

ИМО 03 ЕАД
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

ИМО 03 ЕАД
СЪДЪРЖАНИЕ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

	Стр.
Доклад на независимия одитор	
Годишен доклад за дейността	1-4
Годишен 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	9-35



КПМГ Одит ООД
бул. „България“ № 45/А
София 1404, България
+359 (2) 9697 300
bg-office@kpmg.com
kpmg.com/bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния собственик на капитала на
„ИМО 03“ ЕАД

Мнение

Ние извършихме одит на приложения от стр. 5 до стр. 35 финансов отчет на „ИМО 03“ ЕАД („Дружеството“), съдържащ счетоводен баланс към 31 декември 2018 г. и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, представляващи обобщение на по-важните счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2018 г. и за неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Обръщане на внимание – несъответствие с българския Търговски закон

Ние обръщаме внимание на бележка 2.1 *База за изготвяне – Действащо предприятие* към финансовия отчет, която описва, че към 31 декември 2018 г. нетните активи на Дружеството са отрицателни в размер на 11,207 хил. лева, което представлява несъответствие с изискванията на чл. 252 от българския Търговски закон. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

Други въпроси

Финансовият отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2017 г., е одитиран от друг одитор, който е издал одиторски доклад с немодифицирано мнение относно този финансов отчет с дата 15 юни 2018 г.

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

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

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

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

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

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

оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

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

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

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

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за финансовия отчет

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

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

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

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

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

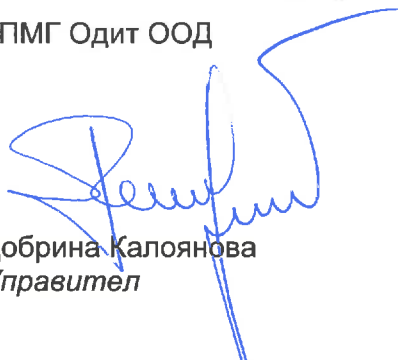
- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаем до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

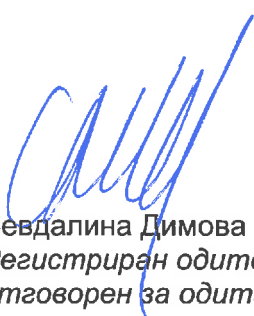


ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

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

КПМГ Одит ООД


Добринa Калоянова
Управител


Севдалина Димова
Регистриран одитор,
отговорен за одита

Бул. „България“ № 45/А
София 1404, България
19 юни 2019 г.



ИМО 03 ЕАД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

Ръководството представя годишен доклад и годишен финансов отчет към 31 декември 2018 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети в Европейския съюз. Този финансов отчет е одитиран от КПМГ Одит ООД.

ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА И ПРЕГЛЕД

Имо 03 ЕАД (Дружеството), ЕИК 175434111 е частно акционерно дружество, регистрирано в България на 18.12.2007 г. Дружеството е със седалище в България София 1766, ул. Околовръстен път 260.

Едноличен собственик на капитала е НЕУ 03 Пропърти Холдинг Лимитед, Кипър, частно дружество, учредено и съществуващо съгласно законите на Кипър, вписано в регистрите на Министерството на енергетиката, промишлеността и туризма, Никозия под номер НЕЗ26948. Дружеството няма клонове в страната или чужбина.

Краен собственик на капитала на дружеството е Юробанк Ергасиас С.А.

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

Дружеството не извършва дейност в научноизследователската и развойната област.

СТРУКТУРА НА ОСНОВНИЯ КАПИТАЛ

Към 31.12.2018 г. общият брой на обикновените акции възлиза на 125,000 всяка с номинална стойност 1 лв.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ

Към 31.12.2018 г. Съвет на директорите се състои от:

Емил Пилафов - Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор
Мариана Христова - Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор
Михалис Стаму - Член на Съвета на директорите

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

През 2018 г. членовете на Съвета на директорите не са получавали възнаграждения от Дружеството.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

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

Няма акции или облигации на Дружеството, които са придобити, притежавани и/или прехвърлени на членовете на Съвета на директорите през годината.

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

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

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

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 (до 18.12.2018);
- Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД, България – Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор.

Мариана Вельова Христова

- Българиян Ритейл Сървисиз АД, България - Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Имо Централен Офис ЕАД, България – Член на Съвета на директорите (до 18.12.2018).

Михалис Стамү

- Имо Пропърти Инвестмънтс Букурещ, Румъния – Член на Съвета на директорите;
- Имо II Пропърти Инвестмънтс Букурещ, Румъния – Член на Съвета на директорите;
- Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД, България – Член на Съвета на директорите;
- Имо Централен Офис ЕАД, България - Член на Съвета на директорите (до 18.12.2018);
- И Ар Би Пропърти Сървисиз София, България - Член на Съвета на директорите (до 31.12.2018);
- Юробанк Пропърти Сървисиз, Румъния - 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 2018 г. е загуба в размер 770 хил.лв. Финансовите разходи представляват основната част от общите разходи – 593 хил.лв.

ПРЕГЛЕД НА РЕЗУЛТАТИТЕ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Инвестиции

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

ОСНОВНИ ЦЕЛИ ЗА 2019 г.

Дружеството не планира нови придобивания през 2019 г. Основната цел пред Дружеството е продажбата на придобития имот.

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.

Пазарен риск

Валутен риск

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

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. 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.

Ценови риск

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

СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

През 2019 г. Дружеството е удължило кредитните си линии от юни 2019 до юни 2020 година, което е некоригиращо събитие по смисъла на МСС 10.

Няма други съществени събития след датата на баланса, които да водят до корекции или допълнителни оповестявания във финансовите отчети към 31 декември 2018 г.

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.

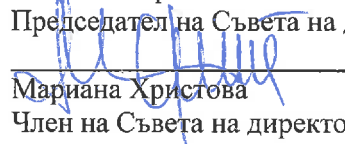
Тази отговорност включва: планиране, прилагане и непрекъснато осъществяване на вътрешен контрол относно подготовката и коректното представяне на финансовите отчети, които не съдържат съществени несъответствия, независимо дали поради измама или грешка; избор и прилагане на подходящи счетоводни политики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

Директорите потвърждават, че са спазили горните отговорности при изготвянето на финансовите отчети за 2018 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



Мариана Христова
Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор

Дата: 14 юни 2019
София, България



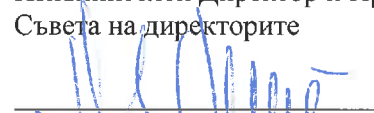
ИМО 03 ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

(Всички суми са в хиляди лева)	Прил.	За годината завършваща на 31 декември	
		2018 г.	2017 г.
Разходи, свързани с инвестиционни имоти	5	(170)	(118)
Административни разходи	6	(8)	(11)
Оперативна загуба		(178)	(129)
Финансови разходи	7	(592)	(599)
Загуба преди данъци		(770)	(728)
Разходи за данъци	8	-	-
		(770)	(728)
Загуба за годината			
Друг всеобхватен доход за годината		-	-
Общ всеобхватен доход за годината		(770)	(728)

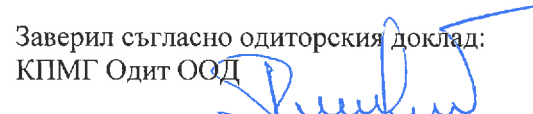
Финансовият отчет е одобрен от Съвета на Дружеството на 14 юни 2019 г. и подписан от:


 Емил Пилафов
 Изпълнителен Директор и Председател на
 Съвета на директорите


 Йорданка Карапетрова
 Отговорна за изготвяне на финансовите
 отчети


 Мариана Христова
 Изпълнителен Директор и Член на Съвета на
 директорите

Заверил съгласно одиторския доклад:
 КПМГ Одит ООД


 Добрина Калоянова
 Управител


 Севдалина Димова
 Регистриран одитор, отговорен за одита

ИМО 03 ЕАД
СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2018 Г.

