

ИМО 03 ЕАД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

31 ДЕКЕМВРИ 2012 Г.

СЪДЪРЖАНИЕ

	Страница
Доклад за дейността	3-6
Финансов отчет	
Отчет за всеобхватния доход	7
Счетоводен баланс	8
Отчет за движението на собствения капитал	9
Отчет за паричните потоци	10
Приложения към годишния финансов отчет	11-23
Доклад на независимия одитор	

Ръководството представя годишен доклад и годишен финансов отчет към 31 декември 2012 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

На 18 декември 2007 г. И Еф Джи Секюритис България ЕАД получава пълен лиценз за инвестиционни посреднически услуги за страните от и извън Европейския съюз. Дружеството извършва дейности на отделите Инвестиционно банкиране и брокерство и търговия на Фондовата борса и Юробанк И Еф Джи България.

По искане на И Еф Джи Секюритис България на 11 ноември 2009 г. Комисията по Финансов Надзор решава частично да ограничи лиценза за инвестиционна посредническа дейност.

Впоследствие обхватът на дейността е обявен в Търговския регистър.

На 10 ноември 2010 г. едноличният собственик решава да промени обхвата на дейностите на Дружеството като установява връзки с клиенти, прехвърля дейностите обратно към Юробанк И Еф Джи България АД и изпраща искането до Комисията за Финансов Надзор за прекратяване на лиценза на Дружеството като инвестиционен посредник.

На 4 февруари 2011 г. едноличният собственик решава да промени търговското наименование на Дружеството на ИМО 03 ЕАД. Обхватът на дейност на Дружеството също е променен и включва всички видове сделките 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

Общият брой на обикновените акции възлиза на 2,500,000 всяка с номинална стойност 1 лв.

Едноличен собственик на капитала е И Ар Би Ню Юръп Холдинг Б.В., Холандия, регистрирана в Търговската камара на Холандия под регистрационен номер 34192535.

ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ

Печалбата на Имо 03 ЕАД е в размер на 2 хил.лв за финансовата година 2012 г.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ

Към 31.12.2012 г. Съвет на директорите се състои от:

Емил Пилафов - Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор

Петрос Ангелакис – Заместник-Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор

Петя Димитрова - Член на Съвета на Директорите и Изпълнителен директор

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

През 2012 г. членовете на Съвета на директорите не са получавали възнаграждения от Дружеството в качеството им на членове на Съвета на директорите.

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

Петя Николова Димитрова

- Юробанк България АД, България – Председател на Управителния съвет и Главен изпълнителен директор;
- Българийън Ритейл Сървисиз АД, България – Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- И Ар Би Пропърти Сървисиз София АД (предишно наименование И Еф Джи Пропърти Сървисиз София АД, дата на промяна 25.3.2013 г.), България – Член на Съвета на директорите;
- Имо Рила ЕАД, България – Заместник-председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Имо Централен Офис ЕАД, България - Заместник-председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД, България – Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- И Ар Би Лизинг ЕАД (предишно име И Еф Джи Лизинг ЕАД, дата на промяна 01.02.2013 г.), България – Член на Съвета на директорите (в сила от 14.03.2012 г.)
- Американска Търговска Камара в България, България – Член на Управителния съвет;
- Български Форум на Бизнес Лидерите, България – Член на Управителния съвет;
- Държавно предприятие “Съобщително строителство и възстановяване“, България – Член на Управителния съвет;
- Общинска банка АД, България – Член на Надзорния съвет (в сила до 13.08.2012 г.).
- Конфедерация на работодателите и индустриалците в България, България – Член на Управителния съвет (в сила от 29.06.2012 г. до 22.11.2012 г.)

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.

Петрос Ангелакис

- Eurobank Business Services S.A., Гърция – Член на Съвета на директорите;
- IMO Property Investments Bucuresti S.A., Румъния – Заместник-председател на Съвета на директорите (в сила до 10.09.2012 г.);
- IMO – II Property Investments S.A., Румъния – Член на Съвета на директорите;

- EFG IT Shared Services S.A., Румъния - Член на Съвета на директорите;
- IMO Property Investments AD Beograd, Сърбия - Член на Съвета на директорите (в сила до 21.10.2012 г.);
- Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД, България – Заместник-Председател на Съвета на Директорите и Изпълнителен Директор

Договори съгласно чл. 240б от Търговския Закон

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

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.

