



A&CE Auditoři a znalci Praha, spol. s r.o.

Bělehradská 17, 140 00 Praha 4 Tel/fax 222 561 049, tel. 222 561 048

Společnost je zapsána u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 47335, IČ: 44965095

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o auditu roční účetní závěrky
k 31.12.2013

IMOBÁ, a.s.

únor 2014

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o auditu roční účetní závěrky k 31.12.2013

Účetní jednotka:

IMOB A, a.s.

Pyšelská 23227/3
149 99 Praha 4
IČ: 261 24 459

Příjemce zprávy:

Mgr. Václav K n o t e k
předseda představenstva

Účetní období:

1.1. 2013 - 31.12.2013

Ověření provedl:

A & CE Auditoři a znalci Praha, spol. s r.o.
Bělehradská 17, 140 00 Praha 4
oprávnění KA ČR číslo 157
IČ: 449 65 095
zastoupená ředitelem společnosti
Ing. Rostislavem Otřísalem, CSc.



Rostislav Otřísal

Obsah:

Příjemce
Odpovědnost statutárního orgánu za účetní závěrku
Odpovědnost auditora
Výrok auditora

Auditované přílohy:

Rozvaha k 31.12.2013
Výkaz zisku a ztráty k 31.12.2013
Příloha k účetní závěrce k 31.12.2013

**Zpráva nezávislého auditora
o auditu roční účetní závěrky k 31.12.2013
pro akcionáře a představenstvo společnosti**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **IMOB A, a.s.**, která se skládá z rozvahy k 31.12.2013, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2013 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti IMOB A, 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 nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

Naší odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné 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 významných nesprávností údajů uvedených v účetní závěrce způsobených 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.

Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Výrok auditora bez výhrad

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti IMOB A, a.s. k 31.12.2013 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2013 v souladu s českými účetními předpisy.

V Praze dne 18. února 2014.


.....
Ing. Zdeněk Raab
auditor
oprávnění KA ČR číslo 647
odpovědný za vypracování zprávy




.....
A & CE Auditoři a znalci Praha, spol. s r.o.
Praha 4, Bělehradská 17
oprávnění KA ČR číslo 157
Ing. Rostislav Otáhal, CSc.
auditor a jednatel společnosti

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2013

1. Účetní jednotka

Obchodní firma: IMOB, a.s.
Sídlo: Pyšelská 2327/2, 149 00 Praha 4
Právní forma: akciová společnost IČO: 26124459
Předmět podnikání: koupě zboží za účelem dalšího prodeje a prodej, pronájem nemovitostí včetně doplňkových služeb, organizační a ekonomické poradenství

Datum vzniku společnosti: 27.10.1999

Řádná účetní závěrka byla sestavena za účetní období od 1.1. do 31.12.2013 dne 18.2.2014

Osoby podílející se na základním kapitálu společnosti

jméno a sídlo osoby	podíl na zákl. kapitálu v %	
	běžné období	min.období
AGROFERT, a.s., Pyšelská 2327/2, 149 00 Praha 4	100%	100%

Změny a dodatky v obchodním rejstříku:

Z důvodu posílení kapitálové stability a finanční situace společnosti se zvyšuje základní kapitál společnosti z dosavadní výše 2.433.200.000,- Kč (slovy: dvě miliardy čtyři sta třicet tři milionů dvě stě tisíc korun českých) o částku 8.000.000.000,- Kč (slovy: osm miliard korun českých) na výslednou částku 10.433.200.000,- Kč (slovy: deset miliard čtyři sta třicet tři milionů dvě stě tisíc korun českých).

Společnost je začleněna do konsolidačního celku AGROFERT, a. s.

