

ИМО 03 ЕАД

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 ДЕКЕМВРИ 2015 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

	Стр.
Доклад на независимия одитор	
Доклад за дейността	1-4
Финансов отчет	
Отчет за всеобхватния доход	5
Счетоводен баланс	6
Отчет за промените в собствения капитал	7
Отчет за паричните потоци	8
Приложения към годишния финансов отчет	9-26

Доклад на независимия одитор

До едноличния собственик на „Имо оз“ ЕАД

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на „Имо оз“ ЕАД („Дружеството“), включващ счетоводния баланс към 31 декември 2015 г. и отчетите за всеобхватния доход, за промените в собствения капитал, за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството е отговорно за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети в Европейския съюз, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи като необходима за изготвянето на финансов отчет, който да не съдържа съществени отклонения, независимо дали те се дължат на измама или грешка.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени отклонения.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени отклонения във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне на финансовия отчет.

Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

Мнение

По наше мнение, финансовият отчет представя достоверно във всички съществени аспекти финансовото състояние на „Имо оз“ ЕАД към 31 декември 2015 г., както и неговите финансови резултати от дейността и паричните потоци за годината, завършваща тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети в Европейския съюз.

Параграф за обръщане на внимание

Обръщаме внимание на приложение 2.1 към този финансов отчет, където е оповестено, че към 31 декември 2015 г. нетните активи на Дружеството са с отрицателна стойност в размер на 9,006 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. Нашето мнение не е квалифицирано в тази връзка.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

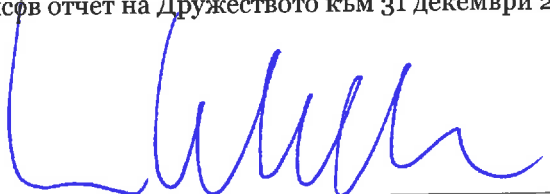
Ръководството също така носи отговорност за изготвянето на годишен доклад за дейността в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството.

Законът за счетоводството изисква от нас да изразим мнение относно съответствието между годишния доклад за дейността на Дружеството и годишния финансов отчет за същия отчетен период.

По наше мнение, годишният доклад за дейността, изложен от стр. 1 до стр. 4 е изготвен в съответствие с приложения годишен финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2015 г.



Милка Дамянова
Регистриран одитор



Щефан Вайблен
„ПрайсуотърхаусКупърс Одит“ ООД

26 май 2016 г.
гр. София



Ръководството представя годишен доклад и годишен финансов отчет към 31 декември 2015 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 И Ар Би Нью Юръп Холдинг Б.В., Холандия, регистрирана в Търговската камара на Холандия под регистрационен номер 34192535.

Крайният собственик на капитала на дружеството е Гръцкия фонд за финансова стабилност (виж още нота 14).

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.

СТРУКТУРА НА ОСНОВНИЯ КАПИТАЛ

Към 31.12.2015 г. общият брой на обикновените акции възлиза на 125,000 всяка с номинална стойност 1 лв.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ

Към 31.12.2015 г. Съвет на директорите се състои от:

Емил Пилафов - Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор

Димитър Шумаров - Член на Съвета на директорите

Михалис Стаму - Член на Съвета на директорите

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

През 2015 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.

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

Димитър Борисов Шумаров

- Юробанк България АД, България - Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Имо Рила ЕАД, България – Член на Съвета на директорите (считано от 24.06.2013 г.);
- И Ар Би Лизинг ЕАД, България – Член на Съвета на директорите

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ (Продължение)

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
- Имо Рила ЕАД, България - 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 2015 г. е загуба в размер 718 хил.лв. Финансовите разходи представляват основната част от общите разходи – 609 хил.лв.

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 2016 г.

Дружеството не планира нови придобивания през 2016 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 2015 г.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ (Продължение)

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.

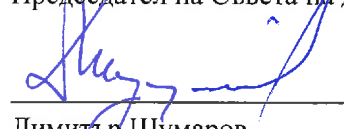
Тази отговорност включва: планиране, прилагане и непрекъснато осъществяване на вътрешен контрол относно подготовката и коректното представяне на финансовите отчети, които не съдържат съществени несъответствия, независимо дали поради измама или грешка; избор и прилагане на подходящи счетоводни политики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

Директорите потвърждават, че са спазили горните отговорности при изготвянето на финансовите отчети за 2015 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


Димитър Шумаров

Заместник-председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор



Дата: 18 Май 2016

ИМО 03 ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
31 ДЕКЕМВРИ 2015 г.

(Всички суми са в хиляди лева)

Прил.

