

ИМО 03 ЕАД

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 ДЕКЕМВРИ 2014 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	9-25

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 2014 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 2014 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 2014 г. нетните активи на Дружеството са с отрицателна стойност в размер на 8,287 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.

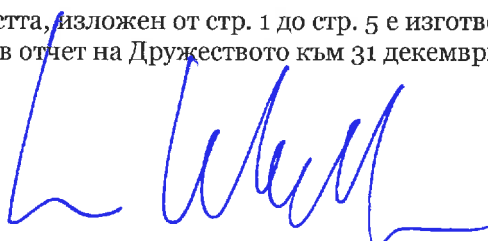
Законът за счетоводството изисква от нас да изразим мнение относно съответствието между годишния доклад за дейността на Дружеството и годишния финансов отчет за същия отчетен период.

По наше мнение, годишният доклад за дейността, изложен от стр. 1 до стр. 5 е изготвен в съответствие с приложения годишен финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2014 г.



Милка Дамянова
Регистриран одитор

30 декември 2015 г.
гр. София



Щефан Вайблен
„ПрайсуотърхаусКупърс Одит“ ООД

Ръководството представя годишен доклад и годишен финансов отчет към 31 декември 2014 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 Ню Юрп 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 31.12.2014 г. общият брой на обикновените акции възлиза на 2,500,000 всяка с номинална стойност 1 лв.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ

Към 31.12.2014 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

Петя Димитрова е Изпълнителен директор и Член на Съвета на директорите считано до 7.06.2013 г.

Димитър Шумаров е член на Съвета на Директорите считано от 7.06.2013 г.

Съгласно решение на едноличния акционер на ИМО 03 ЕАД от 20.12.2013 г. Петрос Ангелакис е заменен от Михаил Стамо като Член на Борда на директорите. Промяната е в сила считано от 28.02.2014 г.

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

През 2014 г. членовете на Съвета на директорите не са получавали възнаграждения от Дружеството в качеството им на членове на Съвета на директорите.

ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА И ПРЕГЛЕД (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

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.);
- Имо Централен Офис ЕАД, България – Член на Съвета на директорите (считано от 06.06.2013 г.).

ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА И ПРЕГЛЕД (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Михалис Стамур

- 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 2014 г. е загуба в размер 6,806 хил.лв. Разходите за обезценка на инвестиционни имоти представляват основната част от общите разходи – 5,975 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 2015 г.

Дружеството не планира нови придобивания през 2015 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 2014 г.

ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА И ПРЕГЛЕД (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 2014 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: 28.12.2015 г.

ИМО 03 ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
31 ДЕКЕМВРИ 2014 г.

(Всички суми са в хиляди лева)

Прил.

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

		2014 г.	2013 г.
Разходи свързани с инвестиционни имоти	5	(5,975)	(2,014)
Административни разходи	6	(10)	(10)
Оперативна загуба		(5,985)	(2,024)
Финансови разходи, нетно	7	(821)	(88)
Загуба преди данъци		(6,806)	(2,112)
Разходи за данъци		-	-
Загуба за годината		(6,806)	(2,112)
Друг всеобхватен доход за годината		-	-
Общ всеобхватен доход за годината		(6,806)	(2,112)

Финансовите отчети са одобрени на 28.12.2015 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 Оудит“ ООД

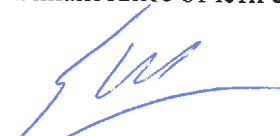
Дата: 30.12.2015 г.
 София, България

ИМО 03 ЕАД
СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
31 ДЕКЕМВРИ 2014 г.

(Всички суми са в хиляди лева)

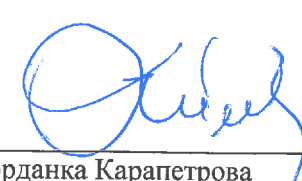
БАЛАНС	Прил.	Към 31 декември	
		2014 г.	2013 г.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	9	17,971	23,838
Общо нетекущи активи		17,971	23,838
Текущи активи			
Парични средства и парични еквиваленти	10	1,116	544
Депозити при банки		-	560
Търговски вземания и други активи		3	-
ДДС за възстановяване		13	5,011
Общо текущи активи		1,132	6,115
Общо активи		19,103	29,953
Текущи задължения			
Заеми	11,14	27,385	31,306
Търговски и други задължения	12	5	128
Общо задължения		27,390	31,434
Собствен капитал			
Основен капитал	13	2,500	2,500
Натрупана загуба		(10,787)	(3,981)
Общо собствен капитал		(8,287)	(1,481)
Общо собствен капитал и задължения		19,103	29,953

Финансовите отчети са одобрени на 28.12.2015 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



Дата: 30.12.2015 г.
 София, България


 Шефан Вайблен
 „ПрайсуотърхаусКупърс Одит“ ООД

ИМО 03 ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
31 ДЕКЕМВРИ 2014 г.