Organizační struktura: společnost není organizačně členěna, v jejím čele stojí statutární orgán, tj. představenstvo

Statutární a dozorčí orgány společnosti k 31.12.2013:

Představenstvo:

Předseda Ing. Andrej Babiš
místopředseda Ing. Petra Procházková
členové: Monika Babišová

Dozorčí rada

předseda: JUDr. Libor Široký
místopředseda: Ing. Jiří Haspeklo
členové: Mgr. Václav Knotek



2. Majetková nebo smluvní účast v jiných společnostech

obchodní firma a sídlo společnosti	% podíl ZK min.obd.	% podíl ZK běž. obd.	vlastní kapitál	výsledek hospod.
Agroing, s.r.o., IČ 45275831	100%	100%	*/	*/
Penzion Labská, a.s., IČ 27274462	5%	5%	*/	*/
Přerovské strojírný, a.s. IČ 00008311	11,81%	11,81%	*/	*/
I.M.O.R.E.P SARL, IČ 532580503	51%	51%	*/	*/
I.M.O.D.I.M SARL, IČ 532612157	100%	100%	*/	*/
TK Slávia Agrofert, a.s., 4415212	55,56%	55,56%	*/	*/
Port Service Bratislava, spol. s r.o., 31328261	33%	33%	*/	*/
Italian Tomato Food	50%	100%	*/	*/
AGFoundation, s.r.o., IČ 28962761		100%	*/	*/
AGRO Blatná, a.s. IČ 48202479		35,43%	*/	*/
ZZN Strakonice, IČ 46678379		37,76%	*/	*/
Anděl Media Centrum, s.r.o.		100%	*/	*/
Farma Čapí hnízdo, a.s.		100%	*/	*/

*/Údaje k datu sestavení účetní závěrky nejsou k dispozici.

3. Zaměstnanci a osobní náklady

	celkem		z toho: řídicí orgán	
	běžné obd.	minulé obd.	běžné obd.	minulé obd.
počet zaměstnanců průměrný přepočtený	59		4	
osobní náklady v tis. Kč celkem	47 630		12 619	
z toho: odměny členům orgánů společnosti				

Z důvodu fúze k 1.1.2013 nejsou vyplněna min. období

4. Poskytnutá peněžní a jiná plnění

Společnost neposkytuje žádné vozidlo či jiná plnění k služebním i soukromým účelům členům orgánů společnosti.

5. Obecné účetní zásady, účetní metody, způsoby oceňování a odpisování

a/ Předkládaná účetní závěrka společnosti byla zpracována na základě zákona č. 563/91 Sb. o účetnictví, vyhlášky č. 500/2002 Sb. a opatření MF čj. 281/89 759/2001.

b/ Odchytky od stanovených metod podle § 7 odst.5 ZÚ nebyly uplatněny. Nedošlo k žádným změnám používaných účetních zásad a metod.

c/ Ocenění jednotlivých složek majetku a závazků se provádí způsoby stanovenými § 25 ZÚ.

d/ Účetní odpisování dlouhodobého majetku se provádí dle metodiky stanovené odpisovým plánem. Jsou použity lineární odpisy a odpisová doba je stanovena dle doby použitelnosti dlouhodobého majetku takto:

- nehmotný dlouhodobý majetek 2 - 5 let
- samostatné movité věci 3 - 30 let
- stavby 30 - 50 let
- drobný hmotný majetek dle interní směrnice 2 - 4 roky

e/ Opravné položky k majetkovým účtům se tvoří na základě informací získaných zejména při inventarizacích, a to v případech, kdy je třeba vyjádřit snížení jejich ocenění.

f/ Přepočet údajů v cizích měnách se provádí směnným kurzem devizového trhu vyhlášeného ČNB.

g/ Ocenění reálnou hodnotou nebylo v tomto účetním období použito.

6. Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztráty

a) Dlouhodobý majetek

	nehmotný majetek v tis. Kč	hmotný majetek odpisovaný v tis. Kč	hmotný majetek neodpisovaný v tis. Kč	finanční majetek v tis. Kč
pořizovací cena 1.1.	539	1 199 206	882 228	34 517
přírůstky	27	180 459	13 047	1 097 384
úbytky		2 596		20 128
přecenění				-1 068
pořizovací cena 31.12.	566	1 377 070	895 275	1 112 840