(Всички суми са в хиляди лева)

	Прил.	Към 31 декември 2018 г.	2017 г.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	9	17,971	17,971
Общо нетекущи активи		17,971	17,971
Текущи активи			
Парични средства и парични еквиваленти	10	170	470
ДДС за възстановяване		6	3
Общо текущи активи		176	473
Общо активи		18,147	18,444
Нетекущи задължения		-	-
Текущи задължения			
Заеми	11	29,345	28,871
Търговски и други задължения	12	9	10
Общо задължения		29,354	28,881
Собствен капитал			
Основен капитал	13	125	125
Натрупана загуба		(11,332)	(10,562)
Общо собствен капитал		(11,207)	(10,437)
Общо собствен капитал и задължения		18,147	18,444

Финансовият отчет е одобрен на 14 юни 2019 г. и подписан от:

Емил Нилафов

Изпълнителен Директор и Председател на Съвета на директорите

Йорданка Карапетрова

Отговорна за изготвяне на финансовите отчети

Мариана Христова

Изпълнителен Директор и Член на Съвета на директорите

Заверил съгласно одиторския доклад:
 КПМГ Одит ООД

Добринка Калоянова
 Управител

Севдалина Димова

Регистриран одитор, отговорен за одита

ИМО 03 ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

(Всички суми са в хиляди лева)

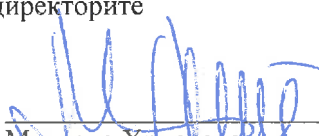
	Основен капитал	Нагрупана загуба	Общо
Към 1 януари 2017 г.	125	(9,834)	(9,709)
Загуба за годината	-	(728)	(728)
Към 1 януари 2018 г.	125	(10,562)	(10,437)
Загуба за годината	-	(770)	(770)
Към 31 декември 2018 г.	125	(11,332)	(11,207)

Финансовият отчет е одобрен на 14 юни 2019 г. и подписан от:

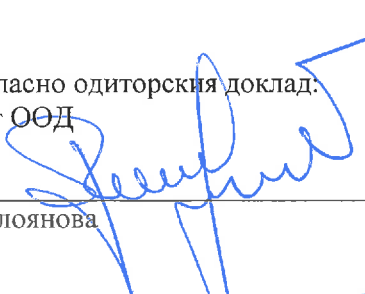

 Емил Пилафов
 Изпълнителен Директор и Председател на Съвета на директорите




 Йорданка Карапетрова
 Отговорна за изготвяне на финансовите отчети


 Мариана Христова
 Изпълнителен Директор и Член на Съвета на директорите

Заверил съгласно одиторския доклад:
 КПМГ Одит ООД


 Добрина Калоянова
 Управител


 Севдалина Димова
 Регистриран одитор, отговорен за одита



ИМО 03 ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2018 Г.

За годината завършваща на 31
декември

(Всички суми са в хиляди лева)

	2018 г.	2017 г.
Оперативна дейност		
Плащания към доставчици и други кредитори	(196)	(138)
ДДС при покупка на инвестиционен имот	27	20
Плащания за местни данъци и такси	(13)	(12)
Нетни парични потоци за оперативни дейности	(182)	(130)
Финансова дейност		
Плащания за други финансови разходи	(3)	(2)
Получени заеми	489	978
Изплатени лихви	(604)	(601)
Нетни парични потоци от финансова дейност	(118)	375
Увеличение / (намаление) на парични средства и парични еквиваленти	(300)	245
Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината	470	225
Парични средства и парични еквиваленти в края на годината	170	470

10

Финансовият отчет е одобрен на 14 юни 2019 г. и подписан от:

Емил Пилафов

Изпълнителен Директор и Председател на Съвета на директорите

Мариана Христова

Изпълнителен Директор и Член на Съвета на директорите

Йорданка Карапетрова

Отговорна за изготвяне на финансовите отчети

Заверил съгласно одиторския доклад:
КПМГ Одит ООД

Добринка Калоянова
Управител

Севдалина Димова

Регистриран одитор, отговорен за одита

1. Обща информация

ИМО 03 ЕАД („Дружеството“) с ЕИК 175434111 е частно акционерно дружество е учредено на 18 декември 2007 г. като еднолично акционерно дружество с търговско име И Еф Джи Секюритис България ЕАД. Дружеството е със седалище в България София 1766, ул. Околовръстен път 260. 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.

Позиция на Групата

Реалният БВП на Гърция се е увеличил с 1,9% през 2018 г. от 1,5% през 2017 г., съгласно първоначалната оценка на Hellenic Statistical Authority (ELSTAT), докато прогнозата за растеж на реалния БВП за 2019 г. е 1,9 % (в сравнение с официалната цел от 2,5%). Коефициентът на безработица през декември 2018 г. е бил 18%, въз основа на данните на ELSTAT (31 декември 2017 г.: 20.8%). От фискална гледна точка първоначално излишъкът на Гърция за 2018 г. се очакваше да достигне 4,0% от БВП, съгласно данните за бюджета за 2019 г. (2017 г.: 3,9% от БВП според ELSTAT), докато прогнозата за 2019 г. е за 3,6% от БВП.

През август 2018 г. Гърция завърши успешно Третата икономическа програма за корекции (ТИПК) и влезе в Засилено наблюдение след приключване на програмата (ЗНПП) съгласно Регламент (ЕС) 472/2013, който предвижда тримесечни прегледи от компетентните комитети на институциите (ЕК/ЕЦБ/ЕНМ/МВФ). Основната цел на наблюдението след приключването на програмата е да гарантира финансовата стабилност и да продължи процеса на изпълнение на структурните реформи, целящи наред с другото, насърчаване на вътрешния растеж, създаването на работни места и модернизиране на публичния сектор. Първият и вторият тримесечен преглед в рамките на ЗНПП бяха завършени съответно в края на ноември 2018 г. и в началото на март 2019 г. Бяха отчетени закъснения при изпълнението на структурните реформи, първоначално планирани за края на 2018 г., в т.ч. правната рамка за инструментите за намаляване на необслужваните експозиции, и по-специално законодателството относно несъстоятелността на домакинствата. В резултат на това, Европейската комисия отложи отпускането на първия набор от условните мерки по отношение на дългове от 970 млн. евро за началото на април 2019 г. в зависимост от напредъка по останалите елементи на реформата. Гръцкото правителство е натрупало паричен буфер от 26,5 млрд. евро към края на септември 2018 г. от усвояванията по заеми на Европейския механизъм за стабилност, емисии на ДЦК и други източници, за да се улесни достъпът на страната до международните пазари.

Този буфер е достатъчен за покриване на brutните финансови нужди в продължение на две години след края на четиригодишната програма, ако се предположи, че текущият размер на ДЦК ще бъде преиздаден. В тази среда, гръцкият държавен дълг демонстрира достъп до пазара, доказан от успешното емитиране на 5-годишни книжа в размер на 2.5 млрд. евро с доходност от 3,6% на 29 януари 2019 г. и 10-годишни книжа в размер на 2.5 млрд. евро с доходност 3,9% на 6 март 2019 г.

