

ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМ ОДИТОР
ГОДИШЕН ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА
ГОДИШНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2022 Г

СЪДЪРЖАНИЕ

Страница

Доклад на независим одитор

Годишен отчет за дейността

1-5

Годишни финансови отчети:

Баланс

6

Отчет за всеобхватния доход

7

Отчет за промените в собствения капитал

8

Отчет за паричните потоци

9

Бележки към финансовите отчети

10 - 36

ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД
ГОДИШЕН ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2022 Г.

ГОДИШЕН ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА

Директорите представят годишния доклад за дейността и финансовите отчети, изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз („МСФО“), за годината, приключила на 31 декември 2022 г.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Създаване и дейност

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД (Дружеството), съдебен регистрационен номер 14845/2007 110, ЕИК 175386257 е еднолично дружество, регистрирано в България. На 2 Февруари 2010 г. акционерът на Дружеството взе решение за промяна на търговското наименование на дружеството от И Еф Джи Бизнес Сървисис България ЕАД на Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД. И Еф Джи Бизнес Сървисис България ЕАД не е извършвала дейност преди това. Адресът на управление е: ул. Околовръстен път 260. 1766 София, България. Компанията няма клонове в България и чужбина.

Едноличен собственик на Компанията е Eurobank SA. Крайната майка на Компанията е Eurobank Ergasias Services and Holdings SA (косвено чрез нейното 100% притежавано дъщерно дружество Eurobank SA), чиито акции се търгуват на Атинската фондова борса.

Основната дейност на компанията е покупко-продажба, строителство и оборудване на имоти с цел продажба или отдаване под наем.

Дружеството не извършва научноизследователска и развойна дейност.

Дял капитал структура

Основният капитал към 31 декември 2022 г. е 457 хил. лв. и е изцяло внесен. Акции са обикновени и поименни. Броят на акциите е 456 719 с номинална стойност 1 (един) лев всяка.

Борд на директорите

Към 31 декември 2022 г. Бордът на директорите се състои от следните членове:

Панайотис Мавридис – председател на борда на директорите и изпълнителен директор
Александър Данчев – член на борда на директорите и Изпълнителен директор
Айкатерини Ацали – член на борда на директорите
Елефтерия Цучника – член на борда на директорите
Василея Маноли – член на борда на директорите

Общо годишно възнаграждение на членовете на Борда на директорите

През 2022 г. членовете на Борда на директорите не са получавали възнаграждение от Дружеството.

Акции и облигации на Дружеството, които са придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на Борда на директорите през годината

Никой от членовете на Борда на директорите не е притежавал или прехвърлял акции или облигации на Дружеството.

Права на членовете на борда да придобиват акции и облигации на дружеството

Никой член на Борда на директорите не притежава специални права за придобиване на акции или облигации на Дружеството.

ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД
ГОДИШЕН ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2022 Г.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Борд на директорите (продължение)

Собственост на членовете на Борда на директорите в други търговски предприятия, като: Съдружници с неограничена отговорност

Никой от членовете на Борда на директорите не е бил неограничено отговорен съдружник в друго търговско дружество.

Съдружници/акционери, притежаващи повече от 25 на сто от капитала на друго дружество

Никой член на Борда на директорите не притежава повече от 25 на сто от капитала на друго дружество.

Участници в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети

Александър Данчев

- А - Я СИНЕРДЖИ ООД, България – Управител и собственик.

Панайотис Мавридис

- Юробанк България АД - Член на Управителния съвет.

Василея Маноли

- Sidma Steel S.A., Гърция - Независим изпълнителен член на борда

Айкатерини Ацали

- IMO Property Investments Bucuresti SA, Румъния – вицепрезидент, член на борда на директорите;
- IMO II Property Investments SA, Румъния – вицепрезидент, член на борда на директорите;
- Retail Development SA, Румъния - член на борда на директорите;
- Seferco Development SA, Румъния, член на борда на директорите.

Елефтерия Цучника

- ИМО Пропърти Инвестмънтс АД Белград, Сърбия – Член на Надзорния съвет

ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД
ГОДИШЕН ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2022 Г.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Договори по чл.240б от Търговския закон

Дружеството не е сключвало договори по чл.240б, ал.1 от Търговския закон.

ПРЕГЛЕД НА РЕЗУЛТАТИТЕ

Финансови резултати за текущия период

Финансовият резултат преди данъци за 2022 г. е загуба в размер на 17 324 хил. лв. Загубата от промяна на справедливата стойност на инвестиционните имоти е основната част от загубата – 44%, разходите за инвестиционни имоти са 17%, а финансовите разходи са – 35% от общите разходи.

Инвестиционна дейност

Дружеството е регистрирано с основна дейност извършване на всички видове сделки с недвижими имоти: покупко-продажба, отдаване под наем, както и управление и поддръжка на имоти, строителство, проектиране и инженерингова дейност, изготвяне на инвестиционни проекти, консултации в областта на недвижимите имоти, услуги, управление на проекти, услуги за оценка, посредничество при недвижими имоти и посреднически услуги, технически консултантски услуги, архитектурни проучвания, развитие на недвижими имоти и инженерни проучвания.

Дружеството е придобивало имоти чрез публични търгове и директни покупки. Придобитите имоти са в регулация и земя извън регулация парцели , жилищни, промишлени и търговски имоти и хотели.

ОСНОВНИ ЦЕЛИ ЗА 2023 Г

Основен акцент за 2023 г. ще бъде увеличаването на приходите от продажби и наеми.

Приоритети

Дружеството възнамерява да продължи да инвестира в имоти в България с цел да ги отдава под наем на трети страни или да ги продава с печалба.

УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

Компанията е изложена на различни финансови рискове: пазарен риск (включително валутен риск, лихвен риск), кредитен риск , ликвиден риск . Цялостната програма за управление на риска на Компанията се фокусира върху непредвидимостта на финансовите пазари и се стреми да сведе до минимум потенциалните неблагоприятни ефекти върху финансовите резултати на Компанията. Управлението на риска се осъществява от ръководството, като политиката му се одобрява от компанията майка .

Пазарен риск

Валутен риск

Политиката на дружеството е да не държи парични активи, деноминирани във валута, различна от BGN или EUR . Дружеството е изложено на незначителен валутен риск, тъй като валутният курс EUR/BGN е фиксиран на 1.95583.

ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД
ГОДИШЕН ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2022 Г.
УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Пазарен риск (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Лихвен риск

Тъй като Дружеството няма значителни лихвоносни активи, неговите приходи и оперативни парични потоци са съществено независими от промените в пазарните лихвени проценти.

Лихвеният риск на Дружеството произтича от неговите заеми. Заеми, предоставени с променливи лихвени проценти, излагат Дружеството на лихвен риск от паричните потоци. Периодът на преоценка на лихвата по заемите е на годишна база, като по този начин се смекчава до известна степен лихвеният риск.

Паричният поток и лихвеният риск на Дружеството се наблюдават периодично от ръководството на Дружеството и от Дружеството майка (т.е. ръководството на Групата). Като заемите се предоставят от Eurobank Private Bank Luxembourg SA. Излагането на Дружеството на лихвен риск се преглежда индивидуално за всяко ново предоставено средство.

Търговските и други вземания и задължения са безлихвени и имат дати за уреждане в рамките на една година.

Представената по-долу таблица показва чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на 1-месечен EURIBOR. Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюдения на настоящите пазарните условия.

За предходния период нивото на EURIBOR беше отрицателно, респективно не се очакваха изменения в лихвените нива.

31 декември 2022 г. ефект		Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
(хил. лв.)					
		увеличение на	намаление на	увеличение на	намаление на
		лихвения	лихвения	лихвения	лихвения
		процент	с	процент	с
		0,5%	с	0,5%	с
Заеми	(1-месечен				
EURIBOR %)		(1,596)	630	(1,596)	630

Ценови риск

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

Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода. Дружеството държи пари в банкови сметки за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на инвестиционни имоти.

ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД
ГОДИШЕН ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2022 Г.

СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

На 30 март 2023 г. Договорите за кредит за улеснение бяха обединени чрез прехвърляне от Eurobank Private Bank Luxembourg SA на Eurobank SA, което е некоригиращо събитие съгласно IAS 10.

На 05 май 2023г е вписано решение на едноличния собственик от 26 април.2023 за увеличение на капитала с 2 933 745 х. Лв, ефективно внесен.

На 06.06.2023 г собствеността върху 100% от капитала е прехвърлена на Имо Инвестмънт ЕООД, ЕИК 207373694. Задълженията по кредити са прехвърлени от Eurobank SA към дружеството майка, което е некоригиращо събитие съгласно IAS 10.

Няма други значими събития след баланса с ефект върху финансовите отчети към 31 декември 2022 г.

ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

Директорите са длъжни съгласно българското законодателство да изготвят финансови отчети всяка финансова година, които дават вярна и честна представа за финансовото състояние на дружеството и неговите финансови резултати към края на годината. Ръководството е изготвило приложените финансови отчети в съответствие с МСФО, приети от Европейския съюз.

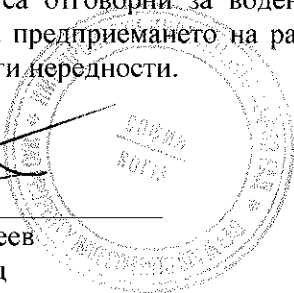
Директорите потвърждават, че са използвани подходящи счетоводни политики.

Директорите също така потвърждават, че приложимото в България законодателство е спазено и че финансовите отчети са изготвени на базата на действащо предприятие.

Директорите са отговорни за воденето на правилна счетоводна документация, за опазването на активите и за предприемането на разумни стъпки за предотвратяване и откриване на потенциални измами и други нередности.



Андрей Андреев
Предствляващ



20.07.2023 г.

ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД
БАЛАНС
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2022 Г

(всички суми са в хиляди лева)

	Бележка	31 декември 2022	31 декември 2021
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	12	75,105	89,177
Предварителни плащания за придобиване на инвестиционен имот	14	80	80
Машины, оборудване, нематериални активи и право на ползване	13	-	355
Общо нетекущи активи		75,185	89,612
Текущи активи			
Търговски и други вземания	15	108	176
Парични средства и парични еквиваленти	16	4,370	7,723
Общо текущи активи		4,478	7,899
Общата сума на активите		79,663	97,511
Собствен капитал			
Акционерен капитал	17	457	457
Премия за акции		58,468	58,468
Натрупана загуба		(351,491)	(334,166)
Общ собствен капитал		(292,566)	(275,241)
Нетекущи пасиви			
Задължения за пенсионни обезщетения		-	40
Общо нетекущи пасиви		-	40
Текущи пасиви			
Заеми	18	371,797	371,705
Задължения за наем	19	-	314
Законови разпоредби	19	256	215
Други задължения	19	176	478
Общо текущи задължения		372,229	372,712
Общо пасиви		372,229	372,752
Общо собствен капитал и пасиви		79,663	97,511

Финансовите отчети са одобрени от Управителния съвет на 20.07.2023 г. и подписан, както следва:

Андрей Андреев
Представяващ

Калина Симеонова
Съставител

Парафиран съгласно одиторски доклад: 20.07.2023 г.

Емилия Гюрова
Регистриран одитор, отговорен
за одита

Бележките на страници от 9 до 36 са неразделна част от този финансов отчет

ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
31 ДЕКЕМВРИ 2022 Г

(всички суми са в хиляди лева)

	Бележка	За годината, приключила на 31 декември	
		2022 г	2021 г
(Разходи) /Приходи от инвестиционни имоти, нето	5	(350)	(1,387)
Приходи от посреднически услуги	6	108	16
Разходи, свързани с инвестиционни имоти	8	(2,902)	(3,221)
Нетна загуба от промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти	7	(7,641)	(8,006)
Възстановяване на обезценка/(Обезценка), свързана с вземания за наем	15	14	35
Административни разходи	9	(460)	(879)
Оперативна загуба		(11,231)	(13,442)
Финансови разходи	10	(6,093)	(5,341)
Загуба преди данъци		(17,324)	(18,783)
Разходи за данък	11	-	-
Загуба за годината		(17,324)	(18,783)
Актюерска печалба		-	12
Друг всеобхватен доход		-	12
Общо общо (загуба) за годината		(17,324)	(18,771)

Финансовите отчети са одобрени от Управителния съвет на 20.07.2023 г. и подписани, както следва:

 Андрей Андреев
 Представяващ

 Калина Симеонова
 Съставител

Парафиран съгласно одиторски доклад: 20.07.2023 г.

 Емилия Гюрова
 Регистриран одитор, отговорен
 за одита

 Емилия Гюрова
 Регистриран одитор

ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2022 Г

	Акционерен капитал	Премия за акции	Натрупана загуба	Общ собствен капитал
На 1 януари 2021 г	457	58,468	(315,395)	(256,470)
Загуба за годината	-	-	(18,783)	(18,783)
<i>Друг всеобхватен доход</i>				
Актюерска печалба	-	-	12	12
Общ всеобхватен доход	-	-	(18,771)	(18,771)
Баланс към 31 декември 2021 г.	457	58,468	(334,166)	(275,241)
Баланс към 1 януари 2022 г	457	58,468	(334,166)	(275,241)
Загуба за годината	-	-	(17,324)	(17,324)
<i>Друг всеобхватен доход</i>				
Актюерска печалба	-	-	-	-
Общ всеобхватен доход	-	-	(17,324)	(17,324)
Баланс към 31 декември 2022 г	457	58,468	(351,491)	(292,566)

Финансовите отчети са одобрени от Управителния съвет на 20.07.2023 г. и подписани, както следва:

Андрей Андреев
Представяващ

Калина Симеонова
Съставител

Парафиран съгласно одиторски доклад: 20.07.2023 г.

Емилия Гюрова
Регистриран одитор, отговорен за одита

ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2022 Г

	За годината, приключила на 31 декември	
Бележка	2022 г	2021 г
Оперативни дейности		
Приходи от услуги	783	1,330
Плащания за административни разходи	(276)	(303)
Платени приходи и социални осигуровки на служителите	(161)	(579)
ДДС платен	(78)	(951)
Плащания, свързани с инвестиционни имоти	(3,671)	(3,928)
<i>Нетни парични потоци, използвани в оперативните дейности</i>	(3,403)	(4,431)
Инвестиционна дейност		
Продажба на инвестиционен имот	6,055	18,930
Покупки на оборудване	-	(1)
<i>Нетни парични потоци от инвестиционни</i>	6,055	18,929
Финансиране на дейности		
Платени финансови разходи	(5)	(5)
Плащане на лизингово задължение	(5)	(72)
Платени лихви	(5,995)	(5,335)
Погасени заеми	-	(9,779)
Получени заеми	-	-
<i>Нетни парични потоци, използвани във финансови дейности</i>	(6,005)	(15,191)
(Намаление) в парични средства и парични еквиваленти	(3,353)	(693)
Пари и парични еквиваленти към 1 януари	7,723	8,416
Парични средства и парични еквиваленти към 31 декември	16 4,370	7,723

Финансовите отчети са одобрени от Управителния съвет на 20.07.2023 г. и подписани, както следва:

Андрей Андреев
Представяващ

Калина Симеонова
Съставител

Парафиран съгласно одиторски доклад: 20.07.2023 г.

Емилия Гюрова
Регистриран одитор, отговорен
за одита

ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ) ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2022 Г

1. Обща информация

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД („Дружеството“) Съдебна регистрация № 14845/2007 110, ЕИК 175386257, е еднолично акционерно дружество с ограничена отговорност, регистрирано в Република България.

Едноличен собственик на Компанията е Eurobank SA. Крайният собственик на Компанията е Eurobank Ergasias Services and Holdings SA (косвено чрез своята 100% притежавана дъщерна компания Eurobank SA) (виж също бележка 21).

Основната дейност на Дружеството е закупуване на недвижими имоти с цел отдаване под наем или увеличаване стойността на капитала.

2. Резюме на основни счетоводни политики

Основните счетоводните политики, прилагани при изготвянето на финансовите отчети са представени по-долу:

2.1 Основа на изготвяне

Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), издадени от СМСС, одобрени от Европейския съюз (ЕС), и с тези МСФО и тълкуванията на Комитета за тълкуване на МСФО (IC), издадени и влезли в сила или издадени и предсрочно приети към момента на изготвяне на тези финансови отчети.

Финансовите отчети са изготвени съгласно конвенцията за историческата цена, модифицирана от:

- инвестиционен имот - оценен по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- задължения за пенсионни доходи – измерени по сегашна стойност на задължението за пенсионни доходи;

Използване на преценки и оценки

Изготвянето на финансовите отчети в съответствие с МСФО изисква използването на приблизителни оценки и преценки, както е описано в бележка 4. Критични счетоводни оценки и преценки при прилагане на счетоводни политики, които засягат отчетените суми на активите и пасивите и оповестяването на условните задължения към датата на финансовите отчети, както и отчетените суми на приходите и разходите през отчетния период. Въпреки че тези оценки се основават на най-добрите познания на ръководството за текущи събития и действия, действителните резултати в крайна сметка може да се различават от тези оценки.

Значимите оценки, преценки и допускания, направени от ръководството, са същите като тези, приложени във финансовите отчети за годината, приключила на 31 декември 2021 г.

Действащо предприятие

Финансовите отчети са изготвени на принципа на действащо предприятие, което предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще. ИМО Пропърти Инвестмънтс София ЕАД финансира дейността си чрез револвиращ краткосрочен заем от Eurobank Private Bank Luxembourg SA и своята капиталова база. Кредитната линия с Eurobank Private Bank Luxembourg SA е прехвърлена на Eurobank SA на 30 март 2023 г.

**ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД
БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2022 Г**

2. Резюме на основните счетоводни политики (продължение)

2.1 Основа на изготвяне (продължение)

Към 31 декември 2022 г. ИМО Пропърти Инвестмънтс София ЕАД има отрицателен собствен капитал в размер на 292 566 хил. лв. (2021 : отрицателен собствен капитал в размер на 275 241 хил. лв.) и е в нарушение на чл.252, ал.1, т.5 от Търговския закон, тъй като регистрираният му капитал превишава нетните активи. Ръководството е предприело прилагането на действия по този въпрос:

На 05 май 2023г е вписано решение на едноличния собственик от 26 април.2023 за увеличение на капитала с 2 933 745 х. лв, ефективно внесен.

На 06.06.2023 г собствеността върху 100% от капитала е прехвърлена на Имо Инвестмънт ЕООД, ЕИК 207373694. Задълженията по кредити са прехвърлени от Eurobank SA към дружеството майка, което е изразило намерение за погасяване на загубите чрез увеличение на капитала.

2.1.1 Нови и изменени стандарти и тълкувания

Следните изменения на стандартите, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (IASB) и одобрени от Европейския съюз (ЕС), се прилагат от 1 януари 2022 г.:

МСФО 3, Изменения, Препратка към концептуалната рамка

Измененията на МСФО 3 „Бизнес комбинации“ актуализираха препратка към текущата версия на Концептуалната рамка, като същевременно добавиха изискване, че за задължения в обхвата на МСС 37 „Провизии, условни пасиви и условни активи“ придобиващият прилага МСС 37, за да определи дали към датата на придобиване съществува настоящо задължение в резултат на минали събития. В допълнение, за налог, който би бил в обхвата на КРМСФО 21 Налози, придобиващият прилага КРМСФО 21, за да определи дали задължаващото събитие, което поражда задължение за плащане на налога, съществува към датата на придобиване.

Освен това издадените изменения добавиха нов параграф към МСФО 3, за да изяснят, че условните активи не отговарят на изискванията за признаване в бизнес комбинация към датата на придобиване.

Приемането на промените не оказва влияние върху финансовите отчети на Дружеството.

