

ИМО 03 ЕАД
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

Страница

Доклад на независимия одитор

Годишен доклад за дейността 1-5

Годишен финансов отчет:

Счетоводен баланс 6

Отчет за всеобхватния доход 7

Отчет за промените в собствения капитал 8

Отчет за паричните потоци 9

Приложения към годишния финансов отчет 10-29



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 акционера на
„ИМО 03“ ЕАД

Мнение

Ние извършихме одит на приложения от стр. 6 до стр. 29 финансов отчет на „ИМО 03“ ЕАД („Дружеството“), съдържащ счетоводен баланс към 31 декември 2019 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, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2019 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 Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) 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 2019 г. нетните активи на Дружеството са отрицателни в размер на 18,140 хил. лева, което представлява несъответствие с изискванията на чл. 252 от българския Търговски закон. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

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 представянето на този финансов отчет, който дава вярна и честна представа 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.
- достигаме 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.

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

Добринка Калоянова
Управител

Бул. „България“ № 45/А
София 1404, България
08 юли 2020 г.



Сердалина Димова
Регистриран одитор,
отговорен за одита

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

Ръководството представя годишен доклад и годишен финансов отчет към 31 декември 2019 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 HE326948. 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 31.12.2019 г. общият брой на обикновените акции възлиза на 125,000 всяка с номинална стойност 1 лв.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ

Към 31.12.2019 г. Съвет на директорите се състои от:

Панайотис Мавридис - 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

Емил Пилафов е освободен от длъжността Изпълнителен Директор и Член на Съвета на директорите на 13.08.2019 г. На същата дата Панайотис Мавридис е назначен на длъжността Изпълнителен Директор и Член на Съвета на директорите.

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

През 2019 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.

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 Пропърти Инвестмънтс София ЕАД, България – Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор (до 13.08.2019).

Мариана Вельова Христова

- Българиян Ритейл Сървисиз АД, България - Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор (до 29.11.2019).

Михалис Стамү

- Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД, България – Член на Съвета на директорите;
- Юробанк Пропърти Сървисиз, Румъния - Член на Съвета на директорите (до 01.04.2019);
- Имо Пропърти Инвестмънтс Букурещ, Румъния – Член на Съвета на директорите;
- Имо II Пропърти Инвестмънтс Букурещ, Румъния – Член на Съвета на директорите;
- И Ар Би Лизинг България ЕАД, България - Член на Съвета на директорите;
- Имо Пропърти Инвестмънтс АД Белград, Сърбия – Член на Надзорния съвет.

Панайотис Мавридис

- И Ар Би Пропърти Сървисиз София АД, България – Член на съвета на директорите (до 08.01.2020);
- Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД, България – Изпълнителен Директор (от 13.08.2019) и Член на Съвета на директорите (от 15.07.2019);
- И Ар Би Лизинг България ЕАД, България - Член на Съвета на директорите.

Договори съгласно чл. 240б от Търговския Закон

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

ПРЕГЛЕД НА РЕЗУЛТАТИТЕ

Резултати за текущия период

Финансовият резултат преди данъчно облагане за 2019 г. е загуба в размер 6,749 хил.лв. Нетната загуба, в резултат от корекцията на модела за справедлива стойност на инвестиционни имоти, представлява основната част от общите разходи – 5,987 хил.лв.

Инвестиции

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

ОСНОВНИ ЦЕЛИ ЗА 2020 г.

Дружеството не планира нови придобивания през 2020 г. Основната цел пред Дружеството е продажбата на придобития имот.

УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

Дейността на Дружеството е изложена на редица финансови рискове, пазарен риск (включва валутен и лихвен риск), кредитен риск, ликвиден риск. Ръководството следи за цялостния риск от непредвидимостта на финансовите пазари 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 веднъж годишно като по този начин се намалява до известна степен рискът, свързан с лихвения процент.

Паричните потоци на Дружеството и лихвеният риск се следят 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.

ИМО 03 ЕАД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.
СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

На 20.03.2020 г. бе одобрено и вписано в Главния търговски регистър, Юробанк Ергасиас С.А. да се преобразува чрез отделяне и учредяване на ново дружество – кредитна институция с наименование Юробанк С.А., като по този начин се създаде нова корпоративна група.

В резултат от тези действия:

- а) Юробанк Ергасиас С.А. става акционер на новото дружество, придобивайки всички негови акции, и
- б) по реда на универсалното правопримемство от Юробанк Ергасиас С.А. към Юробанк С.А. се прехвърлят всички активи и пасиви, посочени в баланса по преобразуването.

След приключване на преобразуването Юробанк Ергасиас С.А. престава да бъде кредитна институция и ще продължи да притежава единствено активи и пасиви, които не са свързани с основна банкова дейност.