Изпълнението на реформите, договорени в контекста както на ТИПК, така и на ЗНПП, прилагането на средносрочни мерки за облекчаване на дълга в съответствие с взетите на 21 юни 2018 г. решения на Еврогрупата, мобилизирането на финансиране от Европейския съюз в подкрепа на вътрешните инвестиции и създаването на работни места, привличането на чуждестранен и вътрешен капитал и приемането на екстровеертен модел на икономическо развитие ще подобрят доверието в перспективите на гръцката икономика и по-нататъшното стабилизиране на вътрешната икономическа среда.

Обща информация (продължение)

Позиция на Групата (продължение)

Основните рискове и несигурности, произтичащи от макроикономическата среда, са свързани с а) придържането към установените реформи и евентуалните забавяния в изпълнението на програмата за реформи, за да се изпълнят целите и етапите на ЗНПП; б) въздействието върху равнището на икономическата дейност и привличането на преки инвестиции от фискалните мерки и тези, свързани със социалната сигурност, договорени в рамките на прегледа на ТИПК; в) способността за привличане на нови инвестиции в страната; г) времето за пълно вдигане на ограниченията за свободното движение на капитали в чужбина и съответното въздействие върху равнището на стопанската дейност; д) възможния бавен темп на входящия поток на депозитите и/или евентуалните закъснения при ефективното управление на необслужваните експозиции в резултат на макроикономическите условия в Гърция и е) геополитическите условия в близкия или в по-широкия регион и външните сътресения от забавянето в регионалната и/или глобалната икономика. Групата следи отблизо развитието в гръцката макроикономическа среда, като взема предвид пряката и непряка експозиция към държавен риск.

През 2018 г. очакванията за по-нататъшно подобряване на макроикономическата среда в Гърция подобриха кредитоспособността на държавата по отношение на международните пазари, подобриха вътрешното икономическо доверие и улесниха връщането на депозитите. Освен това, ограниченията в свободното движение на капитали в страната бяха отменени, а тези, които се прилагат при трансфера на средства в чужбина, са допълнително облекчени. Бързото изпълнение на схемата за реформи след програмния период ще спомогне за допълнително възстановяване на доверието на вложителите, ще ускори достъпа до пазарите за емитиране на дългове и ще повлияе положително върху финансирането на икономиката. На 5 май 2018 г. ЕЦБ обяви резултатите от стрес теста за четирите гръцки системни банки, включително и Юробанк. Въз основа на обратната информация, получена от Единния надзорен механизъм (ЕНМ), резултатите от стрес теста показват, че няма капиталов недостиг и съответно необходимост от капиталов план за банката в резултат на упражнението.

Коефициентът на базовия собствен капитал от първи ред на Групата е 14.2% към 31 декември 2018 г., а нетната печалба на разположение на акционерите, възлиза на 91 млн. евро (200 млн. евро нетна печалба от продължаващи операции преди 44 млн. евро разходи за реструктуриране, след данъци) за годината, приключила на 31 декември 2018 г.

По-нататък, основната цел е успешното изпълнение на плана за трансформация на банката, състоящ се от: а) приключването на сливането с Grivalia до май 2019 г., което ще укрепи капиталовата позиция и капацитета за доходност на Юробанк; б) ускоряването на плана за намаляване на необслужваните експозиции чрез мащабна секюритизация от приблизително 7 млрд. евро, навлизането на стратегически инвеститор в капитала на Financial Planning Services S.A. ("FPS"), лицензирано дружество за обслужване на кредити, 100% собственост на Юробанк, и други инициативи, водещи до съотношение на необслужваните експозиции на Групата от 16% през 2019 г. и до едноцифров процент до 2021 г. и в) постигането на значително по-ниска цена на риска до 2020 г., което се очаква да допринесе за силни устойчиви доходи на 1 акция (EPS).

ИМО 03 ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

2. Значими счетоводни политики

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

2.1 База за изготвяне на годишните финансови отчети

Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския Съюз (ЕС).

Използване на оценки и допускания

Изготвянето на финансовите отчети в съответствие с МСФО изисква използването на оценки и допускания, които оказват влияние върху отчетните стойности на активите и пасивите и оповестяванията на условни пасиви към датата на финансовите отчети и отчетните стойности за приходи и разходи през отчетния период. Въпреки че тези оценки са базирани на най-доброто знание за текущи събития и действия на управителите на дружеството, действителните резултати могат да се различават от тези оценки.

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

Принцип на действащо предприятие

Финансовият отчет е изготвен на база принципа на действащо предприятие, който предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще. Към 31 декември 2018, Дружеството има отрицателен собствен капитал и разчита на бъдеща подкрепа и финансиране от страна на Групата, за да продължи съществуването си на база принципа на действащо предприятие. Групата е потвърдила своето намерение да оказва подкрепа на Дружеството в рамките на най-малко следващите 12 месеца. Настоящата кредитна линия е подновена със срок 30.06.2020.

Към 31.12.2018 ИМО 03 ЕАД има отрицателен собствен капитал в размер на 11,207 хиляди лева (2017: отрицателен собствен капитал в размер на 10,437 хиляди лева) и е в нарушение на член 252, ал (1), т.5 от българския Търговския закон, тъй като регистрираният капитал надвишава нетните активи.

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

Сделки със свързани лица – структура на акционерния капитал на Eurobank Ergasias S.A.

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

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

2. Значими счетоводни политики (продължение)

Сделки със свързани лица – структура на акционерния капитал на Eurobank Ergasias S.A. (продължение)

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

2.2 Изменения на стандарти и нови разяснения

Следните изменения на стандарти и нови разяснения, публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и Комитета за разяснения (КРМСФО), приети от Европейския Съюз (ЕС) се прилагат от 1 януари 2018 г.:

КРМСФО 22, Сделки в чуждестранна валута и авансово плащане

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

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

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

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

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

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

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.2 Изменения на стандарти и нови разяснения

МСФО 2, Изменение – „Класификация и оценяване на сделки за плащане на базата на акции”

Изменението разяснява (а) оценката на плащанията на базата на акции, платими в брой, (б) отчитането на промените в плащанията на базата на акции от уредени с парични средства към уредени чрез издаване на инструменти на собствения капитал, и (в) класифицирането на плащанията на базата на акции, нетно от данъци.

По-конкретно, изменението пояснява, че плащане на базата на акции, основано на парични средства, се измерва, като се използва същият подход, както при плащанията на базата на акции с издаване на инструменти на собствения капитал. Също така се пояснява, че задължението за плащане на базата на акции с плащане в брой, модифицирано на плащане на базата на акции с издаване на инструменти на собствения капитал се отписва и плащането на базата на акции и се признава на датата на промяна по справедливата стойност на предоставения капиталов инструмент като всяка разлика се признава в печалба или загуба.

Освен това плащането на базата на акции, нетно от удържания данък при източника от името на служителя (характеристика на нетния сетълмент), се класифицира като собствен капитал, уреден в неговата цялост, при условие че той би бил класифициран като капитал, ако не включваше функцията за нетен сетълмент.

Приемането на измененията няма ефект върху самостоятелните финансови отчети на Дружеството.

МСС 40, Изменение – Прехвърляния на инвестиционни имоти

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

Прилагането на изменението няма ефект върху самостоятелните финансови отчети на Дружеството.