Годишно подобрене на цикъла на МСФО 2018-2020 г.: МСФО 1, МСФО 9 и МСФО 16

Подобренията въвеждат промени в няколко стандарта. Измененията, които са от значение за дейността на дружеството, са посочени по-долу:

Изменението на МСФО 1 „Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане“ предоставя допълнително облекчение за дъщерно предприятие, което стане предприятие, прилагащо за първи път по-късно от своето предприятие майка по отношение на отчитането на кумулативни разлики при преизчисляване. В резултат на това изменението позволява на предприятията, които са избрали да оценяват своите активи и пасиви по балансови стойности, записани в счетоводните книги на тяхната майка, също така да измерват всички кумулативни разлики при преизчисляване, като използват сумите, отчетени в консолидираните финансови отчети на компанията майка. Това изменение се прилага и за асоциирани предприятия и съвместни предприятия, които са приели същото освобождаване от МСФО 1.

Изменението на МСФО 9 „Финансови инструменти“ изяснява кои такси трябва да бъдат включени в 10% теста за отписване на финансови пасиви. Таксите, които трябва да бъдат включени в оценката, са само тези, платени или получени между кредитополучателя (субекта) и кредитора, включително такси, платени или получени от кредитополучателя или кредитора от името на другия. Изменението се прилага проспективно към модификации и обмени, които се случват на или след датата, на която предприятието за първи път прилага изменението.

Изменението на МСФО 16 „Лизингови договори“ премахва илюстрацията на възстановяването на подобрения на лизингово имущество, за да се избегне всяко потенциално объркване относно третирането на лизинговите стимули.

Приемането на промените не оказва влияние върху финансовите отчети на Дружеството.

ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД
БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2022 Г

2. Резюме на основните счетоводни политики (продължение)

2.1 База за изготвяне (продължение)

2.1.1 Нови и изменени стандарти и тълкувания (продължение)

МСС 37, Изменение, Обременителни договори – Разходи за изпълнение на договор

Измененията на МСС 37 „Провизии, условни пасиви и условни активи“ изясняват кои разходи да се включат при определяне на разходите за изпълнение на договор, когато се оценява дали договорът е обременителен. По-специално, преките разходи за изпълнение на договор включват както допълнителните разходи, така и разпределение на други разходи, пряко свързани с дейностите по изпълнение на договора. Общите и административните разходи не са пряко свързани с договор и се изключват, освен ако не са изрично за сметка на контрагента по договора. Приемането на промените не оказва влияние върху финансовите отчети на Дружеството.

Нови и изменени стандарти, които все още не са приети от Компанията

Редица нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти са в сила след 2022 г., тъй като все още не са одобрени от ЕС или не са приложени по-рано от Компанията.

МСФО 17, Застрахователни договори (в сила от 1 януари 2023 г.)

МСФО 17, който замества МСФО 4 „Застрахователни договори“, предоставя изчерпателен и последователен счетоводен модел за застрахователни договори. Прилага се за всички видове застрахователни договори, както и за определени гаранции и финансови застраховки с дискреционни функции за участие. Договорите за финансови гаранции могат да бъдат в обхвата на МСФО 17, ако предприятието преди това е заявило, че ги е считало за застрахователни договори.

Съгласно основния общ модел на МСФО 17, групи от застрахователни договори, които се управляват заедно и са обект на подобни рискове, се измерват въз основа на изграждащи елементи от дисконтирани, вероятностно претеглени оценки на бъдещи парични потоци, корекция на риска и договорен марж за обслужване („CSM“), представляваща неспечелената печалба от договорите. Съгласно модела оценките се преизмерват на всеки отчетен период. Може да се използва опростен подход за измерване, ако се очаква, че по този начин се получава разумно приближение на общия модел или ако договорите са с кратка продължителност.

Приходите се разпределят по периоди пропорционално на стойността на очакваното покритие и други услуги, които застрахователят предоставя през периода, искове се представят, когато са възникнали, и не се включват всички инвестиционни компоненти, т.е. суми, изплатени на притежателите на полици, дори ако застрахователното събитие не настъпи в приходи и вземания. Резултатите от застрахователните услуги се представят отделно от застрахователните финансови приходи или разходи.

През юни 2020 г. СМСС издаде изменения на МСФО 17, за да помогне на предприятията при прилагането му. Измененията имат за цел да подпомогнат предприятията при преход, за да внедрят стандарта по-лесно, като същевременно отложиха датата на влизане в сила, така че предприятията да бъдат задължени да прилагат МСФО 17 за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.

През декември 2021 г. СМСС издаде изменение с тесен обхват на преходните изисквания на МСФО 17 за предприятия, които първи прилагат МСФО 17 и МСФО 9 едновременно.

Дружеството не е издавало договори в обхвата на МСФО 17; следователно не се очаква стандартът да повлияе на неговите финансови отчети.

ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД
БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2022 Г

2. Резюме на основните счетоводни политики (продължение)

2.1 Основа на изготвяне (продължение)

2.1.1 Нови и изменени стандарти и тълкувания (продължение)

МСС 8, Изменения, Дефиниция на счетоводни приблизителни оценки (в сила от 1 януари 2023 г.)

Измененията в IAS 8 „Счетоводни политики, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки“ въвеждат определението за приблизителни счетоводни оценки и включват други изменения в IAS 8, които имат за цел да помогнат на предприятията да разграничат промените в счетоводните приблизителни оценки от промените в счетоводните политики.

Измененията изясняват (а) как счетоводните политики и счетоводните приблизителни оценки са свързани помежду си, като (i) обясняват, че счетоводните приблизителни оценки се използват при прилагането на счетоводните политики и (ii) правят дефиницията на счетоводните политики по-ясна и стегната и, (b) че изборът оценка или техника за оценяване и изборът на входящи данни, които ще се използват, представлява изготвяне на приблизителна счетоводна оценка.

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

Изменения на МСС 1 Представяне на финансови отчети и МСФО 2 Практическа декларация: Оповестяване на счетоводни политики (в сила от 1 януари 2023 г.)

СМСС издаде изменения на МСС 1 „Представяне на финансови отчети“, които изискват предприятията да оповестяват своите съществени счетоводни политики, а не съществените си счетоводни политики.

Според СМСС информацията за счетоводната политика е съществена, ако, когато се разглежда заедно с друга информация, включена във финансовите отчети на предприятието, може разумно да се очаква да повлияе на решенията, които основните потребители на финансовите отчети с общо предназначение вземат въз основа на тези финансови отчети.

Освен това, измененията изясняват как едно предприятие може да идентифицира съществена информация за счетоводната политика, като същевременно предоставят примери за това кога информацията за счетоводната политика е вероятно да бъде съществена. Измененията на МСС 1 също поясняват, че несъществената информация за счетоводната политика не е необходимо да се оповестява. Въпреки това, ако бъде оповестена, тя не трябва да прикрива съществена информация за счетоводната политика. В подкрепа на тези изменения Бордът също така разработи насоки и примери за обяснение и демонстриране на прилагането на „процеса на същественост в четири стъпки“, описан в Практическа декларация 2 на МСФО Изготвяне на преценки за съществеността на оповестяванията на счетоводната политика, за да подкрепи измененията на МСС 1.

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

МСС 1, Изменения, Класификация на пасивите като текущи или нетекущи (в сила от 1 януари 2024 г., все още не е одобрен от ЕС)

Измененията, публикувани през януари 2020 г., засягат само представянето на пасивите в баланса и предоставят разяснения относно определението на правото за отсрочване на уреждането на пасив, като същевременно поясняват, че класификацията на пасивите като текущи или нетекущи следва да се базира на права, които съществуват в края на отчетния период. Освен това се пояснява, че оценката за класификацията на пасивите, направена в края на отчетния период, не се влияе от очакванията относно това дали предприятието ще упражни правото си да отложи уреждането на пасив. Бордът също така изясни, че когато класифицира пасивите като текущи или нетекущи, предприятието може да пренебрегне само онези опции за преобразуване, които са признати като собствен капитал.

ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД
БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2022 Г

2. Резюме на основните счетоводни политики (продължение)

2.1 Основа на изготвяне (продължение)

2.1.1 Нови и изменени стандарти и тълкувания (продължение)

МСС 1, Изменения, Класификация на пасивите като текущи или нетекущи (в сила от 1 януари 2024 г., все още не е одобрен от ЕС) (продължение)

През октомври 2022 г. СМСС издаде *Нетекущи пасиви със споразумения (Изменения на МСС 1)* по отношение на класификацията (като текущи или нетекущи), представянето и оповестяването на пасиви, за които правото на предприятието да отложи уреждането за най-малко 12 месеца подлежи на спазване от страна на предприятието на условията след отчетния период. Измененията на МСС 1 уточняват, че условията, които трябва да се спазват след датата на отчета, не влияят на класификацията на дълга като текущ или нетекущ към датата на отчета. Вместо това, измененията изискват от компанията да разкрие информация за тези споразумения в бележките към финансовите отчети.

Не се очаква приемането на измененията да окаже влияние върху финансовите отчети на Дружеството.

МСС 12, Изменения, Отсрочени данъци, свързани с активи и пасиви, произтичащи от единична транзакция (в сила от 1 януари 2023 г.)

Измененията поясняват, че освобождаването при първоначално признаване, посочено в *МСС 12 „Данъци върху дохода“*, не се прилага за транзакции като лизинги и задължения за извеждане от експлоатация, които при първоначално признаване пораждат еднакви суми облагаеми и подлежащи на приспадане временни разлики. Съответно, за такива транзакции от предприятието се изисква да признае свързания отсрочен данъчен актив и пасив, като признаването на всеки отсрочен данъчен актив е предмет на критериите за възстановимост в МСС 12. Измененията се прилагат за транзакции, които се случват на или след началото на най-ранният представен сравнителен период.

Не се очаква приемането на измененията да окаже влияние върху финансовите отчети на Дружеството.

