

ИМО 03 ЕАД
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 Г.

	Стр.
Доклад на независимия одитор	
Годишен доклад за дейността	1-3
Годишен финансов отчет	
Отчет за всеобхватния доход	4
Счетоводен баланс	5
Отчет за промените в собствения капитал	6
Отчет за паричните потоци	7
Приложения към годишния финансов отчет	8-28

Доклад на независимия одитор

До акционера на „Имо оз“ ЕАД

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „Имо оз“ ЕАД („Дружеството“), съдържащ счетоводния баланс към 31 декември 2017 г. и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и приложение към финансовия отчет, съдържащо обобщено оповестяване на съществения счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2017 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“.

Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Независимост

Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС.

Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие

Обръщаме внимание на приложение 2.1 към този финансов отчет, където е оповестено, че към 31 декември 2017 г. нетните активи на Дружеството са с отрицателна стойност в размер на 10,437 хил. лева и регистрираният му капитал превишава чистата стойност на имуществото, което не е в съответствие с Търговския закон. Тези обстоятелства, изложени в приложение 2.1, свидетелстват за наличието на съществена несигурност, която би могла да породи значимо съмнение относно способността на Дружеството да продължи дейността си като действащо предприятие, тъй като поддържането на дейността му зависи от капиталовата подкрепа на Дружеството-майка и ликвидната подкрепа на Юробанк Прайвит Банк Люксембург СА.

Нашето мнение не е модифицирано по този въпрос.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приети от ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.

- достигахме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с ръководството, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.


Милка Дамянова
Регистриран одитор




Джок Нюнан
„ПрайсуотърхаусКупърс Одит“ ООД

15 юни 2018 г.
София, България

Ръководството представя годишен доклад и годишен финансов отчет към 31 декември 2017 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети в Европейския съюз. Този финансов отчет е одитиран от ПрайсуотърхаусКупърс Одит ООД.

ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА И ПРЕГЛЕД

Имо 03 ЕАД, ЕИК 175434111 е частно акционерно дружество, регистрирано в България на 18.12.2007 г. Дружеството е със седалище в България София 1766, ул. Околовръстен път 260. Едноличен собственик на капитала е НЕУ 03 Пропърти Холдинг Лимитед, Кипър, частно дружество, учредено и съществуващо съгласно законите на Кипър, вписано в регистрите на Министерството на енергетиката, промишлеността и туризма, Никозия под номер HE326948. Дружеството няма клонове в страната или чужбина.

Собственик на капитала на дружеството е Юробанк Ергасиас (виж още нота 13).

Основната дейност на Дружеството включва всички видове сделки с недвижими имоти: покупко-продажба, отдаване под наем, лизинг и сублизинг както и управление на имотите и поддръжка, строителство, инженерингови дейности, подготовка на инвестиционни проекти, консултации за недвижими имоти, управление на проекти, услуги по оценка на имоти, брокерски и посреднически услуги, услуги за технически консултации, архитектурни, довършителни работи по недвижими имоти и инженерингови проучвания.

Дружеството не извършва дейност в научноизследователската и развойната област.

СТРУКТУРА НА ОСНОВНИЯ КАПИТАЛ

Към 31.12.2017 г. общият брой на обикновените акции възлиза на 125,000 всяка с номинална стойност 1 лв.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ

Към 31.12.2017 г. Съвет на директорите се състои от:

Емил Пилафов - Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор

Мариана Христова - Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор

Михалис Стаму - Член на Съвета на директорите

Обща сума на възнагражденията, получени през годината от членовете на Съвета на директорите

През 2017 г. членовете на Съвета на директорите не са получавали възнаграждения от Дружеството в качеството им на членове на Съвета на директорите.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Акции и облигации на Дружеството, които са придобити, притежавани или прехвърлени от членове на Съвета на директорите през годината

Никой от членовете на Съвета на Директорите не е получавал възнаграждение от Дружеството в качеството им на членове на Съвета на директорите.

Права на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации на Дружеството

Членовете на Съвета на директорите не притежават специални права от придобиването на акции на Дружеството.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Участия на членовете на Съвета на Директорите в други търговски предприятия като:

Съдружници с неограничена отговорност

Никой от членовете на Съвета на Директорите не е съдружник с неограничена отговорност в друго търговско предприятие.

Съдружници/акционери, притежаващи над 25% от капитала в друго Дружество

Никой от членовете на Съвета на Директорите не притежава над 25% от капитала на друго търговско дружество.

Участие в управлението на други дружества или сътрудници като пълномощници, мениджъри или членове на Съвета

Емил Атанасов Пилафов

- Имо Централен Офис ЕАД, България - Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД, България – Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор.

Мариана Вельова Христова

- Бългериан Ритейл Сървисиз АД, България - Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Имо Централен Офис ЕАД, България – Член на Съвета на директорите;

Михалис Стамү

- Имо Пропърти Инвестмънтс Букурещ, Румъния – Член на Съвета на директорите;
- Имо II Пропърти Инвестмънтс Букурещ, Румъния – Член на Съвета на директорите;
- Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД, България – Член на Съвета на директорите;
- Имо Централен Офис ЕАД, България - Член на Съвета на директорите;
- NEU BG Central Office Limited, Cyprus - Член на Съвета на директорите;
- ERB Leasing EAD, Bulgaria - Член на Съвета на директорите;
- ERB Property Services Sofia AD, Bulgaria - Член на Съвета на директорите;
- Eurobank Property Services S.A., Romania - Член на Съвета на директорите.

Договори съгласно чл. 240б от Търговския Закон

Дружеството няма сключени договори съгласно чл. 240 б, алинея 1 от Търговския Закон .

ПРЕГЛЕД НА РЕЗУЛТАТИТЕ

Резултати за текущия период

Финансовият резултат преди данъчно облагане за 2017 г. е загуба в размер 728 хил.лв. Финансовите разходи представляват основната част от общите разходи – 599 хил.лв.

ПРЕГЛЕД НА РЕЗУЛТАТИТЕ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Инвестиции

През Декември 2013 г. Дружеството е придобило чрез публична продажба един имот в гр. Варна, местност свети Никола. Имота представлява урегулиран поземлен имот с проект и започнато строителство на жилищни сгради. Ръководството е в процес на анализ на различни стратегии за реализация на имота.

ОСНОВНИ ЦЕЛИ ЗА 2018 г.

Дружеството не планира нови придобивания през 2018 г. Основната цел пред Дружеството е продажбата на придобития имот.

УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

Дружеството е изложено на различни финансови рискове. Подробно описание на тези рискове, както и на политиките и процедурите, прилагани от ръководството на Дружеството, е представено в приложение 3 на финансовия отчет към 31 декември 2017 г.

СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

Няма събития след датата на баланса съгласно определението по МСС 10.

ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

Директорите са отговорни за подготовката и за коректното представяне на приложените финансови отчети в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети от Европейския Съюз.

Тази отговорност включва: планиране, прилагане и непрекъснато осъществяване на вътрешен контрол относно подготовката и коректното представяне на финансовите отчети, които не съдържат съществени несъответствия, независимо дали поради измама или грешка; избор и прилагане на подходящи счетоводни политики и счетоводни оценки, които са разумни при дадени обстоятелства.

Директорите потвърждават, че са спазили горните отговорности при изготвянето на финансовите отчети за 2017 г.

Директорите също потвърждават, че Дружеството ще продължи да функционира като действащо предприятие в обозримо бъдеще.



Емил Пилафов
Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор

Дата: 15 Юни 2018
София, България

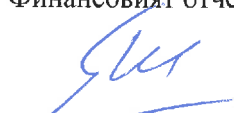


ИМО 03 ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

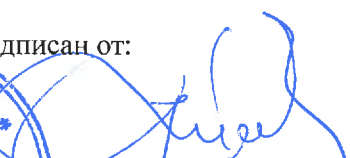
(Всички суми са в хиляди лева)

	Прил.	2017 г.	2016 г.
Разходи свързани с инвестиционни имоти	5	(118)	(155)
Административни разходи	6	(11)	(8)
Оперативна загуба		(129)	(163)
Финансови разходи, нетно	7	(599)	(540)
Загуба преди данъци		(728)	(703)
Разходи за данъци		-	-
Загуба за годината		(728)	(703)
Друг всеобхватен доход за годината		-	-
Общ всеобхватен доход за годината		(728)	(703)

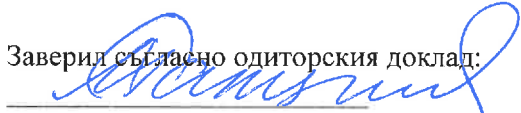
Финансовият отчет е одобрен на 15 Юни 2018 г. и подписан от:


 Емил Пилафов
 Изпълнителен Директор и
 Председател на Съвета на
 директорите




 Йорданка Карапетрова
 Отговорна за изготвяне на финансовите
 отчети

Заверил съгласно одиторския доклад:


 Милка Дамянова
 Регистриран одитор:




 Джок Нюнан
 ПрайсуютьрхаусКупърс Одит ООД

Дата: 15 -06- 2018

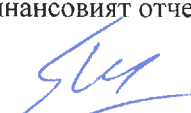
Дата: 15 -06- 2018

ИМО 03 ЕАД
СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

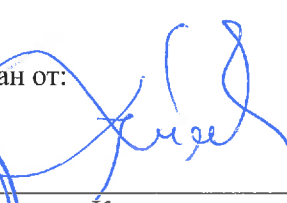
(Всички суми са в хиляди лева)

	Прил.	Към 31 декември 2017 г.	2016 г.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	9	17,971	17,971
Общо нетекущи активи		17,971	17,971
Текущи активи			
Парични средства и парични еквиваленти	10	470	225
Търговски вземания и други активи		-	1
ДДС за възстановяване		3	3
Общо текущи активи		473	229
Общо активи		18,444	18,200
Текущи задължения			
Заеми	11,14	28,871	27,897
Търговски и други задължения	12	10	12
Общо задължения		28,881	27,909
Собствен капитал			
Основен капитал	13	125	125
Натрупана загуба		(10,562)	(9,834)
Общо собствен капитал		(10,437)	(9,709)
Общо собствен капитал и задължения		18,444	18,200

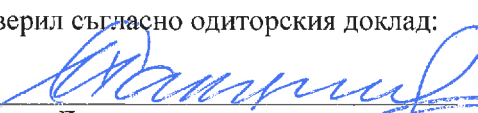
Финансовият отчет е одобрен на 15 Юни 2018 г. и подписан от:


 Емил Пилафов
 Изпълнителен Директор и
 Председател на Съвета на
 директорите

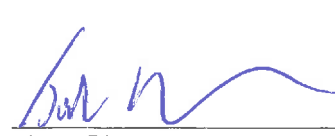



 Йорданка Карапетрова
 Отговорна за изготвяне на финансовите
 отчети

Заверил съгласно одиторския доклад:


 Милка Дамянова
 Регистриран одитор




 Джок Нюнан
 „ПрайсуотърхаусКупърс Одит“ ООД

Дата: 15 -06- 2018

Дата: 15 -06- 2018

ИМО 03 ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

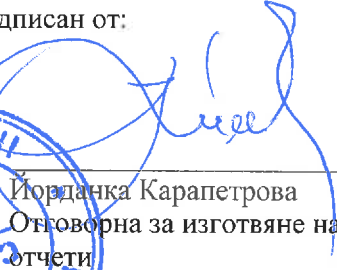
(Всички суми са в хиляди лева)

	Основен капитал	Натрупана загуба	Общо
Към 1 януари 2016 г.	125	(9,131)	(9,006)
Загуба за годината	-	(703)	(703)
Друг всеобхватен доход	-	-	-
Към 1 януари 2017 г.	125	(9,834)	(9,709)
Загуба за годината	-	(728)	(728)
Друг всеобхватен доход	-	-	-
Към 31 декември 2017 г.	125	(10,562)	(10,437)

Финансовият отчет е одобрен на 15 Юни 2018 г. и подписан от:

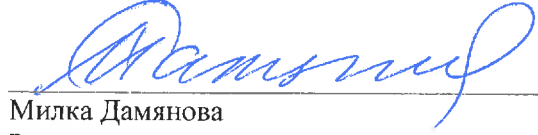

 Емил Пилафов
 Изпълнителен Директор и Председател
 на Съвета на директорите

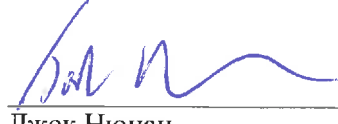
Дата:


 Йорданка Карапетрова
 Отговорна за изготвяне на финансовите
 отчети

Дата:

Заверил съгласно одиторския доклад:


 Милка Дамянова
 Регистриран одитор


 Джок Нюнан
 „ПрайсуотърхаусКупърс Одит“ ООД

Дата: 15 -06- 2018



Дата: 15 -06- 2018

ИМО 03 ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

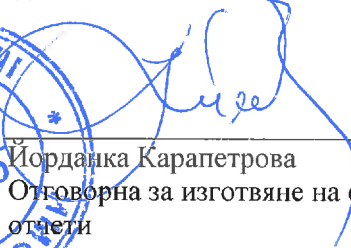
(Всички суми са в хиляди лева)

	2017 г.	2016 г.
Оперативна дейност		
Плащания към доставчици и други кредитори	(138)	(192)
ДДС при покупка на инвестиционен имот	20	30
Други парични потоци от оперативна дейност	(12)	(1)
Нетни парични потоци за оперативни дейности	(130)	(163)
Финансова дейност		
Получени заеми	978	489
Изплатени лихви	(603)	(549)
Нетни парични потоци от финансова дейност	375	(60)
Увеличение / (намаление) на парични средства и парични еквиваленти	245	(223)
Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината	225	448
Парични средства и парични еквиваленти в края на годината	470	225

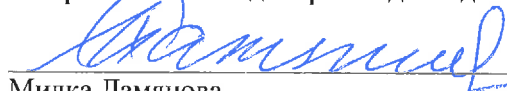
10

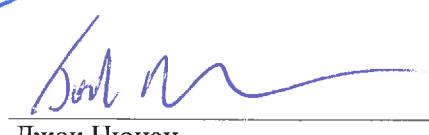
Финансовият отчет е одобрен на 15 Юни 2018 г. и подписан от:


 Емил Пилафов
 Изпълнителен Директор и Председател
 на Съвета на директорите


 Йорданка Карапетрова
 Отговорна за изготвяне на финансовите отчети

Заверил съгласно одиторския доклад:


 Милка Дамянова
 Регистриран одитор


 Джок Нюнан
 „ПрайсуотърхаусКупърс Одит“ ООД

15 -06- 2018



15 -06- 2018

1. Обща информация

ИМО 03 ЕАД („Дружеството“) е учредено на 18 декември 2007 г. като акционерно дружество с търговско име И Еф Джи Секюритис България ЕАД. Първият предмет на дейност на дружеството е осъществяване на инвестиционни услуги и дейности.

На 4 февруари 2011 г. едноличният собственик взема Решение за промяна на наименованието и предмета на дейност на дружеството. Едноличният собственик на капитала решава наименованието да бъде променено от И Еф Джи Секюритис България ЕАД на ИМО 03 ЕАД, а обхватът на предмета на дейност да бъде сменен на дейности, свързани с недвижими имоти като покупка, строителство и изграждане на недвижими имоти с цел продажба или отдаване под наем.

2. Счетоводна политика

Основните счетоводни принципи, залегнали при изготвянето на финансовите отчети са представени както следва:

2.1 База за изготвяне на годишните финансови отчети

Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) и разяснения, издадени от Комитета за разяснения (КРМСФО), приети от Европейския Съюз (ЕС). МСФО, приети от ЕС е общоприетото наименование на общата рамка за отчитане – база за изготвяне на счетоводните отчети и еквивалент на „Международни счетоводни стандарти“ (МСС), чиято рамката е определена и въведена с § 1, т. 8 от допълнителните разпоредби на Закона за счетоводство.

Принцип на действащото предприятие

Финансовият отчет е изготвен на база принципа на действащото предприятие, който предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще. Към 31 Декември 2017, Дружеството има отрицателен собствен капитал и разчита на бъдеща подкрепа и финансиране от страна на Групата, за да продължи съществуването си на база принципа на действащо предприятие. Настоящата кредитна линия е подновена със срок 28.06.2019.

ИМО 03 ЕАД има отрицателен собствен капитал в размер на 10,437 хиляди лева и е в нарушение на член 252, ал (1), т.5 от българския Търговския закон, тъй като регистрираният капитал надвишава нетните активи.

На базата на горното, финансовите отчети на Дружеството са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Позиция на Групата

Реалният БВП на Гърция се е увеличил с 1,4% през 2017 г., според първоначалната оценка на Hellenic Statistical Authority's (ELSTAT) от -0,02% през 2016 г., докато прогнозата за растеж на реалния БВП за 2018 г. е 2,1% (в сравнение с официалната цел от 2,5%). Коефициентът на безработица през декември 2017 г. е бил 20,8%, въз основа на данните на ELSTAT (31 декември 2016 г. : 23,5%). От фискална гледна точка първоначално излишъкът на Гърция за 2017 г. се очакваше да достигне 2,44% от БВП, съгласно данните за бюджета за 2018 г., надвишавайки първоначалната прогноза на Третата икономическа програма за корекции (ТИПК) от 1,75%. Според данни на Националната банка на Гърция и ELSTAT дефицитът по текущата сметка е намалял до -0.8% от БВП през 2017 г. (2016 г.: -1.1%).

2. Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

Позиция на Групата (продължение)

След приключването на втория преглед на ТИПК през юни 2017 г. и последващото отпускане на заема от 8,5 млрд. Евро, Гърция постигна споразумение с европейските институции относно пакета от политики за третия преглед на 4 декември 2017 г. и приложи всички предишни констатации до началото на 2018 г., което проправи пътя за изплащането на първия под-транш от 5,7 млрд. евро през втората половина на март 2018 г. Вторият под-транш от 1 млрд. евро ще бъде изплатен през второто тримесечие на 2018 г., при условие че европейските институции предадат положителни отчети за изчистването на нетните просрочени задължения и за безпрепятственото извършване на електронни търгове. Успоредно с горепосоченото положително развитие, Гърция се завърна на финансовите пазари чрез издаването на петгодишна облигация в размер на 3 млрд. Евро с доходност от 4,625% на 24 юли 2017 г. (за първи път от юли 2014 г.) и 3 млрд. евро седемгодишна облигация с доходност от 3,5% на 8 февруари 2018 г.

Постъпленията от емисиите на облигации ще се използват за бъдещо управление на задълженията / дълга и за формирането на паричен буфер в държавата, който би улеснил достъпа до пазара на страната след приключване на програмата през август 2018 г.

Приключването на четвъртия и окончателен преглед на ТИПК, който ще бъде извършен до юни 2018 г. в съответствие с плана за изпълнение, очаквания значителен ръст на инвестициите (2018 бюджетна прогноза - 11,4% в сравнение с увеличението от 9,6% през 2017 г.) и очаквания силен туристически сезон подкрепят очакваното подобряване на вътрешната икономическа активност през 2018 г.

Изпълнението на реформите, договорени в контекста на ТИПК, прилагането на допълнителни мерки за облекчаване на дълга в съответствие с решенията на Еврогрупата от 24 май 2016 г., осъществяването на финансиране от Европейския съюз (ЕС) за подпомагане на местните инвестиции и създаване на работни места, привличането на чуждестранен и вътрешен капитал и приемането на отворен модел на икономическо развитие, ще улесни възстановяването на доверието в перспективите пред гръцката икономика и по-нататъшната стабилизация на вътрешния икономическа среда, които са необходими условия за завръщането на страната към стабилен и устойчив растеж.

Основните рискове и несигурности включват: (а) възможни закъснения във въвеждането на плана за реформи с цел да се изпълнят следващите цели и ключовите етапи на ТИПК, (б) възможни закъснения на споразуменията между Гърция и институциите след приключване на програмата, (в) влиянието на допълнителните фискални мерки съгласувани при прегледите на ТИПК върху нивото на икономическа активност и привличането на инвестиции, (г) възможността за привличане на нови инвестиции в страната, (д) времето на пълното премахване на рестрикциите за свободно движение на капитал и съответния ефект върху нивото на икономическа активност, (е) възможното забавяне при привличането на депозити и/или възможните закъснения в ефективното управление на необслужваните кредити като резултат от макроикономическите условия в Гърция и (ж) геополитическите условия в по-широк регион и външните шокове от забавянето на глобалната икономика.

В съответствие със споразумението с европейските партньори, властите са се съгласили да се поддържа достатъчна ликвидност в банковата система, докато Гърция изпълни задълженията си по програмата на Европейския Механизъм за Стабилност (ЕМС). Постепенното стабилизиране на макроикономическата среда след приключването на втория и третия преглед на ТИПК, засили доверието към Гърция на международните пазари, подобри вътрешното икономическо доверие и улесни връщането на депозитите, както и бъдещия контрол на капитала. Успешното завършване на четвъртия преглед на ТИПК и постигането на споразумение за бъдещите взаимоотношения на Гърция с нейните официални кредитори, ще спомогне за по-нататъшното възстановяване на доверието на вложителите, като по този начин ще се ускори връщането на депозитите и ще се отрази положително върху финансирането на икономиката.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

Позиция на Групата (продължение)

Групата следи отблизо развитието на гръцката макроикономическа среда, като отчита прякото и непрякото ѝ излагане на риск. Основен приоритет е активното управление на необслужваните експозиции, с цел съществено да се намали техният обем в съответствие с оперативните цели на банката, вътрешната инфраструктура на Групата, важните законодателни промени и външните партньорства, които са или се очаква да бъдат предприети.

Успоредно с това, Групата отчита нетна печалба, в размер на 104 млн. Евро за 2017 г. В контекста на своя стратегически план, Банката предприе значителни инициативи за изпълнение на останалите ангажименти по плана за реструктуриране и пристъпи към обратното изкупуване от преференциалните акции чрез издаване на облигации от първи ред в началото на 2018 г., които се включват в общото съотношение на капиталовата адекватност. Коефициентът на базовия собствен капитал от първи ред (СЕТ1) на Групата е 17,9% към 31 декември 2017 г., а съответното проформа съотношение след обратното изкупуване на преференциални акции/емитиране на облигации от първи ред и приключването на сделката за продажба в Румъния ще бъде 15,8%. Ефектът от приемането на МСФО 9 върху СЕТ1 на групата към края на 2018 г., съгласно преходните разпоредби за петгодишния фазов период, ще бъде 16 базисни пункта.

Юробанк, заедно с останалите три гръцки системни банки, пряко контролирани от Европейската централна банка (ЕЦБ), е подложена на стрес тест, започнал на 31 януари 2018 и валиден за целия ЕС, въведен от Европейския банков орган (ЕБО) за 2018 г. Резултатите за гръцките системни банки се очаква да бъдат публикувани през май 2018 г.

В условията на положителен растеж, Групата е на път да постигне целите си за намаляване на необслужваните експозиции през 2018 г., да запази рентабилността си, да продължи създаването на органичен капитал и да укрепи позициите си на гръцкия пазар и в чужбина.

Сделки със свързани лица – структура на акционерния капитал на Юробанк Ергасиас С.А.

В резултат на успешното приключване на увеличението на основния капитал, изцяло покрито от частни, институционални и други инвеститори през ноември 2015 г., процентът на обикновените акции с право на глас от капитала на Юробанк Ергасиас, притежавани от Гръцкия фонд за финансова стабилност намаля от 35.41% до 2.38%.

Независимо от отбелязаното по-горе значително намаление на процента на акциите все още се счита, че Гръцкият фонд за финансова стабилност (ГФФС) има значително влияние върху Юробанк Ергасиас. В контекста на закон 3864/2010, който е в сила, ГФФС упражнява своето право на глас в общото събрание на гръцката банка включително за решения, отнасящи се до изменение на Устава на банката, включително увеличение или намаление на капитала или съответното упълномощаване на Съвета на директорите на банката, решения по сливания, разделения, преустройство, възстановяване, удължаване на съществуването или прекратяване на дейността на банката, трансфер на активи, или някакъв друг въпрос, изискващ одобрение от квалифицирано мнозинство, както е записано в Закона за предприятията 2190/1920.

В допълнение на 4 декември 2015 година Юробанк Ергасиас сключи ново Рамково споразумение с ГФФС, заменяйки предишното, подписано на 26 август 2014 година, което регулира по-конкретно, (а) корпоративното управление на банката, (б) плана за реструктуриране и неговото съблюдаване, (в) мониторинг върху прилаганата рамката за управление на необслужвани кредити и изпълнението на решението за необслужвани кредити от страна на банката, (г) значими задължения и прехвърляне на правата на глас, (д) мониторинг на фактическия рисков профил на банката, съгласно одобрените рискова и капиталова стратегии, (е) предварително писмено съгласуване за рисковата и капиталова стратегии на банката и за стратегията, политиката и управлението на Групата с ГФФС по отношение на просрочените и необслужваните кредити и всяко подобрене, удължаване на срока, преразглеждане и отклонение от договореностите и (ж) задачите, правата и задълженията на представителя на ГФФС в Съвета на директорите на Юробанк Ергасиас.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

Изменения на стандарти и нови разяснения, приети от Дружеството

Следните изменения на стандарти и нови разяснения, публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и Комитета за разяснения (КРМСФО), приети от Европейския Съюз (ЕС) се прилагат от 1 януари 2017 г.:

МСС 7, Изменения - Инициатива за оповестяване

Изменението изисква оповестяване на информация, която ще позволи на читателите на финансови отчети да оценят промените в задълженията, произтичащи от финансова дейност, включваща както промени произтичащи от парични потоци така и непарични промени. Промените във финансовите активи трябва да бъдат включени в това оповестяване, ако това са активи, които хеджират задължения, произлизащи от финансова дейност, в случай че паричните потоци от тези финансови активи са били или ще бъдат включени в паричните потоци от финансова дейност. През годината, приключваща на 31 декември 2017 г., промяната в задълженията на Дружеството, произтичащи от финансова дейност, е свързана с изплащане на лихви по привлечени средства (бележка 11) в размер на 603 хил. лева, от които непаричните промени през годината включват начислена лихва в размер на 22 хил. лева.

МСС 12, Изменение - Признаване на отсрочени данъчни активи за нереализирани загуби

Изменението пояснява, че (а) нереализираните загуби по дългови инструменти, оценявани по справедлива стойност във финансовите отчети и по себестойност за данъчни цели, могат да доведат до възникването на данъчно признати временни разлики независимо дали дружеството очаква да възстанови балансовата стойност на дълговия инструмент посредством продажба или ползване (б) оценките за бъдещи данъчни печалби не включват намаленията за данъчни цели, произтичащи от сторниране на тези временни данъчни разлики; (в) при оценката на бъдещата облагаема печалба може да се приеме, че ще се възстанови сума, която е по-висока от балансовата стойност на актив, ако има достатъчно доказателства, че това е възможно да се случи; (г) отложеният данъчен актив е оценяван в комбинация с всички останали отложени данъчни активи, за които данъчният закон не ограничава източниците на облагаема печалба, срещу които могат да бъдат възстановени определени видове отсрочените данъчни активи. Когато се прилагат ограничения, отложените данъчни активи се оценяват съвместно с други отложени данъчни активи от същия тип.

