční situaci Emitenta a v krajním případě vést až k neschopnosti Emitenta plnit závazky z Dluhopisů,
- d) Riziko objemu závazků, které znamená, že s růstem dluhového financování Emitenta roste riziko, že by se Emitent mohl dostat do prodlení s plněním závazků vyplývajících z jím emitovaných Dluhopisů,
- e) Rizika spojená s insolvenčním, soudním a jiným řízením, kdy tato případná řízení mohou ovlivnit schopnost Emitenta plnit závazky z Dluhopisů,
- f) Riziko spojené s konkurencí v oborech podnikání Emitenta, které popisuje, že pokud emitent nebude schopen obstát v konkurenci v oborech svého podnikání, může to negativně ovlivnit celkové výsledky hospodaření Emitenta a schopnost Emitenta dostát závazků z vydaných dluhopisů.

## Rizika vztahující se k Dluhopisům

Emitent identifikoval určité rizikové faktory, které se týkají emitovaných Dluhopisů. Jedná se o tato dále uvedená rizika:

- g) Změna právních předpisů může ovlivnit hodnotu Dluhopisů, kdy možné změny v právní úpravě nebo v způsobu aplikace právních předpisů státními orgány mohou mít vliv na hodnotu Dluhopisů po datu vydání tohoto Prospektu,
- h) Neschopnost Emitenta splácet závazky plynoucí z dluhopisů, které znamená, že pokud nebude Emitent schopen splácet závazky z dluhopisů, budou vlastníci dluhopisů nuceni splacení závazků emitenta z dluhopisů vymáhat soudní cestou,
- i) Dluhopisy jsou nezajištěnými závazky, což znamená, že závazky z Dluhopisů nejsou nijak upřednostněny před ostatními závazky Emitenta a v případě neschopnosti Emitenta plnit své závazky, se vlastníci Dluhopisů vystavují riziku, že nebudou uspokojeni,
- j) Možná nízká likvidita dluhopisů, které popisuje situaci, kdy vlastník dluhopisu, který bude chtít dluhopis prodat, se vystavuje riziku, že se mu nepodaří najít osobu rozdílnou od Emitenta, která dluhopis koupí.

## 5. Shrnutí informací o veřejné nabídce dluhopisů

Důvody nabídky jsou záměr Emitenta rozšířit své podnikatelské aktivity zejména v oblastech nákupu, revitalizace a prodeje nemovitostí a v oblastech poskytování finančních půjček fyzickým a právnickým osobám a svoji realitní činnost v oblasti přímého nákupu a následného prodeje nemovitostí, čímž Emitent hodlá posílit svoji po-

zici na realitním trhu a dosahovat tak vyššího zisku, a dále záměr Emitenta poskytovat finanční půjčky fyzickým a právnickým osobám a dosahovat tak vyššího zisku.

Čistý výnos Emise po zaplacení všech nákladů a výdajů v souvislosti s emisí Dluhopisů bude použit na rozvoj podnikatelských aktivit Emitenta zejména v oblastech nákupu, revitalizace a prodeje nemovitostí a v oblastech poskytování finančních půjček fyzickým a právnickým osobám.

Emitent zamýšlí prostřednictvím veřejné nabídky Dluhopisů dosáhnout hrubého výnosu odpovídajícího násobku počtu Dluhopisů prodaných v rámci veřejné nabídky a jejich ceně určené dle aktuálního emisního kurzu určeného dle emisních podmínek.

Odhad celkových nákladů emise a odhadované čisté částky výnosů emise Dluhopisů je následující:

Náklady celkem: 4.066.800,-Kč

Výnosy celkem: 36.601.200,-Kč

Jedná se o interní náklady Emitenta a Investor nenese žádné náklady či poplatky spojené s nabytím Dluhopisu.

## **6. Závěr shrnutí Prospektu**

Prospekt Dluhopisů ani jejich emisní podmínky nepředstavují veřejnou nabídku ke koupi Dluhopisů. Zájemci o koupi Dluhopisů jsou ohledně koupě Dluhopisů povinni učinit výhradně svá vlastní investiční rozhodnutí na základě informací uvedených v prospektu a emisních podmínkách. Dluhopisy nebudou registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou České národní banky. Emitent žádá osoby, do jejichž držení se tento prospekt dostane, aby se o veškerých těchto omezeních informovaly a aby je dodržovaly.

Veřejná nabídka Dluhopisů může být učiněna pouze v souladu s příslušnými právními předpisy, zejména s ustanovením §34 a následujících zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění.

Prospekt Dluhopisů a emisní podmínky Dluhopisů jsou zájemcům bezplatně dostupné v podobě brožury ve fyzickém sídle Emitenta, na adrese Rooseveltova 593/10, 602 00 Brno a dále v elektronické podobě na internetových stránkách emitenta [www.e-finance.cz](http://www.e-finance.cz).

## **Kapitola II. - Rizikové faktory**

Zájemce o koupi Dluhopisů by se měl seznámit s tímto Prospektem jako celkem. Informace, které Emitent uvádí v této kapitole předkládá případným zájemcům o koupi Dluhopisů k zamyšlení, jakož i další informace uvedené v tomto Prospektu, by měly být každým zájemcem zváženy před učiněním rozhodnutí o investování do Dluhopisů.

Nákup a držba Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik, z nichž všechna, která emitent považuje za podstatná, jsou uvedena níže. Jejich výčet není vyčerpávající, nenahrazuje žádnou odbornou analýzu nebo jakékoli ustanovení emisních podmínek Dluhopisů, neomezuje jakákoli práva nebo závazky vyplývající z emisních podmínek Dluhopisů a není jakýmkoli investičním doporučením. Jakékoli rozhodnutí zájemců o koupi Dluhopisů by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Prospektu, jeho případných dodatcích, emisních podmínkách a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů provedené případným nabyvatelem Dluhopisů.

Emitent identifikoval především tyto rizikové faktory vztahující se k Emitentovi a k vydávaným Dluhopisům:

1. Závislost Emitenta na výkonnosti ekonomiky České republiky
2. Závislost Emitenta na nákupu a prodeji nemovitostí
3. Závislost Emitenta na poskytování úvěrů a jejich splácení
4. Neschopnost Emitenta splácet závazky plynoucí z dluhopisů
5. Riziko objemu závazků
6. Rizika spojená s insolvenčním řízením
7. Soudní a jiná řízení
8. Konkurence v oborech podnikání emitenta
9. Změna právních předpisů
10. Dluhopisy – nezajištěné závazky
11. Možná nízká likvidita dluhopisů

### **1. Závislost Emitenta na výkonnosti ekonomiky České republiky**

Hospodářské výsledky Emitenta jsou ovlivněny celkovou hospodářskou situací v České republice, kde jsou generovány veškeré příjmy Emitenta. Celkový pokles hospodářské výkonnosti v České republice či případná právní a politická nestabilita může negativně ovlivnit výsledek hospodaření Emitenta, což by v závažných případech mohlo vést ke snížené schopnosti nebo úplné neschopnosti Emitenta plnit závazky vyplývající z Dluhopisů.

### **2. Závislost Emitenta na nákupu a prodeji nemovitostí**

Jednou z podnikatelských aktivit Emitenta je obchodování s nemovitostmi, přičemž vhodné nemovitosti k nákupu a jejich následnému prodeji vyhledává prostřednictvím své dceřiné společnosti, realitní kanceláře e-Finance Reality, s.r.o., proto jsou hospodářské výsledky emitenta z části závislé na aktivitách dceřiné společnosti e-Finance Reality, s.r.o. Činnost dceřiné společnosti e-Finance Reality, s.r.o., coby realitní kanceláře, je také závislá na celkovém vývoji realitního trhu v České republice, který ovlivňuje zejména vývoj na trhu hypoték (tj. úrokové sazby, ochota bank půjčovat, požadavky na žadatele o hypotéku nebo jiný obdobný úvěr), celkový stavu ekonomiky v České republice, vývoj zaměstnanosti. Pokud by došlo k podstatnému omezení podnikatelských aktivit dceřiné společnosti e-Finance Reality, s.r.o., nebo podstatnému snížení počtu osob, které potřebují rychle inkasovat kupní cenu za pro-



dej jejich nemovitosti, mohly by tyto skutečnosti negativně ovlivnit celkovou finanční situaci Emitenta. Hospodářské výsledky Emitenta dále závisí na tom, zda společnost bude schopná vybrat vhodné nemovitosti z pohledu načasování prodeje, lokality, a rovněž na správném odhadu tržní ceny.

### **3. Závislost Emitenta na poskytování úvěrů a jejich splácení**

Jednou z podnikatelských aktivit Emitenta je poskytování finančních půjček fyzickým a právnickým osobám, proto je jeho podnikání a hospodářské výsledky z části závislé na existenci spotřebitelů, kteří financují své potřeby touto cestou a dále na jejich schopnosti plnit své závazky vůči Emitentovi. Pokud by došlo k podstatné změně finanční situace těchto spotřebitelů a tím i k snížení počtu klientů, případně snížení schopnosti klientů Emitenta dostát svých závazků vůči Emitentovi, mohla by tato skutečnost negativně ovlivnit celkovou finanční situaci Emitenta.

K zajištění poskytnutých prostředků využívá Emitent zástavních práv ve svůj prospěch na nemovitosti v majetku osob, jimž poskytuje finanční prostředky, a to ve výši maximálně 80% hodnoty zastavované nemovitosti ke dni poskytnutí půjčky. Pokud dlužník neplní své závazky vyplývající z poskytnuté půjčky, využívá Emitent několikastupňového komplexního systému opatření, který zahrnuje v přesně vymezeném časovém harmonogramu podniknutí konkrétních kroků, mezi které řadí výzvy k splacení, nabytí splatnosti celé poskytnuté jistiny, uplatnění zástavy a v konečné fázi soudní vymáhání pohledávky a exekuce majetku. Tento proces je časově náročný s ohledem na neustále se zvyšující počet soudního vymáhání těchto pohledávek a následných exekucí v celé České republice. Emitentovi však zajišťuje v téměř 100 % případů návratnost poskytnutých prostředků. Emitent nemůže zaručit, že v rámci nově poskytovaných půjček se tato hranice v budoucnu nebude snižovat. Pokud by docházelo k zvyšování počtu pohledávek z titulu půjček, které je nutné vymáhat soudní cestou, nebo exekucí, může tato skutečnost, vzhledem k časové náročnosti tohoto způsobu vymáhání pohledávek, zčásti negativně ovlivnit hospodářské výsledky Emitenta a jeho schopnost plnit závazky z emitovaných dluhopisů.

### **4. Neschopnost Emitenta splácet závazky plynoucí z dluhopisů**

V případě, že Emitent nebude schopen splatit nominální hodnotu Dluhopisů včetně jejich výnosu, budou vlastníci dluhopisů nuceni splacení nominální hodnoty Dluhopisů včetně jejich výnosu vymáhat soudní cestou, případně své pohledávky uplatnit v insolventním řízení.

### **5. Riziko objemu závazků**

Vyjma případných omezení týkajících se potenciálního nového zadlužení Emitenta z emisních podmínek Dluhopisů, neexistuje žádné významné právní omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoli budoucího dluhového financování Emitenta. S růstem dluhového financování Emitenta roste riziko, že by se Emitent mohl dostat do prodlení s plněním závazků vyplývajících z jím emitovaných Dluhopisů.

### **6. Rizika spojená s insolvenčním řízením**

K datu vydání tohoto prospektu nebyl na Emitenta podán žádný návrh na zahájení insolvenčního řízení. Emitent plní své závazky vůči třetím osobám řádně a včas a není si vědom činnosti, která by k opodstatněnému návrhu na zahájení insolvenčního řízení na Emitenta nebo jeho dceřiné společnosti v budoucnu vedla. I přes určitá opatření, jako záloha na náklady insolventního řízení a odpovědnost za škodu v pří-

padě neoprávněného návrhu, která mají zabránit neopodstatněným návrhům na zahájení insolventního řízení, nelze vyloučit, že takové návrhy nebudou podány. Vzhledem k velice pomalému postupu českých soudů nelze vyloučit, že pokud bude takový neopodstatněný návrh na zahájení insolvenčního řízení na Emitenta podán, může trvat i několik měsíců, než příslušný soud rozhodne o tomto návrhu. V tomto období by byl Emitent omezen v dispozici se svým majetkem, což by se negativně projevilo na jeho finanční situaci a výsledcích podnikání, a tedy i na možnosti splácet výnos z Dluhopisů, případně včas vyplatit nominální hodnotu Dluhopisů.

V případě, že Emitent vyhlásí (dobrovolně či nedobrovolně) úpadek, vlastníci dluhopisů budou muset své pohledávky na splacení dluhopisů vůči Emitentovi uplatnit v insolvenčním řízení, a vlastníci dluhopisů se tedy vystavují přímému hmotnému riziku plynoucímu z možné neschopnosti Emitenta splatit nominální hodnotu Dluhopisů včetně jejich výnosu.

## **7. Soudní a jiná řízení**

K datu vydání prospektu Emitent není a doposud nikdy nebyl účastníkem soudního sporu ani rozhodčího řízení, který by významně souvisel s jeho provozem, finanční situací, případně emisí Dluhopisů. K datu vydání tohoto Prospektu nejsou vedeny žádné spory, které by mohly ohrozit nebo ovlivnit hospodářský výsledek Emitenta. Emitent si není vědom žádných takových nevyřešených sporů. Do budoucna však existenci těchto sporů nelze vyloučit.

## **8. Konkurence v oborech podnikání emitenta**

V současné době působí v realitním sektoru na území České republiky několik stovek společností a na realitním trhu tak panuje značná konkurence. Pokud by Emitent a jeho dceřiná realitní kancelář nebyli schopni obstát v této konkurenci, může to negativně ovlivnit celkové výsledky hospodaření Emitenta a schopnost dostát závazků z vydaných dluhopisů.

Taktéž konkurence v oblasti pojišťovacího makléřství, zprostředkování hypotečních úvěrů a finančního a účetního poradenství je značná a pokud by Emitent nebyl schopen obstát v této konkurenci může to negativně ovlivnit celkové výsledky hospodaření Emitenta a schopnost dostát závazků z vydaných dluhopisů.

## **9. Změna právních předpisů**

Práva spojená s Dluhopisy vycházejí z právního řádu České republiky platného k datu vyhotovení tohoto Prospektu. Emitent nemůže činit jakékoli záruky týkající se dopadu možných změn v právní úpravě nebo v způsobu aplikace právních předpisů státními orgány na hodnotu Dluhopisů po datu vydání tohoto Prospektu.

## **10. Dluhopisy – nezajištěné závazky**

Dluhopisy zakládají přímé, nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené závazky Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, u nichž kogentní ustanovení obecně závazných právních předpisů stanoví jinak. V důsledku toho se případní vlastníci Dluhopisů vystavují přímému hmotnému riziku, a to včetně zastavení výplaty úroků či jistiny nebo ztráty významné části své investice v případě, že Emitent vyhlásí (dobrovolně či nedobrovolně) úpadek.

## **11. Možná nízká likvidita dluhopisů**

Vzhledem k tomu, že Emitent nehodlá požádat o přijetí dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nebo mnohostranném obchodním systému, pak v případě, že vlastník dluhopisu bude chtít dluhopis prodat, vystavuje se riziku, že se mu nepodaří najít osobu rozdílnou od Emitenta, která dluhopis koupí.

## Kapitola III. - Emisní podmínky dluhopisů E-FINANCE II a další údaje o nabízených dluhopisech

### 1. Emisní podmínky dluhopisů E-FINANCE II

a) Náležitosti dluhopisu:	
a. Emitent:	e-Finance, a.s., IČ: 262 72 504, se sídlem Brno, Rooseveltova 593/10, PSČ 602 00
b. Název dluhopisu:	Dluhopis E-FINANCE II
c. Údaje identifikující dluhopis:	ISIN – identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů nebylo přiděleno. Jiný údaj identifikující dluhopis: E-FINANCE II
d. Jmenovitá hodnota:	20.000,-Kč
e. Emisní podmínky byly schváleny rozhodnutím České národní banky ze dne 10.12.2010, č.j.:2010/11087/570, vedeném pod spisovou značkou Sp/2010/164/572, které nabylo právní moci dne 15.12.2010.	
f. Výnos dluhopisu:	Výnosem dluhopisu je rozdíl mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a nižším emisním kurzem dluhopisu.
g. Datum emise:	5.1.2011
h. Způsob a místo výplaty jmenovité hodnoty dluhopisu a výnosu z něho:	Splacení jmenovité hodnoty dluhopisu bude provedeno převodem na účet vlastníka dluhopisu oproti jeho předložení v sídle emitenta osobou, která je ke dni splatnosti dluhopisu zapsána jako vlastník dluhopisu v seznamu vlastníků dluhopisů vedeném emitentem, nebo zmocněncem této osoby, který předloží plnou moc opatřenou úředně ověřeným podpisem osoby zapsané jako vlastník dluhopisu v seznamu vlastníků dluhopisů vedených emitentem. Splacení dluhopisu bude provedeno převodem na účet uvedený vlastníkem dluhopisu a to nejpozději do 14 dnů ode dne předložení dluhopisu. Za den splacení se považuje den, kdy bude příslušná částka odepsána z účtu emitenta.
i. Forma dluhopisu:	Listinný cenný papír na jméno
j. Emitent tohoto dluhopisu se zavazuje splatit ke dni splatnosti dluhopisu vlastníkově tohoto dluhopisu jeho jmenovitou hodnotu v plné výši v místě a způsobem, jež jsou uvedeny v těchto emisních podmínkách.	
k. Datum splatnosti dluhopisu:	5.1.2021
b) Podoba dluhopisu:	
Dluhopisy jsou v listinné podobě na jméno. Jsou vydávány jako individuální dluhopisy v počtu 4.000 ks o jmenovité hodnotě 20.000,-Kč. Každý z dluhopisů nese číselné označení od 1 do 4.000. Práva spojená s dluhopisem je oprávněna ve vztahu k emitentovi vykonávat osoba uvedená v seznamu vlastníků vedeném emitentem, není-li zákonem stanoveno jinak. Převoditelnost dluhopisu není omezena. Dluhopisy mohou nabývat právnické i fyzické osoby se sídlem nebo bydlištěm na území České republiky a v zahraničí. K účinnosti převodu vůči emitentovi se vyžaduje zápis o změně vlastníka dluhopisu v seznamu vlastníků dluhopisů; emitent je povinen provést takovou změnu bezprostředně poté, co mu bude změna v osobě vlastníka prokázána.	
c) Emisní lhůta:	
Lhůta pro upisování emise dluhopisu je stanovena na 24 měsíců od data emise.	