МСФО 16, Изменение, Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг (в сила от 1 януари 2024 г., все още не е одобрен от ЕС)

Изменението изисква продавач-лизингополучател впоследствие да оцени лизинговите задължения, възникващи при сделка за продажба и обратен лизинг, по начин, по който не признава никаква сума от печалбата или загубата, която се отнася до правото на използване, което запазва. Всички печалби и загуби, свързани с пълното или частично прекратяване на лизинговия договор, продължават да се признават, когато възникнат. Изменението не променя счетоводното отчитане на лизинг, който не е свързан със сделки за продажба и обратен лизинг.

Не се очаква приемането на изменението да окаже влияние върху финансовите отчети на Дружеството.

ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД
БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2022 Г

2. Резюме на основните счетоводни политики (продължение)

2.2 Основни счетоводни политики

2.2.1 Чужда валута сделки

(а) Функционална валута и валута на представяне

Функционалната валута и валутата на представяне е български лев (BGN). Финансовите отчети са изготвени в хиляди лева. Всички суми в представения отчет за закръглени до най-близкоторатно на хиляда.

(б) Транзакции и салда

Сделките в чуждестранна валута се отчитат по обменните курсове, действащи към датата на сделката. Печалбите и загубите от курсови разлики, произтичащи от уреждането на такива транзакции и от преизчисляването на паричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, по обменните курсове в края на годината, се признават в отчета за всеобхватния доход .

2.2.2 Инвестиционен имот

Имот, държан за доходност от отдаване под наем и/или увеличение на стойността на капитала, който не се заема от предприятието, се класифицира като инвестиционен имот.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, включително свързаните с тях разходи по сделката. Съгласно модела на справедлива стойност на МСС 40 „Инвестиционни имоти” след първоначалното признаване, инвестиционните имоти се отчитат по справедлива стойност, определена от независими сертифицирани оценители, като всяка промяна в нея се признава в отчета за всеобхватния доход. Инвестиционните имоти в процес на изграждане се оценяват по справедлива стойност само ако могат да бъдат надеждно оценени.

Последващият разход се начислява към балансовата стойност на актива само когато е вероятно бъдещите икономически ползи, свързани с актива, да постъпят в Дружеството и цената на актива може да бъде надеждно оценена.

Разходите за ремонт и поддръжка се отчитат в отчета за всеобхватния доход през финансовия период, в който са възникнали.

Инвестиционният имот се отписва, когато се освободи или когато бъде окончателно изтеглен от употреба и не се очаква бъдеща икономическа изгода от продажбата му. Всяка възникваща печалба или загуба (изчислена като разликата между нетните постъпления от продажбата и балансовата стойност на актива) се признава в отчет за всеобхватния доход.

Ако инвестиционен имот стане ползван от собственика, той се прекласифицира като имоти, машини и съоръжения и неговата справедлива стойност към датата на прекласификацията става неговата приета цена. Ако даден имот, машина и оборудване стане инвестиционен имот, тъй като употребата му се е променила, всяко произтичащо намаление между балансовата стойност и справедливата стойност на този актив към датата на прехвърлянето се признава в печалбата или загубата, докато всяко произтичащо увеличение, степента, в която увеличението компенсира предишна загуба от обезценка за този имот, се признава в печалбата или загубата, докато всяка останала част от увеличението се признава в друг всеобхватен доход и увеличава съответния резерв в собствения капитал.

Прекласификации между собствени използвани и инвестиционни имоти могат да възникнат, когато има промяна в употребата на такива имоти.

Допълнителна информация по отношение на справедливата оценка на инвестиционните имоти на Компанията е включена в бележка 12.

ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД
БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2022 Г

2. Резюме на основните счетоводни политики (продължение)

2.2.3 Машини и оборудване

Машините и оборудването се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и провизията за обезценка, когато е необходимо.

Последващите разходи се включват в балансовата стойност на актива или се признават като отделен актив, както е уместно, само когато е вероятно, че бъдещите икономически ползи, свързани с актива, ще постъпят в Дружеството и цената на актива може да бъде надеждно оценена. Всички други ремонти и поддръжка се отчитат в печалбата или загубата през финансовия период, в който са извършени.

Амортизацията на машините и оборудването се изчислява с помощта на линейния метод, за да се разпредели тяхната стойност към остатъчната им стойност през очаквания полезен живот, както следва:

- Компютърен хардуер - 5 години
- Други мебели и оборудване – от 3 до 6,67 години
- МПС - 5 години

Балансовата стойност на даден актив се намалява незабавно до неговата възстановима стойност, ако балансовата стойност на актива е по-голяма от очакваната му възстановима стойност. Остатъчната стойност и полезният живот на активите се преглеждат и коригират, ако е необходимо, на всяка дата на баланса.

Печалбите и загубите от продажба се определят чрез сравняване на постъпленията с балансовата стойност. Те са включени в печалбата или загубата.

2.2.4 Нематериални активи

Разходите, които са пряко свързани с разграничими непарични активи без физическа субстанция, контролирани от Дружеството и които вероятно ще генерират икономически ползи, надхвърлящи разходите след една година, се признават като нематериални активи. Разходите, които подобряват или разширяват производителността на нематериални активи извън първоначалните им спецификации, се признават като капиталово подобрение и се добавят към първоначалните разходи за актива. Разходите, свързани с поддържането на нематериални активи, се признават като разход в момента на тяхното възникване.

Нематериалните активи включват софтуер, включително софтуерни лицензи, и се амортизират по линейния метод за техния полезен живот от 5 години.

Нематериалните активи се преглеждат по класове нематериални активи за обезценка, когато събития или промени в обстоятелствата показват, че балансовата стойност може да не е възстановима. Балансовата стойност на нематериален актив се намалява до неговата възстановима стойност, ако балансовата стойност на актива е по-голяма от очакваната възстановима стойност.

2.2.5 Финансови инструменти

Към 31.12.2022 г. и 31.12.2021 г. финансовите инструменти на Дружеството са парични средства и парични еквиваленти, търговски и други вземания, заеми и други задължения.

(i) Финансови активи

Признаване и първоначално оценяване

Търговските и други вземания се признават първоначално, когато са възникнали. Всички други финансови активи и финансови пасиви се признават първоначално, когато Компанията стане страна по договорните клаузи на инструмента.

Бележките на страници от 9 до 36 са неразделна част от този финансов отчет

ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД
БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2022 Г

2. Резюме на основните счетоводни политики (продължение)

2.2.5 Финансови инструменти (продължение)

(i) Финансови активи (продължение)

Парите и паричните еквиваленти се отчитат по амортизирана стойност. За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват пари в брой, депозити на поискване в банки, други краткосрочни високоликвидни инвестиции с първоначален падеж от три месеца или по-малко и изключват ограничени парични сметки .

Финансов актив (освен ако не е търговско вземане без значителен финансов компонент) или финансов пасив се оценява първоначално по справедлива стойност плюс транзакционните разходи, които са пряко свързани с неговото придобиване или емитиране. Търговско вземане без значителен компонент на финансиране се оценява първоначално по цената на сделката.

Класификация и измерване

Финансовите активи в Дружеството се класифицират като оценени по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективния лихвен процент. Амортизираната стойност се намалява със загубите от обезценка, които се признават в печалбата или загубата. Всяка печалба или загуба при отписване се признава в печалбата или загубата.

Отписване

Дружеството отписва финансов актив, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтекат или прехвърли правата за получаване на договорните парични потоци в сделка, при която по същество всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив са прехвърлени или при които Дружеството нито прехвърля, нито запазва по същество всички рискове и ползи от собствеността и не запазва контрола върху финансовия актив.

Обезценка

Провизиите за загуби за търговски и други вземания се оценяват на стойност, равна на очакваните кредитни загуби (ECL) за целия живот.

Когато определя дали кредитният риск на финансовия актив се е увеличил значително след първоначалното признаване и когато оценява ECL, Компанията взема предвид разумна и подкрепима информация, която е уместна и достъпна без ненужни разходи или усилия. Това включва както количествена, така и качествена информация и анализ, базирани на историческия опит на Компанията и информирана кредитна оценка, включително информация за бъдещето.

Дружеството приема, че кредитният риск по финансов актив се е увеличил значително, ако той е просрочен повече от 30 дни.

Дружеството счита финансов актив за подлежащ на обезценка, когато:

- кредитополучателят е малко вероятно да изплати кредитните си задължения към Компанията изцяло, без Компанията да прибегва до действия като реализиране на обезпечение (ако има такова); или
- финансовият актив е с просрочие над 90 дни.

Прекласификация

Дружеството прекласифицира финансов актив само когато промени своя бизнес модел за управление на финансови активи. Обикновено промяната в бизнес модела се очаква да бъде рядка и да се случи, когато Дружеството започне или престане да извършва дейност, която е значима за дейността му. Прекласификацията се прилага проспективно от датата на прекласификацията, следователно признатите преди това печалби и загуби (включително загуби от обезценка) не се преизчисляват.

Бележките на страници от 9 до 36 са неразделна част от този финансов отчет

ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД
БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2022 Г

2. Резюме на основните счетоводни политики (продължение)

2.2.5 Финансови инструменти (продължение)

(ii) Финансови пасиви

Финансовите пасиви се класифицират като оценени по амортизирана стойност или по справедлива стойност в печалбата или загубата (FVTPL). Финансов пасив се класифицира като отчитан по справедлива стойност в печалбата или загубата (ССЧПЗ), ако е класифициран като държан за търгуване или е определен като такъв при първоначалното признаване. Финансовите пасиви по справедлива стойност чрез справедлива стойност се оценяват по справедлива стойност, а нетните печалби и загуби, включително разходите за лихви, се признават в печалбата или загубата. Други финансови пасиви се оценяват впоследствие по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективния лихвен процент. Разходите за лихви и печалбите и загубите от курсови разлики се признават в печалбата или загубата. Всяка печалба или загуба при отписване също се признава в печалбата или загубата.