		2015 г.	2014 г.
Разходи свързани с инвестиционни имоти	5	(100)	(5,975)
Административни разходи	6	(9)	(10)
Оперативна загуба		(109)	(5,985)
Финансови разходи, нетно	7	(609)	(821)
Загуба преди данъци		(718)	(6,806)
Разходи за данъци		-	-
Загуба за годината		(718)	(6,806)
Друг всеобхватен доход за годината		-	-
Общ всеобхватен доход за годината		(718)	(6,806)

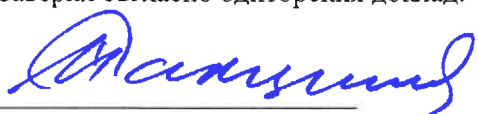

 Емил Пилафов
 Изпълнителен Директор и
 Председател на Съвета на
 директорите

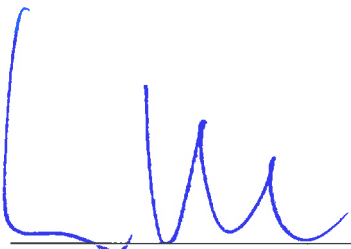



 Йорданка Карапетрова
 Отговорна за изготвяне на финансовите
 отчети

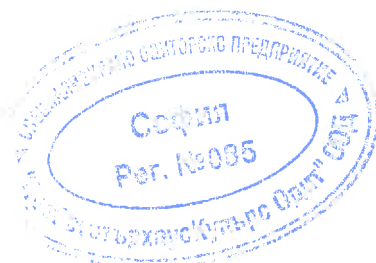
Финансовите отчети са одобрени на 18 Май 2016 г.

Заверил съгласно одиторския доклад:


 Милка Дамянова
 Регистриран одитор


 Щефан Вайблен
 „ПрайсуотърхаусКупърс Одит“ ООД

Дата: 26 май 2016 г.



ИМО 03 ЕАД
СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
31 ДЕКЕМВРИ 2015 г.

(Всички суми са в хиляди лева)

	Прил.	Към 31 декември 2015 г.	2014 г.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	9	17,971	17,971
Общо нетекущи активи		<u>17,971</u>	<u>17,971</u>
Текущи активи			
Парични средства и парични еквиваленти	10	448	1,116
Депозити при банки		-	-
Търговски вземания и други активи		-	3
ДДС за възстановяване		6	13
Общо текущи активи		<u>454</u>	<u>1,132</u>
Общо активи		<u>18,425</u>	<u>19,103</u>
Текущи задължения			
Заеми	11,14	27,418	27,385
Търговски и други задължения	12	13	5
Общо задължения		<u>27,431</u>	<u>27,390</u>
Собствен капитал			
Основен капитал	13	125	2,500
Натрупана загуба		(9,131)	(10,787)
Общо собствен капитал		<u>(9,006)</u>	<u>(8,287)</u>
Общо собствен капитал и задължения		<u>18,425</u>	<u>19,103</u>

Финансовите отчети са одобрени на 18 Май 2016 г.


 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


 Щефан Вайблен
 „ПрайсуотърхаусКупърс Одит“ ООД

Дата: 26 май 2016г.

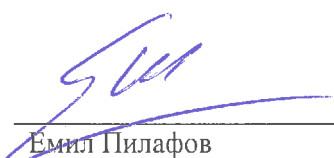


ИМО 03 ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
31 ДЕКЕМВРИ 2015 г.

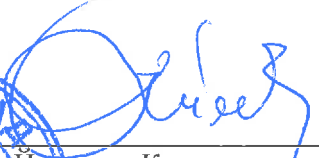
(Всички суми са в хиляди лева)

	Основен капитал	Натрупана загуба	Общо
Към 1 януари 2014 г.	2,500	(3,981)	(1,481)
Загуба за годината	-	(6,806)	(6,806)
Към 1 януари 2015 г.	2,500	(10,787)	(8,287)
Пренасяне на данъчна загуба	(2,375)	2,375	-
Загуба за годината	-	(718)	(718)
Към 31 декември 2015 г.	125	(9,131)	(9,006)

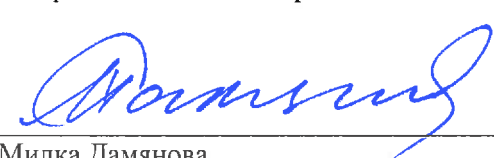
Финансовите отчети са одобрени на 18 Май 2016 г.


 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


 Шефан Вайблен
 „ПрайсуотърхаусКупърс Одит“ ООД

Дата: 26 май 2016г



ИМО 03 ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
31 ДЕКЕМВРИ 2015 г.

Всички суми са в хиляди лева)

	2015 г.	2014 г.
Оперативна дейност		
Плащания към доставчици и други кредитори	(114)	(284)
ДДС при покупка на инвестиционен имот	22	5,039
Други парични потоци от оперативна дейност	(1)	(3)
Нетни парични потоци за оперативни дейности	(93)	4,752
Инвестиционна дейност		
Покупка на инвестиционни имоти	-	-
Нетни парични потоци за инвестиционни дейности	-	-
Финансова дейност		
Получени заеми	-	-
Изплатени заеми	-	(3,912)
Получени депозити	-	560
Изплатени лихви	(575)	(830)
Получени лихви	-	2
Нетни парични потоци от финансова дейност	(575)	(4,180)
Увеличение / (намаление) на парични средства и парични еквиваленти	(668)	572
Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината	1,116	544
Парични средства и парични еквиваленти в края на годината	448	1,116

Финансовите отчети са одобрени на 18 Май 2016 г.