Ve skupině dlouhodobého finančního majetku bylo

pořízeno: Anděl Media Centrum, s.r.o. 1 097 384 tis. Kč
úbytek (fúze): RLRE Taurus Property s.r.o. 20 128 tis. Kč



b/ Odložená daň

	Zůstatek k 31.12.2013				
	Účetní zůstat. Hodnota v tis. Kč	Daňová zůstat. Hodnota v tis. Kč	Rozdíl v tis. Kč	Odložená daň v tis. Kč	
				Pohledávka	Závazek
Zůstat cena dlouh. majetku	1 152 389	1 129 846	22 543		4 283
Rezervy daňově neúčinné		0	0		
Opr. položka k fin. investicím	85 145	0	85 145	16 178	
Opr.položka k pohledávkám	7 700		7 700	1 463	
Daňová ztráta			185 300	35 207	
Odložená daň vypočtená				48 565	
Odložená daň zaúčtovaná				5 549	

Z důvodu opatrnosti účetní jednotka neúčtovala o části daňové odložené pohledávky.

c/ Doměrky splatné daně z příjmů
Nevznikly

d/ Rezervy a opravné položky

Opravné položky a rezervy	1.1. min.obd. v tis. Kč	Tvorba min.obd. v tis. Kč	Čerpání min.obd. v tis. Kč	31.12. min.obd. v tis. Kč	Tvorba běž.obd. v tis. Kč	Čerpání běž.obd. v tis. Kč	31.12. běž.obd. v tis.Kč
k dlouhodobému fin. majetku	1 638	66 447		68 085	17 060		85 145
k pohledávkám	5	2 781		2 786	4 914		7 700
rezervy ostatní	17	0	-17	0	0		0

e/ Bankovní úvěry (v tis. Kč)
Společnost nemá žádné bankovní úvěry.

f/ Dotace
Společnost nemá žádné dotace.

g/ Splatné závazky:
Společnost nemá splatné závazky z pojistného na soc.zab. a přisp. na státní politiku zaměstnanosti a veřejného zdravotního pojištění.

h/ Pohledávky určené k obchodování.
Společnost neeviduje žádné pohledávky určené k obchodování.

7. Informace o majetku a závazcích

a/ Pohledávky

	běžné období v tis. Kč		minulé období v tis. Kč	
	z obchod. styku	ostatní	z obchod. styku	ostatní
po lhůtě 180 dnů	44	5 598	689	30 068
se splatností delší než 5 let	-	-	-	-
k podnikům v konsolid. celku	16 815	5 320 032	48 457	724 930



b/ Závazky

	běžné období v tis. Kč		minulé období v tis. Kč	
	z obchod.styku	ostatní	z obchod. styku	ostatní
po lhůtě 180 dnů	230	10 910	86	35 807
se splatností delší než 5 let	-	-	-	-
k podnikům v konsolid. celku	7 288	10 910	12 187	3 782

c/ Majetek pronajatý

Převážná část majetku Společnosti je předmětem pronájmu. Veškeré uzavřené nájemní smlouvy jsou za úplaty. Nejvýznamnější položkou je pronájem administrativní budovy včetně souboru movitého majetku, a to v rámci konsolidačního celku společností skupiny AGROFERT, a.s.

d/ Majetek zatížený zástavním právem nebo věcným břemenem

Společnost má zatížen majetek v hodnotě 207 444 tis. Kč zástavním právem, a to jako zajištění bankovního úvěru.

e) Majetek neuvedený v rozvaze

Společnost eviduje v podrozvahové evidenci drobný hmotný majetek ve výši 450 tis. Kč.

f/ Cizí majetek uvedený v rozvaze

Neevidujeme.

g) Hmotný dlouhodobý majetek pořízený formou finančního pronájmu

Neevidujeme.

h/ Závazky neuvedené v rozvaze

Negativní.

i/ Významné události po datu účetní závěrky

K 1.1.2014 proběhne fúze se společností Anděl Media Centrum, s.r.o. a Farma Čapí hnízdo, a.s.

j/ Významné obchodní operace

Ve společnosti se neuskutečnily žádné obchodní operace s významnými užitky nebo riziky.

k/ Transakce se spřízněnými osobami

V tomto účetním období se uskutečnily transakce pouze za běžných obchodních podmínek.