Заемите се признават първоначално по справедлива стойност, нетно от направените транзакционни разходи. Заемите впоследствие се отчитат по амортизирана стойност; всяка разлика между постъпленията (нетно от разходите по транзакцията) и стойността на обратно изкупуване се признава в печалбата или загубата за периода на заемите, като се използва методът на ефективната лихва, освен ако не се капитализира съгласно МСС 23.

Заемите се класифицират като текущи пасиви, освен ако Компанията има безусловно право да отложи уреждането на задължението за най-малко 12 месеца след датата на баланса.

Други задължения се оценяват по амортизирана стойност.

(iii) Компенсиращи финансови инструменти

Финансовите активи и финансовите пасиви се компенсират и нетната сума се представя в отчета за финансовото състояние, когато и само когато Дружеството в момента има законно изпълнимо право да компенсира сумите и възнамерява или да ги уреди на нетна база, или да реализира на актива и уреждане на задължението едновременно.

2.2.6 Договори за наем

(i) Счетоводно отчитане на лизингови договори като лизингополучател

Когато Дружеството стане лизингополучател в лизингово споразумение, то признава лизингов пасив и съответния актив с право на ползване (RoU) в началото на лизинговия срок, когато Дружеството придобие контрол върху физическото използване на актива.

Задълженията по лизинг са представени в Други пасиви и RoU активи в Имоти, машини и съоръжения. Задълженията по лизинг се оценяват на базата на настоящата стойност на бъдещите лизингови плащания за срока на лизинга, дисконтирани с помощта на инкрементален лихвен процент по заеми. Разходите за лихви по лизингови задължения са представени в нетния лихвен доход.

Активът RoU първоначално се записва на сума, равна на задължението по лизинга, и се коригира за предплащане на наем, първоначални преки разходи или получени стимули за лизинг. Впоследствие активът на RoU се амортизира през по-краткия от срока на лизинга или полезния живот на основния актив, като амортизацията е представена в Оперативните разходи.

Когато лизингът съдържа опции за удължаване или прекратяване, които Дружеството счита за разумно сигурни, че ще бъдат упражнени, очакваните бъдещи лизингови плащания или разходи за предсрочно прекратяване се включват в лизинговите плащания, използвани за изчисляване на лизинговото задължение.

ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД
БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2022 Г

2. Резюме на основните счетоводни политики (продължение)

2.2.6 Договора за наем (продължение)

Задължението по лизинг се преоценява, когато има промяна в бъдещите лизингови плащания, произтичаща от промяна в индекс или процент, промяна в оценката на Дружеството за сумата, която се очаква да бъде платена по гаранция за остатъчна стойност, или ако Дружеството промени своята оценка на дали ще упражни опция за закупуване, удължаване или прекратяване. Когато пасивът по лизинга се преоценява по този начин, се прави съответната корекция на балансовата стойност на актива с право на ползване или се записва в печалбата или загубата, ако балансовата стойност на актива с право на ползване е намалена до нула.

(ii) Счетоводно отчитане на лизингови договори като лизингодател

На началната дата на лизинговия договор, Дружеството, действайки като лизингодател, класифицира всеки от своите лизингови договори или като оперативен лизинг, или като финансов лизинг въз основа на определени критерии.

Финансови лизинги

На началната дата Дружеството отписва балансовата стойност на основните активи, държани при финансов лизинг, признава вземане на стойност, равна на нетната инвестиция в лизинга, и признава в печалбата или загубата всяка печалба или загуба от отписването на актив и признаването на нетната инвестиция.

Нетната инвестиция в лизинга се изчислява като настояща стойност на бъдещите лизингови плащания по същия начин, както за лизингополучателя.

След началната дата, Дружеството признава финансови приходи за срока на лизинговия договор въз основа на модел, отразяващ постоянна периодична норма на възвръщаемост на нетната инвестиция на лизингодателя в лизинговия договор. Дружеството също така признава приходи от променливи плащания, които не са включени в нетната инвестиция в лизинга. След започване на лизинговия договор, нетната инвестиция в лизинговия договор не се преоценява, освен ако лизинговият договор не бъде променен или срокът на лизинговия договор е преразгледан. Финансовият лизинг се отчита като част от Кредити и аванси към клиенти.

Оперативен лизинг

Компанията продължава да признава основния актив и не признава нетна инвестиция в лизинга в баланса или първоначална печалба (ако има такава) в отчета за доходите.

Дружеството признава лизинговите плащания от лизингодателите като приход на линейна база. Също така признава разходите, включително амортизацията, направени при получаването на доход от лизинг, като разход. Дружеството добавя първоначалните преки разходи, направени при оперативен лизинг, към балансовата стойност на базовия актив и признава тези разходи като разход през срока на лизинговия договор на същата база като дохода от лизинг.

Дружеството, действайки като лизингополучател, може да сключи споразумения за пренаемане на нает актив на трета страна, докато първоначалният договор за лизинг е в сила. Дружеството действа като лизингополучател и лизингодател на един и същ основен актив. Подлизингът е отделен договор за лизинг, в който междинният лизингодател класифицира прелизинга като финансов лизинг или оперативен лизинг, както следва:

- ако основният лизинг е краткосрочен лизинг, сублизингът се класифицира като оперативен лизинг; или
- в противен случай сублизингът се класифицира по-скоро по отношение на актива с право на ползване, произтичащ от основния лизинг, отколкото по отношение на основния актив.

ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД
БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2022 Г

2. Резюме на основните счетоводни политики (продължение)

2.2.7 Финансови разходи

Разходите за лихви по заеми се признават във „финансови разходи“ в отчета за всеобхватния доход, като се използва методът на ефективния лихвен процент, с изключение на разходите по заеми, свързани с отговарящи на условията активи.

Методът на ефективната лихва е метод за изчисляване на амортизираната стойност на финансов актив или финансов пасив и за разпределяне на приходите от лихви или разходите за лихви през съответния период.

Ефективният лихвен процент е процентът, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични плащания или постъпления през целия очакван живот на финансовия инструмент или по-кратък период, когато е подходящо, към нетната балансова стойност на финансовия актив или финансов пасив.

При изчисляване на ефективния лихвен процент Дружеството оценява паричните потоци, като взема предвид всички договорни условия на финансовия инструмент (например опции за предплащане), но не взема предвид бъдещи кредитни загуби.

Изчислението включва всички такси, платени или получени между страните по договора, които са неразделна част от ефективния лихвен процент, транзакционни разходи и всички други премии или отстъпки.

2.2.8 Признаване на приходи

Доход от наем

Приходите включват приходи от наем, такси за обслужване и управление, събрани от имоти, и печалба/загуба от продажба на имоти.

Приходите се измерват на базата на възнаграждението, посочено в договор с клиент, и се признават, когато свързаните услуги се предоставят на клиентите, до степеня, до която е много вероятно да не настъпи значително сторниране на размера на кумулативния признат приход.

2.2.9 Данъчно облагане

Данъчното облагане е предвидено във финансовите отчети в съответствие с действащото българско законодателство.

Разходите за данък върху печалбата включват текущ и отсрочен данък. Той се признава в отчета за приходите и разходите, освен до степеня, в която е свързан с бизнес комбинация или позиции, признати директно в собствения капитал или в ОПД.

Текущият данък се изчислява на базата на облагаемата печалба за годината, като се използват данъчните ставки в сила към датата на баланса. Дължимият данък върху печалбата въз основа на приложимото данъчно законодателство се признава като разход в периода, в който възниква печалбата. Дружеството ще компенсира текущи данъчни активи и текущи данъчни задължения, ако и само ако има законно изпълнимо право да компенсира признатите суми; и възнамерява или да се уреди на нетна база, или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

Отсроченият данък се изчислява в пълен размер, като се използва методът на пасивите, върху временните разлики, възникващи между данъчните основи на активите и пасивите и техните балансови стойности във финансовите отчети. Отсроченият данък се определя с помощта на данъчни ставки (и закони), които са били приети или по същество приети към края на отчетния период и се очаква да се прилагат, когато съответният отсрочен данъчен актив бъде реализиран или отсроченият данъчен пасив бъде уреден. Основните временни разлики възникват от амортизация на имоти, машини и съоръжения, провизии за съдебни дела и провизии за неползвани годишни отпуски. Отсрочените данъчни активи се признават, когато е вероятно, че ще бъде налична бъдеща облагаема печалба, срещу която могат да се използват приспадащите се временни разлики.

Бележките на страници от 9 до 36 са неразделна част от този финансов отчет

ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД
БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2022 Г

2. Резюме на основните счетоводни политики (продължение)

2.2.9 Данъчно облагане (продължение)

Дружеството компенсира отсрочени данъчни активи и отсрочени данъчни пасиви, ако и само ако има законно приложимо право да компенсира текущи данъчни активи срещу текущи данъчни задължения; и отсрочените данъчни активи и отсрочените данъчни пасиви се отнасят до данъци върху дохода, събирани от един и същи данъчен орган .

2.2.10 Доходи на служителите

(а) Краткосрочни приходи на служители

Краткосрочните приходи на служителите се признават като разход, тъй като съответната услуга е предоставена. Задължение се признава за сумата, която се очаква да бъде платена, ако Дружеството има настоящо правно или конструктивно задължение да плати тази сума в резултат на минали услуги, предоставени от служителя и задължението може да бъде надеждно оценено.

(б) Социални, пенсионни и здравни фондове .

Компанията е задължена от действащото българско законодателство да прави фиксирани вноски от името на служителите в социален фонд, управляван от правителството. Всички тези плащания/задължения са свързани с текущи разходи за заплати и се признават като разход в периода, за който се отнасят. Дружеството няма допълнителни задължения за плащане, след като вноските са платени.

(с) Задължения за пенсионни приходи

В съответствие с чл.222, ал. 3 от Кодекса на труда при прекратяване на трудовия договор след придобиване на осигурителен стаж и изискуема възраст за пенсиониране, независимо от причината за прекратяването, работникът или служителят има право на обезщетение, както следва: 2 брутни месечни заплати във всички случаи и 6 брутни месечни заплати , когато служителят е придобил в Компанията или в Eurobank Group 10 години трудов стаж през последните 20 години. Обезщетенията по този параграф се изплащат еднократно.