Vydávání dluhopisů zabezpečuje emitent. Emitent si vyhrazuje právo vydat dluhopisy v předpokládaném objemu i po uplynutí emisní lhůty.

d) Emisní kurz:

K datu emise bude emisní kurz dluhopisu 10.167,-Kč. Tento emisní kurz bude po té každý den zvyšován o částku vypočtenou z emisního kurzu platného k nejbližše předcházejícímu 5.1. (pátému lednu) podle BCK – standard 30E/360, tedy jednoho roku o 360 dnech a 12 měsících po 30 dnech, při úroku 7,0 % p.a. Konkrétní výše Emisního kurzu pro vybraná data je tedy:

Období	Emisní kurz	Období	Emisní kurz
5.1.2011	10 167 Kč	5.1.2017	15 258 Kč
5.1.2012	10 879 Kč	5.1.2018	16 326 Kč
5.1.2013	11 640 Kč	5.1.2019	17 469 Kč
5.1.2014	12 455 Kč	5.1.2020	18 692 Kč
5.1.2015	13 327 Kč	5.1.2021	20 000 Kč
5.1.2016	14 260 Kč		

e) Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisu:

Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisu činí 80.000.000,-Kč. Objem emise nebude zvyšován.

f) Způsob a místo upisování dluhopisu a splacení emisního kurzu:

Místem upisování dluhopisů je sídlo emitenta e-Finance, a.s. Vydání dluhopisů bude probíhat oproti splacení částky emisního kurzu dluhopisu nebo předložení potvrzení o splacení částky emisního kurzu na bankovní účet emitenta tak, že na dluhopis bude vyznačeno jméno, příjmení, datum narození (u fyzických osob) anebo IČ (u právnických osob) a adresa trvalého bydliště prvního vlastníka dluhopisu. Tyto údaje budou zapsány do seznamu vlastníků dluhopisů a dluhopis bude předán prvnímu vlastníku. Místem předání je sídlo emitenta.

g) Způsob případného výpočtu výnosu dluhopisu:

Výnosem dluhopisu je rozdíl mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a nižším emisním kurzem dluhopisu.

V případě splacení dluhopisu před dobou splatnosti podle podmínek uvedených dále v písm. o) těchto emisních podmínek je výnosem dluhopisu rozdíl mezi částkou odpovídající emisnímu kurzu dluhopisu vypočtenému dle písm. d) těchto emisních podmínek a platnému ke dni uplynutí pěti let po upsání dluhopisu a nižším emisním kurzem dluhopisu.

V případě splacení dluhopisu před dobou splatnosti podle podmínek uvedených dále v písm. n) těchto emisních podmínek nebo v případě splacení dluhopisu před dobou splatnosti, kdy nárok na splacení vzniká vlastníku dluhopisu ze zákona je výnosem dluhopisu rozdíl mezi hodnotou emisního kurzu dluhopisu vypočteného dle písm. d) těchto emisních podmínek a platného ke dni zveřejnění oznámení emitenta o předčasném splacení dluhopisu a nižším emisním kurzem dluhopisu, za který dluhopis koupil jeho první vlastník.

h) Zdaňování výnosu dluhopisu:

Výnos z dluhopisu je zdaňován podle obecně závazných právních předpisů České republiky, a to podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších právních předpisů. Ke dni schválení emisních podmínek je z výnosu dluhopisu (úroku) srážena daň ve výši 15%.

i) Osoby zabezpečující vydání a splacení dluhopisu a vyplacení výnosu z dluhopisu:

Vydání jakož i splacení dluhopisu a vyplacení výnosu z dluhopisu zabezpečuje emitent sám.

<p>j) Promlčení práv z dluhopisu: Promlčení práv z dluhopisu se řídí právním řádem České republiky. Ke dni schválení těchto emisních podmínek se práva spojená s dluhopisy a promlčují uplynutím 10 let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé, a to na zákl. §42 zákona 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších právních předpisů.</p>
<p>k) Způsob oznamování svolání schůze vlastníků dluhopisu: Oznamování svolání schůze vlastníků dluhopisu, jakož i způsob uveřejňování dalších informací o dluhopisu bude publikováno na webových stránkách společnosti e-Finance, a.s. <a href="http://www.e-finance.cz">www.e-finance.cz</a>. Za datum oznámení se pokládá datum uveřejnění.</p>
<p>l) Rating emitenta: Ohodnocení finanční způsobilosti emitenta (rating) nebylo provedeno.</p>
<p>m) Emitent nehodlá požádat o přijetí dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nebo mnohostranném obchodním systému.</p>
<p>n) Emitent je oprávněn splatit dluhopis přede dnem jeho splatnosti včetně poměrného výnosu. Dluhopis bude v tomto případě emitentem zcela splacen tím, že emitent splatí vlastníkově dluhopisu částku odpovídající emisnímu kurzu dluhopisu vypočtenému dle písm. d) těchto emisních podmínek a platnému ke dni zveřejnění oznámení emitenta o předčasném splacení dluhopisu učiněnému na webových stránkách společnosti e-Finance, a.s. <a href="http://www.e-finance.cz">www.e-finance.cz</a>. Emitent po zveřejnění oznámení o předčasném splacení dluhopisu zašle toto oznámení vlastníkům dluhopisů zapsaným v seznamu vlastníků na jejich poslední známou adresu.</p>
<p>o) Vlastník dluhopisu je oprávněn žádat o splacení dluhopisu před dobou jeho splatnosti, a to ve lhůtě nejdříve 60 dnů před a nejpozději patnácti dnů po uplynutí pěti let od upsání dluhopisu, přičemž tak musí učinit osobně v sídle emitenta e-Finance, a.s. Dluhopis bude v tomto případě emitentem zcela splacen ve lhůtě 60-ti dnů ode dne podání žádosti vlastníka dluhopisu tak, že emitent splatí vlastníkově dluhopisu částku odpovídající emisnímu kurzu dluhopisu vypočtenému dle písm. d) těchto emisních podmínek a platnému ke dni uplynutí pěti let po upsání dluhopisu.</p>
<p>p) Emitent prohlašuje, že na žádost vlastníka dluhopisu dluhopis od jeho vlastníka i přede dnem splatnosti vykoupí s tím, že o koupi dluhopisu uzavře emitent s vlastníkem dluhopisu kupní smlouvu, ve které bude uvedena konkrétní kupní cena, datum splatnosti kupní ceny bude 3 nebo 6 měsíců ode dne uzavření kupní smlouvy, vlastník dluhopisu předá při uzavření kupní smlouvy dluhopis emitentovi s podepsaným blankoindosamentem (rubopisem bez vyplněných údajů osoby, na niž se dluhopis převádí), a emitent po zaplacení kupní ceny do podepsaného rubopisu vyplní své údaje. Kupní cena, za niž emitent dluhopis vykoupí bude vypočtena tak, že emisní kurz dluhopisu stanovený emitentem platný v den dohodnuté splatnosti kupní ceny bude snížen o 20% v případě tříměsíční splatnosti kupní ceny, nebo o 10% v případě šestiměsíční lhůty splatnosti kupní ceny.</p>

## 2. Další údaje o nabízených dluhopisech

Rizikové faktory vztahující se k nabízeným dluhopisům

Veškeré rizikové faktory vztahující se k dluhopisům jsou uvedeny Kapitole II. tohoto prospektu nazvané „Rizikové faktory“, společně s rizikovými faktory vztahujícími se k Emitentovi.

Jedná se o nabídku dluhopisů s datem emise 5.1.2011, kdy emisní lhůta byla stanovena na 24 měsíců od data emise a tedy končí dnem 5.1.2013. Vzhledem k tomu, že platnost prospektu dluhopisů je maximálně 12 měsíců, předkládá emitent tento nový prospekt dluhopisů, který navazuje na předchozí nabídku. K datu vyhotovení tohoto prospektu bylo na základě předchozí nabídky dluhopisů E-FINANCE II upsáno a předáno upisovatelům celkem 2.476 ks dluhopisů E-FINANCE II, tyto dluhopisy byly upsány za emisní kurz celkem ve výši 25.787.970,-Kč, a k dalšímu upsání je z celkové výše emise tedy k dispozici 1.524 ks dluhopisů E-FINANCE II.

Důvody nabídky jsou záměr Emitenta rozšířit své podnikatelské aktivity zejména v oblastech nákupu, revitalizace a prodeje nemovitostí a v oblastech poskytování finančních půjček fyzickým a právnickým osobám a svoji realitní činnost v oblasti přímého nákupu a následného prodeje nemovitostí, čímž Emitent hodlá posílit svoji pozici na realitním trhu a dosahovat tak vyššího zisku, a dále záměr Emitenta poskytovat finanční půjčky fyzickým a právnickým osobám a dosahovat tak vyššího zisku.

Čistý výnos Emise po zaplacení všech nákladů a výdajů v souvislosti s emisí Dluhopisů bude použit na rozvoj podnikatelských aktivit Emitenta zejména v oblastech nákupu, revitalizace a prodeje nemovitostí a v oblastech poskytování finančních půjček fyzickým a právnickým osobám.

Emitent zamýšlí prostřednictvím veřejné nabídky Dluhopisů dosáhnout hrubého výnosu odpovídajícího násobku počtu Dluhopisů prodaných v rámci veřejné nabídky a jejich ceně určené dle aktuálního emisního kurzu určeného dle emisních podmínek.

Odhad celkových nákladů emise a odhadované čisté částky výnosů emise Dluhopisů je následující:

Náklady celkem: 4.066.800,-Kč

Výnosy celkem: 36.601.200,-Kč

Jedná se o interní náklady Emitenta a Investor nenese žádné náklady či poplatky spojené s nabytím Dluhopisu.

Dluhopisy jsou listinné, na jméno. Práva spojená s dluhopisem je oprávněna ve vztahu k Emitentovi vykonávat osoba uvedená v seznamu vlastníků vedeném Emitentem, není-li zákonem stanoveno jinak. Převoditelnost dluhopisu není omezena.

Dluhopisy mohou nabývat právnícké i fyzické osoby se sídlem nebo bydlištěm na území České republiky a v zahraničí. Kategorie potencionálních investorů, kterým jsou cenné papíry nabízeny, nejsou nijak omezeny. Při nákupu Dluhopisů není uplatňováno předkupní právo, ani jakýkoliv obchod s tímto právem.

K účinnosti převodu vůči Emitentovi se vyžaduje zápis o změně vlastníka dluhopisu v seznamu vlastníků dluhopisů. Emitent je povinen provést takovou změnu bezprostředně poté, co mu bude taková změna prokázána.

Minimální částka žádosti o koupi dluhopisu je 1 ks dluhopisu. Maximální částka žádosti o koupi dluhopisu jedním upisovatelem je 100 ks dluhopisů. V případě, že okamžitá poptávka potenciálních investorů přesáhne zbývající počet Dluhopisů, které budou u Emitenta k dispozici k upsání a prodeji, bude počet nabývaných dluhopisů rovnoměrně krácen mezi všechny potenciální investory. Toto krácení ve smyslu přidělené částky bude zároveň přítomným investorům ihned oznámeno. Objem emise nebude navyšován. Emitentem nebudou na vrub nabyvatelů účtovány žádné náklady.

U každé osoby, která nabývá Dluhopisy, se bude mít za to, že prohlásila a souhlasí s tím, že tato osoba je srozuměna se všemi příslušnými omezeními týkajícími se nabídky a prodeje Dluhopisů, které se na ni a příslušný způsob nabídky nebo prodeje vztahují, že tato osoba dále nenabídne k prodeji a dále neprodá Dluhopisy, aniž by byla dodržena všechna příslušná nařízení a omezení, která se na takovou osobu a příslušný způsob nabídky a prodeje vztahují.

Emitent si není vědom jakéhokoliv zájmu včetně konfliktního, který je podstatný pro emisi Dluhopisů.

Emise Dluhopisů byla schválena rozhodnutím představenstva ze dne 20. října 2010.

Emisní podmínky Dluhopisů obsažené v tomto Prospektu byly schváleny rozhodnutím České národní banky v ČR ze dne 10.12.2010, č.j.: 2010/11087/570, vedeném pod spisovou značkou Sp/2010/164/572, které nabylo právní moci dne 15.12.2010.

Tento prospekt Dluhopisů byl schválen rozhodnutím České národní banky v ČR ze dne 31.1.2012, č.j.: 2012/1037/570, vedeném pod spisovou značkou Sp/2012/1/572, které nabylo právní moci dne 1.2.2012.

Vydání Dluhopisů se řídí platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 591/1992 Sb., o cenných papírech, ve znění pozdějších předpisů a Nařízením Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech a jejich formát, uvádění odkazů a zveřejňování těchto prospektů a reklam.

Práva spojená s Emisí Dluhopisů, včetně všech omezení a postup při výkonu těchto práv jsou popsány v této kapitole bodu 1. „Emisní podmínky dluhopisů E-FINANCE II“. V období od poslední auditované účetní závěrky Emitenta do data vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné negativní změně ve finanční situaci Emitenta, která by byla v souvislosti s emisí Dluhopisů podstatná.

K datu vydání tohoto Prospektu a v předchozích 12 měsících nebyl Emitent účastníkem žádného soudního sporu ani rozhodčího řízení, které by mohlo mít nebo mělo významný vliv na finanční situaci Emitenta nebo skupiny. K datu vydání tohoto Prospektu nejsou vedeny žádné obchodní spory, které by mohly ohrozit nebo ovlivnit hospodářský výsledek Emitenta. Emitent si zároveň není vědom žádných takových



nevyřešených sporů. Výnos z dluhopisu je zdaňován podle obecně závazných právních předpisů České republiky. Ke dni schválení emisních podmínek je z výnosu dluhopisu (úroku) srážena daň ve výši 15 %. Emitent je odpovědný za srážku daně u zdroje.

## **Kapitola IV. - Údaje dle nařízení komise ES 809/2004 neuvedené v emisních podmínkách a dalších údajích o nabízených dluhopisech**

### **1. Odpovědné osoby**

#### **1.1. Údaje o osobách odpovědných za prospekt**

Osobou odpovědnou za prospekt je emitent – e-Finance, a.s., se sídlem Brno, Rooseveltova 593/10, PSČ 602 00, IČ 262 72 504, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, v oddílu B, vložce 3663, jejímž jménem jedná její předsedkyně představenstva Lenka Chládková, r.č. 645502/11111, trvale bytem Brno, Sokolská 767/7, PSČ 602 00, a člen představenstva Mgr. Tomáš Hanák, r.č. 770915/3804, trvale bytem Brno, Absolonova 726/83, PSČ 624 00.

#### **1.2. Čestné prohlášení**

Emitent prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče na zajištění uvedeného jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje obsažené v tomto prospektu, k datu jeho vyhotovení, v souladu se skutečností a že nebyly zamlženy žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam tohoto prospektu. Emitent dále prohlašuje, že dle jeho nejlepšího vědomí byly finanční údaje obsažené v účetních závěrkách za poslední dvě účetní období končící k 31.12.2009 a 31.12.2010 ověřeny auditorem.

Jménem e-Finance, a.s.

Lenka Chládková  
předsedkyně představenstva

Mgr. Tomáš Hanák  
člen představenstva

### **2. Oprávnění auditoři**

Historické finanční údaje, uvedené v tomto prospektu, byly ověřeny auditorem Ing. Petrem Turečkem, sídlem v Brně, zapsaným v seznamu vedeném Komorou auditorů České republiky s číslem osvědčení 1830, IČ: 61 44 52 40.  
Sídlo: Brno, Chládkova 2, PSČ 616 00.

Kompletní auditované účetní závěrky e-Finance, a.s. za účetní období končící 31.12.2009 a za účetní období končící 31.12.2010 jsou nedílnou součástí tohoto prospektu.

### **3. Vybrané finanční údaje**

Následující finanční údaje by měly být posuzovány ve spojení s informacemi uvedenými v tomto Prospektu v kapitole Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a ztrátách emitenta a ve spojení s nekonsolidovanými účetními závěrkami Emitenta.

Popis	k 31.12.2009	k 30.6.2010	k 31.12.2010	k 30.6.2011
Provozní výnosy	4833	13326	24460	13624
Finanční výnosy	54	32	170	1040
Provozní náklady	4545	12581	23115	12883
Finanční náklady	316	251	1463	1479
Hospodářský výsledek	26	526	52	302
Aktiva	16899	31097	52887	85381
Vlastní kapitál	2066	2533	1752	2054

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

V provozních výnosech za rok 2010 jsou zahrnuty tržby z 81% za činnost pojišťovacího makléře, z 1% za zprostředkovatelskou činnost v oblasti hypotečních úvěrů, z 2% za činnost účetních poradců a z 16% za realitní činnost.

Ve finančních výnosech za rok 2010 jsou z 75% obsaženy úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů a půjček a 25% obsaženy úrokové výnosy z běžných účtů emitenta.

Naproti tomu jsou v provozních nákladech za rok 2010 zahrnuty veškeré provozní náklady Emitenta - nájemné a náklady s tím spojené, inzerce, spotřeba drobného materiálu včetně PHM, odpisy majetku, opravy a udržování majetku, mzdové a osobní náklady a další.

Ve finančních nákladech jsou z 35% zahrnuty úroky z provozních úvěrů, z 25% náklady spojené s vedením bankovních účtů a z 40% náklady spojené s úroky z doposud emitovaných dluhopisů.

Hospodářský výsledek je rozdílem výnosů a nákladů. U Emitenta jde o zisk.

Aktiva tvoří majetek Emitenta a to převážně nemovitosti, movité věci a soubory movitých věcí, podíly v ovládaných a řízených osobách, dlouhodobé pohledávky, pohledávky z obchodních vztahů a krátkodobý finanční majetek tvořený účty v bankách.

Nárůst aktiv emitenta v období 31.12.2009 až 30.6.2011 nastal v důsledku inkasa výnosů finančních prostředků z prodeje předchozí a stávající emise dluhopisů emitenta a dále uplatněním časového rozlišení nárůstu hodnoty diskontovaných dluhopisů, která zbývá do jejich splatnosti, přičemž toto časové rozlišení se promítá také do pasiv (viz. ř. 64 a ř. 98 rozvahy emitenta) a dále v důsledku úvěrů a půjček poskytnutých emitentem majoritnímu akcionáři emitenta, společností jím ovládaným a dceřiným společností emitenta.

Nárůst provozních výnosů a provozních nákladů emitenta v období 31.12.2009 až 31.12.2010 je způsoben zavedením nového pojistného produktu pojištění vozidel e-Finance Motor ve spolupráci s Allianz pojišťovnou, což je skupinová pojistná smlouva kde emitent vystupuje coby pojistník a klienti se do této skupinové pojistné smlouvy přihlašují coby pojištěné osoby a tedy příspěvek klientů na pojistné je výnosem emitenta, který hradí následně pojistiteli pojistné za přihlášené vozy, což je nákladem emitenta.

## 4. Údaje o Emitentovi

### 4.1. Historie a vývoj emitenta

Emitentem je akciová společnost s obchodní firmou e-Finance, a.s., která byla založena dne 26.10.2001 a ode dne 19.12.2001 je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, v oddílu B, vložce 3663. Společnost je založena na dobu neurčitou. Sídlem společnosti je Česká republika, Brno, Rooseveltova 593/10,

PSČ 602 00. Emitent se při své činnosti řídí právním řádem České republiky, podle kterého je založen. Konkrétní právní předpisy týkající se činnosti emitenta jsou především zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění, zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění, zákon č. 38/2004 Sb., o pojišťovacích zprostředkovatelích a likvidátorech pojistných událostí, v platném znění, zákon č. 363/1999 Sb. o pojišťovnictví ve znění pozdějších právních předpisů, zákon č. 37/2004 Sb. o pojistné smlouvě ve znění pozdějších právních předpisů. Telefonní číslo do sídla emitenta je 549 250 597, e-mail: info@e-finance.eu, adresa webové prezentace: www.e-finance.cz.

Ode dne 25.10.2002 je Emitent jediným společníkem a 100% vlastníkem realitní kanceláře e-Finance Reality, s.r.o. (dřívějším názvem RPF realitní a poradenská firma, s.r.o.).

Ode dne 19.11.2007 je Emitent jediným společníkem a 100% vlastníkem společnosti e-Finance Café, s.r.o., která do 30.9.2011 provozovala kavárnu na prestižní adrese v centru Brna, a sloužila také k propagaci značky e-Finance a podpoře aktivit skupiny e-Finance. Ke dni 1.10.2011 společnost e-Finance Café, s.r.o. smlouvou o prodeji části podniku provoz zmiňované kavárny prodala a ukončila tak svoji hlavní činnost. K tomuto kroku společnost přistoupila v důsledku rozhodnutí emitenta jako jediného jejího společníka.