8. Vlastní kapitál

a) změny vlastního kapitálu

účet stav,změna	411 v tis. Kč	414 v tis. Kč	421 v tis. Kč	423 v tis. Kč	428 v tis. Kč	429 v tis. Kč	VH b.o. v tis. Kč	celkem v tis. Kč
1.1.2012	1 433 200	46	1 518		0	-99 201	-29 660	1 305 903
Zvýšení ZK	1 000 000							1 000 000
rozdělení zisku r. 2011						-29 660	29 660	
VH r. 2012							-110 042	-110 042
Ostatní		-46						-46
31.12.2012 – 1.1.2013	2 433 200		1 518		0	- 128 861	-110 042	2 195 815
Zvýšení ZK	8 000 000							8 000 000
rozdělení zisku r. 2012						-110 042	110 042	
VH r. 2013							43 528	43 528
Ostatní		1 068				-10 910		-9 842
31.12.2013	10 433 200	1 068	1 518		0	- 249 813	43 528	10 229 501

9. Tržby z prodeje výrobků a služeb

činnost	běžné období v tis. Kč			minulé období v tis. Kč		
	celkem	tuzemsko	zahraničí	celkem	tuzemsko	zahraničí
Tržby za prodej služeb pronájem	81 613	79 738	1 874			
Tržby za prodej služeb ostatní	50 985	49 838	1 147			
Prodej zboží	1 213	1 213				
Celkem	133 811	130 789	3 021			

Z důvodu fúze k 1.1.2013 nejsou vyplněna min. období

10. Přehled o peněžních tocích

V příloze.



Datum 18.2.2014

.....
Mgr. Václav Knotek
předseda představenstva

Zpracováno v souladu s vyhláškou č. 500/2002
Sb. ve znění pozdějších předpisů

ROZVAHA (BALANCE)

ke dni 31.12.2013
(v celých tisících Kč)

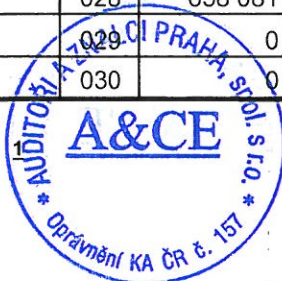
IČ
26 12 44 59

Obchodní firma nebo jiný
název účetní jednotky

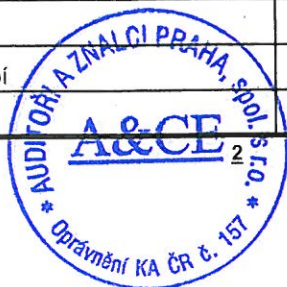
IMOB, a.s.

Sídlo, bydliště nebo místo
podnikání účetní jednotky
Pyšelská 2327/2
149 00 Praha 4

označ a	AKTIVA b	řád c	Běžné účetní období			Min.úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 31 + 63)	001	10 716 831	-318 092	10 398 739	3 292 327
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	0	0	0	0
B.	Dlouhodobý majetek (ř. 04 + 13 + 23)	003	4 800 546	-310 392	4 490 154	2 517 148
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř.05 až 12)	004	566	-346	220	327
B. I. 1	Zřizovací výdaje	005	0	0	0	0
2	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006	0	0	0	0
3	Software	007	278	-234	44	103
4	Ocenitelná práva	008	0	0	0	0
5	Goodwill	009	0	0	0	0
6	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010	288	-112	176	224
7	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	0	0	0	0
8	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012	0	0	0	0
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř.14 až 22)	013	2 289 630	-224 901	2 064 729	2 035 713
B. II. 1	Pozemky	014	890 906		890 906	887 295
2	Stavby	015	1 239 675	-137 979	1 101 696	1 064 531
3	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	137 395	-86 922	50 473	62 546
4	Pěstitelské celky trvalých porostů	017	0	0	0	0
5	Dospělá zvířata a jejich skupiny	018	0	0	0	0
6	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019	4 369	0	4 369	4 369
7	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	17 210	0	17 210	14 972
8	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021	75	0	75	2 000
9	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	022	0	0	0	0
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř. 24 až 30)	023	2 510 350	-85 145	2 425 205	481 108
B. III. 1	Podíly - ovládaná osoba	024	1 040 835	-200	1 040 635	9 840
2	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025	69 567	0	69 567	1 911
3	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026	2 438	-1 438	1 000	1 000
4	Půjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv	027	739 429	0	739 429	468 002
5	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028	658 081	-83 507	574 574	355
6	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	029	0	0	0	0
7	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030	0	0	0	0