(Всички суми са в хиляди лева)

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

	Основен капитал	Натрупана загуба	Общо
Към 1 януари 2013 г.	2,500	(1,869)	631
Загуба за годината	-	(2,112)	(2,112)
Към 1 януари 2014 г.	2,500	(3,981)	(1,481)
Загуба за годината	-	(6,806)	(6,806)
Към 31 декември 2014 г.	2,500	(10,787)	(8,287)

Финансовите отчети са одобрени на 28.12.2015 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



Дата: 30.12.2015 г.
 София, България


 Шефан Вайблен
 „ПрайсуотърхаусКупърс Одит“ ООД

ИМО 03 ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
31 ДЕКЕМВРИ 2014 г.

Всички суми са в хиляди лева)

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	2014 г.	2013 г.
Оперативна дейност		
Плащания от клиенти	-	71
Плащания към доставчици и други кредитори	(284)	(10)
Плащания за заплати, социално осигуряване и други	-	(1)
Депозити при банки	-	(10)
ДДС при покупка на инвестиционен имот	5,039	(5,010)
Други парични потоци от оперативна дейност	(3)	(10)
Нетни парични потоци за оперативни дейности	4,752	(4,970)
Инвестиционна дейност		
Покупка на инвестиционни имоти	-	(25,727)
Нетни парични потоци за инвестиционни дейности	-	(25,727)
Финансова дейност		
Получени заеми	-	31,293
Изплатени заеми	(3,912)	-
Получени депозити	560	-
Изплатени лихви	(830)	(76)
Получени лихви	2	15
Нетни парични потоци от финансова дейност	(4,180)	31,232
Увеличение / (намаление) на парични средства и парични еквиваленти	572	535
Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината	544	9
Парични средства и парични еквиваленти в края на годината	1,116	544

Финансовите отчети са одобрени на 28.12.2015 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: 30.12.2015 г.
 София, България

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 2014 г. и 2013 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. Настоящата кредитна линия е подновена със срок 31.12.2016.

ИМО 03 ЕАД има отрицателен собствен капитал в размер на 8,287 хиляди лева и е в нарушение на член 252, ал (1), т.5 от българския Търговския закон, тъй като регистрираният капитал надвишава чистата стойност на имуществото. 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

Ликвидността на целия гръцки банков сектор бе неблагоприятно засегната през първите два месеца на 2015 г. в резултат на общите последици от изтеглянето на депозити, намаляване на обезпеченото финансиране на едро и решението на Европейската централна банка (ЕЦБ) за временна отмяна на изискванията за минимален кредитен рейтинг за продаваеми инструменти, издадени или гарантирани от Гръцката република (т.е. гръцки държавни ценни книжа и Раздел 2§3 от Закон 3723/2008). В резултат на това гръцките банки се ориентираха отново към алтернативния източник на финансиране – механизмът за Спешна ликвидна помощ (Emergency Liquidity Assistance), за да покрият своите краткосрочни ликвидни нужди

2. Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на годишните финансови отчети (продължение)

Позиция на Групата (продължение)

Удължените преговори между гръцкото правителство и Европейския съюз (ЕС), ЕЦБ и Международния валутен фонд (МВФ) („Институциите“) до изтичането на удължения срок на Рамковия договор за предоставяне на финансова помощ на 30 юни 2015 г. доведе до повишена несигурност и значително изтегляне на депозити. В резултат на значимия спад на банковите ликвидни буфери, гръцкото правителство въведе на 28 юни 2015 г. ограничения за банковите транзакции и временна почивка за банките, за да ограничи бъдещ спад на ликвидността. След прекратяването на официалната почивка на банките в Гърция на 20 юли 2015 г. се наблюдава постепенно успокояване на затегнатия капиталов контрол, като процесът на нормализиране се очаква да продължи и през следващите месеци, в резултат на ускоряване след завършването на рекапитализацията на банките.