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

Щефан Вайблен
 „ПрайсуотърхаусКупърс Одит“
 ООД

Дата: 26 май 2016



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 политики, прилагани при изготвянето на финансовите отчети са изложени по-долу:

2.1 База за изготвяне на годишните финансови отчети

Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз и в частност с тези МСФО и тълкувания на КРМСФО, издадени и ефективни към момента на изготвянето на този финансов отчет.

Счетоводните политики, описани по-долу, са прилагани последователно през 2015 г. и 2014 г. При необходимост са използвани сравнителни изчисления с цел да се открият промените през текущата година.

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. Акционерите на Дружеството оказват постоянно съдействие, което включва възможности за рефинансиране на съществуващите заеми и получаването на допълнителни такива с цел развитие на дейността на Дружеството. Към 31 Декември 2015, 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 30.06.2017.

ИМО 03 ЕАД има отрицателен собствен капитал в размер на 9,006 хиляди лева и е в нарушение на член 252, ал (1), т.5 от българския Търговския закон, тъй като регистрираният капитал надвишава нетните активи. Управлението е напълно наясно и ще предприеме всички необходими стъпки за рекапитализиране на предприятието. В подкрепа на изложеното по-горе, в момента предприятието е получило писмо за подкрепа от страна на компанията-майка.

Позиция на Групата

Макроикономическата обстановка в Гърция през 2015 година създаде редица трудности пред гръцката банкова система. През първата половина на годината продължителната несигурност, свързана със сключване на споразумение с европейските партньори на страната за изпълнение на изисканите реформи по приключване на Втората програма за икономическо приспособяване, нейното неуспешно приключване, ограничената ликвидност в следствие на финансовите проблеми на Република Гърция и значителното изтегляне на депозити, наблюдавано от края на 2014 година, доведоха до въвеждане на ограничения върху банковите трансакции (контрол върху движението на капиталите) и временна банкова ваканция на 28 юни 2015 г.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на годишните финансови отчети (продължение)

Позиция на Групата

В средата на месец август гръцкото правителство постигна финална договореност със своите европейски партньори по нова 3-годишна програмата за финансиране от Европейския стабилизационен механизъм – трета програма за икономическо приспособяване в размер на около 86 милиарда евро и серия от реформи, целящи да възстановят фискалната устойчивост, да запазят финансовата стабилност, да повишат растежа, конкурентоспособността и инвестициите и да подпомогнат развитието на съвременната държава и публичната администрация. Гръцкото правителство успя да завърши два кръга от предварителни действия от програмата в края на ноември и декември 2015 година. Към средата на месец декември 2015 година рекапитализацията на системните банки беше завършена само с около 5.4 милиарда евро от първоначалния буфер от 25 милиарда евро. Неизползваните средства бяха приспаднати от заема по Европейския стабилизационен механизъм, намалявайки го по този начин до 64.5 милиарда евро към края на януари 2016 година.

Прегледът от страна на международните кредитори на програмата за реформи в Гърция все още не е приключил към настоящия момент. Бързото приключване на прегледа може значително да намали несигурността по отношение на макроикономическата ситуацията и суверенитета.

След постепенното нормализиране на икономическата и политическа обстановка в Гърция и последвалата успешна рекапитализация, Групата подобри ликвидната си позиция и значително намали зависимостта си от европейската система за финансиране.

В съответствие със споразумението, подписано с европейските партньори, властите се ангажираха да запазят достатъчна ликвидност в банковата система, докато Гърция изплаща задълженията си по програмата на Европейския стабилизационен механизъм. Прилагането на решителни мерки, договорени в контекста на новата програма за Европейски стабилизационен механизъм, ще позволи на ЕЦБ да възстанови прага на приемливите инструменти, издадени от Република Гърция и ще бъде сигнал за връщане в банковата система на изтеклите в чужбина депозити, което е основен приоритет на Групата заедно с осигуряването на допълнителен достъп до пазарите за ликвидност.

На 31 октомври 2015 г., ЕЦБ обяви резултатите от извършената цялостна оценка, на база на които банката е с най-малкия недостиг на капитал сред гръцките банки. Вследствие на резултатите от пълната оценка и в съгласие с новата рамка за рекапитализация, приета със закон 4340/2015, банката пристъпи към увеличение на капитала с 2,039 милиона евро, което бе покрито изцяло от частни, институционални и други инвеститори. В резултат на това Групата затвърди допълнително своята капиталова база, като съотношението на базовия собствен капитал от първи ред е 17% към края на декември 2015 г.