Дружеството начислява провизия за актюерската стойност на еднократната сума, дължима при пенсиониране, като се използва кредитният метод на прогнозната единица. При този метод разходите за осигуряване на обезщетения при пенсиониране се начисляват в отчета за доходите, така че разходите да се разпределят през периода на служба на служителите, в съответствие с актюерските оценки, които се извършват всяка година.

Задължението се изчислява като настояща стойност на очакваните бъдещи изходящи парични потоци, като се използват лихвените проценти на български държавни облигации в края на отчетния период. Валутата и срокът до падежа на използваните облигации са в съответствие с валутата и очаквания срок на задълженията за пенсионни приходи. Актюерските печалби и загуби, които възникват при изчисляването на задължението на Компанията, се признават директно в друг всеобхватен доход в периода, в който са възникнали, и не се прекласифицират в отчета за доходите в следващите периоди.

Разходите за минал трудов стаж и разходите за лихви се признават незабавно в отчета за доходите.

През четвъртото тримесечие на 2021 г. Компанията е приложила решението на дневния ред на IFRIC – *Приписване на приходи към периоди на трудов стаж (MCC 19)* . Въз основа на тълкуването, задължението за пенсиониране възниква за първи път от датата, когато трудовият стаж на служителите за първи път води до приходи по плана до датата, когато по-нататъшният трудов стаж на служителите няма да доведе до съществена сума от допълнителни приходи. Задължението се изчислява, като се използва само броят на последователните години стаж на служителя непосредствено преди пенсионната възраст и се ограничава до брой години стаж в зависимост от чл. 222, ал. 3 от българския Кодекс на труда, описани по-горе.

През 2022 г. натрупаната провизия е освободена поради факта, че в Дружеството няма служители по основно трудово правоотношение.

Бележките на страници от 9 до 36 са неразделна част от този финансов отчет

ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД
БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2022 Г

3. Управление на финансовия риск

Действията на дружеството го излагат на различни финансови рискове: пазарен риск (включително валутен риск, лихвен риск), кредитен риск, ликвиден риск. Цялостната програма за управление на риска на Компанията се фокусира върху непредвидимостта на финансовите пазари и се стреми да сведе до минимум потенциалните неблагоприятни ефекти върху финансовите резултати на Компанията. Управлението на риска се осъществява от ръководството, като политиката му се одобрява от компанията майка.

(а) Валутен риск

Политиката на дружеството е да не държи парични активи, деноминирани във валута, различна от BGN или EUR. Дружеството е изложено на незначителен валутен риск, тъй като валутният курс EUR/BGN е фиксиран на 1.95583.

(б) Лихвен риск

Тъй като Дружеството няма значителни лихвоносни активи, неговите приходи и оперативни парични потоци са съществено независими от промените в пазарните лихвени проценти.

Лихвеният риск на Дружеството възниква от неговите заеми (Приложение 18). Заеми, предоставени с променливи лихвени проценти, излагат Дружеството на лихвен риск от паричните потоци. Периодът на преоценка на лихвата по заемите е на годишна база, като по този начин се смекчава до известна степен лихвеният риск.

Паричният поток и лихвеният риск на Дружеството се наблюдават периодично от ръководството на Дружеството и от Дружеството майка (т.е. ръководството на Групата). Тъй като заемите се предоставят от Eurobank Private Bank Luxembourg SA., излагането на Дружеството на лихвен риск се преглежда индивидуално за всяко ново предоставено улеснение.

Търговските и други вземания и задължения са безлихвени и имат дати за уреждане в рамките на една година.

в) Ценови риск

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

3.1 Кредитен риск

Кредит риск възниква от пари в брой и парични еквиваленти, като кредитна експозиции на клиенти, включително непогасени вземания и извършени сделки.

Таблицата по-долу показва салда на парични средства и парични еквиваленти към 31 декември 2022 г. и 2021 г. в банки, както следва:

31 декември 2022 г			31 декември 20 21		
Изпълнител	Кредитен рейтинг	Баланс	Кредитен рейтинг	Баланс	
Юробанк България АД	BBB (BCRA)	4,370	BBB (BCRA)	7,723	
		<u>4,370</u>		<u>7,723</u>	

Анализите за обезценка на търговските вземания се основават на критериите „дни просрочие“ и история на плащанията на клиента. Всяко вземане за наем се класифицира в съответствие с групата просрочия и съответно се провизира.

ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД
БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2022 Г

3. Управление на финансовия риск (продължение)

31 декември 2022 г	Брутна балансова стойност	Кредитен рейтинг
1–90 дни просрочие	7	0
91–180 дни просрочие	-	1
181–270 дни просрочие	-	2
271–360 дни просрочие	9	3
Просрочие над 361 дни	1,154	4
Обща сума	1,170	

31 декември 2021 г	Брутна балансова стойност	Кредитен рейтинг
1–90 дни просрочие	33	0
91–180 дни просрочие	6	1
181–270 дни просрочие	1	2
271–360 дни просрочие	2	3
Просрочие над 361 дни	1,162	4
Обща сума	1,204	

Следващата таблица предоставя информация относно излагането на кредитен риск за търговски вземания:

Справедливата стойност на тези активи не се различава съществено от тяхната балансова стойност.

3.2 Ликвиден риск

Предпазливото управление на ликвидния риск предполага поддържане на достатъчно парични средства и наличност на финансиране чрез адекватен размер на ангажирани кредитни улеснения. Ликвидният риск се следи стриктно от ръководството. Ръководството очаква положителни парични потоци за годината, приключила на 2022 г. и след това, главно поради входящи парични потоци от операции.

Таблицата по-долу анализира финансовите пасиви на Дружеството в съответния падеж въз основа на оставащия период към датата на баланса до договорната дата на падеж. Сумите, оповестени в таблицата, са договорните недисконтирани парични потоци.

	Балансов а сума	Договорни парични потоци				
		Обща сума	До 1 месец	Между 1 и 3 месеца	Между 3 и 12 месеца	Повече от 1 година
Към 31 декември 2022 г						
Задължения по лизинг	-	-	-	-	-	-
Други задължения	164	(164)	(105)	(59)	-	-
Заеми	371,797	(376,173)	(507)	(1,015)	(374,651)	-
Общо финансови пасиви	371,961	(376,337)	(612)	(1,074)	(374,651)	-

ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД
БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2022 Г

3. Управление на финансовия риск (продължение)

3.2 Ликвиден риск (продължение)

	Баланс ва сума	Договорни парични потоци				
		Обща сума	До 1 месец	Между 1 и 3 месеца	Между 3 и 12 месеца	Повече от 1 година
Към 31 декември 2021						
г						
Задължения по лизинг	314	(333)	(5)	(11)	(44)	(273)
Други задължения	415	(415)	(132)	(283)	-	-
Заеми	371,705	(380,519)	(434)	(867)	(3,811)	(375,407)
Общо финансови пасиви	372,434	(381,267)	(571)	(1,161)	(3,855)	(375,680)

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2022 г. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

Представената по-долу таблица показва чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, основаващи се на EURIBOR. Намалението плаващия процент под нула не оказва влияние на изчислението на лихвата.

Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюдения на настоящите пазарни условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Дружеството към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни. За предходния период нивото на EURIBOR беше отрицателно, респективно не се очакваха изменения в лихвените нива.

31 декември 2022 г. ефект	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на лихвения процент с 0,5%	намаление на лихвения процент с 0,5%	увеличение на лихвения процент с 0,5%	намаление на лихвения процент с 0,5%
Заеми (1месечен EURIBOR %)	(1,596)	630	(1,596)	630

ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД
БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2022 Г

3.3 Управление на капитала

Целите на Дружеството при управлението на капитала са да запази способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, за да осигури възвръщаемост за акционерите и да поддържа оптимална капиталова структура за намаляване на цената на капитала. Общият капитал се изчислява от ръководството като „собствен капитал“, както е показано в баланса.

4. Критични счетоводни оценки и преценки

Ръководството прави оценки и допускания относно бъдещето. Оценките и преценките се оценяват непрекъснато и се основават на исторически опит и други фактори, включително очаквания за бъдещи събития, които се считат за разумни при дадените обстоятелства.

Справедлива стойност на инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти се отчитат по справедлива стойност, определена от сертифицирани оценители на годишна база.

Основните фактори, залежали в основата на определянето на справедливата стойност, са свързани с приходите от наеми от текущи лизингови договори и предположенията за доходите от наеми от бъдещи лизингови договори в светлината на текущите пазарни условия, бъдещи проценти и периоди на свободни работни места, дисконтови проценти или норми на възвръщаемост, крайните стойности като както и нивото на бъдеща поддръжка и други оперативни разходи.

Освен това, когато справедливата стойност се определя въз основа на пазарни цени на сравними транзакции, тези цени подлежат на подходящи корекции, за да отразят настоящите икономически условия и най-добрата оценка на ръководството по отношение на бъдещата тенденция на пазара на имоти въз основа на съвети, получени от неговите независими външни оценители. Допълнителна информация по отношение на справедливата оценка на инвестиционните имоти на Компанията е включена в бележка 12.

За целите на оповестяването справедливата стойност се основава на доклади за оценка, изготвени от сертифицирани оценители в края на отчетния период. Ръководството вярва, че все още има достатъчна пазарна активност за определяне на справедливата стойност, за да се осигурят сравними цени за обикновени сделки с подобни имоти. Доколкото определената пазарна стойност се основава на много преценки, достигнатите сравнителни стойности може да не се материализират в бъдеще.