В съответствие с постигнатото споразумение с европейските партньори правителството е решено да запази достатъчна ликвидност в банковата система. Решителното приложение на мерките, договорени в контекста на новата програма на Европейския механизъм за стабилност (European Stability Mechanism) и приключването на рекапитализацията на банките ще позволи на ЕЦБ да възстанови временната отмяна на изискванията, във връзка с инструментите, издадени или гарантирани от Гръцката република и ще даде сигнал за постепенното връщане на депозитите в банковата система и възстановяването на достъпа до пазарите за ликвидност.

Независимо от факта, че гръцката икономика показва ранни признаци на възстановяване още през 2014 г. за пръв път от 2007 г. насам, налице са значителни рискове от понижаване, свързани с несигурност при финансирането на бюджетния дефицит и ниските нива на инвестиции и потребление, които може да забавят в краткосрочен план темповете на възстановяване. Сегашните неблагоприятни икономически условия в Гърция, включително налагането на капиталови ограничения, оказват отрицателно влияние върху ликвидността на гръцките банки и повдигат опасения за тяхната платежоспособност. Новата програма на Европейския механизъм за стабилност (ЕМС), договорена между Гърция и нейните европейски партньори през август 2015 г., включва буфер до € 25 милиарда за банковия сектор във връзка с потенциалните нужди за рекапитализация на жизнеспособните банки и разходи по урегулирането на нежизнеспособните банки, в пълно съответствие с правилата на ЕС за конкуренцията и държавната помощ. Според неотдавна оповестените резултати от проведени стрес-тестове, за рекапитализацията на гръцките системни банки ще бъде необходима значително по-малка сума.

В този контекст бе проведена цялостна оценка (ЦО) на гръцките банки от компетентните надзорни органи, за да определят техните потенциални капиталови нужди. Резултатите от ЦА бяха обявени на 31 октомври 2015 г., като въз основа на тази оценка за Банката бе установен недостиг на € 0.3 милиарда при базов сценарий спрямо праг от 9.5% за собствения капитал от първи ред и € 2.1 милиарда при неблагоприятен сценарий спрямо праг от 8% за собствения капитал от първи ред, като сумата на този недостиг е най-ниска, в сравнение с тази за останалите гръцки банки. В следствие на тези резултати Банката вече е представила капиталов план за одобрение от ЕЦБ, в който описва подробно мерките, които възнамерява да приложи, за да покрие недостигът, установен по време на ЦА, както при базовия, така и при неблагоприятния сценарий.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на годишните финансови отчети (продължение)

Позиция на Групата (продължение)

На 16 ноември 2015 г., дружеството-майка обяви, че Единният надзорен механизъм (ЕНМ) признава генериран капитал в размер на €83 милиона, който може да бъде взет предвид за намаляване на общия капиталов недостиг като част от ЦО, в резултат на положителните разлики между реализирания приход чрез провизии за третото тримесечие на 2015 г. и съответната стойност, предвидена в стрес-теста (базов сценарий).

На същата дата, Извънредното общо събрание на акционерите на Банката одобри увеличаването на акционерния капитал на банката до € 2,039 милиона. Посоченото увеличение на капитала се осъществява посредством непублично предлагане на институционални и други допустими инвеститори в Гърция и на международно ниво посредством процес на „букбилдинг“ (предлагане на институционални инвеститори), при отказ от правата за обратно изкупуване, присъщи на сегашните обикновени акционери и преференциални акционери.

В съчетание с горепосоченото увеличение на акционерния капитал, на 29 октомври 2015 г. Банката стартира и Програма за управление на пасивите (Liability Management Exercise), във връзка с офертата за € 877 милиона (номинална стойност) неизплатени допустими първостепенни необезпечени ценни книжа – ценни книжа от първи и втори ред. Постъпленията от покупката при Програмата за управление на пасивите бяха използвани единствено за целите на обезпечаване на увеличаването на акционерния капитал на Банката.