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

През май 2014 г. в резултат на финализиране на процедурата по увеличение на капитала, изцяло осигурено от частни, институционални и други инвеститори, процентът на правата на глас, притежавани от Гръцкия фонд за финансова стабилност, контролиращ акционер на банката до тази дата, намаля от 95.23% до 35.41%. Съответно към тази дата се считаше, че Гръцкият фонд за финансова стабилност има значително влияние върху банката.

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

2. Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на годишните финансови отчети (продължение)

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

В контекста на закон 3864/2010, който е в сила, Гръцкият фонд за финансова стабилност упражнява своето право на глас в общото събрание на банката само за решения, отнасящи се до изменение на Устава на Банката, включително увеличение или намаление на капитала на банката или съответното упълномощаване на борда 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, Банката сключи ново Рамково споразумение с Гръцкия фонд за финансова стабилност на 4 декември 2015 година, заменяйки предишното, подписано на 26 август 2014 година. Като се вземат предвид условията в новото Рамково споразумение се счита, че Гръцкият фонд за финансова стабилност все още има значително влияние върху банката.

Нови и променени стандарти и тълкувания приложени от Дружеството

(а) Следните нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти, публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от Европейския съюз (ЕС), се прилагат от 1 януари 2015 г.:

Годишни подобрения на МСФО, цикъл 2011-2013

В цикъла 2011 - 2013 година от проекта за годишни подобрения в МСФО, СМСС публикува изменения, касаещи ключови промени по три стандарта, а именно:

- Разяснява, че МСФО 3 „Бизнес комбинации“ не се прилага при бизнес комбинации, в които отделни предприятия или бизнеси биват обединени, за да се сформира съвместно предприятие;
- Разяснява обхвата на изключението в МСФО 13 „Оценяване на справедлива стойност“ за оценяването на справедливата стойност на група финансови активи и финансови пасиви на нетна база, която се прилага за всички обхванати договори и отчитани в съответствие с МСС 39 „Финансови инструменти: Признание и оценка“ или МСФО 9 „Финансови инструменти“ независимо от факта дали те отговарят на изискванията за финансови активи или финансови пасиви съгласно МСС 32 „Финансови инструменти: Представяне“;
- Посочва връзката и взаимодействието между МСФО 3 „Бизнес комбинации“ и МСС 40 „Инвестиционни имоти“, уточнявайки в последния, че предприятието трябва да определи доколко: (а) придобиваният имот е инвестиционен имот съгласно МСС 40 и (б) придобиването на инвестиционен имот представлява бизнес комбинация съгласно МСФО 3.

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

КРМСФО 21, Налози

КРМСФО 21 „Налози“ разяснява, че отчитащото се предприятие следва да признае задължение за налог, който не е данък върху дохода, когато бъде изпълнено условието или действието, пораждащо плащането на налога съгласно приложимото законодателство. Също така пояснява, че задължението да се плаща налог се признава прогресивно, ако задължаващото събитие възниква за продължителен период от време съгласно приложимото законодателство.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на годишните финансови отчети (продължение)

Нови и променени стандарти и тълкувания приложени от Дружеството (продължение)

(а) Следните нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти, публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от Европейския съюз (ЕС), се прилагат от 1 януари 2015 г. (продължение):

Така например, ако задължението за плащане на налог се поражда при достигането на определен стойностен праг, то разяснението уточнява, че докато не бъде достигнат минималният праг, не следва да бъде признато задължение за налог.

Приемането на тълкуването води до по-ранното признаване през годината на разходи, свързани със схемата за гарантиране на депозитите, но няма влияние върху годишните финансови отчети на Дружеството.

(б) Редицата нови стандарти, измененията и разясненията към съществуващите вече стандарти ще влязат в сила след края на 2015 година, тъй като те все още не са били одобрени за прилагане в Европейския съюз или не са били приложени от Дружеството по-рано. Тези, които са от практическо значение за Дружеството, са посочени по-долу:

МСС 1. Изменение – Инициатива за оповестяване (в сила от 1 януари 2016 година)

Изменението пояснява насоките в МСС 1 за същественост и агрегиране, представяне на междинни суми, структурата на финансовите отчети и оповестяването на счетоводни политики.

Приемането на това изменение не се очаква да повлияе на финансовите отчети на Дружеството.

МСС 7. Инициатива за допълнително оповестяване (в сила от 1 януари 2017, все още не е приета от ЕС)

Допълнението изисква оповестяване на информация, която дава възможност на потребителите на финансови отчети да оценят промените в задълженията, възникнали от финансиращата дейност, включващи както паричните потоци, така и непаричните изменения. Изискванията за оповестяване се отнасят също така за финансови активи като например активи, хеджиращи задължения, възникнали в следствие на финансиращата дейност, ако е имало парични потоци от тези финансови активи или ще има бъдещи потоци, които да бъдат включени във финансираща дейност. Допълненията включват илюстративни примери, за да покажат как предприятието може обективно да изпълни изискванията за оповестяване.