Годишни подобрения на МСФО, цикъл 2014-2016

Съвета по международни счетоводни стандарти, по време на цикъла на годишните подобрения за периода 2014—2016 г., предостави разяснение за МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“. Пояснено е, че организациите за рисков капитал, взаимните фондове, дяловите тръстове и подобни дружества имат право да избират да измерват своите инвестиции в асоциирани предприятия или съвместни предприятия по справедлива стойност в печалбата или загубата. Такъв избор може да бъде извършени на инвестиционна основа в асоциирани или съвместни предприятия

Приемането на измененията няма ефект върху самостоятелните финансови отчети на Дружеството.

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

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

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

- Финансови инструменти и други договорни права и задължения в обхвата на МСФО 9 Финансови инструменти или МСС 39 Финансови инструменти; Признаване и оценяване, МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 11 Съвместни предприятия, МСС 27 Индивидуални финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и смесени предприятия;

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.2 Изменения на стандарти и нови разяснения (продължение)

- Лизингови договори в обхвата на МСС 17 Лизинг (или МСФО 16 Лизинг);
- Застрахователни договори в обхвата на МСФО 4 Застрахователни договори.

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

МСФО 15 установява, че приходите трябва да се признават по стойност, която отразява цената, която предприятието очаква получи в замяна на прехвърляне на стоки и услуги. Той въвежда понятието за признаване на приход от задължения за изпълнение, когато са удовлетворени и когато контролът върху стока или услуга (възможността да се определя употребата и да се получат ползите от тях) е получен от клиента. За услуги предоставени във времето, такива като такси за управление, спечелени от оказана услуга по управление на актив и различни видове такси за изпълнение на услуга, които се основават на възвръщаемостта на свързания с тях актив към определена дата, възнаграждението се признава когато услугата е предоставена на клиента и при условие, че е вероятно да не възникне обстоятелство за връщане на значителна част от него. Обширни оповестявания ще бъдат необходими във връзка с прихода, който е признат и очакван от съществуващите договори.

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

Дружеството е избрало метода на кумулативния ефект от датата на първоначалното прилагане - 01.01.2018 г. без преизчисляване на сравнителните периоди. Дружеството оценява въздействието на новия стандарт и ефекта върху финансовите отчети не е значим, тъй като приходите се оценяват въз основа на възнаграждението, определено в договор с клиент, и се признава, когато съответните услуги бъдат предоставени на клиентите, доколкото е силно вероятно, че няма да настъпи значителен обрат в размера на признатите кумулативни приходи. Що се отнася до приходите на Дружеството от договори с клиенти, включително приходи от такси и комисиони за услуги, предоставяни във времето, или сделки, осъществени в даден момент, не е имало промяна в тяхното счетоводно третиране, тъй като са в съответствие със съществуващата счетоводна политика на Дружеството.

МСФО 9, Финансови инструменти

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

Класификация и оценяване

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

Следващата таблица и придружаващите бележки обясняват първоначалните категории на оценка съгласно МСС 39 и новите категории за оценка съгласно МСФО 9 за всеки клас финансови активи и финансови пасиви на Дружеството към 1 януари 2018 г.

ИМО 03 ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.2 Изменения на стандарти и нови разяснения (продължение)

	<i>Прил.</i>	Първоначална класификация съгл. МСС 39	Нова класификация съгл. МСФО 9	Първоначална балансова стойност съгл. МСС 39 към 31.12.2017	Нова балансова стойност съгл. МСФО 9 към 01.01.2018
Финансови активи					
Парични средства и парични еквиваленти	10	Кредити и вземания	Амортизирана стойност	470	470
Общо финансови активи				470	470
Финансови пасиви					
	<i>Прил.</i>	Първоначална класификация съгл. МСС 39	Нова класификация съгл. МСФО 9	Първоначална балансова стойност съгл. МСС 39 към 31.12.2017	Нова балансова стойност съгл. МСФО 9 към 01.01.2018
Заеми	11	Други финансови задължения	Други финансови задължения	(28,871)	(28,871)
Търговски и други задължения	12	Други финансови задължения	Други финансови задължения	(10)	(10)
Общо финансови пасиви				(28,881)	(28,881)

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

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

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

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

Дружеството е направило оценка на въздействието на новия стандарт и няма значителен ефект върху финансовите отчети от приемането му.

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.2 Изменения на стандарти и нови разяснения (продължение)

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

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

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

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

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

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.2 Изменения на стандарти и нови разяснения (продължение)

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

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

Според тълкуването всяко несигурно данъчно третиране се разглежда отделно или заедно като група, в зависимост от това кой подход по-добре прогнозира разрешаването на несигурността и предприятието следва да приеме, че даден данъчен орган с право да разгледа данъчното третиране ще ги разгледа и ще да имат пълна информация за цялата съответна информация.

Ако предприятието заключи, че е вероятно данъчната администрация да приеме несигурно данъчно третиране, тя трябва да определи отчитането на данъка върху дохода в съответствие с това данъчно третиране. Ако се стигне до заключението, че не е вероятно това третиране да бъде прието, ефектът от несигурността при отчитане на данъците върху дохода следва да бъде отразен в периода, в който е направено това определяне, като се използва методът, който най-добре прогнозира решаването на несигурността т.е. най-вероятната сума или метода на очакваната стойност.

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

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

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

МСФО 16, който заменя МСС 17 „Лизинг” и свързаните с него тълкувания, въвежда единен балансов счетоводен модел на лизинг за лизингополучателите, при който се елиминира класификацията от гл. т. на лизингополучателя на лизинговите договори за като оперативен или финансов лизинг и всички лизингови договори се третират по начин, подобен на финансовия лизинг съгласно МСС 17.

Дефиницията за лизинг съгласно МСФО 16 се отнася главно до понятието за контрол. Новият стандарт въвежда разграничение между лизинговите договори и договорите за услуги въз основа на това дали използването на идентифициран актив се контролира от клиента. Счита се, че съществува контрол, ако клиентът има:

- Правото да получава почти всички икономически ползи от използването на идентифициран актив; и
- Правото да насочва използването на този актив.

2. Значими счетоводни политики (продължение)**2.2 Изменения на стандарти и нови разяснения (продължение)****МСФО 16 Лизинг (продължение)**

МСФО 16 предвижда признаването на „право на ползване на актива“ и „лизингово задължение“ в началото на срока на лизинга, в случай че има договор или част от договор, който предава на лизингополучателя правото да използва актив за определен период от време срещу възнаграждение.

Правото на ползване на актива първоначално се оценява по цена на придобиване, състояща се от сумата на лизинговото задължение, плюс всички лизингови плащания към лизингодателя на или преди датата на започване, намалени с всички получени лизингови стимули, първоначалната оценка на разходите за възстановяване и всякакви първоначални преки разходи, направени от лизингополучателя и впоследствие по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и обезценка. Лизинговото задължение първоначално се признава в размер, равен на настоящата стойност на лизинговите плащания за срока на лизинга, който все още не са платени.

Съответно, характерният линеен разход за оперативния лизинг по МСС 17, се заменя от амортизационния разход за „правото на използване на актива“ и разходите за лихви по „лизинговите задължения“. Признаването на активи и пасиви от лизингополучателите, както е описано по-горе, не се изисква за някои краткосрочни лизингови договори и лизинг на активи с ниска стойност. Освен това, счетоводното третиране на лизингодателите не се влияе съществено от изискванията на МСФО 16.