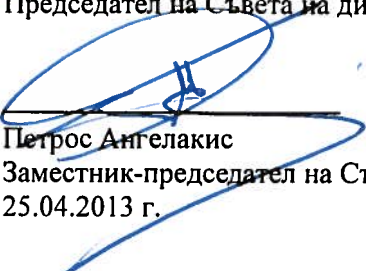
Тази отговорност включва: планиране, прилагане и непрекъснато осъществяване на вътрешен контрол относно подготовката и коректното представяне на финансовите отчети, които не съдържат съществени несъответствия, независимо дали поради измама или грешка; избор и прилагане на подходящи счетоводни политики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

Директорите потвърждават, че са спазили горните отговорности при изготвянето на финансовите отчети за 2012 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


Петрос Ангелакис

Заместник-председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор
25.04.2013 г.



ИМО 03 ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
31 ДЕКЕМВРИ 2012 г.

(Всички суми са в хиляди лева)

Прил.

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

2012 г.

2011 г.

Доход от такси и комисионни	5	-	38
Разходи за такси и комисионни	5	(1)	-
Нетен доход от такси и комисионни		(1)	38
Приходи от лихви		11	3
Други финансови приходи		1	-
Други финансови разходи		-	(1)
Нетен финансов доход		12	2
Разходи за пресонала	6	-	(18)
Административни разходи	7	(9)	(18)
Амортизации, отписвания		-	(21)
Общо оперативни разходи		(9)	(57)
Доход от данъци	8	-	-
Печалба/(загуба) за годината		2	(17)
Друг всеобхватен доход за годината		-	-
Общ всеобхватен доход/(разход) за годината		2	(17)

Емил Пилафов
Изпълнителен Директор и
Председател на Съвета на
директорите



Елена Каменова
Отговорна за изготвяне на финансовите
отчети

Финансовите отчети са одобрени на 25 април 2013 г.

Заверил съгласно одиторския доклад:

Росица Ботева
Регистриран одитор



Цветана Цанкова
(„ПрайсуотърхаусКупърс Одит“ ООД)

Дата: 25.04.2013 г.

ИМО 03 ЕАД
СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
31 ДЕКЕМВРИ 2012 г.

(Всички суми са в хиляди лева)

БАЛАНС

	Прил.	Към 31 декември	
		2012 г.	2011 г.
Текущи активи			
Парични средства и парични еквиваленти	9	559	485
Търговски вземания и други активи	10	75	161
Общо активи		634	646
Текущи задължения			
Търговски и други задължения	11	3	17
Общо задължения		3	17
Собствен капитал			
Основен капитал	12	2,500	2,500
Натрупана загуба		(1,869)	(1,871)
Общо собствен капитал		631	629
Общо собствен капитал и задължения		634	649

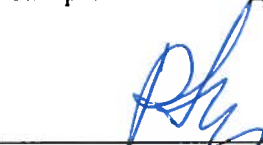
Финансовите отчети са одобрени на 25 април 2013 г.


Емил Пилафов
 Изпълнителен Директор и
 Председател на Съвета на
 директорите




Елена Каменова
 Отговорна за изготвяне на
 финансовите отчети

Заверил съгласно одиторския доклад:


Росица Ботева
 Регистриран одитор




Цветана Цанкова
 („ПрайсуотърхаусКупърс Оудит“ ООД)

Дата: 25.04.2013 г.

ИМО 03 ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
31 ДЕКЕМВРИ 2012 г.

(Всички суми са в хиляди лева)

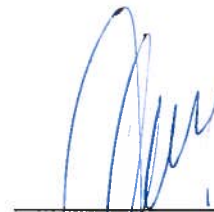
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

	Основен капитал	Натрупана загуба	Общо
Към 1 януари 2011 г.	2,500	(1,854)	646
Загуба за годината	-	(17)	(17)
Към 1 януари 2012 г.	2,500	(1,871)	629
Печалба за годината	-	2	2
Към 31 декември 2012 г.	2,500	(1,869)	631

Финансовите отчети са одобрени на 25 април 2013 г.