označ a	AKTIVA b	řád c	Běžné účetní období			Min.úč. období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
C.	Oběžná aktiva (ř. 32 + 39 + 48 + 58)	031	5 915 904	-7 700	5 908 204	774 834
C. I.	Zásoby (ř.33 až 38)	032	3 222	0	3 222	3 098
C. I. 1	Materiál	033	2 761	0	2 761	2 776
2	Nedokončená výroba a polotovary	034	0	0	0	0
3	Výrobky	035	0	0	0	0
4	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	036	0	0	0	0
5	Zboží	037	344	0	344	320
6	Poskytnuté zálohy na zásoby	038	117	0	117	2
C. II.	Dlouhodobé pohledávky (ř. 40 až 47)	039	5 549	0	5 549	5 549
C. II. 1	Pohledávky z obchodních vztahů	040	0	0	0	0
2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	041	0	0	0	0
3	Pohledávky - podstatný vliv	042	0	0	0	0
4	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	043	0	0	0	0
5	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044	0	0	0	0
6	Dohadné účty aktivní	045	0	0	0	0
7	Jiné pohledávky	046	0	0	0	0
8	Odložená daňová pohledávka	047	5 549	0	5 549	5 549
C. III.	Krátkodobé pohledávky (ř. 49 až 57)	048	5 483 228	-7 700	5 475 528	734 590
C. III. 1	Pohledávky z obchodních vztahů	049	153 284	-7 700	145 584	56 583
2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	050	4 962 625	0	4 962 625	637 000
3	Pohledávky - podstatný vliv	051	0	0	0	0
4	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	052	0	0	0	0
5	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053	0	0	0	0
6	Stát - daňové pohledávky	054	3 645	0	3 645	3 594
7	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	4 625	0	4 625	4 538
8	Dohadné účty aktivní	056	624	0	624	1 322
9	Jiné pohledávky	057	358 425	0	358 425	31 553
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek (ř. 59 až 62)	058	423 905	0	423 905	31 597
C. IV. 1	Peníze	059	276	0	276	365
2	Účty v bankách	060	423 629	0	423 629	31 232
3	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061	0	0	0	0
4	Pořizovaný krátkodobý finanční majetek	062	0	0	0	0
D. I.	Časové rozlišení (ř. 64 až 66)	063	381	0	381	345
D. I. 1	Náklady příštích období	064	381	0	381	345
2	Komplexní náklady příštích období	065	0	0	0	0
3	Příjmy příštích období	066	0	0	0	0