Счетоводство на лизингополучателя

В съответствие с МСФО 16, към датата на започване на лизинговия договор, Дружеството като лизингополучател ще признае активите, за които има право на ползване и лизинговите задължения в отчета за финансовото състояние, първоначално оценени по настоящата стойност на бъдещите лизингови плащания. Дружеството възнамерява да приложи този принцип на първоначално измерване за всички лизингови договори, с изключение на тези с срок на лизинг от 12 месеца или по-малко, като се възползва от изключенията за краткосрочните лизингови договори и лизингови договори на активи с ниска стойност. По отношение на последващо оценяване, Дружеството ще прилага стойностния модел за измерване на актива с право на ползване. Съответно, активът с право на ползване ще се оценява по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и натрупаните загуби от обезценки и коригиран до преоценка на лизинговия ангажимент.

От друга страна, ще бъдат признати разходи за лихви по лизинговите задължения, а тяхната балансова стойност ще бъде намалена, за да отразят направените лизингови плащания. В случай на повторни оценки или модификации в лизинговия договор, балансовата стойност на лизинговите задължения ще бъде преоценена, за да отрази преразгледаните лизингови плащания.

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

Счетоводство на лизингодателя

На датата на започване на лизинговия договор, Дружеството, като действащ лизингодател, ще класифицира всеки от своите лизинги като оперативен лизинг или финансов лизинг въз основа на определени критерии. Тези критерии са непроменени в сравнение с текущото счетоводство, както е описано по-долу.

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

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.2 Изменения на стандарти и нови разяснения (продължение)

МСФО 16 Лизинг (продължение)

Финансови лизинги

На началната дата Дружеството отписва балансовата стойност на базовите активи, държани под финансов лизинг, признава вземане в размер, равен на нетната инвестиция в лизинга и признава в печалбата или загубата всяка печалба или загуба от отписването на актива и признаването на нетната инвестиция. Нетната инвестиция в лизинговия договор се изчислява като настоящата стойност на бъдещите лизингови плащания по същия начин, както за лизингополучателя.

След началната дата Дружеството признава финансови приходи през срока на лизинговия договор въз основа на модел, отразяващ постоянна периодична норма на възвръщаемост на нетната инвестиция на лизингодателя в лизинговия договор. Дружеството признава също и приходи от променливи плащания, които не са включени в нетната инвестиция в лизинговия договор. След започване на лизинг нетната инвестиция в лизинг няма да бъде преоценявана, освен ако лизинговият договор не бъде модифициран или срокът на лизинга е променен.

Дружеството няма договори за финансов лизинг към 31.12.2018г.

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

Оперативни лизинги

Дружеството ще продължи да признава базовия актив и няма да признае нетна инвестиция в лизинговия договор в баланса или първоначалната печалба (ако има такава) в отчета за доходите.

Дружеството ще признава лизинговите плащания като приход по линейния метод. Също така ще признава разходи, включително амортизация, възникнали при получаването на приходите от лизинг като разход. Дружеството добавя първоначалните преки разходи, възникнали при получаване на оперативен лизинг, към балансовата стойност на базовия актив и признава тези разходи като разход за срока на лизинга на същата база като лизинговите приходи.

Сублизинг

Дружеството, действайки като лизингополучател, може да сключи договори за преотдаване на лизинг на трето лице, докато е в сила оригиналният договор за лизинг. Банката ще действа както като лизингополучател, така и като лизингодател на един и същ базов актив. Сублизингът ще бъде отделен договор за лизинг, в който междинният лизингодател ще класифицира сублизинга като финансов лизинг или оперативен лизинг, както следва:

- ако основният лизингов договор е краткосрочен лизинг, сублизингът ще бъде класифициран като оперативен лизинг; или
- в противен случай, сублизингът ще бъде класифициран по отношение на актива с право на ползване, произтичащо от лизинговия договор, а не по отношение на базовия актив.

Дружеството няма сублизингови договори към 31.12.2018 година.

МСС 28, Изменение - Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия (в сила от 1 януари 2019 г.)

Изменението пояснява, че МСФО 9 „Финансови инструменти“, включително неговите изисквания за обезценка, се прилага за дългосрочни участия в асоциирани или съвместни предприятия, които са част от нетната инвестиция на предприятието в асоциираното или съвместното предприятие, но не се отчитат по метода на собствения капитал.

Съгласно изменението, предприятието не следва да взема предвид каквито и да било корекции на балансовата стойност на дългосрочните лихви (нетна инвестиция в асоциираното или съвместното предприятие), произтичащи от прилагането на МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ при прилагането МСФО 9.

Приемането на изменението не се очаква да има ефект върху самостоятелните финансови отчети на Дружеството.

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.2 Изменения на стандарти и нови разяснения (продължение)

МСС 19, Изменение - Изменение на плана, съкращаване или уреждане (в сила от 1 януари 2019 г., все още неприето от ЕС)

Изменението пояснява, че когато се налага промяна на план с дефинирани доходи, т.е. ако е налице изменение, съкращаване или уреждане и се изисква повторно оценяване на нетния пасив или актив, актуализираните актюерски допускания от повторната оценка следва да се използват за определяне на текущите разходи за услугата и нетната лихва за остатъка от отчетния период след промяната на плана. Освен това, изменението включва пояснения относно ефекта от изменението на плана, съкращаването или уреждането на изискванията по отношение на тавана на активите.

Приемането на изменението не се очаква да има ефект върху самостоятелните финансови отчети на Дружеството.

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

Подобренията въвеждат ключови промени в няколко стандарта, както е посочено по-долу:

Измененията на МСФО 3 „Бизнес комбинации“ и МСФО 11 „Съвместни предприятия“ изясняват как предприятието отчита увеличението на участието си в съвместна операция, която отговаря на определението за бизнес. По-конкретно, когато предприятието придобие контрол върху бизнес, който е съвместно предприятие, тогава сделката представлява бизнес комбинация, постигната на етапи и придобиващата страна преизчислява целия предишен дял в активите и пасивите на съвместната дейност по справедлива стойност. Обратно, ако дадена страна получи съвместен контрол върху бизнес, който е съвместно предприятие, тогава притежаваното преди това участие не се преизчислява.

Подобрението на МСС 12 „Данъци върху дохода“ пояснява, че всички данъчни последици от дивиденди, свързани с данъка върху доходите, включително плащания по финансови инструменти, класифицирани като собствен капитал, следва да бъдат признати в печалбата или загубата, друг всеобхватен доход или собствен капитал, в зависимост от това, къде са признати първоначалната транзакция или събитието, които са генерирали печалба, която може да се разпредели като дивидент.

Изменението на МСС 23 „Разходи по заеми“ пояснява, че всяко заемане на средства първоначално извършено за разработване на отговарящ на условията актив трябва да се третира като част от средствата, които предприятието е взело назаем като цяло, когато всички дейности, необходими за подготовката на актива за използване по предназначение или продажбата му, са изпълнени.

Приемането на измененията не се очаква да има ефект върху самостоятелните финансови отчети на Дружеството.

Изменения към препратките на концептуалната рамка в МСФО стандартите (в сила от 1 януари 2020 г., все още неприет от ЕС)

През март 2018 г. СМСС публикува преработената си концептуална рамка. Тя заменя предишната версия на концептуалната рамка, издадена през 2010 г. Ревизиите, извършени от СМСС, въведоха нова глава за измерване и оценка, актуализирани дефиниции и критерии за признаване на актив/пасив, както и разяснения по важни области.