Емил Пилафов
 Изпълнителен Директор и
 Председател на Съвета на
 директорите

Елена Каменова
 Отговорна за изготвяне на
 финансовите отчети

Заверил съгласно одиторския доклад:



Росица Ботева
 Регистриран одитор




Цветана Цанкова
 („ПрайсуотърхаусКупърс Одит“ ООД)

Дата: 25.04.2013 г.

ИМО 03 ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
31 ДЕКЕМВРИ 2012 г.

Всички суми са в хиляди лева)

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

Прил.

2012 г.

2011 г.

Парични потоци от оперативна дейност

Приходи от такси и комисионни	-	350
Приходи от лихви	7	3
Плащания от клиенти	20	-
Плащания към доставчици и други кредитори	(11)	(59)
Плащания за заплати, социално осигуряване и други	(14)	(36)
Други парични потоци от оперативна дейност	72	-

Нетни парични потоци от опертивни дейности

74 258

Увеличение на парични средства и парични еквиваленти

74 258

Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината

485 227

Парични средства и парични еквиваленти в края на годината

9

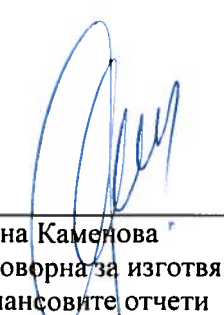
559 485

Финансовите отчети са одобрени на 25 април 2013 г.



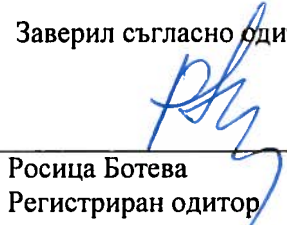
Емил Пилафов
 Изпълнителен Директор и
 Председател на Съвета на
 директорите





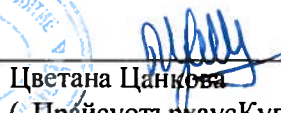
Елена Каменова
 Отговорна за изготвяне на
 финансовите отчети

Заверил съгласно одиторския доклад:



Росица Ботева
 Регистриран одитор





Цветана Цанкова
 („ПрайсуотърхаусКупърс Одит“ ООД)

Дата: 25.04.2013 г.

ИМО 03 ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2012 г.

1. Обща информация

И Еф Джи Секюритис България ЕАД („Дружеството“) е учредено на 18 декември 2007 г. като акционерно дружество със седалище и адрес на управление на бул. Цар освободител 14, Община Средец, София и със следния предмет на дейност: осъществяване в страната, на територията на Европейския съюз и на европейска Икономическа зона, и в трети страни следните инвестиционни услуги и дейности съгласно чл. 5, ал. 2, т. 1,2,3,4,5,6 и 7 от Закона за пазарите на финансовите инструменти:

- приемане и предаване на нареждания във връзка с един или повече финансови инструменти, включително посредничество за сключване на сделки с финансови инструменти;
- изпълнение на нареждания за сметка на клиенти;
- сделки за собствена сметка с финансови инструменти;
- управление на портфейл;
- предоставяне на инвестиционни консултации на клиент;
- поемане на емисии финансови инструменти и/или предлагане за първоначална продажба на финансови инструменти при условията на безусловно и неотменимо задължение за записване/придобиване на финансовите инструменти за собствена сметка
- предлагане за първоначална продажба на финансови инструменти без безусловно и неотменимо задължение за придобиване на финансовите инструменти за собствена сметка

И следните допълнителни услуги съгласно чл. 5, ал. 3 от Закона:

- съхраняване и администриране на финансови инструменти за сметка на клиенти, включително попечителска дейност (държане на финансови инструменти и на пари на клиенти в депозитарна институция) и свързаните с нея услуги като управление на постъпилите парични средства/предоставените обезпечения;
- предоставяне на заеми за извършване на сделки с един или повече финансови инструменти, при условие че лицето, което предоставя заема, участва в сделката при условия и по ред, определени с наредба;
- консултации на дружества относно капиталовата структура, промишлената стратегия и свързани с това въпроси, както и консултации и услуги, свързани със сливания и покупка на предприятия;
- предоставяне на услуги, свързани с чуждестранни средства за плащане, доколкото те са свързани с предоставяните инвестиционни услуги;
- инвестиционни изследвания и финансови анализи или други форми на общи препоръки, свързани със сделки с финансови инструменти;
- свързани с поемане на емисии финансови инструменти

ИМО 03 ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2012 г.

1. Обща информация (продължение)

На 11 ноември 2009 г. обхватът на дейността на И Еф Джи Секюритис е променен с издаването на съответно решение от Комисията за Финансов Надзор и след надлежната регистрация в Търговския регистър

На 11 ноември 2010 г. едноличният собственик решава да прекъсне текущите дейности на Дружеството като установи връзки с клиенти и изпращане на искане до Комисията за Финансов Надзор за прекратяване на лиценза на Дружеството като инвестиционен посредник.

Към 31 декември 2010 г. всички сметки на клиенти и бизнес договори са прехвърлени към банката или трети страни.

На 24 януари 2011 г. Комисията по Финансов Надзор прекратява лиценза за извършването от И Еф Джи Секюритис на дейности като инвестиционен посредник.

На 4 февруари 2011 г. едноличният собственик издава 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.

Към 31 декември 2012 г. Дружеството не е осъществявало инвестиции в имоти.

Капиталът на Дружеството е 2,500,000 лв., разделен на 2,500,000 обикновени, безналични, регистрирани акции с номинална стойност 1 лв.

Основната дейност на Дружеството е 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 финансова отчетност (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 2012 г. и 2011 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.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на годишните финансови отчети (продължение)

Влияние на икономическата криза в Гърция

Съгласно постигната договореност на заседание на еврогрупата, проведено на 21.02.2012 г., в Гърция влезе в сила нова програма за финансиране и реструктуриране, в сътрудничество с Европейската комисия, ЕЦБ и страните-членки на еврозоната. Програмата е насочена към намаляване на съотношението на публичен дълг към БВП под 120% до 2020 г.

Новата програма за финансиране и реформи подобри финансовото състояние и перспективата за развитие на страната, чрез намаляване на държавния дълг и разходите по неговото обслужване от 2012 г. нататък.

На фона на тези подобрения, и след въвеждане и приемане от гръцкото правителство на дълг списък от структурни реформи и фискални мерки за строги икономии за периода от 2013 г. до 2016 г., на проведеното заседание на 26.11.2012 г. еврогрупата постигна съгласие за набор от нови мерки за намаляване на съотношението на гръцкия държавен дълг към БВП до 124% до 2020 г. и до 110% през 2022 г. Този план за управление на дълга е в съответствие с изискванията на МВФ за поддържане на устойчиви нива на дълга.

Позиция на Групата

Програма за замяна на гръцкия държавен дълг

На 21.02.2012 г. финансовите министри от еврозоната се споразумяха за програмата за спасителна помощ за Гърция, включваща финансово подпомагане от публичния сектор и доброволна замяна на държавен дълг от частния сектор, който се съгласи да опрости 53.5% от номиналната стойност на гръцкия дълг. Всички разменени облигации бяха отписани и новите гръцки държавни облигации бяха признати по справедлива стойност, въз основа на пазарните котировки към датата на признаване.

След решения на еврогрупата взети на 27.11.2012 г. и като част от пакета от мерки за намаляване на дълга, на 03.12.2012 г. гръцката държава отправи покана към притежателите на новите гръцки държавни облигации да представят оферти за размяна на тези ценни книжа за шест-месечни облигации с нулев купон, издадени от Европейския фонд за финансова стабилност. Във връзка със своето участие в програмата за обратно изкупуване на гръцки държавен дълг, групата на Юробанк Ергасиас потвърди размяна на 100% от портфейла си от нови гръцки държавни облигации с обща номинална стойност от 2,3 милиарда евро.