На 18 ноември 2015 г. Банката обяви, че е завършила горепосочения процес на „букбилдинг“. По-конкретно, индикативните искания от инвеститорите при Предлагането на институционални инвеститори заедно с предварителните резултати от Програмата за управление на пасивите на Банката надхвърлят € 2,039 милиона, ето защо са достатъчни за Банката да събере такава сума, без да търси капиталова помощ от Гръцкия фонд за финансова стабилност (ГФФС). На 30 ноември 2015 г., Банката обяви, че е завършила успешно увеличението на акционерния капитал. Новите акции започват да се търгуват на Атинската борса на 2 декември 2015 г.

Независимо от условията и несигурността, посочени по-горе, след като взимат предвид успешното завършване на увеличението на акционерния капитал на Банката и смекчаващите фактори, предвидени по-долу, директорите са удовлетворени, че финансовите отчети на Дружеството могат да бъдат изготвени на принципа на действащото предприятие.

- Създаването на новата 3-годишна програма на Европейския механизъм за стабилност (ЕМС) с финансиране в рамките на приблизително € 86 милиарда (включително механизъм за рекапитализация до €25 милиарда), има за цел да възстанови фискалната устойчивост, да предпази финансовата стабилност, да укрепи темповете на развитие, конкурентоспособността и инвестициите и да помогне за развитието на съвременна държавна и публична администрация;
- Ангажиментът на властите да предприемат решителни мерки за предпазване на стабилността във финансовия сектор, като Закон 4340/2015 относно рамката за рекапитализация на кредитните институции, приведена в действие на 1 ноември 2015 г.;

2. Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на годишните финансови отчети (продължение)

Позиция на Групата (продължение)

- Решимостта на институциите и гръцкото правителство да предприемат решителни действия срещу необслужваните кредити
- Групата продължава изпълнението на своя средносрочен вътрешен план за генериране на капитали, който включва инициативи, които генерират или освобождават базовия собствен капитал от първи ред и/или намаляване на рисково претеглените активи; и
- Продължителен достъп на Групата до финансиране в Евросистемата (ликвидните механизми на ЕЦБ и механизмът за Спешна ликвидна помощ) в близко бъдеще.

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

През май 2013 г., след пълно записване в рекапитализацията на Банката в размер на € 5,839 милиона, Гръцкият фонд за финансова стабилност (ГФФС) придобива контролния пакет акции и става свързана страна на Банката. През май 2014 г. след завършването на увеличаването на акционерния капитал на Банката за достигане на € 2,864 милиона, изцяло обезпечени от частни, институционални и други инвеститори, процентът на обикновените акции с право на глас, държани от Гръцкия фонд за финансова стабилност, бележи спад от 95.23% на 35.41%.

Освен това в контекста на Закон 3864/2010 („Законът за ГФФС“), изменен със Закон 4254/2014, правата на глас на ГФФС на Общите събрания на Банката са променени на ограничени права. Съответно, от началото на май 2014 г. ГФФС вече не притежава контролния пакет акции в Банката, но все пак се счита, че има значително влияние върху нея.

След успешното завършване на увеличаването на акционерния капитал на Банката през ноември 2015 г., процентът на обикновените акции на Банката, които дават право на глас, притежавани от ГФФС, се понижава от 35.41% на 2.38%.

(а) Нови и изменени стандарти приети от Дружеството

Следните стандарти са приети от Дружеството за първи път за финансовата година, започваща на или след 1 януари 2014 г.

Изменение на МСС 32, "Финансови инструменти: Представяне" за нетиране на финансовите активи и пасиви. Това изменение пояснява, че правото на нетиране не трябва да зависи от бъдещо събитие. Също така, нетирането трябва да бъде юридически приложимо за всички контрагенти в нормалния ход на бизнес дейността, както и в случай на неизпълнение на правно задължение, несъстоятелност или фалит. Изменението също така разглежда механизмите за уреждане. Изменението не оказва значителен ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

Изменения на МСС 36 "Обезценка на активи", по отношение оповестяванията на възстановимата стойност на нефинансови активи. Това изменение премахва определени оповестявания на възстановимата стойност на единиците генериращи парични потоци, които бяха включени в МСС 36 с издаването на МСФО 13. Изменението не оказва значителен ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на годишните финансови отчети (продължение)

(а) Нови и изменени стандарти приети от Дружеството (продължение)

Изменение на МСС 39, "Финансови инструменти: признаване и оценяване" за новация на деривати и продължаването на отчитане на хеджирането. Това изменение се отнася до законодателни промени при извънборсови деривативи и установяването на централизирани контрагенти. Съгласно МСС 39 новация на деривати към централизирани контрагенти ще доведе до прекратяване на отчитане на хеджирането. Изменението предоставя освобождаване от изискването за преустановяване отчитането на хеджирането, когато новация на хеджиращ инструмент отговаря на определени критерии. Дружеството приложи изменението и като резултат то няма значително въздействие върху финансовите отчети на Дружеството.

МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“ се основава на вече съществуващите принципи като идентифицира на понятието за контрол като определящ фактор за това дали едно предприятие трябва да бъде включено в консолидираните финансови отчети на предприятието-майка. Стандартът дава допълнителни насоки за определянето на контрол, когато е това е трудно да се прецени. Стандартът няма значителен ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

МСФО 11 „Съвместни дейности“ се фокусира върху правата и задълженията на страните по съвместната дейност, а не неговата правна форма. Има два типа съвместни дейности: съвместни операции и съвместни предприятия. Съвместни операции възникват, когато инвеститорите имат права върху активите и задължения за пасивите на съвместната дейност. Участниците в съвместната операция отчитат техния дял в активите, пасивите, приходите и разходите. Съвместни предприятия възникват, когато инвеститорите имат права върху нетните активи на съвместната дейност; съвместните предприятия се отчитат по метода на собствения капитал. Пропорционално консолидиране на съвместни предприятия вече не е разрешено. Стандартът няма значителен ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

МСФО 12 "Оповестяване на дялови участия в други предприятия", включва изискванията за оповестяване на всички форми на дялово участие в други предприятия, включително съвместни дейности, асоциирани предприятия, структурирани предприятия и други задбалансови инвестиции. Стандартът няма значителен ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

Други стандарти, изменения и тълкувания, които са в сила за финансовата година, започваща на 1 януари 2014 не са от съществено значение за Дружеството.

(б) Нови стандарти и тълкувания, които все още не са приети

Редица нови стандарти и изменения на стандарти и тълкувания са в сила за годишни периоди, започващи след 1 януари 2014 г. и не са приложени при изготвянето на този консолидиран финансов отчет. Очаква се тези нови стандарти и изменения да нямат значителен ефект върху финансовите отчети на Дружеството, с изключение на изброените по-долу:

КРМСФО 21, "Налози", определя счетоводното третиране на задължение за плащане на налози в случай, че задължението е в обхвата на МСС 37 "Провизии". Разяснението разглежда, какво може да бъде задължаващото събитие, което поражда задължението за плащане на налог и кога то трябва да бъде признато. Дружеството в момента няма значителни налози така че въздействието върху Дружеството не е съществено. Разяснението беше одобрено за използване в ЕС на 13 юни 2014 г.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на годишните финансови отчети (продължение)

(б) Нови стандарти и тълкувания, които все още не са приети (продължение)

МСФО 9 "Финансови инструменти" се отнася до класифицирането, оценката и признаването на финансови активи и финансови пасиви. Пълната версия на МСФО 9 беше издадена през юли 2014 г. Той заменя указанията, изложени в МСС 39, което се отнася до класификацията и оценката на финансови инструменти. МСФО 9 запазва, но опростява смесения модел на оценяване и създава три основни категории за оценка на финансови активи: по амортизирана стойност, справедлива стойност през друг всеобхватен доход и по справедлива стойност през отчета за дохода. Основата на класификацията зависи от бизнес модела на предприятието и на характеристиките на договорените парични потоци на финансовия актив. Изисква се инвестициите в капиталови инструменти да бъдат оценени по справедлива стойност през печалба или загуба или неотменяемо да изберат в началото при първоначално признаване да представят промените в справедливата стойност в друг всеобхватен доход без да минават през отчета за дохода впоследствие. Въвежда се нов модел на очакваните кредитни загуби, който замества модела на възникналите загуби от обезценка, използван в МСС 39. При финансовите пасиви, няма промени в класификацията и оценката, с изключение на признаването на промените в собствения кредитен риск в друг всеобхватен доход, за пасиви, отчитани по справедлива стойност чрез печалба или загуба. МСФО 9 облекчава изискванията за ефективността на хеджирането, като премахва стриктните тестове за ефективност на хеджирането. Изисква се да има икономическа зависимост между хеджираната позиция и хеджиращия инструмент както и "съотношението на хеджирането" да бъде същото като това, което ръководството използва за целите на управление на риска. Подробна документация все още се изисква, но е различна от тази, която в момента се очаква да се изготвя съгласно МСС 39. Стандартът е в сила за отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г. Той все още не е одобрен за използване в ЕС и по-ранно приложение не е позволено в ЕС. Все още предстои на Дружеството да оцени цялостното въздействие на МСФО 9.