označ a	PASIVA b	řád c	Běžné úč. období 5	Min.úč. období 6
	PASIVA CELKEM (ř. 68 + 85 + 118)	067	10 398 739	3 292 326
A.	Vlastní kapitál (ř. 69 + 73 + 78 + 81 + 84)	068	10 229 501	2 184 905
A. I.	Základní kapitál (ř. 70 až 72)	069	10 433 200	2 433 200
1	Základní kapitál	070	10 433 200	2 433 200
2	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	071	0	0
3	Změny základního kapitálu	072	0	0
A. II.	Kapitálové fondy (ř. 74 až 77)	073	1 068	0
A. II. 1	Emisní ážio	074	0	0
2	Ostatní kapitálové fondy	075	0	0
3	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	076	1 068	0
4	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách společností	077	0	0
5	Rozdíly z přeměn společností	078	0	0
A. III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku (ř. 79 + 80)	079	1 518	1 518
A. III. 1	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	080	1 518	1 518
3	Statutární a ostatní fondy	081	0	0
A. IV.	Výsledek hospodářství minulých let (ř. 82 + 83)	082	-249 813	-249 813
A. IV. 1	Nerozdělený zisk minulých let	083	0	0
2	Neuhrazená ztráta minulých let	084	-249 813	-249 813
A. V.	Výsledek hospodářství běžného účetního období (+/-) /ř.01 - (+ 69 + 73 + 78 + 81 + 85 + 118)/	085	43 528	0
B.	Cizí zdroje (ř. 86 + 91 + 102 + 114)	086	166 957	1 106 639
B. I.	Rezervy (ř. 87 až 90)	087	0	0
B. I. 1	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	088	0	0
2	Rezerva na důchody a podobné závazky	089	0	0
3	Rezerva na daň z příjmů	090	0	0
4	Ostatní rezervy	091	0	0
B. II.	Dlouhodobé závazky (ř. 92 až 101)	092	27 377	407 001
B. II. 1	Závazky z obchodních vztahů	093	27 377	25 645
2	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	094	0	379 899
3	Závazky - podstatný vliv	095	0	0
4	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	096	0	0
5	Dlouhodobé přijaté zálohy	097	0	1 457
6	Vydané dluhopisy	098	0	0
7	Dlouhodobé směnky k úhradě	099	0	0
8	Dohadné účty pasívní	100	0	0
9	Jiné závazky	101	0	0
10	Odložený daňový závazek	102	0	0



označ a	PASIVA b	řad c	Běžné úč. období 5	Min.úč. období 6
B. III.	Krátkodobé závazky (ř. 103 až 113)	103	139 580	624 638
B. III. 1	Závazky z obchodních vztahů	104	22 534	23 214
2	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	105	101 886	583 544
3	Závazky - podstatný vliv	106	0	0
4	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	107	0	0
5	Závazky k zaměstnancům	108	2 799	1 856
6	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	109	1 235	959
7	Stát - daňové závazky a dotace	110	676	1 089
8	Krátkodobé přijaté zálohy	111	6 726	4 356
9	Vydané dluhopisy	112	0	0
10	Dohadné účty pasivní	113	3 700	4 365
11	Jiné závazky	114	24	5 255
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (ř. 115 až 117)	115	0	75 000
B. IV. 1	Bankovní úvěry dlouhodobé	116	0	65 000
2	Bankovní úvěry krátkodobé	117	0	10 000
3	Krátkodobé finanční výpomoci	118	0	0
C. I.	Časové rozlišení (ř. 119 + 120)	119	2 281	782
C. I. 1	Výdaje příštích období	120	0	0
2	Výnosy příštích období	121	2 281	782



Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
18.2. 2014		

Zpracováno v souladu s vyhláškou č.
500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni **31.12.2013**
(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný název
účetní jednotky

IMOB, a.s.

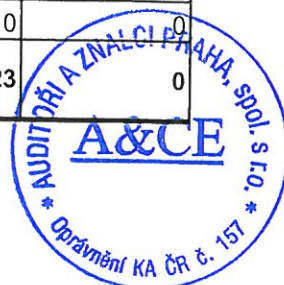
Sídlo, bydliště nebo místo podnikání
účetní jednotky

Pyšelská 2327/2
149 00 Praha 4
0

IČ
26 12 44 59

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	01	1 213	0
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	02	1 010	0
+	Obchodní marže (ř. 01-02)	03	203	0
II.	Výkony (ř. 05+06+07)	04	132 598	0
II. 1	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05	132 598	0
2	Změna stavu zásob vlastní činnosti	06	0	0
3	Aktivace	07	0	0
B.	Výkonová spotřeba (ř. 09+10)	08	51 069	0
B. 1	Spotřeba materiálu a energie	09	25 034	0
B. 2	Služby	10	26 035	0
+	Přidaná hodnota (ř. 03+04-08)	11	81 732	0
C.	Osobní náklady	12	47 630	0
C. 1	Mzdové náklady	13	36 157	0
C. 2	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	14	0	0
C. 3	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	10 767	0
C. 4	Sociální náklady	16	706	0
D.	Daně a poplatky	17	1 294	0
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	58 411	0
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu (ř. 20+21)	19	500	0
III. 1	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	500	0
2	Tržby z prodeje materiálu	21	0	0
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu (ř. 23+24)	22	1	0
F. 1	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	1	0
F. 2	Prodaný materiál	24	0	0
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25	4 792	0
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	65 625	0
H.	Ostatní provozní náklady	27	44 952	0
V.	Převod provozních výnosů	28	0	0
I.	Převod provozních nákladů	29	0	0
*	Provozní výsledek hospodaření	30	-9 223	0