Рамка и процес на рекапитализация

Като се има предвид сериозността на въздействието на програмата за размяна на гръцки държавни облигации (PSI +), на 21.02.2012 г. финансовите министри от еврозоната определиха 50 милиарда евро за втората програма за подкрепа на Гърция, и по-специално за рекапитализацията на гръцката банкова система. Тези средства се насочиха към Гръцкия фонд за финансова стабилност, чийто мандат бе удължен и разширен. 23 милиарда евро от тези средства бяха преведени на Гърция през второто тримесечие на 2012 г., 16 милиарда евро са преведени през декември 2012 г., като останалите 11 милиарда евро се очаква да бъдат получени през следващите месеци.

След като направи оценка на бизнес плана и нуждите от капитал на Юробанк, на 19.04.2012 г. Централната банка на Гърция стигна до заключение, че Юробанк е жизнеспособна банка и на 8.11.2012 г. уведоми Банката, че трябва да увеличи капитала си от първи ред с 5,839 милиона евро. Банката, Гръцкият фонд за финансова стабилност и Европейският фонд за финансова стабилност подписаха на 28.05.2012 г. и на 21.12.2012 г. тристранно споразумение и изменение на това споразумение за авансово плащане на Банката на облигации издадени от Европейския фонд за финансова стабилност с номиналната стойност 3,970 милиона евро и 1,341 милиона

2. Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на годишните финансови отчети (продължение)

евро (общо 5,311 милиона евро) като авансово плащане за участието си в бъдещото увеличение на акционерния капитал на Банката. В допълнение, Гръцкият фонд за финансова стабилност предостави на Банката писмен ангажимент за допълнителна капиталова подкрепа в размер на 528 милиона евро, която да покрие общата нужда от рекапитализация в размер на 5,839 милиона евро. Взимайки предвид пълния размер на рекапитализация в размер на 5,839 милиона евро, към 31.12.2012 г., регулаторният капитал на Групата е в размер на 4.4 милиарда евро, капиталът от първи ред е в размер на 4.1 милиарда евро, съотношението на капиталова адекватност е 11.6% и съотношението на капиталова адекватност от първи ред е 10.8%. Горните съотношения ще бъдат повлияни негативно към 31.03.2013 г. година в резултат на скорошни промени в гръцката регулаторна рамка, отнасящи се към изискванията за капиталова адекватност. Очаква се, че ефектът на подобни промени ще бъде смекчен чрез действия за управление на капитала, които към момента са на етап на планиране и оценка от страна на Банката.

Предложение на Национална банка на Гърция С.А за доброволна обмяна на акции

На 5.10.2012 г., Национална банка на Гърция С.А (НБГ) съобщи своето намерение да отправи предложение за доброволна обмяна на акции, целящо придобиването на всички акции на Юробанк Ергасиас С.А. в съотношение 58 нови акции на НБГ за всеки 100 акции на Юробанк Ергасиас С.А. От НБГ също обявиха, че акционери на Юробанк Ергасиас С.А., притежаващи 43.6% от капитала са приели да участват в отправеното предложение.

На 11.01.2013 г., Съветът на директорите на Юробанк Ергасиас С.А. след като се запозна със съдържанието на информационния меморандум за търговското предложение и отчетите предоставени от финансовите консултанти, заключи в резюме, че офертата удовлетворява изискванията на закона и е справедлива от финансова гледна точка.

На 15.02.2013 г., НБГ съобщи, че всички необходими одобрения от съответните регулаторни органи са получени.

На 18.02.2013 г., НБГ съобщи, че по време на периода за одобрение на предложението за акционерите на Юробанк Ергасиас С.А., 84.35% от акционерите на Юробанк Ергасиас С.А. юридически са приели предложението за доброволна обмяна на акции и по този начин НБГ притежава 84.38% от внесенния капитал на Юробанк Ергасиас С.А..