Приемането на измененията не се очаква да има ефект върху самостоятелните финансови отчети на Дружеството.

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.2 Изменения на стандарти и нови разяснения (продължение)

Изменения на МСФО 3 Бизнес комбинации (в сила от 1 януари 2020 г., все още неприет от ЕС)

СМСС публикува изменения в дефиницията на бизнес в МСФО 3 „Бизнес комбинации“, за да помогне на предприятията да определят дали придобит набор от дейности и активи е бизнес или не. Те поясняват минималните изисквания за бизнес, премахват оценката дали участниците на пазара са в състояние да заменят липсващи елементи и добавят насоки, за да помогнат на предприятията да преценят дали даден придобит процес е съществен, стеснява дефинициите за бизнес и резултат и въвежда опционен тест за концентрация по справедлива стойност.

Приемането на измененията не се очаква да има ефект върху самостоятелните финансови отчети на Дружеството.

Изменения на МСС 1 и МСС 8: Дефиниция на същественост (в сила от 1 януари 2020 г., все още неприет от ЕС)

Измененията в МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ и МСС 8 „Счетоводни политики, промени в счетоводните оценки и грешки“ имат за цел да приведат дефиницията за „същественост“ в стандартите и да изяснят някои аспекти на определението. Според новата дефиниция информацията е съществена, ако пропускането, погрешното или неясно представяне може да се очаква да повлияе на решенията, които основните потребители на финансовите отчети за общо предназначение правят на базата на тези финансови отчети, които предоставят финансова информация за конкретно отчитащо се предприятие. Измененията уточняват, че съществеността ще зависи от естеството или значението на информацията, или и от двете.

Приемането на измененията не се очаква да има ефект върху самостоятелните финансови отчети на Дружеството.

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

МСФО 17, който заменя МСФО 4 „Застрахователни договори“, предоставя изчерпателен и последователен счетоводен модел за застрахователни договори. Той се прилага за издадени застрахователни договори, за всички презастрахователни договори и за инвестиционни договори с дискреционни характеристики за участие, които предприятието издава, при условие че също така издава застрахователни договори. Договори за финансова гаранция могат да бъдат включени в обхвата на МСФО 17, ако предприятието е твърдяло, че ги счита за застрахователни договори.

Съгласно общия модел на МСФО 17, групите от застрахователни договори, които се управляват заедно и са обект на сходни рискове, се оценяват на базата на градивни елементи от дисконтирани, вероятно претеглени бъдещи парични потоци, корекция на риска и договорения марж за услуги („CSM“)) представляващи нереализираната печалба от договорите. Според модела оценките се преоценяват за всеки отчетен период. Може да се използва опростен подход за измерване, ако се очаква, че това ще доведе до разумно приближаване на общия модел или ако договорите са краткосрочни.

Приходите се разпределят по периоди пропорционално на стойността на очакваното покритие и други услуги, които застрахователят предоставя през периода, претенциите се представят при възникване и всички инвестиционни компоненти, т.е. сумите, възстановени на притежателите на полици, дори ако застрахователното събитие не настъпи, не се включват. в приходите и исовете. Резултатите от застрахователните услуги се представят отделно от финансовите приходи или разходи за застраховки.

МСФО 17 не е от значение за дейността на Дружеството.

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.3. Валутни операции

(а) Функционална валута и валута на представяне

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

2.4. Инвестиционни имоти

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

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

Разходите по придобиването се натрупват към балансовата стойност на актива. Инвестиционният имот първоначално се признава по цена на придобиване. Всички последващи разходи по сделката се включват в стойността на имота. Цената на придобиване на закупен инвестиционен имот се състои от покупната цена и всички разходи, които могат да се отнесат пряко към сделката. Последните включват, например, такси за правни услуги, данъци и такси по прехвърлянето на имота, разходи по заеми и други, свързани със сделката. Имотите, при които е необходимо допълнително строителство преди да може да бъде продадени, се третират като „незавършени сгради“ и в този случай, разходите, свързани със заемане на средства, които са пряко свързани с придобиването и строителството могат да се капитализират. Сградите, отчетени като инвестиционни имоти, се амортизират за период от 50 години. Годишната амортизационна норма е 2%. Земята, отчетена като инвестиционен имот, не се амортизира.

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

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

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

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.5. Финансови инструменти

Към 31.12.2018 и 31.12.2017 финансовите инструменти на Дружеството са пари и парични еквиваленти, получени заеми и търговски и други задържания.

(i) Финансови активи

Политика, приложима от 1 януари 2018 г.

Признаване и първоначално оценяване

Търговските вземания се признават първоначално при тяхното възникване. Всички останали финансови активи и финансови пасиви се признават първоначално, когато Дружеството стане страна по договорните условия на инструмента.

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.

Финансов актив (освен ако е търговско вземане без значителен финансов компонент) или финансов пасив се оценява първоначално по справедлива стойност плюс разходите по сделката, които са пряко свързани с неговото придобиване или издаване. Търговско вземане без значителен финансов компонент се оценява първоначално по цена на сделката.

Класификация и оценяване

Финансовите активи в Дружеството се класифицират като се оценяват по амортизирана стойност при използване на метода на ефективния лихвен процент. Амортизираната стойност се намалява със загубите от обезценка, които се признават в печалбата или загубата. Всеки приход или разход при отписване се признава в печалбата или загубата.

Отписване

Дружеството отписва финансов актив, когато изтече срокът на договорните права върху паричните потоци от финансовия актив или когато прехвърли правата за получаване на договорните парични потоци по сделка, в която по същество всички рискове и ползи от собствеността върху финансовите активи се прехвърлят, или когато Дружеството нито прехвърля, нито запазва по същество всички рискове и ползи от собствеността и не запазва контрол върху финансовите активи.

Обезценка

Обезщетенията за загуби за търговски и други вземания се оценяват по стойност, равна на Очакваните кредитни загуби за жизнения цикъл.

Когато определя дали кредитният риск на финансовите активи се е повишил значително от първоначалното признаване и при оценяване на Очакваните кредитни загуби, Дружеството взема предвид разумна и обоснована информация, която е приложима и достъпна без ненужни разходи или усилия. Това включва както количествена и качествена информация и анализ, базиран на историческия опит на Дружеството, така и информирана кредитна оценка, включително информация за в бъдеще.

Дружеството приема, че кредитният риск, свързан с даден финансов актив, се е повишил значително, ако е просрочен с повече от 30 дни.

Дружеството счита, че по даден финансов актив е налице неизпълнение, когато:

- кредитополучателят няма вероятност да изплати своите кредитни задължения на Дружеството изцяло, без Дружеството да прибегне към действия като реализиране на обезпечение (ако има такова); или
- финансовият актив е просрочен за повече от 90 дни.

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.5. Финансови инструменти (продължение)

(i) Финансови активи (продължение)

Политика, приложима от 1 януари 2018 г. (продължение)

Прекласификация

Дружеството прекласифицира даден финансов актив, само когато промени своя бизнес модел за управление на финансовите активи. По принцип, промяна в бизнес модела се очаква рядко и настъпва когато Дружеството започне или прекрати изпълнението на дейност, която е значима за неговата работа. Прекласификацията се прилага с бъдеща дата от датата на прекласификация, ето защо признатите преди това печалби, загуби (включително загуби от обезценка) не се преизчисляват.

Политика, приложима преди 1 януари 2018 г.