МСФО 15, "Приходи от договори с клиенти" се занимава с признаване на приходите и установява принципите за отчитане на полезна информация за потребителите на финансови отчети, относно характера, размера, графика и несигурността на приходите и паричните потоци, произтичащи от договори на дружеството с клиенти. Приходите се признават, когато клиент получава контрол над стока или услуга, и по този начин има възможността да определя използването и да получава ползи от стоката или услугата. Стандартът заменя МСС 18 "Приходи" и МСС 11 "Договори за строителство" и свързаните с тях тълкувания. Стандартът е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017 г., но все още не е одобрен за използване в ЕС и по-ранно приложение не е позволено в ЕС. Дружеството оценява въздействието на МСФО 15.

Няма други МСФО или КРМСФО тълкувания, които все още не са в сила, за които би се очаквало да имат съществено влияние върху 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“ (лв.) Финансовите отчети са изготвени в лв. Финансовите отчети са изготвени в хиляди лева.

(б) Сделки и салда

Сделките в чуждестранна валута се трансформират във функционална валута, като се прилага официалният курс за съответния ден. Печалбите и загубите от промяна във валутните курсове, възникнали в резултат на разплащания по сделки в чуждестранна валута, както и от 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.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.4 Инвестиционни имоти (продължение)

Последните включват, например, такси за правни услуги, данъци и такси по прехвърлянето на имота, разходи по заеми и други, свързани със сделката. Имотите, при които е необходимо допълнително строителство преди да може да бъде продадени, се третират като „незавършени сгради” и в този случай, разходите, свързани със заемане на средства, които са пряко свързани с придобиването и строителството могат да се капитализират.

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

Последващите разходи се капитализират към стойността на инвестиционния имот, само ако се очакват бъдещи икономически ползи от актива за Дружеството и ако разходите могат да бъдат надлежно оценени. Всички останали разходи за ремонт 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. Счетоводна политика (продължение)

2.8 Отчитане на договори за оперативен лизинг

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

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

2.9 Заеми

Заемите се признават първоначално по справедлива стойност, намалена с направените разходи по извършването на транзакцията. В последствие заемите се отчитат по амортизируема стойност; всяка разлика между дължимите плащания (нетирани с разходите по извършването на транзакциите) и стойността на заема се признава в печалба или загуба през периода на заема, като се използва метода на ефективната лихва, освен ако не се капитализират, съгласно МСС23.

Заемите се класифицират като краткосрочни задължения, освен ако Дружеството има безусловно право да отсрочи уреждането на задължението за период най-малко 12 месеца след датата на счетоводния баланс.

2.10 Разходи за лихви

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

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

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 отложения данък. 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.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.12 Отсрочени данъци

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 евра. 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.

ИМО 03 ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2014 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 и депозити към 31 декември 2014 г. и 2013 г. при банки, както следва:

Контрагент	Кредитен рейтинг	31 декември 2014 г.		31 декември 2013 г.	
		Салдо	Кредитен рейтинг	Салдо	
Юробанк България АД	BB+ (BCRA)	1,116	BB+ (BCRA)	1,104	
		1,116		1,104	

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 2013 г.				
Други задължения	-	128	-	128
Заеми	91	157	31,997	32,245
Общо финансови задължения	91	285	31,997	32,373
	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

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 31.12.2013 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 2014 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	Справедлива стойност към 31.12.2014 г. в хил.лв	Методи за остойностяване	Значими ненаблюдавани входящи данни	Интервал (средно претеглен) за 2014 г. в лева	Връзка между ненаблюдаваните входящи данни и справедливата стойност
Жилищни имоти	17,971	Метод на пазарните сравнения	Цена на кв.м.	610 – 770	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 17,971 хил.лв. Нетната балансова стойност преди обезценка е 23,838 хил.лв. Разликата между пазарната и нетната балансова стойност в размер на 5,867 хил.лв. е призната като загуба от обезценки.