Както е посочено в документацията по предложението за доброволна обмяна на акции, то ще бъде последвано от сливане на двете банки. Във връзка с това, на 19.03.2013 г., Съветът на директорите на Юробанк Ергасиас С.А. и НБГ взеха решение за стартиране на процеса на сливане, като НБГ ще придобие Юробанк Ергасиас С.А. и фиксираха 31.12.2012 г. като отправна дата на сливане.

На 8.04.2013 г. Юробанк Ергасиас С.А. съобщи, че съответните регулаторни органи със съгласието на мениджмънта на двете банки са решили, че НБГ и Юробанк Ергасиас С.А. Eurobank ще бъдат напълно капитализирани поотделно. В резултат на това процесът по сливането на двете банки е преустановен.

Съгласно известие на Гръцката централна банка процесът по рекапитализацията на четирите системни банки ще бъде завършен преди края на април 2013 година. Крайните решения свързани с процеса по сливането ще бъдат взети от бъдещия общ акционер - Гръцкия фонд за финансова стабилност.

На 10.04.2013 г. Съветът на директорите на Юробанк Ергасиас С.А. взе решение да се свика Общо събрание на акционерите на 30.04.2013 г., на което да бъде обсъдена рекапитализацията в размер на 5.8 милиарда евро.

ИМО 03 ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2012 г.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на годишните финансови отчети (продължение)

В рамките на настоящото законодателство част от рекапитализацията може да бъде изпълнена чрез емитиране на конвертируеми облигации CoCos (условни конвертируеми ценни книжа), като по този начин ще бъде намалено със същата стойност количеството на права за придобиване на обикновени акции. Настоящите акционери, както и други частни инвеститори ще имат право да участват в емисията на права, като в същото време сумата за рекапитализация вече е гарантирана от Гръцкия фонд за финансова стабилност и 5.3 милиарда евро от общо 5.8 милиарда евро вече са предварително платени на Банката.

На 22.04.2013 г. Съветът на директорите на Юробанк Ергасиас взе решение да предложи на Общото събрание на акционерите на 30.04.2013 г. увеличението на капитала в размер на 5.8 милиарда евро да бъде изцяло записан от Гръцкия фонд за финансова стабилност, което ще доведе до незабавна и пълна рекапитализация на Банката.

Позиция на дружеството

ИМО 03 ЕАД, финансира дейността си само със собствен капитал.

(а) Нови стандарти и изменения, задължителни за прилагане за първи път за финансовата година започваща на 01.01.2012 г.

- МСФО 7 Финансови инструменти, Изменение - Оповестяване, Трансфери на финансови активи

(б) Нови стандарти и тълкувания, издадени, но задължителни за годишните периоди, започващи на или след 01.01.2013 г. или по-късно

- МСС 1 Представяне на финансови отчети (изменен) - промени на Отчет за печалба и загуба и друг всеобхватен доход (в сила след 01.01.2013 г.)
- МСС 12 Данъци върху дохода (изменен) – отсрочени данъци: възстановимост на активи (в сила след 01.01.2013 г.)
- МСС 19 Доходи на наети лица (изменен) - доходи след напускане (в сила 01.01.2013 г.)
- МСС 27 Консолидирани и индивидуални финансови отчети (изменен) - Индивидуални финансови отчети (в сила след 01.01.2014 г.)
- МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия (изменен) – Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия (в сила след 01.01.2014 г.)
- МСС 32 Финансови инструменти (изменен) - Нетиране на финансови активи и финансови пасиви (в сила след 01.01.2014 г.)
- МСФО 7 Финансови инструменти (изменен) – Оповестяване – нетиране на финансови активи и финансови пасиви (в сила 01.01.2013 г.)
- МСФО 9 Финансови Инструменти – (в сила след 01.01.2015 г. все още не е одобрен от ЕС)
- МСФО 9 и МСФО 7 (изменени) – Оповестяване – задължителна дата за влизане в сила и преходни оповестявания (в сила от 01.01.2015 г. все още не са одобрени от ЕС)
- МСФО 10 Консолидирани финансови отчети (в сила след 01.01.2014 г.)
- МСФО 11 Съвместни споразумения (в сила след 01.01.2014 г.)
- МСФО 12 Оповестяване на дялови участия в други предприятия (в сила след 01.01.2014 г.).