/(ř.11-12-17-18+19-22-25+26-27+(-28)-(-29)/



Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31	0	0
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32	0	0
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku (ř. 34 + 35 + 36)	33	1 775	0
VII. 1	Výnosy z podílů v ovládaných osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34	1 775	0
VII. 2	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35	0	0
VII. 3	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36	0	0
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37	0	0
K.	Náklady z finančního majetku	38	0	0
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39	0	0
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40	0	0
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	41	17 060	0
X.	Výnosové úroky	42	66 443	0
N.	Nákladové úroky	43	37 578	0
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	89 204	0
O.	Ostatní finanční náklady	45	50 033	0
XII.	Převod finančních výnosů	46	0	0
P.	Převod finančních nákladů	47	0	0
*	Finanční výsledek hospodaření ((ř.31-32+33+37-38+39-40-41+42-43+44-45-(-46)+(-47))/-)	48	52 751	0
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (ř. 50 + 51)	49	0	0
Q. 1	-splatná	50	0	0
Q. 2	-odložená	51	0	0
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (ř. 30 + 48 - 49)	52	43 528	0
XIII.	Mimořádné výnosy	53	0	0
R.	Mimořádné náklady	54	0	0
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti (ř. 56 + 57)	55	0	0
S. 1	-splatná	56	0	0
S. 2	-odložená	57	0	0
*	Mimořádný výsledek hospodaření (ř. 53 - 54 - 55)	58	0	0
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 52 + 58 - 59)	60	43 528	0
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30 + 48 + 53 - 54)	61	43 528	0

Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
18.2.2014		



Přehled o peněžních tocích (cash flow)

		2013
P.	Stav pen.prostř. a pen.ekv. na začátku účetního období	31597
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)		
Z.	Účetní zisk/ztráta z běžné činnosti před zdaněním	43528
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	51 021
A.1.1.	Odpisy dlouhodobého majetku (+) s výjimkou prodaného dlouh.maj., a dále umořování oceňovacího rozdílu k nab.maj. a goodwillu (+/-)	58411
A.1.2.	Změna stavu opravných položek a rezerv	21975
A.1.3.	Zisk (-) / ztráta (+) z prodeje dlouhodobého majetku	-499
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)	
A.1.5.	Vyúčtované nákl.úroky (+) s výjim.kapitaliz.a vyúčt.výnos.úroky (-)	-28866
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami	94 549
A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-5 229 175
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-4745491
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	-483560
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	-124
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku /vyjma PP a PE/	
A**	Čistý pen.tok z provoz.činnosti před zdaň. a mimoř.položkami	-5 134 626
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)	-37578
A.4.	Přijaté úroky (+)	66444
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běž. činnost a za doměrky daně (-)	-398
A.6.	Mimoř. VH vč.uhraz. splatné daně z příjmů z mimoř.činnosti	
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+) (nebo alternativně v inv.čin.)	
A ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-5 106 158
Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1.	Výdaje spojené s nabytím dlouhodobého majetku	-1184704
B.2.	Příjmy z prodeje dlouhodobého majetku	500
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	-862706
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-2 046 910
Peněžní toky z finančních činností		
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, příp. krátkodobých	-454624
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na pen.prostř. a pen.ekv.	8 000 000
C.2.1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněž.ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, emis.ážia, rezervního fondu vč.záloh (+)	8000000
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)	
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů (+)	
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)	
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku vč.zapl.srážk.daně (-)	
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	7 545 376
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	392 308
R.	Stav peněžních prostředků a pen.ekv. na konci období	423 905