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

МСС 12. Изменение – Признаване на отсрочени данъчни активи за нереализирани загуби (в сила от 1 януари 2017, все още не е приета от ЕС)

Изменението пояснява, че нереализираните загуби по дългови инструменти, оценявани по справедлива стойност във финансовите отчети и по себестойност за данъчни цели, могат да повлияят на данъчно признатите временни разлики. То пояснява още, че балансовата стойност на един актив не лимитира приблизителната стойност на вероятните бъдещи данъчни печалби и сравнявайки данъчно признатите временни разлики с бъдещите печалби, подлежащи на данъчно облагане, бъдещите данъчни печалби не включват намаленията за данъчни цели в резултат на обръщане на тези данъчно признати временни разлики.

МСС 16 и МСС 38. Изменения – Изясняване на приемливи методи за амортизация (в сила от 1 януари 2016 година)

Изменението пояснява, че използването на методи, основани на приходите, за изчисление на амортизацията на нематериални активи не е подходящ, и също така пояснява, че приходът по принцип не е подходяща основа за измерване на икономическите изгоди, свързани с нематериален актив.

2. Счетоводна политика (продължение)
2.1 База за изготвяне на годишните финансови отчети (продължение)

Нови и променени стандарти и тълкувания приложени от Дружеството (продължение)

(б) Редицата нови стандарти, измененията и разясненията към съществуващите вече стандарти ще влязат в сила след края на 2015 година, тъй като те все още не са били одобрени за прилагане в Европейския съюз или не са били приложени от Дружеството по-рано. Тези, които са от практическо значение за Дружеството, са посочени по-долу (продължение):

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

МСС 19. Изменение – Пенсионни планове с дефинирани доходи: Вноски от наетите лица (в сила от 1 януари 2016 година)

Изменението разяснява счетоводното отчитане на планове за периода след пенсиониране, когато от служители или трети страни се изисква да правят вноски, които не се различават в зависимост от продължителността на трудовия стаж, например вноски от служител, изчислени в съответствие с фиксиран процент от заплатата. Изменението позволява тези вноски да се приспадат от пенсионния разход през годината, в която се извършва свързани с тези отпуски труд, вместо да се разпределят на периодите на трудов стаж.

Приемането на това изменение не се очаква да повлияе на финансовите отчети на Дружеството.

МСС 27. Изменение – Метода на собствения капитал в индивидуалните финансови отчети (в сила от 1 януари 2016 година)

Това изменение позволява на лицата да използват метода на собствения капитал, за да отчитат в своите индивидуални финансови отчети инвестиции в дъщерни, съвместни и асоциирани предприятия и изяснява определението за индивидуални финансови отчети.

По-специално индивидуални финансови отчети са тези, представени в допълнение към консолидираните финансови отчети или в допълнение към финансовите отчети на инвеститор, който няма инвестиции в дъщерни предприятия, но има инвестиции в асоциирани предприятия или съвместни предприятия, в които инвестициите в асоциирани предприятия или съвместни предприятия се отчитат по метода на собствения капитал съгласно МСС 28 „Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия“.

Приемането на това изменение не се очаква да повлияе на финансовите отчети на Дружеството.

МСФО 9 Финансови инструменти (в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС)

МСФО 9 „Финансови инструменти“ разглежда класифицирането, оценката и отписването на финансови активи и финансови пасиви и въвежда нови правила за счетоводно отчитане на хеджирането. През юли 2014 г. Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) прави допълнителни промени в правилата за класифициране и оценяване и въвежда нов модел на обезценка. Тези последни изменения допълват новия стандарт за финансови инструменти.

В резултат от промените, Дружеството не очаква новата класификация, оценка и правила за отписване да повлияят върху финансовите активи и пасиви. Въпреки че, Дружеството трябва да оцени дълговите инструменти, класифицирани понастоящем като финансови активи на разположение за продажба, изглежда, че те биха отговорили на условията за класифициране по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, основавайки се на настоящия бизнес модел за тези активи. Следователно, няма да има промяна в счетоводното отчитане на тези активи.

2. Счетоводна политика (продължение)
2.1 База за изготвяне на годишните финансови отчети (продължение)

Нови и променени стандарти и тълкувания приложени от Дружеството (продължение)

(б) Редицата нови стандарти, измененията и разясненията към съществуващите вече стандарти ще влязат в сила след края на 2015 година, тъй като те все още не са били одобрени за прилагане в Европейския съюз или не са били приложени от Дружеството по-рано. Тези, които са от практическо значение за Дружеството, са посочени по-долу (продължение):

Също така, няма да има влияние върху счетоводното отчитане на финансовите пасиви на Дружеството, тъй като новите изисквания се отнасят само за счетоводното третиране на финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, а Дружеството няма такива пасиви.