K datu vydání tohoto prospektu emitovala společnost celkem 2 emise dluhopisů, přičemž tento prospekt je prospektem dluhopisů 2. emise.

Ode dne 7.1.2011 je Emitent jediným společníkem a 100% vlastníkem společnosti Czech Property Fund, s.r.o., která se zabývá nákupem, rekonstrukcemi a následným prodejem nemovitostí – budov, bytů a nebytových prostor.

## 4.2. Investice

Ode dne zveřejnění poslední účetní závěrky Emitent nerealizoval žádnou významnou investici, která by ovlivnila nebo změnila ekonomickou situaci společnosti a žádné budoucí takové investice neplánuje a jeho řídicí orgány se k žádné budoucí takové investici nezavázaly.

## 5. Přehled podnikání

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

- činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců
- činnost investičního zprostředkovatele
- realitní činnost
- činnost pojišťovacího makléře
- činnost účetních poradců

### 5.1. Hlavní činnosti

Od svého založení se Emitent zaměřuje na: 1) **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. 2) **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. Emitent 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, Emitent zprostředkuje uzavření úvěrové smlouvy mezi bankovní institucí a klientem. 3) **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. 4) **Poradenskou a zprostředkovatelskou činnost v oblasti krytí pojistných rizik**. Jedná se o organizaci výběrových řízení na pojistitele majetku, odpovědnosti a zaměstnanců organizace, popřípadě jiných souvisejících rizik s činností organizace. Klienty Emitenta 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) **Realitní činnost** v následujícím rozsahu: zprostředkování prodeje nebo pronájmu rezidenčních a podnikatelských nemovitostí na území ČR, koupě a následný prodej zejména rezidenčních nemovitostí na území ČR. Součástí realitní činnosti emitenta je i zajišťování právního poradenství a poradenství týkajícího se inženýrských činností v oblasti nemovitostí.

### **Strategie Emitenta**

Cílem Emitenta pro nadcházející období je především posílení jeho pozice na realitním trhu zejména přímými investicemi do nákupu nemovitého majetku, jeho zhodnocování a následným prodejem.

Dalším cílem Emitenta pro nadcházející období je poskytování neúčelových finančních půjček fyzickým i právnickým osobám do maximální výše 3 mil. Kč a to jako nebankovní finanční instituce. 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 bude smluvní a to v rozmezí 8-25% ročně, jehož výše se bude odvíjet od parametrů půjčky, jako jsou např. výše a délka trvání půjčky, bonita dlužníka, likvidita předmětu zástavy a další.

### **5.2. Hlavní trhy**

Hlavním trhem emitenta je Česká Republika.

V roce 2010 dosáhl HDP České republiky růst 2,2 %. Růst byl výsledkem zlepšení vnějšího prostředí, ze kterého profitovala zvýšená produkce zpracovatelského průmyslu a vyšší obrat zahraničního obchodu. Česká ekonomika nicméně nadále zůstává poznamenána strukturálními závislostmi, které ji činí vysoce citlivou na vývoji ekonomického cyklu v zahraničí a ovlivňují její celkovou mezinárodní konkurenceschopnost. Průmyslová produkce vzrostla meziročně o 10 %. Ve výsledcích se projevil zejména rychlý vývoj německé ekonomiky, na které je domácí průmysl značně závislý.

V roce 2011 se česká ekonomika nachází nadále na sestupné trajektorii. Zpomalování jejího růstu pokračovalo v meziročním srovnání i ve 3. čtvrtletí 2011, plynule již čtyři kvartály za sebou. Proti 2. čtvrtletí už HDP poklesl. Jestliže však ve 2. čtvrtletí způsobil zpomalení české ekonomiky vnější vliv v podobě nečekaného výpadku zahraniční poptávky, ve 3. čtvrtletí jednoznačně převažoval vliv faktorů vnitřních. Eko-

nomika ČR mezikvartálně klesla, zatímco výkonnost ekonomiky EU stoupla a dokonce svůj růst zrychlila, v Německu výrazněji než průměr EU 27. Prvořadou příčinou zpomalení HDP ČR tak není zahraniční, ale tuzemská poptávka. HDP stoupl ve 3. čtvrtletí roku 2011 meziročně o 1,2 % oproti 2 % ve 2. čtvrtletí. Mezikvartálně již znamenal pokles o 0,1 % po přírůstku o 0,2 % ve 2. čtvrtletí. Výsledky jsou pod evropským průměrem. Za tři čtvrtletí přitom HDP České republiky ještě meziročně rostl o 2 %. Podle výsledků konjunkturních průzkumů směřuje česká ekonomika do technické recese.

## **Poradenství a zprostředkování v oblasti financí**

Co se týče poradenského a zprostředkovatelského trhu v oblasti financí, na kterém emitent působí, je tento trh zasažen krizí nejméně a dlouhodobě vykazuje kontinuální růst.

### **Realitní trh**

Realitní trh v České Republice v roce 2010 pokračoval ve stagnaci, především absencí poptávky. Propad poptávky byl způsoben také „odčerpáním“ části poptávky z minulých let (změna DPH u stavebních prací a s tím spojené očekávané zdražení nemovitostí a uspokojením bytové potřeby silných ročníků). Dle informací českého statistického úřadu (viz. internetová adresa [http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/ceny\\_bytu](http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/ceny_bytu)) ceny nemovitostí v ČR rostly od roku 2005 v průměru o více jak 15% ročně a začaly klesat až ve druhé polovině roku 2008. V na konci roku 2009 byly ceny nemovitostí v průměru na úrovni 95% roku 2008. Začátkem roku 2010 došlo k mírnému oživení trhu avšak po zbytek roku trh pokračoval v sestupné tendenci byť podstatně mírnější než propad z roku 2009.

Emitent prohlašuje a potvrzuje, že tyto informace byly přesně reprodukovány a že podle vědomostí emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných zmíněnou třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící.

Český hypoteční trh není v porovnání s řadou jiných zemí (USA, GB, Maďarsko, Španělsko) nezdravý. Drtivá většina úvěrů v ČR byla poskytnuta v českých korunách, díky čemuž se tuzemský trh vyhnul kurzovým šokům a s nimi spojeným dopadům na schopnost splácení držitelů hypoték. Rezidenční trh zároveň tvořila z 90 % domácí poptávka pro zajištění potřeby bydlení, sekundární bydlení, zahraniční a spekulativní zájemci byli v minoritě.

Hypoteční banky nastavily pro poskytování hypoték relativně přísná pravidla, díky kterým bylo těžké získat hypotéku bez dostatečného příjmu, příp. zajištění. České hypoteční banky nesklouzly k poskytování tzv. subprime hypoték a jejich úvěrová portfolia jsou kvalitní.

Emitent má devítiletou zkušenost s působením na výše popsanych trzích a prostřednictvím svých dceřiných společností a ovládaných osob se stal významným poskytovatelem služeb v oblasti financí a realit.

Emitent prohlašuje, že jeho postavení v hospodářské soutěži vzhledem ke konkurenčním subjektům není možné objektivně posoudit.

## Členění celkových příjmů Emitenta podle kategorie činnosti

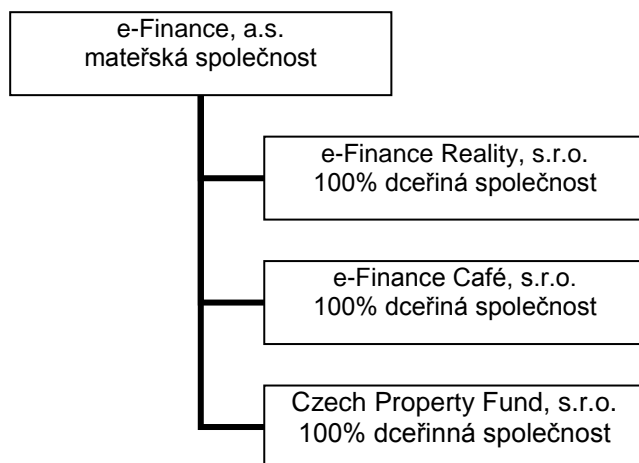
Popis	k 31.12.2009	k 30.6.2010	k 31.12.2010	k 30.6.2011
<b>Celkové výnosy</b>	<b>4887</b>	<b>13358</b>	<b>24630</b>	<b>14664</b>
<b>Z toho:</b>				
Činnost pojišťovacího makléře a agenta	3020	11476	20181	10110
Zprostředkování hypotečních úvěrů	124	43	99	0
Realitní činnost	1200	1540	3803	3204
Činnost účetních poradců	543	299	547	279
Poskytování spotřebitelského úvěru				1019
Ostatní				52

Údaje jsou uvedeny v tisících Kč.

## 6. Organizační struktura

### 6.1. Popis skupiny a postavení Emitenta ve skupině

K datu vyhotovení tohoto Prospektu je Emitent součástí skupiny viz. níže uvedený diagram, jako osoba ovládající ve smyslu § 66a Obchodního zákoníku.



e-Finance, a.s. je ovládající osobou tří dceřiných společností: e-Finance Reality, s.r.o., e-Finance Café, s.r.o. a Czech Property Fund, s.r.o., ve kterých vlastní 100% podíly.

#### **e-Finance Reality, s.r.o.**

Společnost e-Finance Reality, s.r.o. je poskytovatelem komplexních realitních služeb na trhu v České republice.

Základní údaje o společnosti e-Finance Reality, s.r.o.

IČO: 25554824

Sídlo: Brno, Rooseveltova 593/10, PSČ 60200, Česká republika

Den zápisu do OR: 17. 02. 1999

#### **Vybrané finanční údaje o společnosti e-Finance Reality, s.r.o.**

Následující finanční údaje by měly být posuzovány ve spojení s nekonsolidovanými účetními závěrkami dané společnosti, které jsou přístupné ve sbírce listin obchodní-

ho rejstříku dané společnosti, mimo jiné i v elektronické podobě prostřednictvím sítě internet na portálu [www.justice.cz](http://www.justice.cz).

Popis	k 31.12.2009	k 31.12.2010
Provozní výnosy	11027	6370
Finanční výnosy	3	1
Provozní náklady	10858	9596
Finanční náklady	223	257
Hospodářský výsledek	-51	-3482
Aktiva	3193	6618
Vlastní kapitál	209	-3273

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

Společnost v uplynulých obdobích nevyhotovila mezitímní účetní závěrku.

### **e-Finance Café, s.r.o.**

Společnost e-Finance Café, s.r.o. byla založena za účelem propagace skupiny e-Finance. Její hlavní činností je provozování kaváren a reklamní činnost.

Základní údaje o společnosti e-Finance Café, s.r.o.

IČO: 27754979

Sídlo: Brno, Kozí 26/4, PSČ 60200, Česká republika

Den zápisu: 19. 11. 2007

### **Vybrané finanční údaje o společnosti e-Finance Café, s.r.o.**

Následující finanční údaje by měly být posuzovány ve spojení s nekonsolidovanými účetními závěrkami dané společnosti, které jsou přístupné ve sbírce listin obchodního rejstříku dané společnosti, mimo jiné i v elektronické podobě prostřednictvím sítě internet na portálu [www.justice.cz](http://www.justice.cz).

Popis	k 31.12.2009	k 31.12.2010
Provozní výnosy	1553	2018
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	2458	2726
Finanční náklady	24	1
Hospodářský výsledek	-929	-709
Aktiva	391	229
Vlastní kapitál	-905	-1614

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

Společnost v uplynulých obdobích nevyhotovila mezitímní účetní závěrku.

### **Czech Property Fund, s.r.o.**

Společnost Czech Property Fund, s.r.o. byla založena za účelem nákupu nemovitostí, jejich rekonstrukcí a následného prodeje.

Základní údaje o společnosti Czech Property Fund, s.r.o.

IČO: 25554824

Sídlo: Brno, Rooseveltova 593/10, PSČ 60200, Česká republika

Den zápisu do OR: 7. 1. 2011

Vzhledem k tomu, že společnost zahájila svoji činnost v roce 2011, nejsou doposud finanční údaje o společnosti známy.



## 7. Informace o trendech

Od data poslední zveřejněné ověřené účetní závěrky Emitenta nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta.

## 8. Odhady zisku

Emitent nevypracovává žádné prognózy ani odhady zisku.

## 9. Správní, řídicí a dozorčí orgány

### 9.1. Představenstvo

Řídícím orgánem Emitenta je představenstvo, které je statutárním orgánem společnosti, jenž řídí činnost společnosti, jedná jejím jménem navenek a rozhoduje ve všech záležitostech společnosti, pokud nejsou vyhrazeny do působnosti valné hromady nebo dozorčí rady. Představenstvo společnosti má tři členy, kteří jsou voleni a odvolávání valnou hromadou. Funkční období jednotlivých členů představenstva je tříleté. Funkce člena představenstva může být zastávána i opakovaně po několika funkčních obdobích.

V době vydání tohoto prospektu tvoří představenstvo:

Předseda:	Lenka Chládková, r.č. 645502/1111, Brno, Sokolská 767/7, PSČ 602 00, u Emitenta ve funkci vedoucího pracovníka
Místopředseda:	Ivo Škaroupka, r.č. 710407/3900, Brno, Cihlářská 622/42, PSČ 625 00, u Emitenta ve funkci vedoucího pracovníka
Člen:	Mgr. Tomáš Hanák, r.č. 770915/3804, Brno, Absolonova 726/83, PSČ 624 00, u Emitenta ve funkci vedoucího pracovníka

### 9.2. Dozorčí rada

Dozorčí rada má tři členy. Funkční období jednotlivých členů dozorčí rady je tříleté. Funkce člena dozorčí rady může být zastávána i opakovaně po několika funkčních obdobích. Dozorčí rada dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti společnosti. Dozorčí rada přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty a předkládá své vyjádření valné hromadě.

V době vydání tohoto prospektu tvoří dozorčí radu:

Předseda:	Radek Jakubec, MSc, MBA, r.č. 711218/3793, Brno, Ferrerova 424/23, PSČ 618 00, u Emitenta ve funkci odborného poradce
Místopředseda:	JUDr. Jáchym Kanarek, r.č. 570422/2458, Brno, Bratří Čapků, PSČ 600 00, u Emitenta ve funkci právního zástupce
Člen:	Petr Barša, r.č. 721005/3796, Brno, Labská 253/21, PSČ 625 00, u Emitenta ve funkci obchodního zástupce

### **9.3. Prohlášení o střetu zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů**

Emitent prohlašuje, že neexistují žádné možné střety zájmů mezi povinnostmi členů představenstva a dozorčí rady k Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi.

### **10. Postupy dozorčí rady**

Dozorčí rada:

- přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popř. i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty a předkládá své vyjádření valné hromadě,
- svolává valnou hromadu, jestliže to vyžadují zájmy společnosti a na takto svolané valné hromadě navrhuje potřebná opatření,
- navrhuje představenstvu nebo valné hromadě opatření, která považuje za vhodná,
- projednává podnikatelské záměry společnosti včetně finančních plánů, rozpočtů, organizační struktury a jejich změn,
- vyjadřuje se ke zprávě o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku za uplynulý rok, kterou předkládá představenstvo valné hromadě

Emitent prohlašuje, že se v současné době řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména Obchodní zákoník.

### **11. Hlavní akcionáři**

Majoritní balík akcií je vlastněn Radkem Jakubcem, a to ve výši 90% akcií Emitenta. Ostatní akcionáři kontrolují pouze minoritní podíly. Vzhledem k druhu akcií Emitenta (v listinné podobě na majitele) se může akcionářská struktura stále měnit, aktuální stav struktury je objektivně představen při konání valné hromady. K datu vydání tohoto prospektu nejsou Emitentovi známi žádní další akcionáři s významným vlivem na vedení společnosti. Majoritní akcionář Emitenta je zároveň členem dozorčí rady Emitenta. Řídí se a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména Obchodní zákoník.

Vztahy kontroly nad Emitentem jsou založeny pouze výše popsaným vlastnictvím majetkové účasti. Nejsou žádné vztahy kontroly nad Emitentem založené smluvně.

### **12. Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a o ztrátách emitenta**

Finanční údaje za poslední dvě účetní období (tj. 31. 12. 2009 a 31. 12. 2010) v auditované nekonsolidované účetní závěrce byly ověřeny auditorem. Zprávy auditora jsou uvedeny na konci tohoto Prospektu v kapitole „Finanční údaje o emitentovi“ a jsou nedílnou součástí tohoto Prospektu. Údaje o auditorech jsou uvedeny v bodu 2. této kapitoly tohoto Prospektu. Finanční údaje za první polovinu účetního období, které končí k 31.12.2010, t.j. za období od 1.1.2010 do 30.6.2010, v nekonsolidované mezitímní účetní závěrce nebyly ověřeny auditorem a taktéž údaje za první polovinu účetního období, které končí k 31.12.2011, t.j. za období od 1.1.2011 do 30.6.2011, v nekonsolidované mezitímní účetní závěrce nebyly ověřeny auditorem.

Emitent má vůči majoritnímu akcionáři, společností jím ovládanými a svým dceřiným společností ke dni vydání poslední účetní závěrky (30.6.2011) tyto pohledávky:

<i>Popis:</i>	<i>splatnost</i>	<i>úrok. sazba:</i>	<i>zůstatek jistiny:</i>
Radek Jakubec	31.12.2014	9,0%	4 394 412 Kč
Firmě Radek Jakubec, s.r.o.	31.12.2014	0%	307 683 Kč
Firmě e-Finance Reality,s.r.o.	31.5.2014	2%	8 373 006 Kč
Firmě Czech Property Fund,s.r.o.	31.5.2014	14,4%	10 100 000 Kč

Tyto úvěry byly poskytnuty (vyjma pohledávky za společností Radek Jakubec, s.r.o.) zejména za účelem koupě a následného prodeje nemovitostí dceřinými společnostmi a u bytových družstev fyzickou osobou, jelikož v těchto družstvech nemůže být členem právnická osoba.

K úvěrům společností e-Finance Reality, s.r.o. a Czech Property Fund, s.r.o. je poskytováno zajištění ve formě zástavního práva k nemovitostem.

## **12.1. Údaje o soudních a rozhodčích řízeních**

e-Finance, a.s. není účastníkem žádných soudních nebo rozhodčích řízení zahájených během posledních dvou účetních období, která měla nebo mohou mít vliv na finanční situaci nebo ziskovost emitenta. Prospekt je vyhotoven v souladu se skutečností a obsahuje pravdivé údaje.

## **12.2. Významná změna finanční situace emitenta**

Emitent prohlašuje, že od konce posledního finančního období, za které byly zveřejněny finanční údaje nedošlo k žádné významné změně finanční situace Emitenta, která by měla vliv na schopnost Emitenta plnit závazky vyplývající z Dluhopisů.

## **13. Doplnující údaje**

### **13.1. Základní kapitál**

Základní kapitál společnosti činí 2.000.000,-Kč (slovy: dvě miliony korun českých). Je rozdělen na 20 (slovy: dvacet) kusů akcií na majitele o jmenovité hodnotě 100.000,-Kč (slovy: jednotitisíckorun českých) každá, vydaných jako kmenové akcie v podobě listinných cenných papírů.