Прилагането на изменението не се очаква да има ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

Годишни подобрения на МСФО, цикъл 2014-2016

МСФО 12 "Оповестяване на участия в други предприятия": Пояснено е, че изискванията за оповестяване в МСФО 12 се прилагат за участие на предприятието в дъщерно предприятие, съвместно предприятие или свързано предприятие, класифицирано като държано за продажба, с изключение на изискването за обобщена финансова информация.

Приемането на измененията няма ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

Нови стандарти, изменения на стандарти и разяснения, които все още не се прилагат от Дружеството

Някои нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти и разяснения влизат в сила след 2017 г., защото все още не са приети от Европейския съюз или не са приложени по-рано от Дружеството. Тези, които биха имали влияние върху Дружеството, са представени по-долу:

2. Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

Нови стандарти, изменения на стандарти и разяснения, които все още не се прилагат от Дружеството (продължение)

МСС 19, Изменение – Промени в плана, съкращение или уреждане (в сила от 1 януари 2019 г., все още неприет от ЕС)

Изменението пояснява, че когато се налага промяна в плана с дефинирани доходи, т.е. промяна, съкращаване или уреждане, и се изисква преизчислениена определеното нетно задължение или на вземането от дефинирани доходи, актуализираните актюерски предположения от преоценяването следва да се използват за определяне на разходите за текущ трудов стаж и нетния разход за лихви за остатъка от отчетния период след промяната в плана. Освен това, изменението в стандарта включва пояснения относно ефекта от промяна, съкращаване или уреждане на плана върху изискванията относно тавана на активите.

Не се очаква приемането на изменението да повлияе на финансовите отчети на Дружеството.

МСС 28, Изменение – Дългосрочно участие в Асоциирани или Съвместни предприятия (в сила от 1 януари 2019 г., все още неприет от ЕС)

Изменението пояснява, че МСФО 9 "Финансови инструменти", включително изискванията за обезценка, се прилага към дългосрочните участия в асоциирани или съвместни предприятия, които представляват част от нетната инвестиция на предприятието в свързаното или съвместното предприятие, но при отчитането им не е използван метода на собствения капитал. Съгласно изменението, евентуалните корекции в балансовата стойност на дългосрочните участия, произтичащи от прилагането на МСС 28 не следва да се отчитат при прилагане на изискванията на МСФО 9, приложими към дългосрочните участия, преди да се приложат изискванията на МСС 28 за разпределение на загубите и обезценката.

Не се очаква приемането на изменението да повлияе финансовите отчети на Дружеството.

МСС 40, Изменение – Прехвърляния на инвестиционни имоти (в сила от 1 януари 2018 г., все още неприет от ЕС)

Изменението разяснява, че прехвърлянето на имот, включително имот в строеж или изграждане към или извън категория инвестиционни имоти, може да бъде направено само когато има промяна в предназначението на имота. Такава промяна в начина на използване е налице, кога имотът отговаря или престава да отговаря на дефиницията за инвестиционен имот и трябва да бъде подкрепена с доказателства.

Прилагането на изменението не се очаква да има ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

МСС 2, Изменение – Класификация и измерване на транзакциите по плащане на базата на акции (в сила от 1 януари 2018 г.)

Изменението разяснява (а) измерването на плащане на базата на акции, уредено с парични средства (б) осчетоводяването на промяната на плащания, базирани на акции от уреждани с парични средства в уреждане чрез издаване на инструменти на собствения капитал и (в) класифицирането на плащанията, базирани на акции уреждани нетно от данъка при източника.

По-специално изменението уточнява, че плащанията, базирани на акции, уреждани с парични средства, се измерват като се използва същия подход като тези, уреждани чрез издаване на инструменти на собствения капитал. Уточнява се също, че при промяна на задължението от такова за уреждане с парични средства в уреждане чрез издаване на инструменти на собствения капитал, първото се отписва и се признава новото по справедливата стойност на издадения инструмент на собствения капитал към датата на промяна и разликата се признава незабавно в печалбата и загубата.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

МСС 2, Изменение – Класификация и измерване на транзакциите по плащане на базата на акции (в сила от 1 януари 2018 г.) (продължение)

Плащането, базирано на акции, нетно от данъка при източника за сметка на служителя (с условие за нетно уреждане) се класифицира като изцяло уредено чрез издаване на инструменти на собствения капитал, при условие, че би било класифицирано като уреждане чрез инструменти на собствения капитал и не е включено в нетен сетълмент.

Прилагането на изменението не се очаква да има ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

МСФО 4, Изменение - Прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти с МСФО 4 Застрахователни договори (в сила от 1 януари 2018 г.)

Изменението разяснява счетоводните последствия от различните дати, на които влиза в сила МСФО 9 Финансови инструменти и очаквания нов стандарт за застрахователни договори. Изменението въвежда две опции за предприятията, които издават застрахователни договори: временно освобождаване от прилагане на МСФО 9 или подход на наслагване.

Възможността за временно освобождаване от МСФО 9 се прилага за предприятия, чиято дейност е основно свързана със застраховане и разрешава те да продължат да прилагат МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване за периода на отлагане на прилагането на МСФО 9, не по-късно от 1 януари 2021.

Подходът на наслагването е възможност за дружествата да прилагат МСФО 9 и да издават застрахователни договори, да коригират печалбата и загубата за приемливите финансови активи, което ефективно води до прилагане на МСС 39 за тези финансови активи. Този подход може да бъде използван при условие, че дружеството прилага МСФО 9 в съответствие с МСФО 4 и класифицира финансовите активи като оценявани по справедлива стойност през печалбата и загубата по МСФО 9, когато тези активи са били класифицирани по амортизирана стойност или на разположение за продажба по МСС 39 преди това.

Изменението не е свързано с дейността Дружеството, тъй като Дружеството не издава застрахователни договори.

Преминаване към МСФО 9, Финансови инструменти (в сила от 1 януари 2018 г.) и оценка на ефекта

През юли 2014 Съветът по международни счетоводни стандарти (СМСС) публикува окончателния вариант на МСФО 9 „Финансови инструменти“, който влиза в сила от 01 януари 2018, който заменя МСС 39 „Финансови инструменти: Признаване и Оценяване“. МСФО 9 включва ревизирани изисквания относно класификацията и оценяването на финансови активи и пасиви, обезценка на финансови активи и счетоводно отчитане на хеджирането.

Класификация и оценка

МСФО 9 въвежда нов подход за класификация и измерване на всички видове финансови активи, който отразява бизнес модела за управление на активите на дружеството и характеристиките на договорените им парични потоци. МСФО 9 изисква финансовите активи да бъдат класифицирани в една от следните категории за оценка: амортизирана стойност, справедлива стойност през друг всеобхватен доход (FVOCI) или справедлива стойност през печалбата или загубата (FVTPL). Стандартът премахва съществуващите категории по МСС 39 - държани до падеж, кредити и вземания и на разположение за продажба.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

Преминаване към МСФО 9, Финансови инструменти (в сила от 1 януари 2018 г.) и оценка на ефекта (продължение)

Класификация и оценка (продължение)

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако целта на бизнес модела е финансовите активи да бъдат държани за събиране на договорни парични потоци и техните договорни парични потоци представляват единствено плащания по главница и лихва (SPPI). Финансовите активи се оценяват по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, ако целта на бизнес модела е както събиране на договорни парични потоци така и продажба на финансовите активи и техните договорни парични потоци представляват единствено плащания по главница и лихва. Всички останали финансови активи ще бъдат класифицирани по справедлива стойност през печалбата или загубата.

При първоначалното признаване предприятието може да обозначи финансовия актив като такъв по справедлива стойност през печалбата или загубата, ако това отстранява или значително намалява счетоводното несъответствие. Освен това при първоначалното признаване на капиталов инструмент, който не е държан за търгуване, предприятието може да направи неотменяем избор да представи последвалите промени в справедливата стойност в друг всеобхватен доход. Този избор се прави за всеки капиталов инструмент.

Съгласно МСФО 9 внедрените деривати в договори, в които основният договор е финансов актив в обхвата на стандарта, вече не се отделят. Вместо това хибридният финансов инструмент се преценява за класифициране в своята цялост.

МСФО 9 запазва повечето от съществуващите изисквания за финансовите пасиви. Все пак за финансови пасиви, отчитани по справедливата стойност през печалбата или загубата, печалбите и загубите, които се дължат на промени в собствения кредитен риск трябва да се отчитат в друг всеобхватен доход и впоследствие не могат да се прехвърлят в печалби или загуби, освен ако подобно отчитане би създало или увеличило счетоводното несъответствие. Съгласно МСС 39 всяка промяна в справедливата стойност на пасивите, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата, се признават в печалби или загуби, освен ако това би създало и увеличило счетоводното несъответствие.