Признаване и първоначално оценяване

Търговските вземания се оценяват първоначално по справедлива стойност, а в последствие - след приспадане на лихвата, включена в тяхната номинална стойност и определена по метода на ефективния лихвен процент.

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.

Класификация и оценяване

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност при използване на метода на ефективния лихвен процент.

Отписване

Дружеството отписва финансов актив, когато изтече срокът на договорните права върху паричните потоци от финансовия актив или когато прехвърли правата за получаване на договорните парични потоци по сделка, в която по същество всички рискове и ползи от собствеността върху финансовите активи се прехвърлят, или когато Дружеството нито прехвърля, нито запазва по същество всички рискове и ползи от собствеността и не запазва контрол върху финансовите активи.

Обезценка

Обезщетение за обезценка на търговски вземания се определя, когато е налице обективно доказателство, че Дружеството няма възможност да събере всички суми съгласно първоначално договорените условия. Значими финансови трудности на длъжника, вероятността, че длъжникът може да пристъпи към производство по несъстоятелност или друго финансово реструктуриране, неизпълнение или просрочено плащане (повече от 30 дни просрочие) се взимат предвид от ръководството, когато дефинира и класифицира дадено вземане като обезценено. Сумата на обезценката е разликата между балансовата стойност на вземането и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дискотнирани по първоначалния ефективен лихвен процент. Вземанията се признават и отчитат по справедлива стойност въз основа на първоначалната фактурирана сума (себестойност) минус всякакви обезщетения за несъбираеми вземания. Балансовата стойност на даден актив се намалява чрез използване на корекционна сметка, а сумата на загубата се отразява в отчета за приходите и разходите.

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.5. Финансови инструменти (продължение)

(i) Финансови активи (продължение)

Политика, приложима преди 1 януари 2018 г. (продължение)

Прекласификация

Финансовите активи, освен тези, които отговарят на определението за вземания, могат да бъдат прекласифицирани от категорията държани за търгуване само в редки случаи, настъпващи в резултат на единично събитие, което е необичайно и малко вероятно да се повтори в краткосрочен план.

Прекласификацията се извършва по справедлива стойност към датата на прекласификация. Справедливата стойност се превръща в новата себестойност или амортизирана стойност, в зависимост от случая, като в следствие не се извършва сторниране на печалби или загуби от изменения на справедлива стойност, записани преди прекласификацията. Ефективните лихвени проценти на финансовите активи, прекласифицирани в категориите кредити и вземания и държани до падеж, се определят към датата на прекласификация. По-нататъшните увеличения в оценките на паричните потоци коригират ефективните лихвени проценти с бъдеща дата.

(ii) Финансови пасиви

Политика, приложима от 1 януари 2018 г.

Финансовите пасиви се класифицират като оценени по амортизирана стойност или по справедлива стойност през печалбата или загубата. Даден финансов пасив се класифицира по справедлива стойност през печалбата или загубата, ако е класифициран като държан за търгуване или ако е определен като такъв при първоначално признаване. Финансовите пасиви по справедлива стойност през печалбата или загубата се оценяват по справедлива стойност, а нетните приходи и разходи, включително всякакви лихвени разходи, се признават през печалбата или загубата. Други финансови пасиви се оценяват в следствие по амортизирана стойност при използване на метода на ефективния лихвен процент. Лихвените разходи и положителните и отрицателните разлики от промени във валутните курсове с признават в печалбата или загубата. Всеки приход или разход при отписване също се признава в печалбата или загубата.

Заемите се признават първоначално по справедлива стойност, намалена с направените разходи по извършването на транзакцията. В следствие 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 безусловното право да отсрочи уреждането на задължението за период най-малко 12 месеца след датата на счетоводния баланс.

Политика, приложима преди 1 януари 2018 г.

Финансовите пасиви се отчитат по първоначална фактурирана стойност (себестойност). При отсрочени плащания за период, който надхвърля общите кредитни условия, когато не е предвидено допълнително лихвено плащане или лихвата значително се различава от общите пазарни лихвени проценти, задълженията първоначално се оценяват по тяхната справедлива стойност, а в следствие - по амортизирана стойност, след приспадане на лихвата, включена в тяхната номинална стойност и определена по метода на ефективния лихвен процент.

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.5. Финансови инструменти (продължение)

(iii) Финансови пасиви (продължение)

Политика, приложима преди 1 януари 2018 г. (продължение)

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.

Други задължения се отчитат по амортизирана стойност.

Отписване на финансови пасиви

Дружеството отписва финансов пасив, когато неговите договорни задължения са изпълнени, анулирани или изтекли. Дружеството освен това отписва финансов пасив, когато условията са изменени и паричните потоци на изменения пасив се различават в последствие, като в такъв случай новият финансов пасив въз основа на изменените условия се признава по справедлива стойност. При отписване на финансов пасив, разликата между погасената балансова стойност и платеното възнаграждение (включително прехвърлени непарични активи или поети пасиви) се признава в печалбата или загубата.

(iii) Насрещно прихващане на финансовите инструменти

Финансовите активи и финансовите пасиви се нетират, а нетната стойност се представя в отчета за финансовото състояние, само и единствено когато Дружеството понастоящем има законно приложимо право да нетира сумите и възнамерява или да ги изплати на нетна база или едновременно да реализира актива и изплати пасива.

2.6 Финансови разходи

Разходите за лихви се признават като „финансови разходи“ в отчета за друг всеобхватен доход 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. Значими счетоводни политики (продължение)

2.7. Данъчно облагане

Данъчното облагане, отразено във финансовия отчет, е в съответствие с действащото българско законодателство.

Разходът за данък върху печалбата включва сумата на текущ и отсрочен данък. Той се признава в отчета за доходите, освен в случаите, когато се отнася до бизнес комбинация, или позиции, признати директно в собствения капитал или в друг всеобхватен доход.

Текущият данък за отчетния период се изчислява на база облагаемата печалба за годината въз основа на данъчните ставки, валидни към датата на отчета. Дължимият данък върху печалбата, изчислен на база на прилагания данъчен закон, се признава като разход в периода, в който печалбата е възникнала.

Дружеството компенсира текущите данъчни активи и текущи данъчни задължения само ако има законно право да прихваща признатите суми или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

Като цяло отсроченият данък се изчислява по балансовия метод на база временните разлики между данъчната основа на активите и пасивите и тяхната балансова стойност в годишния финансов отчет. Отсроченият данък се изчислява на базата на данъчните ставки, които се очаква да бъдат действащи, когато активът се реализира или задължението се погаси. По принцип временни разлики могат да възникнат от данъчна и счетоводна амортизация на дълготрайни активи, преоценен резерв на финансови инструменти, провизии по съдебни дела и провизии за неползвани отпуски. Банката признава отсрочени данъчни активи, ако е вероятно, че ще има бъдеща облагаема печалба, срещу която временните разлики могат да бъдат използвани.

Дружеството компенсира отсрочени данъчни активи и пасиви за отсрочени данъци само ако има законно право да приспада текущите данъчни активи срещу текущи данъчни задължения; и отсрочените данъчни активи и пасивите по отсрочени данъци се отнасят до данъци върху дохода, събирани от един и същ данъчен орган.

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 (продължение)

(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 (1EUR/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.

3. Управление на финансовия риск (продължение)

3.1. Пазарен риск (продължение)

(б) Риск, свързан с лихвения процент (продължение)

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.

(с) Ценови риск

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

3.2. Кредитен риск

Кредитният риск произтича от паричните средства и паричните еквиваленти.