### **13.2. Společenská smlouva a stanovy**

Zakladatelská smlouva byla sepsána ve formě notářského zápisu dne 26.10.2001 JUDr. Jarmilou Červínkovou, notářkou se sídlem v Brně pod č. NZ 260/2001. Tato listina obsahuje též stanovy společnosti. Tato listina, jakož i veškeré změny stanov jsou uloženy ve sbírce listin vedené Krajským soudem v Brně, spisová značka č. B3663, která je součástí obchodního rejstříku a je veřejně dostupná. Tato zakladatelská smlouva, jakož i úplné znění stanov společnosti jsou na požádání dostupné v sídle společnosti na adrese Brno, Rooseveltova 593/10, PSČ 602 00.

## **14. Významné smlouvy emitenta, patenty a licence**

Emitent ani žádný člen skupiny k datu vyhotovení tohoto Prospektu nemá uzavřeny žádné významné smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazku nebo nároku, který by byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit závazky vyplývající z emitovaných

Dluhopisů. Neexistuje žádná závislost emitenta na patentech nebo licencích, průmyslových, obchodních nebo finančních smlouvách nebo výrobních procesech, které by měly zásadní význam pro podnikatelskou činnost nebo ziskovost Emitenta.

## **15. Všeobecné informace o emisi dluhopisů**

Emisní podmínky Dluhopisů obsažené v tomto Prospektu byly schváleny rozhodnutím České národní banky v ČR ze dne 10.12.2010, č.j. 2010/11087/570, které nabylo právní moci dne 15.12.2010. Vydání Dluhopisů se řídí platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 591/1992 Sb., o cenných papírech, ve znění pozdějších předpisů a Nařízením Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech a jejich formát, uvádění odkazů a zveřejňování těchto prospektů a reklam.

## **16. Zveřejněné dokumenty**

Po dobu platnosti Prospektu jsou níže uvedené dokumenty ve formě brožury, společně s dalšími dokumenty (např. zakladatelské dokumenty, stanovy společnosti), na které se tento Prospekt odvolává, na požádání bezplatně k dispozici k nahlédnutí u e-Finance, a.s. na adrese Brno, Rooseveltova 593/10, PSČ 602 00. Do těchto dokumentů, výročních zpráv, zápisů z valných hromad a zpráv auditora je možné nahlédnout také ve sbírce listin vedené Krajským soudem v Brně, spisová značka č. B3663, která je součástí obchodního rejstříku a je veřejně dostupná.

## **Kapitola V. - Finanční údaje o Emitentovi**

Plné znění auditovaných nekonsolidovaných účetních závěrek e-Finance, a.s. včetně přílohy a auditorského výroku za období končící 31.12.2009 a 31.12.2010. Plné znění mezitímních účetních závěrek za období od 1.1.2010 do 30.6.2010 a období od 1.1.2011 do 30.6.2011, neověřené auditorem. Emitent nezpracovává konsolidovanou účetní závěrku, protože nesplňuje zákonnou povinnost podle zákona o účetnictví č. 563/1991 Sb. ve znění pozdějších právních předpisů, kdy podmínky povinnosti ke konsolidaci jsou uvedeny v ustanovení § 22a zákona o účetnictví Uvedenou skutečnost dokládá řádný audit Emitenta.

# 1. Účetní závěrka za období končící 31.12.2009 včetně přílohy a auditorského výroku

Příloha k přiznání k dani  
z příjmů právnických osob

## ROZVAHA v písemném rozsahu 31.12.2009

Obchodní firma nebo jiný název účetní firmy  
e-Finance, a.s.

ke dni  
(V celých tisících Kč)

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

Rok	Měsíc	IČ
2009	1 2	2 6 2 7 2 5 0 4

Rooseveltova 593  
60200 Brno-město

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM (ř.2+3+31+03)	001	16980	-81	16899	12345
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek (ř.4+13+23)	003	347	-81	266	1212
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř.5 až 12)	004				
B.I.1.	Zřizovací výdaje	005				
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006				
3.	Software	007				
4.	Oceňitelná práva	008				
5.	Goodwill	009				
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010				
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř.14 až 22)	013	138	-81	57	912
B.II.1.	Pozemky	014	0	0	0	63
2.	Stavby	015	0	0	0	761
3.	Samosvatné movité věci a soubory movitých věcí	016	138	-81	57	88
4.	Příslušné zálohy trvalých porostů	017				
5.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	018				
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019				
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021				
9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	022				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř.24 až 30)	023	209	0	209	300
B.III.1.	Podíly v ovládaných a řízených osobách	024	209	0	209	300
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025				
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026				
4.	Půjčky a úvěry - ovládatel a řídicí osoba, podstatný vliv	027				
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028				
6.	Požizovaný dlouhodobý finanční majetek	029				
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030				

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
C.	Oběžná aktiva (f.32+39+48+58)	031	15382	0	15382	10887
C.I.	Zásoby (f.33 až 38)	032	1050	0	1050	0
C.I.1.	Materiál	033				
2.	Nedokončená výroba a polotovary	034				
3.	Výrobky	035				
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	036				
5.	Zboží	037	1050	0	1050	0
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	038				
C.II.	Dlouhodobé pohledávky (f.40 až 47)	039	2701	0	2701	2211
C.II.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	040				
2.	Pohledávky - ovládající a fiduci osoba	041	2701	0	2701	2211
3.	Pohledávky - podstatný vliv	042				
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	043				
5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044				
6.	Dohadné účty aktivní	045				
7.	Jiné pohledávky	046				
8.	Odložená daňová pohledávka	047				
C.III.	Krátkodobé pohledávky (f.49 až 57)	048	1040	0	1040	365
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	1011	0	1011	341
2.	Pohledávky - ovládající a fiduci osoba	050	24	0	24	24
3.	Pohledávky - podstatný vliv	051				
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	052				
5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053				
6.	Stát - daňové pohledávky	054				
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	5	0	5	0
8.	Dohadné účty aktivní	056				
9.	Jiné pohledávky	057				
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek (f.59 až 62)	058	10591	0	10591	8311
C.IV.1.	Peníze	059	40	0	40	24
2.	Účty v bankách	060	10551	0	10551	8287
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061				
4.	Požizovaný krátkodobý finanční majetek	062				
D.I.	Časové rozlišení (f.64 až 66)	063	1251	0	1251	246
D.I.1.	Náklady příštích období	064	1107	0	1107	92
2.	Komplexní náklady příštích období	065				
3.	Příjmy příštích období	066	144	0	144	154

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM (f.68+68+119)	067	16899	12345
<b>A.</b>	Vlastní kapitál (f.69+73+79+82+85)	068	2066	2264
<b>A.I.</b>	Základní kapitál (f.70 až 72)	069	2000	2000
<b>A.I.1.</b>	Základní kapitál	070	2000	2000
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly	071		
3.	Změny základního kapitálu	072		
<b>A.II.</b>	Kapitálové fondy (f.74 až 76)	073	-91	0
<b>A.II.1.</b>	Emisní ážio	074		
2.	Ostatní kapitálové fondy	075		
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	076	-91	0
4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách společností	077		
5.	Rozdíly z přeměn společností	078		
<b>A.III.</b>	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku (f.80+81)	079	47	42
<b>A.III.1.</b>	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	080	47	42
2.	Statutární a ostatní fondy	081		
<b>A.IV.</b>	Výsledek hospodaření minulých let (f.83+84)	082	96	117
<b>A.IV.1.</b>	Nerozdělený zisk minulých let	083	96	117
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	084		
<b>A.V.</b>	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	085	14	105
<b>B.</b>	Cizí zdroje (f.87+92+103+115)	086	14730	9956
<b>B.I.</b>	Rezervy (f.88 až 91)	087		
<b>B.I.1.</b>	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	088		
2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	089		
3.	Rezerva na daň z příjmů	090		
4.	Ostatní rezervy	091		
<b>B.II.</b>	Dlouhodobé závazky (f.93 až 102)	092	2220	0
<b>B.II.1.</b>	Závazky z obchodních vztahů	093		
2.	Závazky - uvádající a řídicí osoba	094		
3.	Závazky - podstatný vliv	095		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	096		
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	097		
6.	Vydané dluhopisy	098	2220	0
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	099		
8.	Dohadné účty pasivní	100		
9.	Jiné závazky	101		
10.	Odloužený daňový závazek	102		



Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	
<b>B.III.</b>	Krátkodobé závazky (ř.104 až 114)	<b>103</b>	<b>11056</b>	<b>8486</b>
<b>B.III.1.</b>	Závazky z obchodních vztahů	<b>104</b>	<b>204</b>	<b>152</b>
<b>2.</b>	Závazky - ovládačji a řídicí osoba	<b>105</b>	<b>0</b>	<b>316</b>
<b>3.</b>	Závazky - podstatný vliv	<b>106</b>		
<b>4.</b>	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	<b>107</b>	<b>9</b>	<b>9</b>
<b>5.</b>	Závazky k zaměstnancům	<b>108</b>	<b>0</b>	<b>4</b>
<b>6.</b>	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	<b>109</b>		
<b>7.</b>	Stát - daňové závazky a dotace	<b>110</b>	<b>38</b>	<b>46</b>
<b>8.</b>	Krátkodobé přijaté zálohy	<b>111</b>	<b>483</b>	<b>0</b>
<b>9.</b>	Vydané dluhopisy	<b>112</b>		
<b>10.</b>	Dohadné úchy pasivní	<b>113</b>		
<b>11.</b>	Jiné závazky	<b>114</b>	<b>10322</b>	<b>7959</b>
<b>B.IV.</b>	Bankovní úvěry a výpomoci (ř.116 až 118)	<b>115</b>	<b>1454</b>	<b>1470</b>
<b>B.IV.1.</b>	Bankovní úvěry dlouhodobé	<b>116</b>	<b>694</b>	<b>620</b>
<b>2.</b>	Krátkodobé bankovní úvěry	<b>117</b>	<b>760</b>	<b>850</b>
<b>3.</b>	Krátkodobé finanční výpomoci	<b>118</b>		
<b>C.I.</b>	Časové rozlišení (ř.120+121)	<b>119</b>	<b>103</b>	<b>125</b>
<b>C.I.1.</b>	Výdaje příštích období	<b>120</b>	<b>103</b>	<b>125</b>
<b>2.</b>	Výnosy příštích období	<b>121</b>		

Sestaveno dne:		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
2.6.2010			
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Pozn.	
akciová společnost	podnikatelská, finanční, ekonom. čin		

Příloha k příznání k dani  
z příjmů právnických osob

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní firmy  
e-Finance, a.s.

ke dni 31.12.2009  
(V celých tisících Kč)

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

Rok	Měsíc	IČ
2009	1 2	2 6 2 7 2 5 0 4

Rooseveltova 593  
60200 Brno-město

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
I.	Tržby za prodej zboží	001		
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	002		
+	Obchodní marže (f.1-2)	003		
II.	Výkony (f.5+6+7)	004	3633	3211
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	005	3633	3211
2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	006		
3.	Aktivace	007		
B.	Výkonová spotřeba (f.9+10)	008	3509	2770
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	009	82	61
2.	Služby	010	3427	2709
+	Přidaná hodnota (f.3+4-5)	011	124	441
C.	Osobní náklady (f.13 až 16)	012	14	80
C.1.	Mzdové náklady	013	14	80
2.	Odměny členům orgánu společnosti a družstva	014		
3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	015		
4.	Sociální náklady	016		
D.	Daně a poplatky	017	52	2
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	018	31	57
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu (f.20+21)	019	1200	0
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	020	1200	0
2.	Tržby z prodeje materiálu	021		
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu (f.23+24)	022	824	0
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	023	824	0
2.	Prodaný materiál	024		
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	025		
IV.	Ostatní provozní výnosy	026	0	5
H.	Ostatní provozní náklady	027	115	80
V.	Převod provozních výnosů	028		
I.	Převod provozních nákladů	029		
+	Provozní výsledek hospodaření (f.11-12-17-18+19-22-25+28-27+(-28)-(-29))	030	288	227

Označení a.	TEXT b.	Číslo řádku c.	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	031		
J.	Prodané cenné papíry a podíly	032		
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku (7.34+35+36)	033		
VII.1.	Výnosy z podílů v ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách a podstatným vlivem	034		
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	035		
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	036		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	037		
K.	Náklady z finančního majetku	038		
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	039		
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	040		
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	041		
X.	Výnosové úroky	042	54	64
N.	Nákladové úroky	043	177	54
XI.	Ostatní finanční výnosy	044		
O.	Ostatní finanční náklady	045	139	102
XII.	Převod finančních výnosů	046		
P.	Převod finančních nákladů	047		
*	Finanční výsledek hospodaření (7.31-32+33+37-36+39-40-41+42-43+44-45+(-46)-(-47))	048	-262	-92
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (7.50+51)	049	12	30
Q.1.	splacená	050	12	30
2.	odložená	051		
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (7.30+48-49)	052	14	105
XIII.	Mimořádné výnosy	053		
R.	Mimořádné náklady	054		
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti (7.56+57)	055		
S.1.	splacená	056		
2.	odložená	057		
*	Mimořádný výsledek hospodaření (7.53-54-55)	058		
T.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	059		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (7.52+58-59)	060	14	105
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (7.30+48+53-54)	061	26	135

Sestaveno dne:  2.6.2010		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky  akciová společnost	Předmět podnikání  podnikatelská, finanční, ekonom. čin	Pozn.	

**Příloha k účetní závěrce za rok 2009  
ve zkráceném rozsahu**

<b>Název společnosti:</b>	<b>e- Finance, a.s.</b>
<b>Sídlo společnosti:</b>	<b>Brno,Rooseveltova 593/10, PSČ: 602 00</b>
<b>Převažující předmět činnosti:</b>	<b>činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců, realitní činnost, činnost pojišťovacího makléře</b>
<b>Datum vzniku :</b>	<b>19. 12. 2001</b>
<b>IČO:</b>	<b>26272504</b>
<b>DIČ:</b>	<b>CZ26272504</b>

**I. Obecné údaje:**

1.1.Osoby s podílem 20% a vyšším na základním jmění účetní jednotky, výše jejich vkladu v procentech: Radek Jakubec.....90%

1.2.Změny a dodatky v obchodním rejstříku za rok 2009 – byly následující:

Změna sídla společnosti – nová adresa:	e-Finance, a.s. Rooseveltova 593/10 602 00 Brno
--	---

1.3.Organizační struktura, zásadní změny v r. 2009 – zvolení nového předsedy dozorčí rady

1.4.Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů:

Představenstvo:	Lenka Chládková – předsedkyně představenstva Ivo Škaroupka - místopředseda představenstva Mgr. Tomáš Hanák - člen představenstva
-----------------	--

Dozorčí rada:	Radek Jakubec, MSc, MBA - předseda JUDr. Jáchym Kanárek – místopředseda Petr Barša – 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 Café, s.r.o.  
Kozí 26/4, 602 00 Brno  
IČ: 277 54 979  
Podíl na základním kapitálu činí 100%.



1.6. Výše vlastního kapitálu k 31.12.2009 a účetní hospodářský výsledek za rok 2009 ovládaných společností

Společnost	Výše vlastního kapitálu k 31.12.2009	Účetní hospodářský výsledek za rok 2009
e-Finance Reality, s.r.o.	209 tis. Kč	-60 tis. Kč
e-Finance Café, s.r.o.	-905 tis. Kč	-929 tis. Kč

1.7. Počet zaměstnanců a osobní náklady – zaměstnanci na dohodu o provedení práce

Položka	Zaměstnanci celkem (průměrný počet) 2	z toho: řídící pracovníci 0
Osobní náklady celkem	14	
z toho:		
- mzdové náklady	14	
- odměny čl.org.společnosti		
- nákl.na soc.zabezpečení		
- nákl.na zdrav.a ost.pojist.		
- sociální náklady		

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

1.9. Výše půjček, záruk a ostatních plnění

- členům statutárních orgánů : nebyly poskytnuty
- členům dozorčích orgánů : byly poskytnuty půjčky

Předsedovi dozorčí rady Radku Jakubcoví, MSc, MBA byla poskytnuta bezúročná půjčka v částce 2 095 014 Kč se splatností k 30.6.2011.

- členům řídicích orgánů : nebyly poskytnuty

## 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	Nebyly
Cenné papíry a majetkové účasti	Požizovací cenou

### 2.2. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny

Druh majetku	Reproduk.PC	Způsob stanovení RPC
nebylo použito		

2.3.. Druhy vedlejších pořizovacích nákladů zahrnovaných do pořizovacích cen nakupovaných zásob: v roce 2009 nevznikly

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 2008, důvody změn, vyčíslení peněžních částek těchto změn:

došlo k metodické změně – podíly v dceřiných společnostech jsou přeceněny ekvivalenci

2.5. Způsoby stanovení opravných položek k majetku

Opravná položka	Způsob stanovení	Zdroj informací
Nebyly		

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

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

### III. Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztrát

3.1. Zisk minulých let – rozdělení zisku minulých let společníkovi v roce 2009

v částce 120 000 Kč. Snižená hodnota řádku č.82 Rozvahy.

Nerozdělený zisk k 31.12.2009 96 304,26 Kč

Na ř.43 výkazu zisku a ztrát – nákladové úroky v částce 177 468 Kč. Jde o úroky z bankovních úvěrů a vydaných dluhopisů. Z uvedené částky představuje částka 8 658 Kč nákladové úroky z dluhopisů za dané účetní období.

3.2.1 Přehled o pohledávkách a závazcích

- a) pohledávky po lhůtě splatnosti: **303 tis.Kč**
- b) pohledávky v cizí měně: 0 tis.Kč ( Slovensko)
- c) pohledávky kryté zástavním právem, resp.jiným způsobem - nejsou

3.2.2. Závazky po lhůtě splatnosti

- a) z obchodního styku – 116 tis.Kč
- b) v cizí měně - 0 tis.Kč
- c) z úvěrů a půjček - nejsou
- d) závazky kryté dle zástavního práva - nejsou
- f) souhrnná výše dalších závazků, které nejsou sledovány v běžném účetnictví - nejsou

3.3. Výnosy z běžné činnosti podle hlavních činností

Činnost	Tuzemsko	Zahraničí
Služby	3 633 tis.Kč	
z toho pojišťovna	2 800 tis.Kč	
účetnictví	543 tis.Kč	
ostatní	290 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 : není

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 Café, s.r.o.

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

3.11. Vlastní kapitál - rozdělení HV za rok 2008

HV za rok 2008 činil 104 330,18 Kč a byl rozdělen následovně:

Zákonný rezervní fond 5% tj.	v částce	5 217, 00 Kč
Nerozdělený zisk	v částce	99 113,18 Kč

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

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

3.13. Údaje o přeměnách společností: nejsou

3.14. Doplnující údaje k Rozvaze za rok 2009

Dne 26.8.2009 byla na základě smlouvy prodána nemovitost – budova v obci Kralice nad Oslavou, k.ú. Kralice nad Oslavou. Prodejní cena byla 1 200 000 Kč. Podle znaleckého posudku byla zjištěna při prodeji nedaňová ztráta z pozemku, která je uvedena v daňovém přiznání, v příloze č. 1 oddílu II v částce 30 945 Kč.