Дружеството е направило оценка на въздействието на новия стандарт и не се очаква съществен ефект върху финансовите отчети.

МСФО 9, Изменение - Характеристики при предсрочно погасяване с отрицателна компенсация и изменения на финансовите пасиви (в сила от 1 януари 2019 г., все още не приет от ЕС)

Изменението променя изискванията на МСФО 9, като позволява оценяването на финансов актив по амортизирана стойност или по справедлива стойност през друг всеобхватен доход (FVOCI), в зависимост от бизнес модела, дори в случаите на предплащане, при които длъжникът, като страна по договор за кредит иницира предсрочното му прекратяване, в резултат на което получава компенсация от другата страна по договора (отрицателно обезщетение). Следователно оценяването на тези финансови активи ще бъде независимо от събитието или обстоятелството, което е причинило ранното прекратяване на договора и независимо коя страна плаща или получава разумно обезщетение за предсрочното прекратяване. Прилагането на МСФО 9 преди изменението вероятно ще доведе до оценката на тези финансови активи по справедлива стойност през печалби или загуби.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

МСФО 9, Изменение - Характеристики при предсрочно погасяване с отрицателна компенсация и изменения на финансовите пасиви (в сила от 1 януари 2019 г., все още не приет от ЕС) (продължение)

Изменението потвърждава също отчитането на измененията на финансовите пасиви съгласно МСФО 9.

По-конкретно, когато финансов пасив, измерен по амортизирана стойност, се променя без това да доведе до отписване, следва да се признае печалба или загуба, изчислена като разлика между първоначалните парични потоци по договора и променените парични потоци, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент в печалбата или загубата на Дружеството.

Приемането на изменението не се очаква да повлияе на финансовите отчети на Дружеството.

МСФО 15, Приходи от договори с клиенти (в сила от 1 януари 2018 г.)

МСФО 15 въвежда единствен, всеобхватен модел за признаване на приходи за определяне кога и на каква стойност трябва да се признае приход и заменя съществуващите насоки за признаване на приход, включително МСС 18 Приходи, МСС 11 Договори за строителство и КРМСФО 13 Програми за лоялност на клиента.

МСФО 15 се прилага за всички договори с клиенти, освен онези в обхвата на други стандарти като:

- Финансови инструменти и други договорни права и задължения в обхвата на МСФО 9 Финансови инструменти или МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване, МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 11 Съвместни предприятия, МСС 27 Индивидуални финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и смесени предприятия;
- Лизингови договори в обхвата на МСС 17 Лизинг (или МСФО 16 Лизинг);
- Застрахователни договори в обхвата на МСФО 4 Застрахователни договори.

Поради тази причина приходите от лихви и такси, които са неделима част от финансови инструменти, ще продължат да не попадат в обхвата на МСФО 15.

МСФО 15 установява, че приходите трябва да се признават по стойност, която отразява цената, която предприятието очаква получи в замяна на прехвърляне на стоки и услуги.

Той въвежда понятието за признаване на приход от задължения за изпълнение, когато са удовлетворени и когато контролът върху стока или услуга (възможността да се определя употребата и да се получат ползите от тях) е получен от клиента. За услуги предоставени във времето, такива като такси за управление, спечелени от оказана услуга по управление на актив и различни видове такси за изпълнение на услуга, които се основават на възвръщаемостта на свързания с тях актив към определена дата, възнаграждението се признава когато услугата е предоставена на клиента и при условие, че е вероятно да не възникне обстоятелство за връщане на значителна част от него. Обширни оповестявания ще бъдат необходими във връзка с прихода, който е признат и очакван от съществуващите договори.

През април 2016 г. в МСФО 15 бяха внесени поправки, които предоставят някои пояснения, включително установяването на задълженията за изпълнение в рамките на договор.

Дружеството е в процес на финализиране оценката на ефекта от МСФО 15, и все пак приемането на стандарта не се очаква да има значителен ефект върху финансовите отчети на Дружеството по отношение приходите от наеми и продажба на активи, които са основен източник на доход за Дружеството и съществуващото в Дружеството счетоводно третиране на приходите по договори най-общо е в съответствие с МСФО 15.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

МСФО 16, Лизинг (в сила от 1 януари 2019 г.)

МСФО 16, който замества МСС 17 Лизинг и свързаните тълкувания въвежда единствен, балансов модел за отчитане на лизинг за лизингополучатели, съгласно който класификацията на лизинга за лизингополучателя като оперативен или финансов се премахва и всички видове лизинг се третира по същия начин като финансов лизинг съгласно МСС 17. Новият стандарт предвижда признаването на „активи с право на ползване“ и „лизингово задължение“ при влизането в сила на лизинга в случай, че съществува договор или част от договор, който прехвърля правото да използва актив за период от време на лизингополучателя, в замяна на възнаграждение. Правото за използване на актива първоначално се измерва по цена на придобиване, която се състои от стойността на лизинговото задължение и всички лизингови плащания към лизингодателя на или преди началната дата минус получените бонуси свързани с лизинга, първоначалната оценка на разходите за възстановяване и всички първоначални директни разходи направени от лизингополучателя и впоследствие по цена на придобиване минус натрупаната амортизация и обезценка.

Първоначално лизинговото задължение се признава по стойност равна на настоящата стойност на лизинговите плащания през срока на лизинга, които все още не са платени.

Типичният линеен метод за лизингови разходи съгласно МСС 17 се заменят съответно с разход за амортизация на „активи с право на ползване“ и лихвените разходи по „лизинговото задължение“. Описаното по-горе признаване на активи и пасиви от лизингополучатели не се изисква за някои краткосрочни лизинги и лизинги за активи с ниска стойност. В допълнение счетоводното третиране за лизингодателя не се променя съществено от изискванията на МСФО 16.

Дружеството е в процес на оценяване на ефекта от МСФО 16 върху финансовите отчети.

МСФО 17, Застрахователни договори (в сила от 1 януари 2021 г., все още неприет от ЕС)

МСФО 17, който заменя МСФО 4 Застрахователни договори, предоставя изчерпателен и последователен счетоводен модел за застрахователни договори. Той се прилага за издадени застрахователни договори, всички презастрахователни договори и инвестиционни договори с характеристики за допълнителни негарантирани доходи, които предприятието издава, при условие че издава и застрахователни договори. Договорите за финансова гаранция могат да попадат в обхвата на МСФО 17, ако предприятието вече е заявило, че ги счита за застрахователни договори.

Съгласно общият модел на МСФО 17, групи от застрахователни договори, които се управляват заедно и са предмет на сходни рискове, се измерват въз основа на градивни елементи от дисконтирани бъдещи парични потоци с претеглен риск, корекция на риска и марж на договорно обслужване ('CSM'), представляващи непризнатите печалби от договорите. Съгласно модела, приблизителните оценки се преоценяват всеки отчетен период. Може да се използва подход за опростено измерване, ако се очаква да се направи разумно приближаване на общия модел или ако договорите са с кратък срок.

Приходите се разпределят за периоди, пропорционални на стойността на очакваното покритие и други услуги, които застрахователят предоставя през периода, щети се предявяват когато настъпят обстоятелствата затова и никакви инвестиционни компоненти, т.е. суми, изплатени на застрахованите лица дори когато не е настъпило застрахователно събитие не се включват в приходите и във вземанията по предявени щети. Резултатите от застрахователните услуги се представят отделно от финансовия приход или разход от застраховки.

МСФО 17 не е свързан с дейността на Дружеството.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

Годишни подобрения на МСФО - Цикъл 2014-2016 г. (в сила от 1 януари 2018 г.)

МСС 28 "Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия": Пояснено е, че организациите за управление на рисков капитал, взаимните фондове, дялови тръстове и подобни предприятия могат да изберат да измерват техните инвестиции в асоциирани или съвместни предприятия по справедлива стойност през печалба или загуба.

Не се очаква изменението да има ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

Годишни подобрения на МСФО - Цикъл 2015-2017 (в сила от 1 януари 2019 г., все още неприет от ЕС)

Измененията въвеждат ключови промени в четири МСФО след публикуването на резултатите от цикъла на СМСС 2015-17 на годишния проект за подобрения. Темите, разгледани от тези изменения, са изложени по-долу:

МСФО 3 Бизнес комбинации и МСФО 11 Съвместни споразумения: Изяснено е как предприятието отчита увеличение на своя дял в съвместна операция, която отговаря на определението за бизнес.

- Ако дадена страна получи контрол върху предприятие, което е съвместна операция, тогава транзакцията представлява бизнес комбинация, постигната на етапи, и придобиващата страна преоценява цялото си преди това участие в активи и пасиви на съвместната операция по справедлива стойност.

- Ако дадена страна получи съвместен контрол, тогава предишното ѝ участие не се преоценява.