ИМО 03 ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2012 г.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на годишните финансови отчети (продължение)

- МСФО 13 Оценяване по справедлива стойност (в сила след 01.01.2013 г.)
- МСФО 10, МСФО 11 и МСФО 12 (изменения) – Преходни разпоредби (в сила след 01.01.2013 г. все още не са одобрени от ЕС).
- Годишен проект за подобрене на МСФО 2009-2011 (в сила след 01.01.2013 все още не е одобрен от ЕС)
- МСФО 10, МСФО 12 и МСС 27 (изменени) – Инвестиционни предприятия (в сила след 01.01.2014 г. все още не са одобрени от ЕС).

МСФО 9 Финансови инструменти, е част от проекта на на СМСС за замяна на МСФО 39 Финансови инструменти, който все още не е финализиран, в резултат на което не е практично да се измери неговото влияние. Прилагането на гореспоменатите стандарти и тълкования не се очаква да има съществено влияние върху финансовите отчети на Групата през периода на първоначалното им прилагане.

Финансовите отчети са изготвени съгласно принципа на историческата цена.

Изготвянето на финансовите отчети в съответствие с МСФО изисква използването на оценки и предположения, които се отразяват върху отчетените стойности на активите и пасивите и върху оповестяването на условните задължения към датата на финансовите отчети и отчетените стойности на приходите и разходите през отчетния период. Въпреки че тези оценки се основават на най-добрите познания от страна на мениджмънта относно текущите събития и действия, реалните резултати накрая може да се различават от тези оценки.

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.

(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

2. Счетоводна политика (продължение)

2.3. Имоти, машини, съоръжения (продължение)

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 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.

2.5 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.

2.6 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.

2.7 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.

2.8 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.

ИМО 03 ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2012 г.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.9 Признаване на приходи

Приходи от наеми

Таксите и комисионните се признават когато услугата е била извършена.

2.10 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. Принципи 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.

Дружеството няма заети средства съответно не съществува риск, свързан с лихвения процент към 31 декември 2012 г.

Лихвеният риск се следи регулярно от ръководството на Дружеството.

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.

ИМО 03 ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2012 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

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 към 31 декември 2012 г. и 2011 г. на банки, както следва:

31 декември 2012 г.			31 декември 2011 г.	
Конрагент	Кредитен рейтинг	Салдо	Кредитен рейтинг	Салдо
Юробанк България АД	BBB (BCRA)	559	BBB (BCRA)	482
Централна Кооперативна Банка (ЦКБ)		-		3
		559	485	

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

Ръководството наблюдава променливите прогнози на ликвидния резерв на Дружеството (състоящ се от неизтеглени заемни средства и парични средства и парични еквиваленти) на база на очаквания паричен поток.

Таблицата по-долу анализира финансовите задължения на Дружеството, групирани по остатъчния период съгласно баланса до датата на падежа. Финансовите задължения на Дружеството не са лихвоносни. Сумите посочени в таблицата по-долу са договорени недисконтирани парични потоци. Дължимите суми в рамките на 12 месеца са равни на отчетните салда, тъй като тяхното влияние върху дисконтирането не е съществено.

	до 3 месеца	Общо
Към 31 декември 2011 г.		
Други задължения	17	17
Общо търговски и други задължения	17	17
Към 31 декември 2012 г.		
Други задължения	3	3
Общо търговски и други задължения	3	3

ИМО 03 ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2012 г.

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

3. Управление на финансовия риск (продължение)

3.4 Управление на капиталовния 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. Получените счетоводни оценки рядко съвпадат със съответните фактически резултати. Оценките и преценките, които се свързват със значителен риск да доведат до съществени промени в отчетната стойност на активите и пасивите през следващата финансова година.

5. Приходи от такси и комисионни	2012 г.	2011 г.
Доход от брокерство	-	38
Разходи за такси и комисионни	(1)	-
Нетен доход от брокерство	(1)	38

6. Разходи за персонал	2012 г.	2011 г.
Заплати	-	17
Социални осигуровки	-	1
	-	18

7. Административни разходи	2012 г.	2011 г.
Такси за телефони	-	1
Членства	-	1
Разходи за одит	8	8
Разни	1	8
	9	18

ИМО 03 ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2012 г.