Na řádku č.24 Rozvahy – snížení hodnoty podílu v ovl. a řízených osobách v e-Finance Café podle výše vlastního kapitálu společnosti o 200 000 Kč a zvýšení podílu v e-Finance Reality o 109 000 Kč (200 000 – 109 000 ) Celkem 300.000 – 91 000		částka	209 000 Kč
Na řádku č.37 Rozvahy je uvedena částka Jedná se o pořízení nemovitosti vedené jako zboží.			1 050 000 Kč
Na řádku č.41 Rozvahy je uvedena částka Jde o půjčky poskytnuté:			2 701 000 Kč
FO Radek Jakubec	v částce		2 095 000 Kč
Firmě Radek Jakubec, s.r.o.	v částce		30 000 Kč
Firmě e-Finance Reality,s.r.o.	v částce		576 000 Kč
Na řádku č. 50 – nesplacené úroky za upsané vlastní jmění	v částce		23 835 Kč
Na řádku č. 64 – Fap placené v r.2009, náklad r. 2010	v částce		35 227 Kč
Časové rozliš. úroků emitov. dluhopisů	v částce		1 071 826 Kč
	CELKEM		1 107 053 Kč
Na řádku č. 66 – výnosy roku 2009 zaplacené v r. 2010	v částce		144 254 Kč
Na řádku č. 76 – oceňování podílu v dceřiných společ. ekvivalencí			91 000 Kč
Na řádku č. 98 – emitované dluhopisy	v částce		2 220 000 Kč
Na řádku č.110 – srážková daň za 3.Q 2009	ve výši	4 500 Kč	
Daň z příjmů za rok 2009	ve výši	12 200 Kč	
DPH za IV.Q 2009	ve výši	21 457 Kč	
Přeplatek na silniční dani	ve výši	- 177 Kč	
CELKEM	v částce		37 980 Kč
Na řádku č. 114 – prostředky přijaté do úschovy na základě smluv o úschově s klienty e-Finance Reality	v částce		2 745 462 Kč
- skupinová pojistná smlouva – peníze nejsou majetkem firmy	v částce		7 526 404 Kč
- splácený úvěr firemní auto	v částce		50 716 Kč
CELKEM			10 322 582 Kč
Na řádku č. 116	- bankovní úvěr od Raiffeisenbanky (splácený) v částce		256 943 Kč
	- bankovní úvěr od Raiffeisenbanky (splácený) v částce		261 474 Kč
	- bankovní úvěr od Raiffeisenbanky (splácený) v částce		175 751 Kč
CELKEM			694 168 Kč
Konečná splatnost úvěrů je v roce 2013, úroková sazba 13,1%.			



Na řádku č. 117 – bank. úvěr revolvingový od Komerční banky v částce	500 000 Kč
- kontokorent od Raiffeisenbanky v částce	259 835 Kč
<b>CELKEM</b>	<b>759 835 Kč</b>

V Brně dne: 2.6.2010

Zpracovala: Ing. Petra Vinčáková

Lenka Chládková, v.r.  
předsedkyně představenstva

Ivo Škaroupka, v.r.  
místopředseda představenstva

## PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH FLOW)

ke dni ..... 31. 12. 2009 .....

jednotky 1000 Kč

Rok	Měsíc	IČ
2009	1 2	2 6 2 7 2 5 0 4

CASH FLOW

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky  
**e-FINANCE, a.s.**Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání (či-li se od lišitě)

Rooseveltova 593

Brno

60 200

Čísloř.	T E X T	Skutečnost ve sledovaném účetním období	Skutečnost v minulém účetním období
P	Salv peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	+8 311	+5 581
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provizní činnosti)			
Z	Účast zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním (obě ukazatele nejsou zahrnuty účty 591 až 596)	+27	+ 135
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	- 222	+47
A.1.1.	Odpisy stávajících aktiv (+) a vyj. část. ceny prodaných stávajících aktiv, a dále umocnění opravné položky k nahrazení majetku (+/-)	+31	+57
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv		
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stávajících aktiv (-/+), (vyúčtování do výnosů "+", do nákladů "-")	- 376	
A.1.4.	Výnosy z dividend a podíly na zisku		
A.1.5.	Vyučtování nákladové úroky (+) a výjmkou kapitálových úroků, a vyučtování výnosové úroky (-)	+ 123	-10
A.1.6.	Úpravy a ostatní nepeněžní operace		
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnou pracovního kapitálu a mimořádnými po ločkami	- 195	+ 182
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	- 672	+3 708
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-1 688	- 221
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a doh adných účtů pasivních	+2 066	+3 929
A.2.3.	Změna stavu záloh (+/-)	-1 050	
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nezapadajícího do peněžních prostředků a ekvivalentů		
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami	- 867	+3 890
A.3.	Vyplacené úroky a výjmkou kapitálových úroků (-)	- 178	-54
A.4.	Přijaté úroky (+)	+54	+64
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a ze daně z daně za minulý období (-)	-29	
A.6.	Příjmy a výdaje spojené s mimoř. účet. případy, které tvoří mimořádný výsledek hosp. včetně uhrazen é správní daně z příjmu z mimořádné činnosti		
A.7.	Příjmy z dividend a podíly na zisku (+)		
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-1 020	+3 900

Označ	T E X T	Skutečnost ve sledovaném účetním období	Skutečnost v minulém účetním období
Peněžní toky z investiční činnosti			
B.1.	Výstupy spojené s nabýváním stálých aktiv		-1 050
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	+1 200	
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám		
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	+1 200	-1 050
Peněžní toky z finančních činností			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků a krátkodobých závazků spadajících do oblasti finančních činností na peněžní prostředky a ekvivalenty	+2 220	
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peníze ekvivalenty	- 120	- 120
C.2.1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z tit. zvýšení zákl. kapitálu, emisního náhr. eye nt. rezervního fondu včetně souvztažných záloh na toto zvýšení (*)		
C.2.2.	Vypáčení podílů na vlastním kapitálu společníkům (-)		
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníky a akcionáři (+)		
C.2.4.	Útrata zisky společnosti (+)		
C.2.5.	Příjemné platby na vrát fondu (-)		
C.2.6.	Výsledné dividendy nebo podíly na zisku včet. zaplacené sráž. daně vztahující se k nimto nárokům a včetní finančního vypořádání se společníky v o.s. a komplementáři u k.s. (-)	- 120	- 120
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	+2 100	- 120
F.	Čistě zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	+2 280	+2 730
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	+10 591	+8 311



Sestaveno dne: 0 2 . 0 6 . 2 0 1 0		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky akciová společnost	Předmět podnikání podnikatelská, finanční, ekonom. činnost	Firm.: <i>[Handwritten signatures]</i>	

# Zpráva nezávislého auditora

určená akcionářům a statutárnímu orgánu společnosti

## e-Finance, a.s.

Provedl jsem audit přiložené řádné účetní závěrky společnosti e-Finance, a.s. IČ: 26272504, sídlem Brno, Rooseveltova 593/10, PSČ 602 00, tj. rozvahy k rozvahovému dni 31.12.2009, výkazu zisku a ztráty, přehled o peněžních tocích za účetní období od 1.1.2009 do 31.12.2009, a přílohy k této účetní závěrce, včetně popisu použitých významných účetních metod.

### **Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku**

Za sestavení a věrné zobrazení účetní závěrky v souladu s českými účetními předpisy zodpovídá statutární orgán výše uvedené společnosti. Součástí této odpovědnosti je navrhnout, zavést a zajistit vnitřní kontroly nad sestavováním a věrným zobrazením účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou, zvolit a uplatňovat vhodné účetní metody a provádět dané situaci přiměřené účetní odhady.

### **Odpovědnost auditora**

Mým úkolem je vydat 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 normy a naplánovat a provést audit tak, abych získal přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a skutečnostech uvedených v účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně posouzení rizik, že účetní závěrka obsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. Při posuzování těchto rizik auditor přihledne k vnitřním kontrolám, které jsou relevantní pro sestavení a věrné zobrazení účetní závěrky. Cílem posouzení vnitřních kontrol je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřních kontrol. Audit též zahrnuje posouzení správnosti a vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti odhadů provedených vedením účetní jednotky i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Domnívám se, že získané důkazní informace tvoří dostatečný a vhodný základ pro vyjádření mého výroku.


### **Výrok auditora**

**Podle mého názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace společnosti e-Finance, a.s. k 31. 12. 2009 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 1.1.2009 do 31.12.2009 v souladu s českými účetními předpisy.**

Ověřil jsem rovněž účetní závěrku společnosti e-Finance, a.s. k 31.12.2008 a moje zpráva ze dne 28.7.2009 obsahovala výrok bez výhrad.

V Brně dne 4. června 2010



  
Ing. Petr Tureček  
auditor č. osvědčení 1830  
Brno, Chiádkova 2, PSČ 616 00

## 2. Účetní závěrka za období končící 31.12.2010 včetně přílohy a auditorského výroku

Příloha k přiznání k dani  
z příjmů právnických osob

### ROZVAHA v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní firmy  
e-Finance, a.s.

ke dni 31.12.2010  
(V celých tisících Kč)

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

Rok	Měsíc	IČ
2010	1 2	2 6 2 7 2 5 0 4

Rooseveltova 593  
60200 Brno-město

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+31+83)	001	52.968	-81	52.887	16.899
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek (ř.4+13+23)	003	138	-81	57	266
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř.5 až 12)	004				
B.I.1.	Zřizovací výdaje	005				
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006				
3.	Software	007				
4.	Ocenitelná práva	008				
5.	Goodwill	009				
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010				
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř.14 až 22)	013	138	-81	57	57
B.II.1.	Pozemky	014				
2.	Stavby	015				
3.	Samostatně movité věci a soubory movitých věcí	016	138	-81	57	57
4.	Příslušné celky trvalých porostů	017				
5.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	018				
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019				
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021				
9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	022				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř.24 až 30)	023	0	0	0	209
B.III.1.	Podíly v ovládaných a řízených osobách	024	0	0	0	209
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025				
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026				
4.	Půjčky a úvěry - ovládaní a řízení osob, podstatný vliv	027				
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028				
6.	Přizpůsobený dlouhodobý finanční majetek	029				
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030				



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.32-39+48-58)	031	34.996	0	34.996	15.382
C.I.	Zásoby (ř.33 až 38)	032	1.830	0	1.830	1.050
C.I.1.	Material	033				
2.	Nedokončená výroba a pokroveny	034				
3.	Výrobky	035				
4.	Material a ostatní zvířata a jejich skupiny	036				
5.	Zboží	037	1.830	0	1.830	1.050
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	038				
C.II.	Obchodní pohledávky (ř.40 až 47)	039	8.847	0	8.847	2.701
C.II.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	040				
2.	Pohledávky - ovládači a řídicí osoba	041	8.847	0	8.847	2.701
3.	Pohledávky - podstatný vliv	042				
4.	Pohledávky za společnosti, členy družstva a za účastníky sdružení	043				
5.	Obchodně poskytnuté zálohy	044				
6.	Dohadné účty aktivní	045				
7.	Jiné pohledávky	046				
8.	Odočtená daňová pohledávka	047				
C.III.	Krátkodobé pohledávky (ř.48 až 57)	048	2.817	0	2.817	1.040
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	2.793	0	2.793	1.011
2.	Pohledávky - ovládači a řídicí osoba	050	24	0	24	24
3.	Pohledávky - podstatný vliv	051				
4.	Pohledávky za společnosti, členy družstva a za účastníky sdružení	052				
5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053				
6.	Stát - daňové pohledávky	054				
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	0	0	0	5
8.	Dohadné účty aktivní	056				
9.	Jiné pohledávky	057				
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek (ř.58 až 62)	058	21.502	0	21.502	10.591
C.IV.1.	Peníze	059	31	0	31	40
2.	Účty v bankách	060	21.471	0	21.471	10.551
3.	Krátkodobé peněžní papíry a podíly	061				
4.	Pořizovaný krátkodobý finanční majetek	062				
D.I.	Časové rozlišení (ř.64 až 66)	063	17.834	0	17.834	1.251
D.I.1.	Náklady přístich období	064	17.603	0	17.603	1.107
2.	Komplexní náklady přístich období	065				
3.	Prjmy přístich období	066	231	0	231	144

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM (f.68+66+119)	067	52.867	16.899
<b>A.</b>	Vlastní kapitál (f.69+73+79+82+85)	068	1.752	2.066
<b>A.I.</b>	Základní kapitál (f.70 až 72)	069	2.000	2.000
<b>A.I.1.</b>	Základní kapitál	070	2.000	2.000
<b>2.</b>	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly	071		
<b>3.</b>	Změny základního kapitálu	072		
<b>A.II.</b>	Kapitálové fondy (f.74 až 78)	073	-300	-91
<b>A.II.1.</b>	Emanace ážio	074		
<b>2.</b>	Ostatní kapitálové fondy	075		
<b>3.</b>	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	076	-300	-91
<b>4.</b>	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách společností	077		
<b>5.</b>	Rozdíly z přeměn společností	078		
<b>A.III.</b>	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku (f.80+81)	079	48	47
<b>A.III.1.</b>	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	080	48	47
<b>2.</b>	Statutární a ostatní fondy	081		
<b>A.IV.</b>	Výsledek hospodaření minulých let (f.83+84)	082	20	96
<b>A.IV.1.</b>	Nerzdělaný zisk minulých let	083	20	96
<b>2.</b>	Nehrazená ztráta minulých let	084		
<b>A.V.</b>	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	085	-16	14
<b>B.</b>	Cizí zdroje (f.87+92+103+116)	086	51.027	14.730
<b>B.I.</b>	Rezervy (f.88 až 91)	087		
<b>B.I.1.</b>	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	088		
<b>2.</b>	Rezerva na škody a podobné závazky	089		
<b>3.</b>	Rezerva na daň z příjmů	090		
<b>4.</b>	Ostatní rezervy	091		
<b>B.II.</b>	Dlouhodobé závazky (f.93 až 102)	092	39.320	2.220
<b>B.II.1.</b>	Závazky z obchodních vztahů	093		
<b>2.</b>	Závazky - ovládací a řídicí osoba	094		
<b>3.</b>	Závazky - podstatný vliv	095		
<b>4.</b>	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	096		
<b>5.</b>	Dlouhodobé přijaté zálohy	097		
<b>6.</b>	Vydání dluhopisů	098	39.320	2.220
<b>7.</b>	Dlouhodobé směny k úhradě	099		
<b>8.</b>	Dohadné účty pasivní	100		
<b>9.</b>	Jiné závazky	101		
<b>10.</b>	Odbílený daňový závacek	102		

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
<b>B.III.</b>	Krátkodobé závazky (ř.104 až 114)	103	10.895	11.056
<b>B.III.1.</b>	Závazky z obchodních vztahů	104	228	204
<b>2.</b>	Závazky - ovládací a řídicí osoba	105		
<b>3.</b>	Závazky - podstatný vliv	106		
<b>4.</b>	Závazky ke zapsaným členům, členům družstva a k účastníkům sdružení	107	0	9
<b>5.</b>	Závazky k zaměstnancům	108	43	0
<b>6.</b>	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	109	8	0
<b>7.</b>	Stát - daňové závazky a dotace	110	103	38
<b>8.</b>	Krátkodobé přijaté zálohy	111	0	483
<b>9.</b>	Vydané dluhopisy	112		
<b>10.</b>	Dohadné účty pasivní	113		
<b>11.</b>	Jiné závazky	114	10.513	10.322
<b>B.IV.</b>	Bankovní úvěry a výpomoci (ř.116 až 118)	115	812	1.454
<b>B.IV.1.</b>	Bankovní úvěry dlouhodobé	116	546	694
<b>2.</b>	Krátkodobé bankovní úvěry	117	266	760
<b>3.</b>	Krátkodobé finanční výpomoci	118		
<b>C.I.</b>	Časové rozlišení (ř.120+121)	119	108	103
<b>C.I.1.</b>	Výdaje přístřích období	120	108	103
<b>2.</b>	Výnosy přístřích období	121		

Sestaveno dne:  16.3.2011		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky  akciová společnost	Předmět podnikání  podnikatelská, finanční aktivita, čim	Pozn.	



Příloha k přiznání k dani  
z příjmů právnických osob

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní firmy  
e-Finance, a.s.

ke dni 31.12.2010  
(V celých tisících Kč)

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

Rok	Měsíc	IČ
2010	1 2	2 6 2 7 2 5 0 4

Rooseaultova 593  
60200 Brno-město

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
I.	Tržby za prodej zboží	001	3.803	0
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	002	2.500	0
+	Obchodní marže (ř.1-2)	003	1.303	0
II.	Výkony (ř.5+6+7)	004	20.657	3.633
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	005	20.657	3.633
2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	006		
3.	Aktivace	007		
B.	Výkonová spotřeba (ř.9+10)	008	20.177	3.509
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	009	29	82
2.	Služby	010	20.148	3.427
+	Přidaná hodnota (ř.3+4-8)	011	1.783	124
C.	Osobní náklady (ř.13 až 16)	012	105	14
C.1.	Mzdové náklady	013	82	14
2.	Odměny členům orgánu společnosti a družstva	014		
3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	015	23	0
4.	Sociální náklady	016		
D.	Daně a poplatky	017	126	52
E.	Odpisy dlouhodobého nematměného a hmotného majetku	018	0	31
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu (ř.20+21)	019	0	1.200
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	020	0	1.200
2.	Tržby z prodeje materiálu	021		
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu (ř.23+24)	022	0	824
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	023	0	824
2.	Prodaný materiál	024		
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů přístích období	025		
IV.	Ostatní provozní výnosy	026		
H.	Ostatní provozní náklady	027	207	115
V.	Převod provozních výnosů	028		
I.	Převod provozních nákladů	029		
*	Provozní výsledek hospodaření (ř.11-12-17-18+19-22-25+26-27+(-28)-(-29))	030	1.345	288

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	031		
J.	Prodané cenné papíry a podíly	032		
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku (f.34+35+36)	033		
VII.1.	Výnosy z podílů v ovládaných a řízených společnostech a v účetních jednotkách s podstatným vlivem	034		
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	035		
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	036		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	037		
K.	Náklady z finančního majetku	038		
IX.	Výnosy z přecanění cenných papírů a derivátů	039		
L.	Náklady z přecanění cenných papírů a derivátů	040		
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	041		
X.	Výnosové úroky	042	170	54
N.	Nákladové úroky	043	721	177
XI.	Ostatní finanční výnosy	044		
O.	Ostatní finanční náklady	045	742	139
XII.	Převod finančních výnosů	046		
P.	Převod finančních nákladů	047		
*	Finanční výsledek hospodaření (f.31-32+33+37-38+39-40-41+42-43+44-45+(-66)-(-47))	048	-1.293	-262
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (f.50+51)	049	68	12
Q.1.	splacená	050	68	12
2.	odložená	051		
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (f.30+48-49)	052	-16	14
XIII.	Mimořádné výnosy	053		
R.	Mimořádné náklady	054		
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti (f.56+57)	055		
S.1.	splacená	056		
2.	odložená	057		
*	Mimořádný výsledek hospodaření (f.53-54-55)	058		
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	059		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (f.52+58-59)	060	-16	14
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (f.30+48+53-54)	061	52	26

Sestaveno dne: 16.11.2011		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky akciová společnost	Předmět podnikání podnikatelská, finanční, ekonom. čin	Pozn.	
208_0092411231.0			

**Příloha k účetní závěrce za rok 2010  
ve zkráceném rozsahu**

**Název společnosti:** e- Finance, a.s.  
**Sídlo společnosti:** Brno, Rooseveltova 593/10, PSČ: 602 00  
**Převažující předmět činnosti:** činnost podnikatelských, finančních,  
organizačních a ekonomických poradců,  
realitní činnost,  
činnost pojišťovacího makléře  
**Datum vzniku :** 19. 12. 2001  
**IČO:** 26272504  
**DIČ:** CZ26272504

**I. Obecné údaje:**

1.1. Osoby s podílem 20% a vyšším na základním jmění účetní jednotky, výše jejich vkladu v procentech: Radek Jakubec.....90%

1.2. Změny a dodatky v obchodním rejstříku za rok 2010 – nebyly.

1.3. Organizační struktura, zásadní změny v r. 2010 – nebyly.

1.4. Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů:

**Představenstvo:** Lenka Chládková – předsedkyně představenstva  
Ivo Škaroupka – místopředseda představenstva  
Mgr. Tomáš Hanák – člen představenstva

**Dozorčí rada:** Radek Jakubec, MSc, MBA - předseda  
JUDr. Jáchym Kanárek – místopředseda  
Petr Barša – 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 Café, s.r.o.  
Kozí 26/4, 602 00 Brno  
IČ: 277 54 979  
Podíl na základním kapitálu činí 100%.