МСС 12 Данъци върху дохода: Изяснява се, че всички данъчни последици от дивидентите, включително плащания по финансови инструменти, класифицирани като инструменти на собствения капитал, следва да бъдат признати в печалбата или загубата, в друг всеобхватен доход или в капитала, в зависимост от това къде е възникнала и призната транзакцията или събитието, което генерира разпределими печалби, пораждащи дивидент.

МСС 23 "Разходи по заеми": Изяснява се, че първоначално направените заеми за разработване на актив отговарящ на условията следва да бъдат третиран като част от общите заеми, когато всички дейности, необходими за подготовката на актива за предназначението или продажбата му, са пълни.

Приемането на измененията не се очаква да повлияе на финансовите отчети на Дружеството.

КРМСФО 22, Сделки в чуждестранна валута и авансово плащане (в сила от 1 януари 2018 г., все още неприето от ЕС)

КРМСФО 22 е изготвил изисквания за това кой обменен курс да се използва при отчитане на сделки в чуждестранна валута, които включват авансово плащане или получаване. Тълкуването пояснява, че в този случай датата на сделката за целите на определяне на валутния курс при първоначалното признаване на свързан актив, разход или приход, е датата на авансовото плащане, т.е. когато предприятието първоначално признава немонетарния актив (предварително платен актив) или немонетарно задължение (отсрочен пасив), възникнало от авансово плащане. Ако има множество авансови плащания или получавания, предприятието трябва да определи дата на сделката за всяко плащане или получаване.

Приемането на тълкуването не се очаква да има ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

КРМСФО 23, Несигурност при третирането на данъци върху дохода (в сила от 1 януари 2019 г., все още неприето от ЕС)

Това разяснение дава насоки по прилагането на изискванията за признаване и оценяване в МСС 12 Данъци върху дохода, когато има несигурност по отношение на третирането на данъка върху дохода. При такива обстоятелства признаването и оценката на текущ или отсрочен данъчен актив или пасив съгласно МСС 12 се основава на облагаема печалба (данъчна загуба), данъчни основи, неизползвани данъчни загуби и данъчни кредити и данъчни ставки, определени при прилагане на КРМСФО 23.

Според тълкуването всяко несигурно данъчно третиране се разглежда отделно или заедно като група, в зависимост от това кой подход по-добре прогнозира разрешаването на несигурността и предприятието следва да приеме, че даден данъчен орган с право да разгледа данъчното третиране ще ги разгледа и ще да имат пълна информация за цялата съответна информация. Ако предприятието заключи, че е вероятно данъчната администрация да приеме несигурно данъчно третиране, тя трябва да определи отчитането на данъка върху дохода в съответствие с това данъчно третиране. Ако се стигне до заключението, че не е вероятно това третиране да бъде прието, ефектът от несигурността при отчитане на данъците върху дохода следва да бъде отразен в периода, в който е направено това определяне, като се използва методът, който най-добре прогнозира решаването на несигурността т.е. най-вероятната сума или метода на очакваната стойност.

Решенията и оценките, направени за признаването и оценяването на ефекта от несигурното данъчно третиране, следва да бъдат преоценени, когато се променят обстоятелствата или възникне нова информация, която засяга тези решения (например действия на данъчната администрация, доказателство, че е заело определена позиция във връзка с подобна позиция или изтичането на нейното право да разглежда конкретно данъчно третиране).

Приемането на тълкуването не се очаква да има ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

2.2. Валутни операции

(а) Функционална валута и валута на представяне

Функционалната валута и валутата на представяне е „български лев“ (лв.) Финансовите отчети са изготвени в лв. Финансовите отчети са изготвени в хиляди лева.

(б) Сделки и салда

Сделките в чуждестранна валута се трансформират във функционална валута, като се прилага официалният курс за съответния ден. Печалбите и загубите от промяна във валутните курсове, възникнали в резултат на разплащания по сделки в чуждестранна валута, както и от преценка по заключителен валутен курс на деноминирания в чуждестранна валута активи и пасиви се признават в отчета за доходите.

2.3. Имоти, машини, съоръжения

Имотите, машините и съоръженията се отчитат по цена на придобиване без натрупаната амортизация и провизията за обезценка, когато се изисква.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.3. Имоти, машини, съоръжения (продължение)

Последващите разходи се включват в балансовата стойност на актива или се признават като отделен актив само, ако е вероятно да има бъдещи икономически ползи за Дружеството и когато разходите за имота могат да бъдат надлежно оценени. Всички останали разходи за ремонтни и поддръжка се отчитат в отчета за дохода през финансовия период, когато са възникнали.

Амортизацията на имотите, машините и съоръженията се изчислява по линейния метод, съгласно който се разпределя остатъчната стойност на активите за периода на оставащия полезен живот.

Отчетната стойност на активите се обезценява до нейната възстановима стойност, ако отчетната стойност е по-голяма от изчислената възстановима стойност. Остатъчните стойности и полезният живот на активите се преразглеждат и се променят, ако се налага, към всяка дата на баланса. Печалбите и загубите от изписване на дълготрайни материални активи се определят като се съпоставят постъпленията с балансовата стойност и се включват като печалба или загуба.

2.4. Инвестиционни имоти

Съгласно МСС 40, инвестиционният имот е имот, земя, сграда, част от сграда или и двете, които се държат с цел наем или увеличаване на стойността на капитала или и двете, и които не се използват от Дружеството. Инвестиционните имоти се признават първоначално като актив, когато са вероятни бъдещи икономически ползи за Дружеството, свързани с имота и когато разходите за имота могат да бъдат надлежно оценени.

След първоначалното признаване, инвестиционният имот се отчита като нетекущ актив и се оценява по цена на придобиване без натрупаната амортизация и натрупаната обезценка.

Разходите по придобиването се натрупват към балансовата стойност на актива. Инвестиционният имот първоначално се признава по цена на придобиване. Всички последващи разходи по сделката се включват в стойността на имота. Цената на придобиване на закупен инвестиционен имот се състои от покупната цена и всички разходи, които могат да се отнесат пряко към сделката. Последните включват, например, такси за правни услуги, данъци и такси по прехвърлянето на имота, разходи по заеми и други, свързани със сделката. Имотите, при които е необходимо допълнително строителство преди да може да бъде продадени, се третират като „незавършени сгради” и в този случай, разходите, свързани със заемане на средства, които са пряко свързани с придобиването и строителството могат да се капитализират.

Сградите, отчетени като инвестиционни имоти, се амортизират за период от 50 години. Годишната амортизационна норма е 2%. Земята, отчетена като инвестиционен имот, не се амортизира.

Последващите разходи се капитализират към стойността на инвестиционния имот, само ако се очакват бъдещи икономически ползи от актива за Дружеството и ако разходите могат да бъдат надлежно оценени. Всички останали разходи за ремонти и поддръжка се отчитат в отчета за дохода през финансовата година, когато са възникнали.

Ако Дружеството използва разходния метод, прехвърляния между инвестиционния имот, притежавания имот не променят отчетната стойност на прехвърления имот и не променят стойността на този имот за целите на оценки и оповестявания.

Съгласно МСС 40 и политиката на Дружеството, ИМО 03 ЕАД трябва да извърши анализ на обезценките на придобитите имоти към края на отчетния период.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.5. Търговски вземания и други финансови активи

Търговските вземания се признават първоначално по справедлива стойност, а впоследствие по амортизирана стойност, определена по метода на ефективния лихвен процент, намалена с евентуална обезценка. Провизия за обезценка се прави в случай, че съществува обективно доказателство, че Дружеството няма да бъде в състояние да събере всички дължими суми, съгласно първоначалните условия по вземането. Сумата на провизията е равна на разликата между балансовата стойност на вземането и сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент.

Когато едно търговско вземане е несъбираемо, то се отписва за сметка на начислени провизии. Когато едно търговско вземане е несъбираемо, то се отписва. Последващо възстановяване на суми, които са били отписани, се отчитат като печалба или загуба.

2.6. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и парични еквиваленти се отчитат по амортизируема стойност. За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват пари в брой, по банкови сметки, други високо ликвидни краткосрочни инвестиции с първоначален падеж от 3 месеца и по-малко с изключение на блокирани средства.

2.7. Търговски и други финансови задължения

Търговските задължения се признават първоначално по справедлива стойност, а впоследствие по амортизирана стойност като се използва метода на ефективния лихвен процент.

2.8. Отчитане на договори за оперативен лизинг

Активи, отдадени по договори за оперативен лизинг, се включват в инвестиционни имоти в баланса. Приходите от наем (компенсирано с отстъпки, предоставени на наемателя) се признават на равни части за периода на лизинговия договор.

Плащанията по оперативен лизинг се признават като разход в отчета за всеобхватния доход на равни части за периода на лизинговия договор.

2.9. Заеми

Заемите се признават първоначално по справедлива стойност, намалена с направените разходи по извършването на транзакцията. В последствие заемите се отчитат по амортизируема стойност; всяка разлика между дължимите плащания (нетирани с разходите по извършването на транзакциите) и стойността на заема се признава в печалба или загуба през периода на заема, като се използва метода на ефективната лихва, освен ако не се капитализират, съгласно МСС23. Заемите се класифицират като краткосрочни задължения, освен ако Дружеството има безусловно право да отсрочи уреждането на задължението за период най-малко 12 месеца след датата на счетоводния баланс.