Оценките на справедливата стойност на външните оценители се основават на оценки като :

- (i) текущи цени на активен пазар за имоти с различен характер, състояние или местоположение, коригирани, за да отразят тези разлики;
- (ii) скорошни цени на подобни имоти на по-малко активни пазари, с корекции за отразяване на всички промени в икономическите условия от датата на транзакциите, извършени на тези цени;
- и
- (iii) прогнози за дисконтирани парични потоци, базирани на надеждни оценки на бъдещи парични потоци, извлечени от условията на всеки съществуващ лизинг и други договори и (когато е възможно) от външни доказателства като текущи пазарни наеми за подобни имоти на същото място и състояние, и използване на сконтови проценти, които отразяват текущите пазарни оценки на несигурността в размера и времето на паричните потоци.

Оценка на справедливата стойност на инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти се категоризират на три нива на йерархията на справедливата стойност въз основа на това дали входящите данни за справедливата стойност са наблюдавани или ненаблюдавани, както следва:

ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД
БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2022 Г

4. Критични счетоводни оценки и преценки (продължение)

Ниво 1 – Инвестиционен имот, оценен въз основа на котирани цени на активни пазари за идентични активи, до които компанията има достъп към датата на оценяване.

Ниво 2 – Инвестиционен имот, оценен с помощта на техники за оценка със следните входни данни: i) котирани цени за подобни активи на активен пазар, ii) котирани цени за идентични или подобни активи на пазари, които не са активни, iii) входни данни, различни от котираните цени които са видими за активите, iv) входящи данни, които са получени основно от или потвърдени от наблюдаеми пазарни данни чрез корелация или други средства.

Ниво 3 – Инвестиционен имот, оценен с помощта на техники за оценка със значителни ненаблюдаеми данни.

Количествена информация за измерванията на справедливата стойност, използвайки значителни ненаблюдаеми входни данни Ниво 3 към 31.12.2022 г.

Описание	Справедлива стойност към 31.12.2022 г. в хиляди лева	Техника(и) за оценка	Ненаблюдаем вход	Диапазон (среднопретеглена) 2022 в лева	Връзка между ненаблюдаем вход и FV
Инвестиционни имоти в България:					
Жилищни имоти	5,836	Подход за сравнение на продажбите	цена на квадратен метър	102 -2 499 (920)	При повишаване на цената на квадратен метър ще се увеличи и справедливата стойност на инвестиционните имоти.
Търговски имоти	43,548	Подход за сравнение на продажбите	цена на квадратен метър	112 -2 600 (980)	При повишаване на цената на квадратен метър ще се увеличи и справедливата стойност на инвестиционните имоти.
		Разходен подход	цена на квадратен метър	102-6 3 0 (194)	
		Доходен подход	наем на квадратен метър	5.60- 15.30 часа (9.2)	Ако наемът на квадратен метър се увеличи, ще се увеличи и справедливата стойност на инвестиционните имоти
Индустриален	15,469	Подход за сравнение на продажбите	цена на квадратен метър	8 2 -725 (205)	При повишаване на цената на квадратен метър ще се увеличи и справедливата стойност на инвестиционните имоти.
		Разходен подход	цена на квадратен метър	1 6 5- 58 0 (165)	
Земи	10,252	Подход за сравнение на продажбите	цена на квадратен метър	1. 20 – 4 2 0 (46)	При повишаване на цената на квадратен метър ще се увеличи и справедливата стойност на инвестиционните имоти.

ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД
БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2022 Г

4. Критични счетоводни оценки и преценки (продължение)

Количествена информация за измерванията на справедливата стойност, използвайки значителни ненаблюдаеми входни данни Ниво 3 към 31.12.2021 г.

Описание	Справедлива стойност към 31.12.2021 г. в хиляди лева	Техника(и) за оценка	Ненаблюдаем вход	Диапазон (среднопретеглена) 2021 г. в лева	Връзка между ненаблюдаем вход и FV
Инвестиционни имоти в България:					
Жилищни имоти	7,270	Подход за сравнение на продажбите	цена на квадратен метър	100 -2 450 (90 0)	При повишаване на цената на квадратен метър ще се увеличи и справедливата стойност на инвестиционните имоти.
Търговски имоти	47,027	Подход за сравнение на продажбите	цена на квадратен метър	110 -2 5 50 (960)	При повишаване на цената на квадратен метър ще се увеличи и справедливата стойност на инвестиционните имоти.
		Разходен подход	цена на квадратен метър	100-6 2 0 (190)	
		Доходен подход	наем на квадратен метър	5.50-15 _ (9)	Ако наемът на квадратен метър се увеличи, ще се увеличи и справедливата стойност на инвестиционните имоти
Индустриален	22,412	Подход за сравнение на продажбите	цена на квадратен метър	8 0 -710 (200)	При повишаване на цената на квадратен метър ще се увеличи и справедливата стойност на инвестиционните имоти.
		Разходен подход	цена на квадратен метър	1 6 0- 57 0 (160)	
земи	12,468	Подход за сравнение на продажбите	цена на квадратен метър	1. 0 0 – 4 1 0 (4 5)	При повишаване на цената на квадратен метър ще се увеличи и справедливата стойност на инвестиционните имоти.

Съгласно МСС 40 и политиката на Дружеството, Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД извърши анализ на обезценката на придобитите имоти по-близо до отчетната дата в края на годината.

Извършени са нови пазарни оценки, които представят справедливата стойност на конкретните имоти. Анализът на обезценката се извършва чрез сравняване на най-новата налична оценка, която не трябва да е по-стара от 1 година, с балансовата стойност (NBV) на конкретен имот.

ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД
БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2022 Г

5. (Разходи)/Приходи от инвестиционни имоти, нето

	2022 г	2021 г
(Загуба) от продажба на инвестиционни имоти	(405)	(1448)
Доход от наем	55	61
Обща сума	(350)	(1387)

6 . Приходи от посреднически услуги

	2022 г	2021 г
Посреднически услуги на свързани лица /Бележка 2 1 /	-	14
Посреднически услуги за несвързани лица	108	2
Обща сума	108	16

7. Нетна загуба от промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти

	2022 г	2021 г
Нетна загуба от промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти	(7,641)	(8,006)
Обща сума	(7,641)	(8,006)

8 . Разходи, свързани с инвестиционни имоти и обезценка

	2022 г	2021 г
Поддръжка	(2,902)	(3,221)
Обща сума	(2,902)	(3,221)

9 . Административни разходи

	2022 г	2021 г
Заплати	(116)	(525)
Разходи за социално осигуряване	(5)	(59)
Законови разпоредби	(203)	(79)
Амортизация	(9)	(89)
наем	(1)	(18)
Такси за одит	(24)	(24)
Пътни разходи	(1)	(13)
Други разходи, свързани с персонала	-	(2)
други	(101)	(70)
Обща сума	(460)	(879)

Средният брой служители на Дружеството през годината е 15 (2021: 9).

ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД
БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2022 Г

10 . Финансови разходи

	2022 г	2021 г
Разходи за лихви	(6,087)	(5,329)
Лихви по лизингови задължения	(1)	(7)
Други финансови разходи	(5)	(5)
Общи финансови разходи	(6,093)	(5,341)
Приходи от лихви	-	-
Нетни финансови разходи	(6,093)	(5,341)

11 . Данъчно облагане

	2022 г	2021 г
Загуба преди данък върху дохода	(17,324)	(18,783)
Данък, изчислен при данъчна ставка, приложима към печалбата 10% (2021:10%)	(1,732)	(1,878)
Данъчен ефект от разходите, които не се приспадат за данъчни цели	-	-
Непризнат отсрочен данъчен приход за годината	1,732	1,878
Разход за данък върху дохода	-	-

Данъчните власти могат по всяко време да извършат проверка на счетоводните регистри в рамките на 5 години след отчетния период, където е възможно да наложат допълнителен данък или да наложат глоби. Ръководството не смята, че съществуват обстоятелства, които биха могли да доведат до значителни данъчни задължения от горепосоченото естество.

Пренесени данъчни загуби

Пренесените данъчни загуби, за които не е признат отсрочен данъчен актив, и годината на тяхното изтичане са както следва:

Година на изтичане	2022 г	2021 г
2022 г	26,896	26,896
2023 г	28,491	28,491
2024 г	27,484	27,484
2025 г	21,144	21,144
2026 г	17,807	-
	121,822	104,015

ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД
БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2022 Г

12. Инвестиционни имоти

	Към 31 декември	
	2022 г	2021 г
Салдо в началото на периода, както е отчетено	89,177	117,356
Допълнения	-	-
Намаления	(6,431)	(20,173)
Нетна загуба от промени в справедливата стойност	(7,641)	(8,006)
	<u>75,105</u>	<u>89,177</u>

Годишната оценка на обезценката в края на годината е извършена от независими сертифицирани оценители. Някои покупки на имоти включват закупуване на оборудване, което представлява неделима част от имота. Целта на дружеството е да ги продаде или отдаде под наем заедно със съответния имот.

13. Машини, оборудване, нематериални активи и право на ползване

	Офис обзавежда не	Моторни превозни средства	Компютри	Софтуер	Права на ползване	Обща сума
Балансова стойност към 1 януари 2021 г	-	69	-	1	382	452
Допълнения	2	-	1	-	-	3
Амортизация	(1)	(20)	-	(1)	(35)	(57)
Отписване					(43)	(43)
Балансова стойност към 31 декември 2021 г	1	49	1	-	304	355
Допълнения	-	-	-	-	-	-
Амортизация	-	(3)	(1)	-	(5)	(9)
Отписване	(1)	(46)			(299)	(346)
Балансова стойност към 31 декември 2022 г	-	-	-	-	-	-
Отчетна стойност	-	-	1	2	-	3
Натрупани амортизации	-	-	(1)	(2)	-	(3)
Балансова стойност към 31 декември 2022 г	-	-	-	-	-	-

ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД
БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2022 Г

1 4. Предварителни плащания за придобиване на инвестиционен имот

	Към 31 декември	
	2022 г	2021 г
Инвестиционен имот в процес на придобиване	80	80
	80	80

Инвестиционните имоти в процес на придобиване са активите, които не са напълно изплатени към 31 декември. След пълното им плащане те се осчетоводяват като инвестиционен имот.