5	Разходи свързани с инвестиционни имоти	2014 г.	2013 г.
	Разходи за обезценка	(5,867)	(2,014)
	Поддръжка	(108)	-
		(5,975)	(2,014)
6	Административни разходи	2014 г.	2013 г.
	Разходи за персонал	-	(1)
	Одиторски услуги	(7)	(7)
	Други разходи	(3)	(2)
		(10)	(10)

ИМО 03 ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2014 г.

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

7 Финансови (разходи) / приходи, нетно

	2014 г.	2013 г.
Финансови разходи		
Разходи за лихви	(820)	(88)
Други финансови разходи	(3)	(12)
Общо финансови разходи	(823)	(100)
Финансови приходи		
Приходи от лихви	2	12
Общо финансови приходи	2	12

8 Разходи за данъци

	2014 г.	2013 г.
Счетоводна (загуба) / печалба преди данъци	(6,807)	(2,112)
Данък определен на база ефективна данъчна ставка 10% (2013:10%)	(681)	(211)
Данъчен ефект от непризнати за данъчни цели разходи	669	209
Непризнат отсрочен данък за годината	12	2

Отсрочените данъци се изчисляват при данъчна ставка, която ще бъде в сила момента на тяхната реализация. Данъкът приложим за 2014 г. е 10% (2013 г. 10%). Данъчната загуба за 2014 г. е 120 хил.лв. и непризнатия отсрочен данъчен актив е в размер на 12 хил.лв. За 2013 г. данъчната загуба е в размер на 22 хил.лв, а непризнатият отсрочен данъчен актив е в размер на 2 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 2013 г.	23,838
Новопридобити	-
Обезценка	(5,867)
Отчетна стойност към 31 декември 2014 г.	17,971

ИМО 03 ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2014 г.

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

10	Експозиции при банки	Към 31 декември	
		2014 г.	2013 г.
	Парични средства в лева	888	326
	Парични средства в евро	228	218
	Общо парични средства в банки	1,116	544
	Депозити при банки	-	560

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	
	2014 г.	2013 г.
Банкови заеми	27,382	31,293
Начислена лихва	3	13
	27,385	31,306

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 31.12.2016.

12 Търговски и други задължения

	Към 31 декември	
	2014 г.	2013 г.
Одиторски услуги	3	3
Други задължения	2	125
	5	128

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 2013 г.	2,500	1	2,500
Към 1 януари 2014 г.	2,500	1	2,500
Към 31 декември 2014 г.	2,500	1	2,500

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

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

14 Сделки със свързани лица и салда

През май 2013 г., след пълно записване в рекапитализацията на Банката в размер на € 5,839 милиона, Гръцкият фонд за финансова стабилност (ГФФС) придобива контролния пакет акции и става свързана страна на Банката. През май 2014 г. след завършването на увеличаването на акционерния капитал на Банката за достигане на € 2,864 милиона, изцяло обезпечени от частни, институционални и други инвеститори, процентът на обикновените акции с право на глас, държани от Гръцкия фонд за финансова стабилност, бележи спад от 95.23% на 35.41%.

Освен това в контекста на Закон 3864/2010 („Законът за ГФФС“) , изменен със Закон 4254/2014, правата на глас на ГФФС на Общите събрания на Банката са променени на ограничени права. Съответно, от началото на май 2014 г. ГФФС вече не притежава контролния пакет акции в Банката, но все пак се счита, че има значително влияние върху нея.

След успешното завършване на увеличаването на акционерния капитал на Банката през ноември 2015 г., процентът на обикновените акции на Банката, които дават право на глас, притежавани от ГФФС, се понижава от 35.41% на 2.38%.

Ръководството на Дружеството не е получило възнаграждение през 2014 г. и 2013 г.

Дружеството има следните сделки и салда със свързани лица:

	2014 г.	2013 г.
Разходи за лихви		
Юробанк Прайвит банк Люксембург С.А.	820	88
Приходи от лихви		
Юробанк България АД	2	12
Разходи за валутни операции		
Юробанк България АД	1	12
Парични средства и еквиваленти		
Юробанк България АД	1,116	1,104
Заеми		
Юробанк Прайвит банк Люксембург С.А.	27,382	31,293
Начислена лихва		
Юробанк Прайвит банк Люксембург С.А.	3	13
Банкови такси и комисиони		
Юробанк България АД	2	-

15. Поети ангажименти и условни задължения

Към 31 декември 2014 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.