2.10. Разходи за лихви

Разходите за лихви се признават като „финансови разходи” в отчета за доходите чрез метода на ефективния лихвен процент, с изключение на тези, свързани със заемни средства, които се капитализират към стойността на актива.

Методът на ефективния лихвен процент е метод за изчисляване на амортизируемата стойност на финансов актив или пасив и за разпределяне на лихвения доход или разход за съответния период. Ефективният лихвен процент е процентът, с който се дисконтират бъдещите парични плащания или вземания през очаквания живот на финансовия инструмент или за по-кратък период до нетната остатъчна стойност на финансовия актив или пасив.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.10. Разходи за лихви (продължение)

При изчисляване на ефективния лихвен процент Дружеството изчислява паричните потоци, отчитайки договорните условия на финансовите инструменти (например, опции за аванс), но не отчита бъдещи загуби. Изчисляването включва всички такси платени или получени от страни по договора, които представляват неделима част от ефективния лихвен процент, разходите по извършването на транзакцията и всички останали допълнителни възнаграждения или отстъпки.

2.11. Признаване на приходи

Приходи от наеми

Таксите и комисионните се признават когато услугата е била извършена.

2.12. Отсрочени данъци

Данъчното облагане, отразено във финансовия отчет, е в съответствие с действащото българско законодателство. Разходът за данък в отчета за доходите включва сумата на текущия данък за отчетния период и измененията в отложените данъци. Текущият данък за отчетния период се изчислява на база облагаемата печалба за годината въз основа на данъчните ставки, валидни към датата на отчета. Разходът за данък върху печалбата, изчислен на база на прилагания данъчен закон, се признава като разход в периода, в който печалбата е възникнала. Разходите за данъци, различни от тези върху печалбата, се включват в други оперативни разходи.

Отсроченият корпоративен данък се изчислява по балансовия метод на база временните разлики между данъчната основа на активите и пасивите и тяхната балансова стойност в годишния финансов отчет.

Отсроченият данък се оценява по данъчна ставка, която се очаква да бъде приложима в периода, през който ще се реализират вземанията или ще се покрият задълженията на база на действащи или приети официални данъчни ставки към датата на финансовия отчет. Принципно временни разлики възникнат от амортизацията на инвестиционните имоти.

Дружеството признава отсрочени данъчни активи, ако е вероятно, че ще има бъдеща облагаема печалба, срещу която временните разлики могат да бъдат използвани.

3. Управление на финансовия риск

Дейността на Дружеството е изложена на редица финансови рискове, в това число пазарен риск, кредитен риск, ликвиден риск. Ръководството следи за цялостния риск и търси начини да неутрализира потенциалните им отрицателни ефекти върху финансовите показатели на Дружеството. Управлението на риска се осъществява от ръководството след одобрение на компанията - майка.

3.1. Пазарен риск

(а) Валутен риск

Съгласно прилаганата политика Дружеството няма парични активи във валута, различна от български лева или евро. Валутният риск на Дружеството е незначителен, тъй като към момента курсът на еврото е фиксиран към този на българския лев (1 EUR/BGN: 1.95583).

(във всички приложения сумите са посочени в хил.лева, ако не е упоменато друго)

3. Управление на финансовия риск (продължение)

3.1. Пазарен риск (продължение)

(б) Риск, свързан с лихвения процент

Тъй като Дружеството няма значителни лихвоносни активи, доходът и оперативните парични потоци са независими в значителна степен от промените в пазарния лихвен процент.

Лихвеният риск за Дружеството произтича от неговите краткосрочни задължения (Приложение 11). Задълженията с променливи лихвени проценти излагат Дружеството на риск от промени в паричните потоци в резултат на промени в лихвените проценти. Периодът за промяна на нивата на лихвените проценти е един месец като по този начин се намалява до известна степен рискът, свързан с лихвения процент.

Лихвеният риск се следи регулярно от ръководството на Дружеството и от компанията - майка (т.е. ръководството на Групата). Тъй като кредитните линии са осигурени от Юробанк Прайвит Банк Люксембург СА, лихвеният риск, на който е изложено Дружеството, се преглежда индивидуално за всеки нов транш.

Търговските и други вземания и задължения са безлихвени и с падеж по-кратък от една година. Дружеството не е изложено на ценови риск по отношение на финансовите инструменти, тъй като не притежава капиталови ценни книжа.

Влияние върху ликвидността

Дружеството не е изложено на ценови риск по отношение на финансовите инструменти, тъй като не притежава капиталови ценни книжа.

3.2. Кредитен риск

Кредитният риск произтича от паричните средства и паричните еквиваленти, и банковите депозити, както и от клиентите на едро и дребно, включително от непогасените им вземания. Таблицата по-долу показва експозиции на парични средства и парични еквиваленти и депозити към 31 декември 2017 г. и 2016 г. при банки, както следва:

Контрагент	31 декември 2017 г.		31 декември 2016 г.	
	Кредитен рейтинг	Салдо	Кредитен рейтинг	Салдо
Юробанк България АД	BB+ (BCRA)	470	BB+ (BCRA)	225
		470		225

Дружеството не е претърпяло загуби в резултат на неизпълнение на задълженията на контрагентите. Пазарната стойност на тези активи не се различава съществено от тяхната отчетна стойност.

3.3. Ликвиден риск

Предпазливото управление на ликвидния риск предполага поддържането на достатъчно парични средства и възможност за финансиране посредством съгласувани кредитни лимити. Ликвидният риск се следи стриктно от ръководството.

3. Управление на финансовия риск (продължение)

3.3. Ликвиден риск (продължение)

Таблицата по-долу представлява анализ на финансовите задължения на Дружеството при съответните падежи на база на оставащия период. Посочените суми в таблицата са договорените недисконтирани парични потоци.

	до 1 месец	Между 1 и 3 месеца	Между 3 и 12 месеца	Общо
Към 31 декември 2017 г.				
Други задължения	9	1	-	10
Заеми	22	-	28,849	28,871
Общо финансови задължения	31	1	28,849	28,881

	До 1 месец	Между 1 и 3 месеца	Между 3 и 12 месеца	Общо
Към 31 декември 2016 г.				
Други задължения	12	-	-	12
Заеми	26	-	27,871	27,897
Общо финансови задължения	38	-	27,871	27,909

3.4. Управление на капиталовия риск

Целите на Дружеството при управлението на капитала са да запазят способността на Дружеството да функционира като действащо предприятие, за да може да осигурява възвръщаемост на акционерите и ползи на съдружниците и да запази оптимална капиталова структура, за да намали цената на капитала. Общият размер на капитала е изчислен от ръководството и е посочен като „собствен капитал“.

4. Значими счетоводни оценки и преценки

Ръководството на Дружеството извършва оценки и преценки за бъдещото развитие. Прогнозите и преценките се оценяват често и са базирани на исторически опит и други фактори, включително очаквания за бъдещи събития, смятани за приемливи предвид обстоятелствата.

Оценка на пазарната стойност на инвестиционните имоти

Справедливата стойност на инвестиционните имоти, отчетени по метода на цена на придобиване в съответствие с МСС 40, се актуализира с цел да отразява пазарните условия към края на отчетния период, като се използват оценителски доклади на лицензирано оценителско дружество. Справедливата стойност на инвестиционния имот е цената, която може да бъде получена при продажба на имота в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката. Най-добрият пример за справедлива стойност е текущата цена на активен пазар за подобни недвижими имоти. При липсата на подобна информация, оценката на справедливата стойност извършена от външен оценител се основава на скорошни цени на имоти в различно състояние или местоположение, с корекции отразяващи тези различия. За целите на оповестяването справедливата стойност се основава на оценителски доклади изготвени от оценителско дружество към края на отчетния период. В резултат на текущата икономическа среда и пазарни условия, честотата на сделките с недвижими имоти е сравнително ниска. Въпреки това ръководството прецени, че за определянето на справедлива стойност все още има достатъчна пазарна активност, която да осигури сравними цени за обичайни сделки с подобни имоти.

(във всички приложения сумите са посочени в хил.лева, ако не е упоменато друго)

4. Значими счетоводни оценки и преценки (продължение)

Оценка на пазарната стойност на инвестиционните имоти (продължение)

Справедливата оценка на външните оценители се базира върху:

- (i) текущите цени на активния пазар на недвижими имоти от различен тип, в зависимост от местоположението;
- (ii) текущите цени на подобни имоти на по-малко активни пазари, коригирани съгласно промените в икономическите условия, настъпили от деня на сделката при тези цени
- (iii) прогнози за дисконтирани парични потоци на база на надеждни оценки на бъдещи парични потоци, изчислени на основата на договорености по съществуващи договори и (когато е възможно) от външни индикатори като текущите пазарни цени на наемите за подобни имоти със същото местоположение и при същите условия и използвайки проценти на дисконтиране, които отразяват текущите пазарни оценки за несигурността относно сумите и падежите на паричните потоци.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31.12.2017 г. се представя в три нива на йерархия на справедливата стойност в зависимост от това дали входящите данни за определяне на справедливата стойност са наблюдавани или ненаблюдавани.