15. Търговски и други вземания

	Към 31 декември	
	2022 г	2021 г
<i>Нефинансови активи</i>		
Разходи за бъдещи периоди	15	23
<i>Финансови активи</i>		
Други вземания	85	85
Вземания от клиенти	1,170	1,204
Вземания от съдебни изпълнители и други доставчици	-	40
Провизия за обезценка на вземания за наем	(1,162)	(1,176)
	108	176

Към 31 декември 2022 г. Ръководството направи оценка на вземанията от клиенти. Признато е възстановяване на провизия за обезценка на тези вземания в размер на 14 хил. лв. за 2022 г. (2021 г.: призната е провизия за обезценка в размер на 35 хил. лв.).

Движение на провизията за обезценка

	Към 31 декември	
	2022 г	2021 г
Начален баланс към 1 януари	1,176	1,211
(Сторниране)/ За сметка на отчета за доходите	(14)	(35)
Отписана обезценка	-	-
Краен баланс към 31 декември	1,162	1,176

16 . Парични средства и парични еквиваленти

	Към 31 декември	
	2022 г	2021 г
Разплащателни сметки в лева	4,345	7,378
Разплащателни сметки в евро	25	345
Общо парични средства и парични еквиваленти	4,370	7,723

ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД
БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2022 Г

17. Акционерен капитал и емисионна премия

	Брой акции	Номинална стойност на 1 акция лв	Стойност Хил. лв
На 31 декември 2021 г	456,719	1	457
На 31 декември 2022 г	456,719	1	457

Като на 31 декември 2022 и 2021 г акционерният капитал е разделен на 456 719 акции , всяка с номинална стойност 1 лев . Едноличен собственик на компанията е Eurobank SA

На 12.10.2012 г. капиталът на дружеството е увеличен чрез издаване на 56 719 нови обикновени поименни поименни акции с право на глас с номинална стойност 1,00 лв. и емисионна стойност 1000 лв. Разликата между номиналната и емисионната стойност от акциите от увеличението на капитала на Дружеството, което е в размер на 56 662 281 лв. е внесено във фонд "Резервен" на Дружеството. Натрупаният резервен фонд на дружеството към 31 декември 2022 и 2021 г. е 58 468 281 лв.

18. Заеми

The сключени са заеми на дружеството плаващ интерес процент и са деноминирани в евро . Заемите са обезпечени с банкова гаранция и парично обезпечение, издадено от Eurobank SA.

Към 31 декември

	2022 г	2021 г
Главница по банков кредит Eurobank Private Bank Luxembourg	371,607	234,700
Главница по банков кредит Юробанк България	-	136,908
Начислена лихва Eurobank Private Bank Luxembourg	190	27
Начислена лихва Юробанк България	-	17
Начислена лихва Eurobank SA	-	53
	371,797	371,705

Към датата на баланса амортизираната стойност е приблизителна стойност на тяхната справедлива стойност.

Съгласуването на движенията на пасивите с паричните потоци, произтичащи от финансови дейности, е представено в таблицата по-долу:

	2022 г	2021 г
Начален баланс към 1 януари	371,705	381,490
Погасяване на дълг (главница)	-	(9 779)
Получени заеми	-	-
Разходи за лихви	6,087	5,329
Платени лихви	(5,995)	(5,335)
Салдо към 31 декември	371,797	371,705

Балансовите стойности на тези заеми с плаващ лихвен процент са приблизително равни на техните справедливи стойности към датата на баланса. Банковият заем от Eurobank Private Bank Luxembourg SA е договорен с плаваща лихва от (1M EURIBOR) плюс надбавка от 1,3%. Няма включени условия в договорите за заем.

Датата на падежа на настоящата кредитна линия е 29 септември 2023 г. Лимитите на кредитната линия към 31 декември 2022 г. са 200 милиона евро (2021: 223 милиона евро).

ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД
БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2022 Г

19 . Други задължения

	2022 г	Към 31 декември 2021 г
<i>Финансови задължения</i>		
Предварително плащане от клиенти	59	282
Към доставчици	105	132
Задължения за наем	-	314
<i>Нефинансови пасиви</i>		
Законови разпоредби	256	215
дължимо ДДС	-	57
Гаранции	12	7
Други задължения	-	-
	432	1,007

	2022 г	Към 31 декември 2021 г
Законови разпоредби		
Начален баланс към 1 януари	215	169
Отчита се в отчета за доходите	203	79
Отмяна на законова разпоредба	(162)	(33)
Използван през годината	-	-
Краен баланс	256	215

20. Финансови инструменти по категории

Към 31 декември

	Финансови активи по амортизирана стойност	Финансови активи по амортизирана стойност
Финансови активи според баланса	2022 г	2021 г
Търговски и други вземания (Бележка 15)	93	153
Парични средства и парични еквиваленти (Бележка 16)	4,370	7,723
	4,453	7,876
Финансови пасиви според баланса	Други финансови пасиви	Други финансови пасиви
	2022 г	2021 г
Други задължения (Бележка 19)	164	729
Заеми (Бележка 18)	371,797	371,705
	371,961	372,434

Справедливата стойност на всички финансови активи и пасиви към края на 2022 г. и 2021 г. се доближава до тяхната балансова стойност.

ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД
БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2022 Г

2 1. Сделки със свързани лица

Eurobank Ergasias Services and Holdings SA (Eurobank Holdings) е компанията майка на Eurobank SA, Бордът на директорите (BoD) на Eurobank Holdings е същият като BoD на Eurobank SA . и част от ключовия управленски персонал (КМР) на Eurobank SA . предоставя услуги на Eurobank Holdings съгласно условията на съответното споразумение между двете субекти.

Счита се, че Fairfax Group, която притежава 32,99% от правата на глас в Eurobank Holdings към 31 декември 2022 г. (31 декември 2021 г.: 33%), има значително влияние върху Компанията.

Редица банкови транзакции се сключват със свързани лица в нормалния ход на дейността и се извършват на справедливи пазарни начала. Те включват заеми, депозити и гаранции. В допълнение, като част от обичайния ход на дейността си в дейностите по инвестиционно банкиране, Групата понякога може да държи позиции в дългови и капиталови инструменти на свързани лица.

Ключов управленски персонал са членовете на Съвета на директорите.

Ръководството се възнаграждава по силата на решение на Съвета на директорите. Няма възнаграждение на ключов мениджмънт за годините, приключващи на 31 декември 2022 г. (2021 г .: 0 лв.).

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

	2022 г	2021 г
Задължения към свързани лица		
Юробанк България АД	74	10
Заеми и натрупани лихви		
Eurobank Private Bank Luxembourg SA	371,797	234,727
Юробанк България АД	-	136,925
Eurobank SA	-	53
Парични средства и парични еквиваленти		
Eurobank Bulgaria AD (Бележка 14)	4,370	7,723
Разходи за лихви		
Eurobank Private Bank Luxembourg SA	5,218	3,405
Юробанк България АД	239	555
Eurobank Ergasias SA	631	1,369
Разходи за валутни транзакции , нето		
Юробанк България АД	1	1

ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД
БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2022 Г

21. Сделки със свързани лица (продължение)

Комисионни и разходи за такси

Юробанк България АД	4	4
---------------------	---	---

Разходи, свързани с инвестиционни имоти

Юробанк България АД	61	86
---------------------	----	----

Доход от наем

Юробанк България АД	1	4
---------------------	---	---

Приходи от агентски услуги

Юробанк България АД	-	14
---------------------	---	----

Разходи за наем

Юробанк България АД	4	68
---------------------	---	----

22. Условни задължения и ангажименти

Ръководството не е идентифицирало съществени условни задължения и ангажименти, валидни към 31 декември 2022 г. (към 31 декември 2021 г.: 0 лв.)

23. Договори за наем

Дружеството като лизингополучател

Дружеството няма договори за наем към 31 декември 2022 г.

Активи с право на ползване

Към 31 декември 2022 г. няма активи с право на ползване (2021 г.: 304 хиляди) (Бележка 13).

Задължения по лизинг

Задължението по лизинг е 0 хил. лв. към 31 декември 2022 г. (2021 г.: 314 хил. лв.) (Бележка 19).

Суми, признати в печалбата или загубата

Лихвите по лизинговите задължения са представени в Бележка 10.

Дружеството има общи изходящи парични потоци за лизинг в размер на 5 хил. лв. през 2022 г. (2021 г.: 78 хил. лв.).

Оперативен лизинг

Дружеството отдава под наем своите инвестиционни имоти при обичайните условия за търговски лизинг, приложими във всяка юрисдикция. Когато такива лизингови договори не прехвърлят по същество всички рискове и ползи, произтичащи от собствеността върху наетите активи, Компанията класифицира този лизинг като оперативен лизинг.

ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД
БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2022 Г

23. Лизинг (продължение)

Дружеството като лизингодател

Оперативен лизинг (продължение)

Анализът на падежа на вземанията по оперативен лизинг, базиран на недисконтираните лизингови плащания, които трябва да бъдат получени след датата на отчета, е представен по-долу:

	2022 г	2021 г
Не по-късно от една година	10	10
Обща сума	10	10

24. Събития след датата на баланса

На 30 март 2023 г. кредитното улеснение беше прехвърлено от Eurobank Private Bank Luxembourg SA на Eurobank SA, което е некоригиращо събитие съгласно IAS 10.

На 05 май 2023г е вписано решение на едноличния собственик от 26 април.2023 за увеличение на капитала с 2 933 745 х. Лв, ефективно внесен.

На 06.06.2023 г собствеността върху 100% от капитала е прехвърлена на Имо Инвестмънт ЕООД, ЕИК 207373694. Задълженията по кредити са -прехвърлени от Eurobank SA към дружеството майка.

Няма други значими събития след баланса с ефект върху финансовите отчети към 31 декември 2022 г.