1.6. Výše vlastního kapitálu k 31.12.2010 a účetní hospodářský výsledek za rok 2010 ovládaných společností

Společnost	Výše vlastního kapitálu k 31.12.2010	Účetní hospodářský výsledek za rok 2010
e-Finance Reality, s.r.o.	-3 273 tis. Kč	-3 482 tis. Kč
e-Finance Café, s.r.o.	-1 614 tis. Kč	- 709 tis. Kč

Strana 1 (celkem 6)

1.7. Počet zaměstnanců a osobní náklady – zaměstnanci na dohodu o provedení práce

Položka	Zaměstnanci celkem (průměrný počet) 2	z toho: řídící pracovníci 0
Osobní náklady celkem	14	
z toho:		
- mzdové náklady	82	
- nákl. na soc. zabezpečení		
- nákl. na zdrav. a ost. pojist.	17	
- sociální náklady	6	

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

1.9. Výše půjček, záruk a ostatních plnění

- členům statutárních orgánů : nebyly poskytnuty

- členům dozorčích orgánů : **byly poskytnuty půjčky**

Předsedovi dozorčí rady Radku Jakubcovi, MSc, MBA byla poskytnuta:  
bezúročná půjčka v částce 2 095 014 Kč se splatností k 30.6.2011  
úročná půjčka v částce 1 000 000 Kč se splatností k 31.12.2011

- členům řídících orgánů : nebyly poskytnuty

## II. Informace o účetních metodách a obecných zásadách

2.1. Způsoby ocenění

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

2.2. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny

Druh majetku	Reproduk.PC	Způsob stanovení RPC
nebylo použito		

2.3. Druhy vedlejších pořizovacích nákladů zahrmaných do pořizovacích cen nakupovaných zásob: v roce 2010 nevznikly

2.4.1. Složky nákladů zahrmané 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 2009, důvody změn, vyčíslení peněžních částek těchto změn:



došlo k metodické změně – pojistné přijaté od klientů (pojištěný) na základě skupinové pojistné smlouvy je od roku 2010 účtováno do výnosů a pojistné zaplacené pojistiteli (pojišťovně) do nákladů, v minulých letech byl do výnosů účtován pouze rozdíl těchto částek – provize pojistníka. Vlivem této změny došlo k navýšení obrátu společnosti.

2.5. Způsoby stanovení opravných položek k majetku

Opravná položka	Způsob stanovení	Zdroj informací
Nebyly		

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

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

### III. Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztrát

3.1. Zisk minulých let – rozdělení zisku minulých let společníkovi v roce 2010

v částce 90 000 Kč. Snížená hodnota řádku č.82 Rozvahy.

Nerozdělený zisk k 31.12.2009	96 304,26 Kč
Rozdělení HV za rok 2009 do ner.zisku	+14 074,41 Kč
Rozdělení neroz.zisku společníkovi	-90 000,00 Kč
Nerozdělený zisk k 31.12.2010	<b>20 378,67 Kč</b>

Na ř.42 výkazu zisku a ztrát – výnosové úroky z poskytovaných realitních půjček ve výši 170 117 Kč.

Na ř.43 výkazu zisku a ztrát – nákladové úroky v částce 721 455 Kč. Jde o úroky z bankovních úvěrů a vydaných dluhopisů. Z uvedené částky představuje částka 577 807 Kč nákladové úroky z dluhopisů za dané účetní období.

3.2.1 Přehled o pohledávkách a závazcích

- pohledávky po lhůtě splatnosti: **286 tis.Kč**
- pohledávky v cizí měně: 0 tis.Kč ( Slovensko)
- pohledávky kryté zástavním právem, resp.jiným způsobem – 6445 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

3.3. Výnosy z běžné činnosti podle hlavních činností

Činnost	Tuzemsko	Zahraničí
Služby	24 460 tis.Kč	
z toho pojišťovna	19 992 tis.Kč	
účetnictví	569 tis.Kč	
ostatní	3 899 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 : není

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 Café, s.r.o.

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

3.11. Vlastní kapitál - rozdělení HV za rok 2009

HV za rok 2009 činil **14 815,41 Kč** a byl rozdělen následovně:

Zákonný rezervní fond 5% tj.	v částce	741,00 Kč
Nerozdělený zisk	v částce	14 074,41 Kč

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

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

3.13. Údaje o přeměnách společností: nejsou

3.14. Doplnující údaje k Rozvaze za rok 2010

Na řádku č.24 Rozvahy – snížení hodnoty podílu v ovl. a řízených osobách

v e-Finance Café podle výše vlastního kapitálu společnosti o 200 000 Kč	
v e-Finance Reality podle výše vlast. kapitálu společnosti o 100 000 Kč	
Celkem 300 000 – 300 000	částka 0 Kč

Na řádku č.37 Rozvahy je uvedena částka		1 830 000 Kč
Jedná se o pořízení nemovitosti vedené jako zboží.		
Na řádku č.41 Rozvahy je uvedena částka		8 847 101 Kč
Jde o půjčky poskytnuté:		
FO	Radek Jakubec + úrok k 31.12.2010 splatnost 31.12.2014	v částce 3 094 412 Kč
	Firmě Radek Jakubec, s.r.o. splatnost 31.12.2014	v částce 507 683 Kč
	Firmě e-Finance Reality,s.r.o. splatnost 31.5.2014	v částce 5 245 006 Kč
Na řádku č. 49 Rozvahy je uvedena částka		2 793 340 Kč
	Pohledávky za odběrateli	v částce 1 593 548 Kč
	Realitní půjčky úročené vč.úroku k 31.12.2010	v částce 1 199 792 Kč
Na řádku č. 50 – nesplacené úroky za upsané vlastní jmění		v částce 23 835 Kč
Na řádku č. 64 – Fap placené v r.2010, náklad r. 2011		v částce 42 487 Kč
	Časové rozliš. úroků emitov. dluhopisů	v částce 17 560 930 Kč
	<b>CELKEM</b>	<b>17 603 417 Kč</b>
Na řádku č. 66 – výnosy roku 2010 zaplacené v r. 2011		v částce 231 012 Kč
Jedná se o smluvní provize od pojišťoven.		
Na řádku č. 76 – oceňování podílu v dceřiných společ. ekvivalencí		300 000 Kč
Na řádku č. 98 – emitované dluhopisy		v částce 39 320 000 Kč
Na řádku č.110 – srážková + zálohová daň za 12/ 2010		ve výši 6 225 Kč
	Daň z příjmů za rok 2010	ve výši 27 360 Kč
	DPH za IV.Q 2010	ve výši 45 147 Kč
	Daň z převodu nemovitosti	ve výši 24 390 Kč
	<b>CELKEM</b>	<b>v částce 103 122 Kč</b>
Na řádku č. 114 – prostředky přijaté do úschovy na základě smluv o úschově s klienty		
	e-Finance Reality	v částce 1 488 102 Kč
	- skupinová pojistná smlouva – závazek z pojistného	
		v částce 9 024 962 Kč
	<b>CELKEM</b>	<b>10 513 064 Kč</b>
Na řádku č. 116 – bankovní úvěr od Raiffeisenbanky (splácený) v částce		198 558 Kč
	- bankovní úvěr od Raiffeisenbanky (splácený) v částce	203 719 Kč
	- bankovní úvěr od Raiffeisenbanky (splácený) v částce	144 312 Kč
	<b>CELKEM</b>	<b>546 589 Kč</b>
Konečná splatnost úvěrů je v roce 2013, úroková sazba 13,1%.		
Na řádku č. 117 - kontokorent od Raiffeisenbanky		v částce 265 895 Kč
	<b>CELKEM</b>	<b>265 895 Kč</b>

### 3.15. Doplnující údaje k Daňovému přiznání právnických osob za rok 2010

Na řádku č. 112 DP je uvedena částka snižující výsledek hospodaření ve výši **46 767 Kč**. Jedná se o náklady, které byly na základě kontroly FÚ nesprávně uplatněny v roce 2009 a dle výsledku kontroly je možné si tyto náklady uplatnit v roce 2010.

V příloze č. 1 II. oddílu jsou uvedeny daně a poplatky ve výši **24 390 Kč**. Jedná se o daň z převodu nemovitosti splatná k 28.2.2011.

V příloze č. 1 II. oddílu jsou uvedeny finanční náklady ve výši **82 284 Kč**. Jde o nákladové úroky z poskytnutých bankovních úvěrů. Tyto úroky nebyly uplatněny jako daňové, protože peněžní prostředky byly dále použity jako bezúročně půjčky.

V Brně dne: 16.11.2011

Zpracovala: Ing. Petra Vinčálková

Lenka Chládková  
předsedkyně představenstva

Ivo Škaroupka  
místopředseda představenstva



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

CASH FLOW

ke dni .....**31.12.2019**.....

Účetní firma nebo jiný název účetní jednotky

**e-FINANCE, a.s.**

jednotky - 1000 Kč

Rok	Měsíc	IČ
2010	1 2	2 6 2 7 2 5 0 4

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání IČ-E se od bydliště**Rooseveltova 593****Brno****60 200**

Označ.	T E X T	Skutečnost ve sledovaném účetním období	Skutečnost v minulém účetním období
P	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	<b>+10 591</b>	<b>+8 311</b>
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (průvozní činnost)			
Z	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním (do ukazatele hospou zahrnulý účty 591 až 596)	<b>+52</b>	<b>+27</b>
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	<b>+ 551</b>	<b>- 222</b>
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výj. zůst. ceny prodaných stálých aktiv, a stále umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)		<b>+31</b>
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv		
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+) (vyčíslování do výnosů "+", do nákladů "-")		<b>- 376</b>
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku		
A.1.5.	Vyčíslování nákladové úroky (+) s výjimkou kapitalizovaných úroků, a vyčíslování výnosové úroky (-)	<b>+ 551</b>	<b>+ 123</b>
A.1.6.	Úpravy o ostatní nepeněžní operace		
A*	Čistý peněžní tok z průvozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými po- ložkami	<b>+ 603</b>	<b>- 195</b>
A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	<b>-26 675</b>	<b>- 672</b>
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z průvozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohodných účtů aktivních	<b>-25 565</b>	<b>-1 688</b>
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z průvozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a doh- odných účtů pasivních	<b>- 330</b>	<b>+2 066</b>
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	<b>- 780</b>	<b>-1 050</b>
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nepatřícího do peněžních prostředků a ekvivalentů		
A**	Čistý peněžní tok z průvozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami	<b>-26 072</b>	<b>- 867</b>
A.3.	Výplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)	<b>- 144</b>	<b>- 178</b>
A.4.	Přijaté úroky (+)	<b>+ 170</b>	<b>+54</b>
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za minulý období (-)	<b>-53</b>	<b>-29</b>
A.6.	Příjmy a výdaje spojené s mimoř. účet. případy, které tvoří mimořádný výsledek hosp. včetně utracení a splátek daní z příjmů z mimořádné činnosti		
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)		
A***	Čistý peněžní tok z průvozní činnosti	<b>-26 099</b>	<b>-1 020</b>

Označ.	T E X T	Skutečnost ve sledovaném účetním období	Skutečnost v minulém účetním období
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv		
B.2.	Výhody z prodeje stálých aktiv		<b>+1 200</b>
B.3.	Půjčky a úvěry sřizněným osobám		
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti		<b>+1 200</b>
<b>Peněžní toky z finančních činností</b>			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků a krátkodobých závazků spadajících do oblasti finančních činností na peněžní prostředky a ekvivalenty	<b>+37 100</b>	<b>+2 220</b>
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	<b>-90</b>	<b>- 120</b>
C.2.1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z tit. zvýšení zákl. kapitálu, emisního náh. em. m. rezervního fondu včetně složených záloh na toto zvýšení (+)		
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)		
C.2.3.	Další vstupy peněžních prostředků společníků a akcionářů (+)		
C.2.4.	Uhrada zálohy společníky (+)		
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)		
C.2.6.	Výplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené eráž. daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky v.o.s. a komplementáři u k.s. (-)	<b>-90</b>	<b>- 120</b>
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	<b>+37 010</b>	<b>+2 100</b>
F.	Čistě zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	<b>+10 911</b>	<b>+2 280</b>
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	<b>+21 502</b>	<b>+10 591</b>

Sestaveno dne: <b>1 6 . 1 1 . 2 0 1 1</b>		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky <b>sřicovně společnost</b>	Předmět podnikání <b>činnost poskytovacích makléřů</b>	Pozn:	

## Zpráva nezávislého auditora

určená akcionářům a statutárnímu orgánu společnosti

### e-Finance, a.s.

Provedl jsem audit přiložené řádné účetní závěrky společnosti **e-Finance, a.s.** IČ: 26272504, sídlem Brno, Rooseveltova 593/10, PSČ 602 00, která se skládá z rozvahy k 31.12.2010, výkazu zisku a ztráty za rok končící k 31.12.2010, přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2010 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**

Moji odpovědnosti 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 31.12.2010 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2010 v souladu s českými účetními předpisy.**

Ověřil jsem rovněž účetní závěrku společnosti **e-Finance, a.s.** k 31.12.2009 a moje zpráva ze dne 4.6.2010 obsahovala výrok bez výhrad.

V Brně dne 17. listopadu 2011



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

### 3. Mezitímní účetní závěrka za období od 1.1.2010 do 30.6.2010

Příloha k přiznání k dani  
z příjmů právnických osob

#### ROZVAHA v plném rozsahu 30.06.2010

Obchodní firma nebo jiný název účetní firmy  
e-Finance, s.s.

ke dni  
(V celých tisících Kč)

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

Rok	Měsíc	IČ
2010	06	26272504

Rooseveltova 593  
60200 Brno-město

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM (f.2+3+31+63)	001	31178	-81	31097	16899
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek (f.4+13+23)	003	347	-81	266	266
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (f.5 až 12)	004				
B.I.1.	Zřizovací výdaje	005				
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006				
3.	Software	007				
4.	Ocenitelná práva	008				
5.	Goodwill	009				
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010				
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (f.14 až 22)	013	138	-81	57	57
B.II.1.	Pozemky	014				
2.	Stavby	015				
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	138	-81	57	57
4.	Převlékácké celky trvalých povrstů	017				
5.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	018				
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019				
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021				
9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	022				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (f.24 až 30)	023	209	0	209	209
B.III.1.	Podíly v ovládaných a řízených osobách	024	209	0	209	209
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025				
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026				
4.	Půjčky a úvěry - ovládací a řídicí osoba, podstatný vliv	027				
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028				
6.	Požizovaný dlouhodobý finanční majetek	029				
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030				



Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
C.	Oběžná aktiva (7.32+39+48+58)	031	25400	0	25400	15382
C.I.	Zásoby (7.33 až 38)	032	1426	0	1426	1050
C.I.1.	Materiál	033				
2.	Nedokončená výroba a polotovary	034				
3.	Výrobky	035				
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	036				
5.	Zboží	037	1426	0	1426	1050
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	038				
C.II.	Dlouhodobé pohledávky (7.40 až 47)	039	5878	0	5878	2701
C.II.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	040				
2.	Pohledávky - ovládající a fiduci osoba	041	5878	0	5878	2701
3.	Pohledávky - podstatný vliv	042				
4.	Pohledávky za společnosti, členy družstva a za účastníky sdružení	043				
5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044				
6.	Dohadné účty aktivní	045				
7.	Jiné pohledávky	046				
8.	Odložená daňová pohledávka	047				
C.III.	Krátkodobé pohledávky (7.49 až 57)	048	2105	0	2105	1040
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	1630	0	1630	1011
2.	Pohledávky - ovládající a fiduci osoba	050	24	0	24	24
3.	Pohledávky - podstatný vliv	051				
4.	Pohledávky za společnosti, členy družstva a za účastníky sdružení	052				
5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053				
6.	Stát - daňové pohledávky	054				
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	1	0	1	5
8.	Dohadné účty aktivní	056	450	0	450	0
9.	Jiné pohledávky	057				
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek (7.59 až 62)	058	15991	0	15991	10591
C.IV.1.	Peníze	059	169	0	169	40
2.	Účty v bankách	060	15822	0	15822	10551
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061				
4.	Pořizovaný krátkodobý finanční majetek	062				
D.I.	Časové rozlišení (7.64 až 66)	063	5431	0	5431	1251
D.I.1.	Náklady příštích období	064	5431	0	5431	1107
2.	Kompletní náklady příštích období	065				
3.	Příjmy příštích období	066	0	0	0	144

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM (7.68+86+119)	067	31097	16899
A.	Vlastní kapitál (7.69+73+79+82+85)	068	2533	2066
A.I.	Základní kapitál (7.70 až 72)	069	2000	2000
A.I.1.	Základní kapitál	070	2000	2000
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly	071		
3.	Změny základního kapitálu	072		
A.II.	Kapitálové fondy (7.74 až 78)	073	-91	-91
A.II.1.	Emisní náklady	074		
2.	Ostatní kapitálové fondy	075		
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	076	-91	-91
4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách společností	077		
5.	Rozdíly z přeměn společností	078		
A.III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku (7.80+81)	079	47	47
A.III.1.	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	080	47	47
2.	Statutární a ostatní fondy	081		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (7.83+84)	082	51	96
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	083	51	96
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	084		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	085	526	14
B.	Cizí zdroje (7.87+92+103+115)	086	22784	14730
B.I.	Rezervy (7.88 až 91)	087		
B.I.1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	088		
2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	089		
3.	Rezerva na daň z příjmů	090		
4.	Ostatní rezervy	091		
B.II.	Dlouhodobé závazky (7.93 až 102)	092	11670	2220
B.II.1.	Závazky z obchodních vztahů	093		
2.	Závazky - ovládající a řídicí osoba	094		
3.	Závazky - podstatný vliv	095		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	096		
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	097		
6.	Vydané dluhopisy	098	11670	2220
7.	Dlouhodobé směrnky k úhradě	099		
8.	Dohadné účty pasivní	100		
9.	Jiné závazky	101		
10.	Odložený daňový závazek	102		