Ниво 1 – Справедливата стойност на инвестиционните имоти се базира на входящи данни от некоригирани котиран цени на активни пазари за идентичен тип имоти, достъпни като информация към датата на оценката.

Ниво 2 - Справедливата стойност на инвестиционните имоти се базира на входящи данни базирани на оценителски техники, които използват i) котиран цени на активни пазари за сходен тип имоти, ii) котиран цени за идентичен или сходен тип имоти на неактивни пазари, iii) цени базирани на информация от наблюдавани пазари получени или потвърдени чрез съотношения или други.

Ниво 3 – Справедливата стойност на инвестиционните имоти се базира на използване на значителни ненаблюдавани входящи данни.

Таблицата по-долу представя информация за справедливата стойност на инвестиционните имоти, отчетени по метода на цена на придобиване според нивото на йерархия на справедливата стойност.

Количествена информация за оценка на справедливата стойност, чрез използване на значителни ненаблюдавани входящи данни (Ниво 3)

Вид недвижим имот	Справедлива стойност към 31.12.2017 г. в хил.лв	Методи за установяване	Значими ненаблюдавани входящи данни	Интервал (средно претеглен) за 2017 г. в лева	Връзка между ненаблюдаваните входящи данни и справедливата стойност
Жилищни имоти	17,790	Метод на пазарните сравнения	Цена на кв.м.	563 – 800 (760)	Значителното увеличение на цената на кв.м. ще доведе до по-висока справедлива стойност

На основание на МСС 40 ИМО 03 ЕАД е изискало нова пазарна оценка към края на годината. Новата пазарна стойност е 17,790 хил.лв. Нетната балансова стойност преди обезценка е 17,971 хил.лв. Разликата между пазарната и нетната балансова стойност е незначителна и дружеството смята, че няма основание за обезценка.

ИМО 03 ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

(във всички приложения сумите са посочени в хил.лева, ако не е упоменато друго)

5. Разходи свързани с инвестиционни имоти **2017 г.** **2016 г.**

Поддръжка	(118)	(155)
	<u>(118)</u>	<u>(155)</u>

6. Административни разходи **2017 г.** **2016 г.**

Одиторски услуги	(9)	(7)
Други разходи	(2)	(1)
	<u>(11)</u>	<u>(8)</u>

7. Финансови (разходи) / приходи, нетно

	2017 г.	2016 г.
Финансови разходи		
Разходи за лихви	(597)	(539)
Други финансови разходи	(2)	(1)
Общо финансови разходи	<u>(599)</u>	<u>(540)</u>

8. Разходи за данъци

	2017 г.	2016 г.
Счетоводна (загуба) / печалба преди данъци	(728)	(703)
Данък определен на база ефективна данъчна ставка 10% (2016:10%)	(73)	(70)
Данъчен ефект от непризнати за данъчни цели разходи	73	70
Непризнат отсрочен данък за годината	-	-

Отсрочените данъци се изчисляват при данъчна ставка, която ще бъде в сила момента на тяхната реализация. Данъкът приложим за 2017 г. е 10% (2016 г.: 10%).

Данъчната загуба за 2017 г. е 131 хил.лв. За 2016 г. данъчната загуба е в размер на 164 хил.лв.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се компенсират, когато има законово право текущи данъчни активи да бъдат компенсирани срещу текущи данъчни пасиви и отсрочени данъци, които се отнасят до същите данъчни органи.

Данъчните органи могат да направят по всяко време ревизия на счетоводните регистри в рамките на 5 години след отчетния период като е възможно да начислят допълнителни данъци или да наложат глоби. Мениджмънтът не счита, че има обстоятелства, които могат да доведат до значителни данъчни задължения от такъв характер.

Таблицата по-долу представя пренесените данъчните загуби, за които не е признат данъчен актив и годините на изтичане са както следва:

Година на изтичане:	2017	2016
2017	-	-
2018	11,309	-
2019	22,083	11,309
2020	120,461	22,083
2021	110,145	120,461
	<u>263,998</u>	<u>153,853</u>

(във всички приложения сумите са посочени в хил.лева, ако не е упоменато друго)

9. Инвестиционни имоти

Отчетна стойност към 31 декември 2016 г.	17,971
Новопридобити	-
Обезценка	-
Отчетна стойност към 31 декември 2017 г.	17,971

10. Парични средства и парични еквиваленти

	Към 31 декември	
	2017 г.	2016 г.
Парични средства в лева	-	8
Парични средства в евро	470	217
Общо парични средства в банки	470	225

11. Заеми

Всички заеми на Дружеството са с плаващ лихвен процент и са деноминирани в евро. Заемите не са обезпечени с гаранции.

	Към 31 декември	
	2017 г.	2016 г.
Банкови заеми	28,849	27,871
Начислена лихва	22	26
	28,871	27,897

Отчетната стойност на тези задължения с плаваща лихва приближават тяхната справедлива стойност към датата на баланса.

Всички задължения са договорени с плаваща лихва (едномесечен EURIBOR) плюс надбавка от 2.00%. В договорите за заем не са включени условия за нарушаване на договора. Текущата кредитна линия е подновена до 28.06.2019.

12. Търговски и други задължения

	Към 31 декември	
	2017 г.	2016 г.
Одиторски услуги	7	7
Други задължения	3	5
	10	12

Справедливата стойност на търговските и други задължения се доближава до тяхната отчетна стойност.

13. Основен капитал

	Брой акции	Номинална стойност на една акция (BGN)	Стойност (BGN'000)
Към 1 януари 2016 г.	125,000	1	125
Към 1 януари 2017 г.	125,000	1	125
Към 31 декември 2017 г.	125,000	1	125

Всички акции са собственост на НЕУ 03 Пропърти Холдинг (Кипър) и са напълно изплатени.

ИМО 03 ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

(във всички приложения сумите са посочени в хил.лева, ако не е упоменато друго)

14. Сделки със свързани лица и салда

В резултат на успешното приключване на увеличението на основния капитал, изцяло покрито от частни, институционални и други инвеститори през ноември 2015 г., процентът на обикновените акции с право на глас от капитала на Юробанк Ергасиас, притежавани от Гръцкия фонд за финансова стабилност намаля от 35.41% до 2.38%.

Независимо от отбелязаното по-горе значително намаление на процента на акциите все още се счита, че Гръцкият фонд за финансова стабилност (ГФФС) има значително влияние върху Юробанк Ергасиас. В контекста на закон 3864/2010, който е в сила, ГФФС упражнява своето право на глас в общото събрание на гръцката банка включително за решения, отнасящи се до изменение на Устава на банката, включително увеличение или намаление на капитала или съответното упълномощаване на Съвета на директорите на банката, решения по сливания, разделения, преустройство, възстановяване, удължаване на съществуването или прекратяване на дейността на банката, трансфер на активи, или някакъв друг въпрос, изискващ одобрение от квалифицирано мнозинство, както е записано в Закона за предприятията 2190/1920.

В допълнение на 4 декември 2015 година Юробанк Ергасиас сключи ново Рамково споразумение с ГФФС, заменяйки предишното, подписано на 26 август 2014 година, което регулира по-конкретно, (а) корпоративното управление на банката, (б) плана за реструктуриране и неговото съблюдаване, (в) мониторинг върху прилаганата рамката за управление на необслужвани кредити и изпълнението на решението за необслужвани кредити от страна на банката, (г) значими задължения и прехвърляне на правата на глас, (д) мониторинг на фактическия рисков профил на банката, съгласно одобрените рискова и капиталова стратегии, (е) предварително писмено съгласуване за рисковата и капиталова стратегии на банката и за стратегията, политиката и управлението на Групата с ГФФС по отношение на просрочените и необслужваните кредити и всяко подобрене, удължаване на срока, преразглеждане и отклонение от договореностите и (ж) задачите, правата и задълженията на представителя на ГФФС в Съвета на директорите на Юробанк Ергасиас.

Всички сделки със свързани лица са с дъщерни дружества от Групата.

	2017 г.	2016 г.
Разходи за лихви		
Юробанк Прайвит банк Люксембург С.А.	597	539
Парични средства и еквиваленти		
Юробанк България АД (Приложение 10)	470	225
Заеми		
Юробанк Прайвит банк Люксембург С.А.	28,849	27,871
Начислена лихва		
Юробанк Прайвит банк Люксембург С.А.	22	26
Банкови такси и комисиони		
	2	1
Юробанк България АД	2	-
Задължения към свързани лица		
И Ар Би Пропърти Сървисиз АД	2	2
Разходи, свързани с инвестиционния имот		
И Ар Би Пропърти Сървисиз АД		

(във всички приложения сумите са посочени в хил.лева, ако не е упоменато друго)

15. Поети ангажименти и условни задължения

Към 31 декември 2017 г. не са открити съществени поети ангажименти и условни задължения от Ръководството.

16. Събития след датата на баланса

Няма събития след датата на баланса съгласно определението по МСС 10.