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

8. Текущ разход за данъци

	2012 г.	2011 г.
Счетоводна печалба/(загуба) преди данъци	2	(17)
Увеличение на данъчната основа	1	191
Намаление на данъчната основа	(14)	(127)
Данъчна основа	(11)	(47)
Отсрочен данък за годината	1	-
Приспадна печалба от натрупаната загуба	-	(5)

Очакван доход от данъчен кредит изчислен по данъчна ставка 10% (2011:10%)

9. Парични средства и парични еквиваленти

	2012 г.	2011 г.
Парични средства в банка	559	485
	559	485

10. Търговски вземания и други активи

	2012 г.	2011 г.
Вземания	74	91
Гаранционни депозити	-	56
Други	1	14
	75	161

11. Търговски и други задължения

	2012 г.	2011 г.
За одит	3	3
За неизползвани отпуски	-	14
	3	17

Справедливата стойност на задълженията не се различава съществено от тяхната отчетна стойност

ИМО 03 ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2012 г.

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

12. Основен капитал

	Брой акции	Номинална стойност на една акция (BGN)	Стойност (BGN'000)
Към 1 януари 2011 г.	2,500	1	2,500
Към 1 януари 2012 г.	2,500	1	2,500
Към 31 декември 2012 г.	2,500	1	2,500

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

13. Сделки със свързани лица и салда

Компанията-майка е Ню Юръп Холдинг БВ (Холандия), която от своя страна е 100% собственост на Юробанк Ергасиас С.А. (Гърция). Ациите на Юробанк Ергасиас С.А. са качени за търговия на Атинската фондова борса. До 23.07.2012 г. Юробанк Ергасиас С.А. беше част от групата EFG (И Еф Джи), която притежаваше чрез свои дъщерни дружества 44.7% от обикновените акции с право на глас на Банката.

На 23.07.2012 г. 43.55% от притежаваните от И Еф Джи Груп обикновени акции с право на глас бяха прехвърлени на десет юридически лица, като всяко от тях придоби приблизително 4.4%, а И Еф Джи Груп запази оставашите 1.15%. Тези дружества обявиха, че са независими едно от друго. Като резултат, считано от 23.07.2012 г. Юробанк Ергасиас С.А. престана да бъде под контрола на И Еф Джи Груп и не се консолидира в нейните финансови отчети. Освен това, беше променено наименованието на Банката с цел да не съдържа абривиатурата „И Еф Джи“

Дружеството има следните сделки и салда със свързани лица:

Ръководството на Дружеството не е получило възнаграждение през 2012 г. и 2011 г.

Разходи за услуги под наем	2012 г.	2011 г.
Юробанк България АД – Други разходи за инф. системи	-	5
Приходи от лихви		
Юробанк България АД	11	3
Парични средства и еквиваленти		
Юробанк България АД	559	482
Вземания от свързани лица		
Юробанк България АД	3	-

ИМО 03 ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2012 г.

14. Поети ангажменти и условни задължения

Към 31 декември 2012 г. не са открити съществени поети ангажменти и условни задължения от Ръководството.

15. Събития след датата на баланса

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

Доклад на независимия одитор

До акционера 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 2012 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, основащо 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 2012 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.

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.

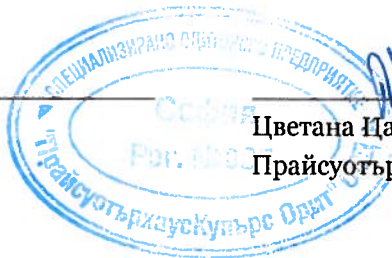
По наше мнение, годишният доклад за дейността, изложен от стр.3 до стр. 6 е изготвен в съответствие с приложения годишен финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2012 г.



Росица Ботева
Регистриран одитор



Цветана Цанкова
ПрайсуотърхаусКупърс Одит ООД



25.04.2013 г.
гр. София