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	
<b>B.III.</b>	Krátkodobé závazky (ř.104 až 114)	<b>103</b>	<b>9727</b>	<b>11056</b>
<b>B.III.1.</b>	Závazky z obchodních vztahů	<b>104</b>	<b>164</b>	<b>204</b>
<b>2.</b>	Závazky - ovládací a řídicí osoba	<b>105</b>		
<b>3.</b>	Závazky - podstatný vliv	<b>106</b>		
<b>4.</b>	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	<b>107</b>	<b>9</b>	<b>9</b>
<b>5.</b>	Závazky k zaměstnancům	<b>108</b>		
<b>6.</b>	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	<b>109</b>		
<b>7.</b>	Stát - daňové závazky a dotace	<b>110</b>	<b>81</b>	<b>38</b>
<b>8.</b>	Krátkodobé přijaté zálohy	<b>111</b>	<b>0</b>	<b>483</b>
<b>9.</b>	Vydané dluhopisy	<b>112</b>	<b>571</b>	<b>0</b>
<b>10.</b>	Dohadné účty pasivní	<b>113</b>		
<b>11.</b>	Jiné závazky	<b>114</b>	<b>8902</b>	<b>10322</b>
<b>B.IV.</b>	Bankovní úvěry a výpomoci (ř.116 až 118)	<b>115</b>	<b>1387</b>	<b>1454</b>
<b>B.IV.1.</b>	Bankovní úvěry dlouhodobé	<b>116</b>	<b>623</b>	<b>694</b>
<b>2.</b>	Krátkodobé bankovní úvěry	<b>117</b>	<b>764</b>	<b>760</b>
<b>3.</b>	Krátkodobé finanční výpomoci	<b>118</b>		
<b>C.I.</b>	Časové rozlišení (ř.120+121)	<b>119</b>	<b>5780</b>	<b>103</b>
<b>C.I.1.</b>	Výdaje příštích období	<b>120</b>	<b>0</b>	<b>103</b>
<b>2.</b>	Výnosy příštích období	<b>121</b>	<b>5780</b>	<b>0</b>

Sestaveno dne:		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
3.11.2010			
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Pozn.	
akciová společnost	činnost pojíťovaceho makléře		

Příloha k přiznání k dani  
z příjmů právnických osob

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní firmy  
e-Finance, a.s.

ke dni 30.06.2010  
(V celých tisících Kč)

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

Rok	Měsíc	IČ
2010	06	26272504

Rooseveltova 593  
60200 Brno-město

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
I.	Tržby za prodej zboží	001	1540	0
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	002	1050	0
+	Obchodní marže (f.1-2)	003	490	0
II.	Výkony (f.5+6+7)	004	11786	3633
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	005	11786	3633
2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	006		
3.	Aktivace	007		
B.	Výkonová spotřeba (f.9+10)	008	11432	3509
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	009	7	82
2.	Služby	010	11425	3427
+	Přidaná hodnota (f.3+4-8)	011	844	124
C.	Osobní náklady (f.13 až 16)	012	0	14
C.1.	Mzdové náklady	013	0	14
2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	014		
3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	015		
4.	Sociální náklady	016		
D.	Daně a poplatky	017	48	52
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	018	0	31
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu (f.20+21)	019	0	1200
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	020	0	1200
2.	Tržby z prodeje materiálu	021		
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu (f.23+24)	022	0	824
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	023	0	824
2.	Prodaný materiál	024		
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	025		
IV.	Ostatní provozní výnosy	026		
H.	Ostatní provozní náklady	027	51	115
V.	Převod provozních výnosů	028		
I.	Převod provozních nákladů	029		
*	Provozní výsledek hospodaření (f.11-12-17-18+19-22-25+26-27+(-28)-(-29))	030	745	288



Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	031		
J.	Prodané cenné papíry a podíly	032		
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku (f.34+35+36)	033		
VII.1.	Výnosy z podílů v ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách s podstatným vlivem	034		
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	035		
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	036		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	037		
K.	Náklady z finančního majetku	038		
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	039		
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	040		
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	041		
X.	Výnosové úroky	042	32	54
N.	Nákladové úroky	043	187	177
XI.	Ostatní finanční výnosy	044		
O.	Ostatní finanční náklady	045	64	139
XII.	Převod finančních výnosů	046		
P.	Převod finančních nákladů	047		
=	Finanční výsledek hospodaření (f.31-32+33+37-38+39-40-41+42-43+44-45+(-46)-(-47))	048	-219	-262
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (f.50+51)	049	0	12
Q.1.	splatná	050	0	12
2.	odložená	051		
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (f.30+48-49)	052	526	14
XIII.	Mimořádné výnosy	053		
R.	Mimořádné náklady	054		
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti (f.56+57)	055		
S.1.	splatná	056		
2.	odložená	057		
*	Mimořádný výsledek hospodaření (f.53-54-55)	058		
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	059		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (f.52+58-59)	060	526	14
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (f.30+48+53-54)	061	526	26

Sestaveno dne:  3.11.2010		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	Pozn.	

**Příloha k účetní závěrce k 30.6.2010  
ve zkráceném rozsahu**

**Název společnosti:** e- Finance, a.s.  
**Sídlo společnosti:** Brno, Rooseveltova 593/10, PSČ: 602 00  
**Převažující předmět činnosti:** činnost podnikatelských, finančních,  
organizačních a ekonomických poradců,  
realitní činnost,  
činnost pojišťovacího makléře  
**Datum vzniku :** 19. 12. 2001  
**IČO:** 26272504  
**DIČ:** CZ26272504

**I. Obecné údaje:**

1.1. Osoby s podílem 20% a vyšším na základním jmění účetní jednotky, výše jejich vkladu v procentech: Radek Jakubec.....90%

1.2. Změny a dodatky v obchodním rejstříku k 30.6.2010 – nebyly

1.3. Organizační struktura, zásadní změny k 30.6.2010 – nebyly

1.4. Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů:

**Představenstvo:** Lenka Chládková – předsedkyně představenstva  
Ivo Škaroupka - místopředseda představenstva  
Mgr. Tomáš Hanák - člen představenstva

**Dozorčí rada:** Radek Jakubec, MSc, MBA - předseda  
JUDr. Jáchym Kanárek – místopředseda  
Petr Barša – 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 Café, s.r.o.  
Kozí 26/4, 602 00 Brno  
IČ: 277 54 979  
Podíl na základním kapitálu činí 100%.

1.6. Výše vlastního kapitálu k 31.12.2009 a účetní hospodářský výsledek za rok 2009 ovládaných společností

Společnost	Výše vlastního kapitálu k 31.12.2009	Účetní hospodářský výsledek za rok 2009
e-Finance Reality, s.r.o.	209 tis. Kč	-60 tis. Kč
e-Finance Café, s.r.o.	-905 tis. Kč	-929 tis. Kč

Strana 1 (celkem 6)

1.7. Počet zaměstnanců a osobní náklady – zaměstnanci na dohodu o provedení práce

Položka	Zaměstnanci celkem (průměrný počet) 0	z toho: řídící pracovníci 0
<b>Osobní náklady celkem</b>		
z toho: - mzdové náklady - odměny čl. org. společnosti - nákl. na soc. zabezpečení - nákl. na zdrav. a ost. pojist. - sociální náklady		

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

1.9. Výše půjček, záruk a ostatních plnění

- členům statutárních orgánů : nebyly poskytnuty
- členům dozorčích orgánů : byly poskytnuty půjčky

Předseda dozorčí rady Radek Jakubec, MSc, MBA dluží společnosti na bezúročných půjčkách celkem částku 2 053 365 Kč se splatností k 30.6.2011.

- členům řídících orgánů : nebyly poskytnuty

## II. Informace o účetních metodách a obecných zásadách

2.1. Způsoby ocenění

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

2.2. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny

Druh majetku	Reproduk.PC	Způsob stanovení RPC
nebylo použito		

2.3. Druhy vedlejších pořizovacích nákladů zahrnovaných do pořizovacích cen nakupovaných zásob: k 30.6.2010 nevznikly

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 2009, důvody změn, vyčíslení peněžních částek těchto změn:

došlo k metodické změně – podíly v dceřiných společnostech jsou přeceněny ekvivalencí

2.5. Způsoby stanovení opravných položek k majetku

Opravná položka	Způsob stanovení	Zdroj informací
Nebyly		

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

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

2.7. Způsob uplatněný při přepočtu údajů v cizí měně na českou měnu

Druh majetku	Použitý kurs	Rozhodný den přechodu
Vznik pohledávky Úhrada pohledávky Vznik závazku Úhrada závazku Valutová pokladna Slovensko	Kurs ČNB Kurs ČNB Kurs ČNB Kurs ČNB Kurs ČNB Kurs ČNB	dle celnice okamžitý kurs banky dle celnice okamžitý kurs banky

### III. Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztrát

3.1. Zisk minulých let – rozdělení zisku minulých let společníkovi k 30.6.2010

v částce 60 000 Kč. Snižená hodnota řádku č.82 Rozvahy.

Nerozdělený zisk k 30.6.2010 51 119,67 Kč

Na ř.43 výkazu zisku a ztrát – nákladové úroky v částce 187 459Kč. Jde o úroky z bankovních úvěrů a vydaných dluhopisů. Z uvedené částky představuje částka 101 303 Kč nákladové úroky z dluhopisů k 30.6.2010.

3.2.1 Přehled o pohledávkách a závazcích

a) pohledávky po lhůtě splatnosti: **108 tis.Kč**

b) pohledávky v cizí měně: 0 tis.Kč ( Slovensko)

c) pohledávky kryté zástavním právem, resp.jiným způsobem - nejsou



3.2.2. Závazky po lhůtě splatnosti

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

3.3. Výnosy z běžné činnosti podle hlavních činností

Činnost	Tuzemsko	Zahraničí
Služby	12 309 tis.Kč	
z toho pojišťovna	11 432 tis.Kč	
účetnictví	299 tis.Kč	
ostatní	578 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 : není

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 Café, s.r.o.

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

3.11. Vlastní kapitál - rozdělení HV za rok 2009

HV za rok 2009 činil 14 815,41 Kč a k 30.6.2010 nebyl rozdělen.

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

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

3.13. Údaje o přeměnách společností: nejsou

## 3.14. Doplnující údaje k Rozvaze k 30.6.2010.

Dne 22.2.2010 byla na základě smlouvy prodána nemovitost – budova v obci Rosice, k.ú. Rosice u Brna. Prodejní cena byla 1 540 000 Kč. Nákupní cena byla 1 050 000 Kč.

Na řádku č.24 Rozvahy – snížení hodnoty podílu v ovl. a řízených osobách v e-Finance Café podle výše vlastního kapitálu společnosti o 200 000 Kč a zvýšení podílu v e-Finance Reality o 109 000 Kč (200 000 – 109 000 )  
Celkem 300 000 – 91 000 částka 209 000 Kč

Na řádku č.37 Rozvahy je uvedena částka 1 426 000 Kč  
Jedná se o pořízení nemovitostí vedených jako zboží. Odúčtování pořízení nemovitosti Rosice v částce 1 050 000 Kč, pořízení nemovitosti chalupy Rozhraní v částce 650 000 Kč, pořízení Rybářská DB v částce 776 000 Kč.

Na řádku č.41 Rozvahy je uvedena částka 5 878 000 Kč  
Jde o půjčky poskytnuté:  
FO Radek Jakubec v částce 2 053 000 Kč  
Firmě Radek Jakubec, s.r.o. v částce 490 000 Kč  
Firmě e-Finance Reality,s.r.o. v částce 3 335 000 Kč

Na řádku č. 50 – nesplacené úroky za upsané vlastní jmění v částce 23 835 Kč  
Na řádku č. 56 – provize od pojišťovny Allianz dohad k 30.6.2010 450 000 Kč

Na řádku č. 64 – Fap placené v r.2010, náklad r. 2011 v částce 3 743 Kč  
Časové rozliš. úroků emitov. dluhopisů v částce 5 426 765 Kč  
CELKEM 5 430 508 Kč

Na řádku č. 76 – oceňování podílu v dceřiných společ. ekvivalencí 91 000 Kč

Na řádku č. 98 – emitované dluhopisy v částce 11 670 000 Kč

Na řádku č.110 – srážková daň za 2.Q 2010 ve výši 7 657 Kč  
Daň z přev.nemov. Rosice ve výši 46 200 Kč  
DPH za II.Q 2010 ve výši 26 913 Kč  
Záloha silniční dani ve výši 645 Kč  
CELKEM v částce 81 415 Kč

Na řádku č. 114 – skupinová pojistná smlouva – peníze nejsou majetkem firmy v částce 8 878 479 Kč  
– splácený úvěr firemní auto v částce 23 753 Kč  
CELKEM 8 902 232 Kč



Na řádku č. 116 – bankovní úvěr od Raiffeisenbanky (splácený) v částce 228 701 Kč  
- bankovní úvěr od Raiffeisenbanky (splácený) v částce 233 537 Kč  
- bankovní úvěr od Raiffeisenbanky (splácený) v částce 160 543 Kč

CELKEM 622 781 Kč

Konečná splatnost úvěrů je v roce 2013, úroková sazba 13,1%.

Na řádku č. 117 – bank. úvěr revolvingový od Komerční banky v částce 500 000 Kč  
- kontokorent od Raiffeisenbanky v částce 264 431 Kč

CELKEM 764 431 Kč

Na řádku č. 121 – časové rozlišení výnosů – přijaté pojistné v částce 5 780 000 Kč

V Brně dne: 3.11.2010

Zpracovala: Ing.Petra Vinčálková

Lenka Chládková  
předsedkyně představenstva

Ivo Škaroupka  
místopředseda představenstva

### PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH FLOW)

ke dni ..... 30. 06. 2010 .....

jednotky : 1000 Kč

Rok	Měsíc	IČ
2010	0 6	26272504

CASH FLOW

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**e-FINANCE, a.s.**Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání (záložní adresa)**Rooseveltova 593****Brno****60 200**

Čísloř.	T E X T	Skutečnost ve sledovaném účetním období	Skutečnost v minulém účetním období
P	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	<b>+10 591</b>	<b>+8 311</b>
Peněžní toky z hlavní výrobní činnosti (provozní činnost)			
Z	Účastní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním (do ukazatele nejsou zahrnuty útlý 591 až 596)	<b>+ 526</b>	<b>+27</b>
A.1	Úpravy o nepeněžní operace	<b>+ 155</b>	<b>- 222</b>
A.1.1	Odpláty stálých aktiv (+) a výj. zisk. omyl. prodaných stálých aktiv, a dále umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)		<b>+31</b>
A.1.2	Změna stavu opravných položek, rezerv		
A.1.3	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (+/-) (vyčíslení do výnosů "+", do nákladů "-")		<b>- 376</b>
A.1.4	Výnosy z dividend a podílů na zisku		
A.1.5	Vyčíslované nákladové úroky (+) a výjimkou kapitalizovaných úroků, a vyčíslované výnosové úroky (-)	<b>+ 155</b>	<b>+ 123</b>
A.1.6	Úpravy o ostatní nepeněžní operace		
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnou pracovního kapitálu a mimořádnými po ložkami	<b>+ 681</b>	<b>- 195</b>
A.2	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	<b>+4 875</b>	<b>- 672</b>
A.2.1	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	<b>-8 333</b>	<b>-1 688</b>
A.2.2	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a doh adných účtů pasivních	<b>+13 584</b>	<b>+2 066</b>
A.2.3	Změna stavu zásob (+/-)	<b>- 376</b>	<b>-1 050</b>
A.2.4	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nepatřícího do peněžních prostředků a ekvivalentů		
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami	<b>+5 556</b>	<b>- 867</b>
A.3	Vypázané úroky a výjimkou kapitalizovaných úroků (-)	<b>- 188</b>	<b>- 178</b>
A.4	Přijaté úroky (+)	<b>+32</b>	<b>+54</b>
A.5	Zapáčená daň z příjmů za běžnou činnost a ze doměrky daně za minulé období (-)		<b>-29</b>
A.6	Příjmy a výdaje spojené s mimoř. účt. případy, které tvoří mimořádný výsledek hosp. včetně úhras a splatné daně z příjmů z mimořádné činnosti		
A.7	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)		
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	<b>+5 400</b>	<b>-1 020</b>

Označ.	T E X T	Skutečnost ve sledovaném účetním období	Skutečnost v minulém účetním období
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv		
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv		<b>+1 200</b>
B.3.	Půjčky a úvěry splzenným osobám		
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti		<b>+1 200</b>
<b>Peněžní toky z finančních činností</b>			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků a krátkodobých závazků spadajících do oblasti finančních činnos ti na peněžní prostředky a ekvivalenty		<b>+2 220</b>
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		<b>- 120</b>
C.2.1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z tit. zvýšení zákl. kapitálu, emisního zůla, eva nt. rezervního fondu včetně složených záloh na toto zvýšení (+)		
C.2.2.	Vypácení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)		
C.2.3.	Dělení vkladů peněžních prostředků společníkům a akcionářům (+)		
C.2.4.	Útrata ztráty společníky (+)		
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)		
C.2.6.	Vypácené dividendy nebo podíly na zisku včet. zaplacené aráž. daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky v.o.s. a komplementáři u k.s. (-)		<b>- 120</b>
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti		<b>+2 100</b>
F.	Čistě zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	<b>+5 400</b>	<b>+2 280</b>
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	<b>+15 991</b>	<b>+10 591</b>

Sešláveno dne: <b>0 3 . 1 1 . 2 0 1 0</b>		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky <b>akciové společnost</b>	Placnět podnikání <b>činnost pojišťovacího makléře</b>	Pozn.:

## 4. Mezitímní účetní závěrka za období od 1.1.2011 do 30.6.2011

Příloha k přiznání k dani  
z příjmů právnických osob

**ROZVAHA**  
**v plném rozsahu**  
30.06.2011  
ke dni \_\_\_\_\_  
(V celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný název účetní firmy  
e-Finance, a.s.