С новия стандарт отчитането на хеджирането се доближава повече до дейностите по управление на риска на Дружеството, което позволява тези дейности да се отразяват по-добре във финансовите отчети. Новият стандарт въвежда разширени изисквания за оповестяване и промени в представянето.

Новият метод на обезценка - методът на очаквана кредитна загуба, може да доведе до по-ранното признаване на кредитните загуби.

МСФО 9 е в сила за отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г. Въз основа на преходните разпоредби на завършения МСФО 9, ранното приемане на етапи се разрешава само за годишните отчетни периоди, започващи преди 1 февруари 2015 г. След тази дата, новите правила трябва да бъдат изцяло приети.

Очакваната дата на приемане от ЕС на МСФО 9 е преди ефективната дата, приета от СМСС – 1 януари 2018 г.

МСФО 10, МСФО 12 и МСС 28, Изменения - Инвестиционни предприятия: Прилагане на изключението за консолидация (в сила от 1 януари 2016 г. все още не е приет от ЕС)

Тези промени поясняват прилагането на изключението за консолидация на инвестиционните предприятия и техните дъщерни дружества.

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

МСФО 10 и МСС 28, Изменения - Продажба или вноска на активи между инвеститор и неговите асоциирани или съвместни предприятия (датата на влизане в сила все още не е определена от СМСС, все още не са приети от ЕС)

Тези изменения касаят несъответствието между изискванията на МСФО 10 и тези в МСС 28 по отношение на продажбата или вноската на активи между инвеститор и неговото асоциирано или съвместно предприятие. Основното последствие от промените е, че пълна печалба или загуба се признава, когато сделката включва цял бизнес, докато частична печалба или загуба се признава, когато дадена сделка включва активи, които не представляват бизнес, дори и ако тези активи са в дъщерно дружество.

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

2. **Счетоводна политика (продължение)**
2.1 **База за изготвяне на годишните финансови отчети (продължение)**

Нови и променени стандарти и тълкувания приложени от Дружеството (продължение)

(б) Редицата нови стандарти, измененията и разясненията към съществуващите вече стандарти ще влязат в сила след края на 2015 година, тъй като те все още не са били одобрени за прилагане в Европейския съюз или не са били приложени от Дружеството по-рано. Тези, които са от практическо значение за Дружеството, са посочени по-долу (продължение):

МСФО 11, Изменение – Отчитане на придобивания на дялове в съвместни операции (в сила от 1 януари 2016 г.)

Това изменение изисква инвеститорът да прилага принципите на отчитане на бизнес комбинация, когато придобива дялове в съвместна операция, която представлява "бизнес". Приемането на това изменение не се очаква да повлияе върху финансовите отчети на Дружеството.

МСФО 15, Приходи от договори с клиенти (в сила от 1 януари 2018 г., все още не е одобрен от ЕС)

МСФО 15 въвежда единен, всеобхватен модел за признаване на приходите, който да се прилага еднакво към всички договори с клиенти и определя кога и колко приходи да се признаят, но не оказва влияние върху признаването на приходи, свързани с финансови инструменти, които са в обхвата на МСФО 9 и МСС 39. В допълнение, МСФО 15 заменя предишните стандарти за приходите МСС 18 „Приходи“ и МСС 11 „Договори за строителство и свързаните“ с тях тълкувания за признаване на приходите.

Дружеството в момента прави оценка на въздействието на МСФО 15 като не се очаква приемането на стандарта да има съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството.

МСФО 16 Лизинг (в сила от 1 януари 2019 г., все още не е одобрен от ЕС)

Съгласно МСФО 16, който замества сегашното ръководство в МСС 17, класифицирането на лизингите за лизингополучателя като оперативен или финансов, се премахва и всички лизинги се третира по един и същ начин като финансов лизинг по МСС 17. Лизингите се отчитат с признаване на настоящата стойност на лизинговите вноски и се посочват като активи по лизингови договори (активи с право на ползване) или заедно с имоти, машини и оборудване. Финансов пасив също се признава, ако лизинговите плащания се правят за период от време, представлявайки задължение за плащане на бъдещите лизингови вноски.

Допълнително, третирането на лихвата по лизинга се уеднаквява за всички лизинги на лизингополучателя и типичния линеен разход за лихва при отчитане на лизинговото задължение съгласно МСС 17 се заменя с разход за амортизация на лизинговия актив и с лихвен разход по лизинговите задължения. Признаването на актив и пасив от лизингополучателя не се изисква за някои краткосрочни лизингови договори, както и лизинг на активи с ниска стойност.

Съгласно новия стандарт, лизингът се дефинира като договор или част от договор, съгласно който се предава правото за използване на даден актив (базисния актив) за период от време срещу възнаграждение.