Таблицата по-долу показва експозиции на парични средства и парични еквиваленти към 31 декември 2018 г. и 2017 г. при банки, както следва:

Контрагент	31 декември 2018 г.		31 декември 2017 г.	
	Кредитен рейтинг	Салдо	Кредитен рейтинг	Салдо
Юробанк България АД	BBB- (BCRA)	170	BB+ (BCRA)	470
		170		470

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.

ИМО 03 ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

3. Управление на финансовия риск (продължение)

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.

	Балансова стойност	Договорни парични потоци			
		Общо	до 1 месец	Между 1 и 3 месеца	Между 3 и 12 месеца
Към 31 декември 2018 г.					
Търговски и други задължения	9	(9)	(8)	(1)	-
Заеми	29,345	(29,659)	(59)	(102)	(29,498)
Общо финансови задължения	29,354	(29,668)	(67)	(103)	(29,498)
	Балансова стойност	Договорни парични потоци			
		Общо	До 1 месец	Между 1 и 3 месеца	Между 3 и 12 месеца
Към 31 декември 2017 г.					
Търговски и други задължения	10	(10)	(9)	(1)	-
Заеми	28,871	(28,871)	(22)	-	(28,849)
Общо финансови задължения	28,881	(28,881)	(31)	(1)	(28,849)

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“ в счетоводния баланс.

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. Ръководството преценява, че за определянето на справедлива стойност все още има достатъчна пазарна активност, която да осигури сравними цени за обичайни сделки с подобни имоти. Доколкото определената пазарна стойност е базирана на много преценки, достигнатите сравнителни стойности могат да не се сбаднат в бъдеще.

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 31.12.2018 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)
ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

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) за 2018

Вид недвижим имот	Справедлива стойност към 31.12.2018 г. в хил.лв	Методи за остойностяване	Значими ненаблюдавани входящи данни	Интервал (средно претеглен) за 2018 г. в лева	Връзка между ненаблюдаваните входящи данни и справедливата стойност
Жилищни имоти	17,787	Метод на пазарните сравнения	Цена на кв.м.	563 – 800 (760)	Значителното увеличение на цената на кв.м. ще доведе до по-висока справедлива стойност

Количествена информация за оценка на справедливата стойност, чрез използване на значителни ненаблюдавани входящи данни (Ниво 3) за 2017

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

На основание на МСС 40 ИМО 03 ЕАД е изискало нова пазарна оценка към края на годината. Новата пазарна стойност е 17,787 хил.лв. Нетната балансова стойност преди обезценка е 17,971 хил.лв. Ръководството на Дружеството счита разликата между пазарната и нетната балансова стойност за несъществена и смята, че няма основание за обезценка към 31.12.2018.

ИМО 03 ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

5. Разходи свързани с инвестиционни имоти **2018 г.** **2017 г.**

Поддръжка	(170)	(118)
	<u>(170)</u>	<u>(118)</u>

6. Административни разходи **2018 г.** **2017 г.**

Одиторски услуги	(6)	(9)
Други разходи	(2)	(2)
	<u>(8)</u>	<u>(11)</u>

7. Финансови разходи

	2018 г.	2017 г.
Финансови разходи		
Разходи за лихви	(589)	(597)
Други финансови разходи	(3)	(2)
Общо финансови разходи	<u>(592)</u>	<u>(599)</u>

8. Разходи за данъци

	2018 г.	2017 г.
Счетоводна загуба	(770)	(728)
Данък определен на база ефективна данъчна ставка 10% (2017:10%)	(77)	(73)
Данъчен ефект от непризнати за данъчни цели разходи	77	73
Непризнат отсрочен данък за годината	<u>-</u>	<u>-</u>

Отсрочените данъци се изчисляват при данъчна ставка, която ще бъде в сила момента на тяхната реализация. Данъкът приложим за 2018 г. е 10% (2017 г.: 10%).
 Данъчната загуба за 2018 г. е 180 хил.лв. За 2017 г. данъчната загуба е в размер на 131 хил.лв.

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

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

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

Година на изтичане:	2018	2017
2018	11,309	-
2019	22,083	11,309
2020	120,461	22,083
2021	110,145	120,461
2022	163,864	110,145
	<u>427,862</u>	<u>263,998</u>

ИМО 03 ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

9. Инвестиционни имоти

Балансова стойност към 31 декември 2017 г.	17,971
Новопридобити	-
Отписани	-
Обезценка	-
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	17,971

10. Парични средства и парични еквиваленти

	Към 31 декември 2018 г.	2017 г.
Парични средства в лева	1	-
Парични средства в евро	169	470
	170	470

11. Заеми

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

	Към 31 декември 2018 г.	2017 г.
Банкови заеми, главница	29,338	28,849
Начислена лихва	7	22
	29,345	28,871

В таблицата по-долу е представено движението на пасивите към паричните потоци, произтичащи от финансови дейности:

	2018	2017
Начално салдо към 1 Януари	28,871	27,897
Получени заеми	489	978
Разход за лихва	589	597
Платена лихва	(604)	(601)
Крайно салдо към 31 Декември	29,345	28,871

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

Всички задължения са договорени с плаваща лихва (едномесечен EURIBOR) плюс надбавка от 2.00%. В договорите за заем не са включени условия за нарушаване на договора. Текущата кредитна линия с Юробанк Прайвът Банк Люксембург е подновена до 30.06.2020.

12. Търговски и други задължения

	Към 31 декември 2018 г.	2017 г.
Одиторски услуги	6	7
Към доставчици	2	-
Други задължения	1	3
	9	10

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

13. Основен капитал

	Брой акции	Номинална стойност на една акция (BGN)	Стойност (BGN'000)
Към 1 януари 2017 г.	125,000	1	125
Към 1 януари 2018 г.	125,000	1	125
Към 31 декември 2018 г.	125,000	1	125

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

14. Сделки със свързани лица и салда

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

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

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

Ключовият управленски персонал включва членовете на Съвета на Директорите. Членовете се компенсират с решение на Съвета на Директорите. Няма компенсации за ключовия ръководен персонал за 2018 г. и 2017 г.

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

Всички сделки със свързани лица са със следните дружества:

Разходи за лихви	2018 г.	2017 г.
Юробанк Прайвит банк Люксембург С.А.	589	597
Парични средства и еквиваленти		
Юробанк България АД (Приложение 10)	170	470

14. Сделки със свързани лица и салда (продължение)

Заеми	2018 г.	2017 г.
Юробанк Прайвит банк Люксембург С.А.	29,337	28,849
Начислена лихва		
Юробанк Прайвит банк Люксембург С.А.	8	22
Банкови такси и разходи по валутни операции		
Юробанк България АД	3	22
Задължения		
И Ар Би Пропърти Сървисиз	-	2
Юробанк България АД	2	-
Разходи свързани с инвестиционни имоти		
И Ар Би Пропърти Сървисиз	-	2
Юробанк България АД	2	-

15. Поети ангажименти и условни задължения

Към 31 декември 2018 г. не са открити съществени поети ангажименти и условни задължения от Ръководството (Към 31 Декември 2017 – 0).

16. Събития след датата на баланса

През 2019 г. Дружеството е удължило кредитните си линии (Приложение № 11 и № 14) от юни 2019 до юни 2020 година, което е некоригиращо събитие по смисъла на МСС 10.

Няма други съществени събития след датата на баланса, които да водят до корекции или допълнителни оповестявания във финансовия отчет към 31 декември 2018 г.