Rok	Měsíc	IČ
2011	0 6	2 6 2 7 2 5 0 4

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

Rooseveltova 593  
60200 Brno-město

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM (f.2+3+31+63)	001	85.462	-81	85.381	52.887
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek (f.4+13+23)	003	338	-81	257	57
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (f.5 až 12)	004				
B.I.1.	Zřizovací výdaje	005				
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006				
3.	Software	007				
4.	Oceněná práva	008				
5.	Goodwill	009				
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010				
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (f.14 až 22)	013	138	-81	57	57
B.II.1.	Foženky	014				
2.	Stavby	015				
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	138	-81	57	57
4.	Péstebné částky trvalých porostů	017				
5.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	018				
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019				
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021				
9.	Odešovací rozdíl k nabytému majetku	022				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (f.24 až 30)	023	200	0	200	0
B.III.1.	Podíly - ovládaná osoba	024	200	0	200	0
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025				
3.	Ostatní dlouhodobá cenné papíry a podíly	026				
4.	Půjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv	027				
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028				
6.	Počítaný dlouhodobý finanční majetek	029				
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030				

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé (č. období)
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
C.	Oběžná aktiva (ř.32+39+46+58)	031	52.903	0	52.903	34.996
C.I.	Zásoby (ř.33 až 38)	032	898	0	898	1.830
C.I.1.	Materiál	033				
2.	Nedokončená výroba a polotovary	034				
3.	Výrobky	035				
4.	Matéř a ostatní zvířata a jejich skupiny	036				
5.	Zboží	037	898	0	898	1.830
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	038				
C.II.	Dlouhodobé pohledávky (ř.40 až 47)	039	24.024	0	24.024	8.847
C.II.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	040				
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	041	24.024	0	24.024	8.847
3.	Pohledávky - podstatný vliv	042				
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	043				
5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044				
6.	Dohadné účty aktivní	045				
7.	Jiné pohledávky	046				
8.	Odložená daňová pohledávka	047				
C.III.	Krátkodobé pohledávky (ř.49 až 57)	048	10.175	0	10.175	2.817
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	10.151	0	10.151	2.793
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	050	24	0	24	24
3.	Pohledávky - podstatný vliv	051				
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	052				
5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053				
6.	Stár - daňové pohledávky	054				
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055				
8.	Dohadné účty aktivní	056				
9.	Jiné pohledávky	057				
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek (ř.59 až 62)	058	17.806	0	17.806	21.502
C.IV.1.	Peníze	059	223	0	223	31
2.	Účty v bankách	060	17.583	0	17.583	21.471
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061				
4.	Požizovaný krátkodobý finanční majetek	062				
D.I.	Časové rozšíření (ř.64 až 66)	063	32.221	0	32.221	17.834
D.I.1.	Náklady příštích období	064	32.187	0	32.187	17.603
2.	Komplexní náklady příštích období	065				
3.	Příjmy příštích období	066	34	0	34	231



Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM (7.88+86+119)	067	85.381	52.887
A.	Vlastní kapitál (7.69+73+79+82+85)	068	2.054	1.752
A.I.	Základní kapitál (7.70 až 72)	069	2.000	2.000
A.I.1.	Základní kapitál	070	2.000	2.000
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly	071		
3.	Změny základního kapitálu	072		
A.II.	Kapitálové fondy (7.74 až 78)	073	-300	-300
A.II.1.	Emisní nábo	074		
2.	Ostatní kapitálové fondy	075		
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	076	-300	-300
4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při příměrech společností	077		
5.	Rozdíly z příměrn společnosti	078		
A.III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku (7.80+81)	079	48	48
A.III.1.	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	080	48	48
2.	Statutární a ostatní fondy	081		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (7.83+84)	082	4	20
A.IV.1.	Nemzdělený zisk minulých let	083	20	20
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	084	-16	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	085	302	-16
B.	Cizí zdroje (7.87+92+103+115)	086	83.327	51.027
B.I.	Rezervy (7.88 až 91)	087		
B.I.1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	088		
2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	089		
3.	Rezerva na daň z příjmů	090		
4.	Ostatní rezervy	091		
B.II.	Dlouhodobé závazky (7.93 až 102)	092	73.062	39.320
B.II.1.	Závazky z obchodních vztahů	093		
2.	Závazky - ovládaná nebo ovládaná osoba	094		
3.	Závazky - podstatný vliv	095		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účasníkům sdružení	096		
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	097		
6.	Vydání dluhopisů	098	73.062	39.320
7.	Dlouhodobé směněnky k úhradě	099		
8.	Dohadné účty pasivní	100		
9.	Jiné závazky	101		
10.	Odkládaný daňový závazek	102		



Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	d	e
<b>B.III.</b>	Krátkodobé závazky (ř. 104 až 114)	<b>103</b>	<b>9,519</b>	<b>10,895</b>
<b>B.III.1.</b>	Závazky z obchodních vztahů	<b>104</b>	<b>125</b>	<b>228</b>
2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	105		
3.	Závazky - podstatný vliv	106		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	107		
5.	Závazky k zaměstnancům	108	45	43
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	109	8	8
7.	Stát - daňové závazky a dotace	110	58	103
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	111		
9.	Vydání dluhopisů	112		
10.	Dohadné účty pasivní	113		
11.	Jiné závazky	114	9,283	10,513
<b>B.IV.</b>	Bankovní úvěry a výpomoci (ř. 116 až 118)	<b>115</b>	<b>726</b>	<b>812</b>
<b>B.IV.1.</b>	Bankovní úvěry dlouhodobé	<b>116</b>	<b>465</b>	<b>546</b>
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	117	261	266
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	118		
<b>C.I.</b>	Časové rozlišení (ř. 120+121)	<b>119</b>	<b>0</b>	<b>108</b>
<b>C.I.1.</b>	Výdaje příštích období	<b>120</b>	<b>0</b>	<b>108</b>
2.	Výnosy příštích období	121		

Sestaveno dne: 23.12.2011		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky akciová společnost	Předmět podnikání podnikatelská, finanční, ekonom. čin.	Pozn.	

210\_002041123L0

Příloha k přiznání k dani  
z příjmů právnických osob

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní firmy  
e-Finance, a.s.

ke dni 30.06.2011  
(V celých tisících Kč)

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

Rok	Měsíc	IČ
2011	06	26272504

Rooseveltova 593  
60200 Brno-město

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
I.	Tržby za prodej zboží	001	3.070	3.803
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	002	1.830	2.500
+	Obchodní marže (f.1-2)	003	1.240	1.303
II.	Výkony (f.5+6+7)	004	10.523	20.657
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	005	10.523	20.657
2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	006		
3.	Aktivace	007		
B.	Výkonová spotřeba (f.8+10)	008	10.518	20.177
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	009	137	29
2.	Služby	010	10.381	20.148
+	Přidaná hodnota (f.3+4-6)	011	1.245	1.783
C.	Dvojnásobné náklady (f.13 až 16)	012	339	105
C.1.	Mzdové náklady	013	288	82
2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	014		
3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní péči	015	35	23
4.	Sociální náklady	016	16	0
D.	Daně a poplatky	017	100	126
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	018		
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu (f.20+21)	019		
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	020		
2.	Tržby z prodeje materiálu	021		
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu (f.23+24)	022		
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	023		
2.	Prodány materiály	024		
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů přílých období	025		
IV.	Ostatní provozní výnosy	026	31	0
H.	Ostatní provozní náklady	027	96	207
V.	Převod provozních výnosů	028		
I.	Převod provozních nákladů	029		
*	Provozní výsledek hospodaření (f.11-12-17-18+19-22-25+26-27+(-28)-(-29))	030	741	1.345

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
VI.	Tříby z prodeje cenných papírů a podílů	031		
J.	Prodané cenné papíry a podíly	032		
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku (7.34+35+36)	033		
VII.1.	Výnosy z podílů v ovládaných osobách a v účetních jednotkách pod podobným výtvem	034		
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	035		
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	036		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	037		
K.	Náklady z finančního majetku	038		
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	039		
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	040		
M.	Žměna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	041		
X.	Výnosové úroky	042	1.040	170
N.	Nákladové úroky	043	1.163	721
XI.	Ostatní finanční výnosy	044		
O.	Ostatní finanční náklady	045	316	742
XII.	Převod finančních výnosů	046		
P.	Převod finančních nákladů	047		
*	Finanční výsledek hospodaření (7.31-32+33+37-38+39-40-41+42-43+44-45+(-48)-(-47))	048	-439	-1.293
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (7.50+51)	049	0	68
Q.1.	oplatná	050	0	68
2.	odložená	051		
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (7.30+48-49)	052	302	-16
XIII.	Mimořádné výnosy	053		
R.	Mimořádné náklady	054		
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti (7.56+57)	055		
S.1.	oplatná	056		
2.	odložená	057		
*	Mimořádný výsledek hospodaření (7.53-54-55)	058		
T.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	059		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (7.52+58-59)	060	302	-16
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (7.30+48+53-54)	061	302	52

Sestaveno dne:  23.12.2011		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky  akciová společnost	Předmět podnikání  podnikatelská, finanční, ekonom. čin	Pozn.	
210_003261123.0			

**Příloha k účetní závěrce k 30.6.2011  
ve zkráceném rozsahu**

<b>Název společnosti:</b>	<b>e- Finance, a.s.</b>
<b>Sídlo společnosti:</b>	<b>Brno,Rooseveltova 593/10, PSČ: 602 00</b>
<b>Převažující předmět činnosti:</b>	<b>činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců, realitní činnost, činnost pojišťovacího makléře</b>
<b>Datum vzniku :</b>	<b>19. 12. 2001</b>
<b>IČO:</b>	<b>26272504</b>
<b>DIČ:</b>	<b>CZ26272504</b>

**I. Obecné údaje:**

1.1.Osoby s podílem 20% a vyšším na základním jmění účetní jednotky, výše jejich vkladu v procentech: Radek Jakubec.....90%

1.2.Změny a dodatky v obchodním rejstříku k 30.6.2011 – nebyly.

1.3.Organizační struktura, zásadní změny k 30.6.2011 – nebyly.

1.4.Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů:

<b>Představenstvo:</b>	<b>Lenka Chiádková – předsedkyně představenstva</b>
	<b>Ivo Škaroupka - místopředseda představenstva</b>
	<b>Mgr. Tomáš Hanák - člen představenstva</b>

<b>Dozorčí rada:</b>	<b>Radek Jakubec, MSc, MBA - předseda</b>
	<b>JUDr. Jáchym Kanárek – místopředseda</b>
	<b>Petr Barša – člen</b>

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 Café, s.r.o.  
Kozí 26/4, 602 00 Brno  
IČ: 277 54 979  
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
3. Czech Property Fund, s.r.o.  
Rooseveltova 593/10, 602 00 Brno  
IČ: 29260833  
Podíl na základním kapitálu činí 100%.



1.6. Výše vlastního kapitálu k 31.12.2010 a účetní hospodářský výsledek za rok 2010 ovládaných společností

Společnost	Výše vlastního kapitálu k 31.12.2010	Účetní hospodářský výsledek za rok 2010
e-Finance Reality, s.r.o.	-3 273 tis. Kč	-3 482 tis. Kč
e-Finance Café, s.r.o.	-1 614 tis. Kč	- 709 tis. Kč

1.7. Počet zaměstnanců a osobní náklady – zaměstnanci na dohodu o provedení práce

Položka	Zaměstnanci celkem (průměrný počet)	z toho: řídicí pracovníci
	2	0
Osobní náklady celkem	339	
z toho:		
- mzdové náklady	288	
- nákl. na soc. zabezpečení	26	
- nákl. na zdrav. a ost. pojist.	9	
- sociální náklady	16	

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

1.9. Výše půjček, záruk a ostatních plnění

- členům statutárních orgánů : nebyly poskytnuty

- členům dozorčích orgánů : **byly poskytnuty půjčky**

Předsedovi dozorčí rady Radku Jakubcovi, MSc, MBA byl poskytnut úvěr v celkové výši 4.500.000,-Kč s úrokovou sazbou 9,00% p.a. a splatností k 31.12.2014, z něhož bylo k 30.6.2011 vyčerpáno celkem 4.394.412,-Kč, ke kterému bylo poskytnuto zajištění formou zástavního práva k nemovitostem.

- členům řídicích orgánů : nebyly poskytnuty

## II. Informace o účetních metodách a obecných zásadách

2.1. Způsoby ocenění

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

2.2. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny – nebylo použito

2.3. Druhy vedlejších pořizovacích nákladů zahrnovaných do pořizovacích cen nakupovaných zásob: k 30.6.2011 nevznikly

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 2010, 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 použité odpisové metody- nebyly

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

### III. Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztrát

3.1. Zisk minulých let – v roce 2010 firma vykázala ztrátu ve výši **15 638,32 Kč**

Snížená hodnota řádku č.82 Rozvahy.

Rozdělení HV za rok 2010 do neuhrazené ztráty **- 15 638,22 Kč**  
Nerozdělený zisk k 30.6.2011 **20 378,67 Kč**

Na ř.42 výkazu zisku a ztrát – výnosové úroky z poskytnutých úvěrů a půjček ve výši **1 039 574 Kč**.

Na ř.43 výkazu zisku a ztrát – nákladové úroky v částce **1 162 594 Kč**. Jde o úroky z bankovních úvěrů a vydaných dluhopisů. Z uvedené částky představuje částka **1 112 299 Kč** nákladové úroky z emitovaných dluhopisů za dané účetní období.

3.2.1 Přehled o pohledávkách a závazcích

- a) pohledávky po lhůtě splatnosti: 286 tis.Kč
- b) pohledávky v cizí měně: 0 tis.Kč ( Slovensko)
- c) pohledávky kryté zástavním právem, resp. jiným způsobem – 21.684 tis.Kč

3.2.2. Závazky po lhůtě splatnosti

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



## 3.3. Výnosy z běžné činnosti podle hlavních činností

Činnost	Tuzemsko	Zahraničí
<b>Služby</b>	<b>10 523 tis.Kč</b>	
z toho činnost pojišťovacího zprostředkovatele a makléře	10 110 tis.Kč	
vedení účetnictví	279 tis.Kč	
Ostatní služby	134 tis.Kč	
<b>Ostatní provozní výnosy</b>	<b>31 tis.Kč</b>	
<b>Prodej zboží</b>	<b>3 070 tis.Kč</b>	
z toho prodej nemovitostí	3 070 tis.Kč	
<b>Finanční činnosti</b>	<b>1 040 tis.Kč</b>	
z toho poskytnutí úvěrů a půjček	1 019 tis.Kč	
Ostatní (úroky z vkladů u bank)	21 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 : není

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 Realty, s.r.o.

100% e-Finance Café, s.r.o.

100% Czech Property Fund, s.r.o.

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

## 3.11.Vlastní kapitál - rozdělení HV za rok 2010

Firma v roce 2010 vykázala ztrátu, která činila 15 638,22 Kč.

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

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

3.13.Údaje o přeměnách společností: nejsou

3.14. Doplnující údaje k **Rozvaze k 30.6.2011**

Na řádku č.24 Rozvahy je uvedena částka 200tis. 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 Café, s.r.o.	200.000,-Kč	0,-Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	200.000,-Kč	200.000,-Kč
Celkem	500.000,-Kč	200.000,-Kč

Na řádku č.37 Rozvahy je uvedena částka **898 100 Kč**  
Jedná se o pořízení nemovitosti vedené jako zboží.

Na řádku č.41 Rozvahy je uvedena částka **24 024 042 Kč**  
Jde o půjčky a úvěry poskytnuté:

Popis:	splatnost	úrok. sazba:	zůstatek:
Radek Jakubec	31.12.2014	9,0%	4 563 887 Kč
Firmě Radek Jakubec, s.r.o.	31.12.2014	0%	307 683 Kč
Firmě e-Finance Reality,s.r.o.	31.5.2014	2%	8 443 662 Kč
Firmě Czech Property Fund,s.r.o.	31.5.2014	14,4%	10 708 810 Kč

Tyto úvěry byly poskytnuty ( ) zejména za účelem koupě a následného prodeje nemovitosti dceřinými společnostmi a u bytových družstev fyzickou osobou, jelikož v těchto družstvech nemůže být členem právnická osoba.

Na řádku č. 49 Rozvahy je uvedena částka **10 151 579 Kč**  
Pohledávky za odběrateli v částce 4 567 379 Kč  
Půjčky a úvěry úročené vč.úroků k 30.6.2011 v částce 5 584 200 Kč

Na řádku č. 50 – nesplacené úroky za upsané vlastní jmění v částce **23 835 Kč**

Na řádku č. 64 – Fap placené v r.2011, náklad r. 2012 v částce 959 118 Kč  
Časové rozliš. úroků emitov. dluhopisů v částce 31 227 620 Kč  
**CELKEM 32 186 737 Kč**

Na řádku č. 76 – oceňování podílu v dceřiných společ. ekvivalencí **300 000 Kč**

Na řádku č. 98 – emitované dluhopisy v částce **73 082 000 Kč**

Na řádku č.110 – srážková + zálohová daň za 6/2011 ve výši 7 206 Kč  
DPH za III.Q 2011 ve výši 24 603 Kč  
Daň z převodu nemovitosti ve výši 24 390 Kč  
Silniční daň na rok 2011 ve výši 1 800 Kč  
**CELKEM v částce 57 999 Kč**

Na řádku č. 114 – skupinová pojistná smlouva – závazek z pojistného	
	v částce 9 282 540 Kč
Na řádku č. 116 – bankovní úvěr od Raiffeisenbanky (splácený) v částce 166 385 Kč	
- bankovní úvěr od Raiffeisenbanky (splácený) v částce 171 893 Kč	
- bankovní úvěr od Raiffeisenbanky (splácený) v částce 126 989 Kč	
<b>CELKEM</b>	<b>465 267 Kč</b>
Konečná splatnost úvěrů je v roce 2013, úroková sazba 13,1%.	
Na řádku č. 117 – kontokorent od Raiffeisenbanky	v částce 261 368 Kč

V Brně dne: 23.12.2011

Zpracovala: Ing.Petra Vinčáková

Lenka Chládková  
předsedkyně představenstva

Ivo Škaroupka  
místopředseda představenstva

### PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH FLOW)

ke dni ..... **30. 06. 2011** .....

jednotky 1000 Kč

Rok	Měsíc	IČ
2011	06	26272504

CASH FLOW

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**e-FINANCE, a.s.**Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání IČ-4 se od bydliště**Rooseveltova 593****Bmo****60 200**

Označ.	T E X T	Skutečnost ve sledovaném účetním období	Skutečnost v minulém účetním období
P	Štěr peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	<b>+21 502</b>	<b>+10 591</b>
Peněžní toky z hlavní výstředné činnosti (provozní činnosti)			
Z	Účelný zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním (do ukazatele nejsou zahrnuty účty 591 až 596)	<b>+ 301</b>	<b>+52</b>
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	<b>+ 123</b>	<b>+ 551</b>
A.1.1.	Odpisy stávajících aktiv (+) a výj. zisk. ceny prodávajících stávajících aktiv, a dále umořování opravné položky k natytnému majetku (+/-)		
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv		
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stávajících aktiv (-/+)(vyúčtování do výnosů "+", do nákladů "-")		
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku		
A.1.5.	Vyúčtované základové úroky (+) a výjímku kapitalizovaných úroků, a vyúčtované výnosové úroky (-)	<b>+ 123</b>	<b>+ 551</b>
A.1.6.	Úpravy o ostatní nepeněžní operace		
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými po- žitkami	<b>+ 424</b>	<b>+ 603</b>
A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	<b>-37 626</b>	<b>-26 675</b>
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a důhodných účtů akčních	<b>-37 016</b>	<b>-25 565</b>
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a do- hodných účtů pasivních	<b>-1 542</b>	<b>- 330</b>
A.2.3.	Změna stavu záloh (+/-)	<b>+ 932</b>	<b>- 780</b>
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nepatřícího do peněžních prostředků a ekvivalentů		
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými přírůstky	<b>-37 202</b>	<b>-26 072</b>
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)	<b>-50</b>	<b>- 144</b>
A.4.	Přijaté úroky (+)	<b>+21</b>	<b>+ 170</b>
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrný daň za neměnné aktiva (-)	<b>-27</b>	<b>-53</b>
A.6.	Příjmy a výdaje spojené s mimoř. účel. případy, které tvoří mimořádný výsledek hosp. včetně uhrazení a splacení daně z příjmů z mimořádné činnosti		
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)		
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	<b>-37 258</b>	<b>-26 099</b>

Čísloř.	T E X T	Skutečnost ve sledovaném účetním období	Skutečnost v minulém účetním období
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím statých aktiv	<b>- 200</b>	
B.2.	Příjmy z prodeje statých aktiv		
B.3.	Půjčky a úvěry splatným osobám		
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	<b>- 200</b>	
<b>Peněžní toky z finančních činností</b>			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků a krátkodobých závazků spadajících do oblasti finančních činností na peněžní prostředky a ekvivalenty	<b>+33 762</b>	<b>+37 100</b>
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		<b>-90</b>
C.2.1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z M. zvýšení základního kapitálu, emisí nových akcií, emisí nových rezervních fondů včetně státních záloh na toto zvýšení (+)		
C.2.2.	Vypáčení podílů na vlastním kapitálu společníky (-)		
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníky a akcionáři (+)		
C.2.4.	Úhrada zůstatky společníky (+)		
C.2.5.	Přísahé platby na vrub fondů (-)		
C.2.6.	Vypáčení dividendy nebo podílů na zisku včetně zaplacení sráž. daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky v.o.s. a komplementáři u k.s. (-)		<b>-90</b>
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	<b>+33 762</b>	<b>+37 010</b>
F.	Čistě zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	<b>-3 696</b>	<b>+10 911</b>
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	<b>+17 806</b>	<b>+21 502</b>

Sešláveno dne: <b>2 3 . 1 2 . 2 0 1 1</b>		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky: <b>akciová společnost</b>	Předmiot podnikání: <b>podnikatelská, finanční a ekonomická činnost</b>	Pozn.:	