Дружеството в момента прави оценка на въздействието на МСФО 16 върху финансовите отчети на Дружеството.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на годишните финансови отчети (продължение)

Нови и променени стандарти и тълкувания приложени от Дружеството (продължение)

(б) Редицата нови стандарти, измененията и разясненията към съществуващите вече стандарти ще влязат в сила след края на 2015 година, тъй като те все още не са били одобрени за прилагане в Европейския съюз или не са били приложени от Дружеството по-рано. Тези, които са от практическо значение за Дружеството, са посочени по-долу (продължение):

Годишни подобрения на МСФО, цикъл 2010-2012 (в сила от 1 януари 2016 г.)

В цикъла 2010-2012 година от проекта за годишни подобрения в МСФО, СМСС публикува изменения, касаещи ключови промени по седем стандарта. Обобщение на измененията по съответните стандарти е представено по-долу:

- Дефиниция на условия, даващи право на упражняване в МСФО 2 „Доходи на базата на акции“;
- Дават се разяснения относно отчитането на условно възнаграждение във връзка с бизнес комбинация в МСФО 3 „Бизнес комбинации“;
- Групиране на оперативните сегменти и равнение на общата сума на сегментните активи с общите активи на отчитащото се дружество в МСФО 8 „Оперативни сегменти“;
- Краткосрочните вземания и задължения в МСФО 13 „Оценяване на справедлива стойност“;
- Метод на преоценка – пропорционално преизчисляване на натрупаната амортизация в МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“;
- Ключов ръководен персонал в МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“; и
- Метод на преоценка – пропорционално преизчисляване на натрупаната амортизация в МСС 38 „Нематериални активи“.

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

Годишни подобрения на МСФО, цикъл 2012-2014 (в сила от 1 януари 2016 г.)

С измененията се въвеждат ключови промени в четири МСФО след публикуването на резултатите от СМСС цикъл 2012-2014 от годишния проект за подобрения. Темите, обхванати от тези изменения, са посочени по-долу:

- Уточнение в МСФО 5 "Нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности" относно това, че когато актив (или група за изваждане от употреба) се прекласифицира от "държан за продажба" на "държан за дистрибуция" или обратното, това не съставлява промяна в плана за продажба или дистрибуция и не трябва да се отчита като такава.
- Добавяне в МСФО 7 "Финансови инструменти: Оповестяване" на конкретни насоки за подпомагане на ръководството да установи дали условията на споразумение за обслужване на финансов актив, който е бил прехвърлен, представляват продължаващо участие. Стандартът също така уточнява, че допълнителното оповестяване, изискано от измененията на МСФО 7 "Оповестяване - Компенсиране на финансови активи и финансови пасиви" не е задължително за всички отчетни периоди, освен ако не се изисква от МСС 34.
- Уточнение в МСС 19 "Доходи на наети лица", че при определяне на дисконтовия процент за задължения за доходи при пенсиониране, е от значение валутата, в която задълженията са деноминирани, а не на държавата, в която са възникнали.
- Уточнение в МСС 34 "Междинно финансово отчитане" на това, което в стандарта е упоменато като "информация, оповестена другаде в междинния финансов отчет". Приемането на измененията не се очаква да повлияе на финансовите отчети на Дружеството.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.2 Валутни операции

(а) Функционална валута и валута на представяне

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

(b) 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 преоценка 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.

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 третира 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.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.4 Инвестиционни имоти (продължение)

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.

2.5 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. Счетоводна политика (продължение)

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.

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. Принципни временни разлики възникват 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).

(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

Глобалната финансова криза все още оказва влияние върху дейността на Дружеството. Ръководството вярва, че в настоящите обстоятелства взема всички необходими мерки, за да подкрепя развитието и растежа на бизнеса на Дружеството. До степента в която е наличната информация, Ръководството е ревизирало очакванията си относно бъдещите парични потоци при направените оценки и изчисления.

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 2015 г. и 2014 г. при банки, както следва:

ИМО 03 ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2015 Г.

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

3 Управление на финансовия риск (продължение)

3.2 Кредитен риск (продължение)

31 декември 2015 г.			31 декември 2014 г.	
Контрагент	Кредитен рейтинг	Салдо	Кредитен рейтинг	Салдо
Юробанк България АД	BB+ (BCRA)	448	BBB (BCRA)	1,116
		448		1,116

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.

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 2014 г.				
Други задължения	5	-	-	5
Заеми	54	103	27,690	27,847
Общо финансови задължения	59	103	27,690	27,852

	До 1 месец	Между 1 и 3 месеца	Между 3 и 12 месеца	Общо
Към 31 декември 2015 г.				
Други задължения	13	-	-	13
Заеми	36	-	27,382	27,418
Общо финансови задължения	49	-	27,382	27,431

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.

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 31.12.2015 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 котирувани 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) котирувани цени на активни пазари за сходен тип имоти, ii) котирувани 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.

ИМО 03 ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2015 г.

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

4. Значими счетоводни оценки и преценки (продължение)

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	Справедли- ва стойност към 31.12.2015 г. в хил.лв	Методи за остойно- стване	Значими ненаблюда- вани входящи данни	Интервал (средно претеглен) за 2015 г. в лева	Връзка между ненаблюдаванит е входящи данни и справедливата стойност
Жилищни имоти	17,833	Метод на пазарните сравнения	Цена на кв.м.	660 – 906	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 17,833 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.

5	Разходи свързани с инвестиционни имоти	2015 г.	2014 г.
	Разходи за обезценка	-	(5,867)
	Поддръжка	(100)	(108)
		(100)	(5,975)
6	Административни разходи	2015 г.	2014 г.
	Разходи за персонал	-	-
	Одиторски услуги	(7)	(7)
	Други разходи	(2)	(3)
		(9)	(10)

ИМО 03 ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2015 г.

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

7 Финансови (разходи) / приходи, нетно

	2015 г.	2014 г.
Финансови разходи		
Разходи за лихви	(608)	(820)
Други финансови разходи	(1)	(3)
Общо финансови разходи	(609)	(823)
Финансови приходи		
Приходи от лихви	-	2
Общо финансови приходи	-	2

8. Разходи за данъци

	2015 г.	2014 г.
Счетоводна (загуба) / печалба преди данъци	(718)	(6,807)
Данък определен на база ефективна данъчна ставка 10% (2014:10%)	(72)	(681)
Данъчен ефект от непризнати за данъчни цели разходи	72	669
Непризнат отсрочен данък за годината	-	12

Отсрочените данъци се изчисляват при данъчна ставка, която ще бъде в сила момента на тяхната реализация. Данъкът приложим за 2015 г. е 10% (2014 г.: 10%).

Данъчната загуба за 2015 г. е 110 хил.лв. За 2014 г. данъчната загуба е в размер на 120 хил.лв, а непризнатият отсрочен данъчен актив е в размер на 12 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.

9 Инвестиционни имоти

Отчетна стойност към 31 декември 2014 г.	17,971
Новопридобити	-
Обезценка	-
Отчетна стойност към 31 декември 2015 г.	17,971

ИМО 03 ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2015 г.

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

10	Експозиции при банки	Към 31 декември	
		2015 г.	2014 г.
	Парични средства в лева	435	888
	Парични средства в евро	13	228
	Общо парични средства в банки	448	1,116

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	
	2015 г.	2014 г.
Банкови заеми	27,382	27,382
Начислена лихва	36	3
	27,418	27,385

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 2.25%. В договорите за заем не са включени условия за нарушаване на договора. Текущата кредитна линия е подновена до 30.06.2017.

12 Търговски и други задължения

	Към 31 декември	
	2015 г.	2014 г.
Одиторски услуги	6	3
Други задължения	7	2
	13	5

Справедливата стойност на търговките 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 2014 г.	2,500	1	2,500
Към 1 януари 2015 г.	2,500	1	2,500
Към 31 декември 2015 г.	125	1	125

Всички акции са собственост на И Ар Би Ню Юръп Холдинг БВ (Холандия) и са напълно изплатени.

14 Сделки със свързани лица и салда

През май 2014 г. в резултат на финализиране на процедурата по увеличение на капитала, изцяло осигурено от частни, институционални и други инвеститори, процентът на правата на глас, притежавани от Гръцкия фонд за финансова стабилност, контролиращ акционер на банката до тази дата, намаля от 95.23% до 35.41%. Съответно към тази дата се считаше, че Гръцкият фонд за финансова стабилност има значително влияние върху банката.

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

В контекста на закон 3864/2010, който е в сила, Гръцкият фонд за финансова стабилност упражнява своето право на глас в общото събрание на банката само за решения, отнасящи се до изменение на Устава на Банката, включително увеличение или намаление на капитала на банката или съответното упълномощаване на борда 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, Банката сключи ново Рамково споразумение с Гръцкия фонд за финансова стабилност на 4 декември 2015 година, заменяйки предишното, подписано на 26 август 2014 година. Като се вземат предвид условията в новото Рамково споразумение се счита, че Гръцкият фонд за финансова стабилност все още има значително влияние върху банката.

Ръководството на Дружеството не е получило възнаграждение през 2015 г. и 2014 г.

Дружеството има следните сделки и салда със свързани лица:

Разходи за лихви	2015 г.	2014 г.
Юробанк Прайвит банк Люксембург С.А.	608	820
Приходи от лихви		
Юробанк България АД	-	2
Разходи за валутни операции		
Юробанк България АД	-	1
Парични средства и еквиваленти		
Юробанк България АД	448	1,116
Заеми		
Юробанк Прайвит банк Люксембург С.А.	27,382	27,382
Начислена лихва		
Юробанк Прайвит банк Люксембург С.А.	36	3
Банкови такси и комисиони		
Юробанк България АД	1	2

15. Поети ангажименти и условни задължения

Към 31 декември 2015 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.