На 11 март 2020 г. Световната Здравна Организация обяви пандемия от коронавирус, а на 13 март 2020 г. българското правителство обяви извънредно положение в страната. В отговор на потенциално сериозната заплаха, която coronavirusът представлява за общественото здраве, българските правителствени органи взеха мерки за ограничаване на огнището на зараза, включително с въвеждане на ограничения за трансграничното движение на хора, ограничителни мерки за влизане в страната за чуждестранни граждани от определени държави до по-нататъшно развитие на обстановката и "блокиране" на определени отрасли. По-специално, авиокомпаниите и железопътните линии спират международния транспорт на пътници, затворени са училища, университети, ресторанти, кина, театри и музеи и спортни съоръжения, търговци на дребно с изключение на търговците на дребно на хранителни стоки, магазини за хранителни стоки и аптеките. Също така някои фирми в България са инструктирали служителите си да останат по домовете си и са ограничили или временно спрели извършването на обичайната си дейност.

На 13 май 2020 г. Българското правителство отмени извънредното положение в страната. Някои от ограничителните мерки продължават своето действие съгласно Закона за здравето.

По-широките икономически въздействия на всички тези събития включват:

- нарушаване на оперирането на бизнеса и икономическата дейност в България, с каскадни въздействия върху доставките едновременно в посока нагоре – производители/вносители, така и надолу – към крайните потребители;
- значително нарушаване на дейността на предприятията в някои сектори, както в рамките на България, така и на пазари, които са със значителна зависимост от веригата на доставки от Китай и Италия, а така също и предприятия, ориентирани към износ, със значителна зависимост от чуждестранните пазари. Засегнатите сектори включват търговия и транспорт, пътувания и туризъм, развлечения, производство, строителство, търговия на дребно, застраховане, образование и финансов сектор;
- значително намаляване търсенето на стоки, които не са от първа необходимост и услуги за бита;
- увеличаване на икономическата несигурност, отразена в по-нестабилните цени на активите и валутните курсове.

Въз основа на публично достъпната информация към датата, на която тези финансови отчети са били разрешени за издаване, ръководството разглежда редица тежки, но реалистични неблагоприятни сценарии по отношение на потенциалното развитие на огнището и очакваното му въздействие върху Дружеството и икономическата среда, в която то извършва своята дейност.

ИМО 03 ЕАД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.

СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

В отговор на очакваните сценарии, ръководството предприе действия, целящи ограничаването на рисковете, които включват:

- Действия насочени към осигуряването на непрекъсваемост на работата на доставчиците (свързване с доставчици, намиране на алтернативни решения);
- Действия насочени към клиентите.

Поради факта, че ситуацията, свързана с развитието на болестта, е много динамична и реакциите на българските и останалите правителства по света се променят много бързо, някои от горните мерки, инициирани от ръководството, все още са в ход и резултатът им е несигурен на този етап. Финансовото състояние на Дружеството не се е променило значително от 31 декември 2019 г. и Ръководството счита, че съществуващите капиталови ресурси и източници на финансиране (включително и подкрепа от Групата) ще бъдат адекватни за ликвидните му нужди през 2020 г. Основните ликвидни финансови активи на Дружеството към 31 декември 2019 г. са пари и парични еквиваленти в размер на 386 хил.лева (29 май 2020 г. – 592 хил.лева). Съществува риск, че при тежък, но реалистичен сценарий за продължително блокиране, планове на ръководството биха могли да се окажат недостатъчни за смекчаване на операционните и ликвидните рискове. Въпреки това ръководството следи ситуацията много отблизо и е готово да приложи допълнителни мерки, инициативи и политики, ако е необходимо. Към този момент, ръководството счита за подходящ принципът на действащо предприятие при изготвянето на настоящите финансови отчети.

Дейността на Дружеството зависи от подкрепата на Групата. Ръководството на Групата е изразило намерението си да продължи да предоставя финансова и друга подкрепа, за да може Дружеството да извършва своята дейност. През 2020 г. Дружеството е удължило кредитните си линии от юни 2020 до юни 2021 година, което е некоригиращо събитие по смисъла на МСС 10.

Няма други значими събития след датата на баланса, които изискват корекции или допълнителни оповестявания във финансовия отчет към 31 декември 2019 г.

ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

Според българското законодателство Ръководството на Дружеството следва да изготвя финансови отчети за всяка финансова година, които да дават вярна и честна информация за състоянието на Дружеството и неговите финансови резултати към края на годината. Ръководството е изготвило приложените тук финансови отчети в съответствие с МСФО, приети от Европейския съюз.

Ръководството потвърждава, че се прилага адекватна счетоводна политика. Ръководството също така потвърждава, че се спазва българското законодателство и че финансовите отчети са изготвени на базата на принципа „действащо предприятие“.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за опазването на активите и за предприемане на необходимите мерки за предотвратяване и разкриване на потенциални злоупотреби и други нередности.

Панайотис Мавридис
Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор

Мариана Христова
Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор

Дата: 02.07.2020
София, България



ИМО 03 ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е посочено друго)

(Всички суми са в хиляди лева)

	Прил.	За годината завършваща на 31 декември	
		2019 г.	2018 г. Преизчислен*
Загуба от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	5	(5,987)	(3)
Разходи, свързани с инвестиционни имоти	6	(148)	(170)
Административни разходи	7	(7)	(8)
Оперативна загуба		(6,142)	(181)
Финансови разходи	8	(607)	(592)
Загуба преди данъци		(6,749)	(773)
Разходи за данъци	9	-	-
		(6,749)	(773)
Загуба за годината			
Друг всеобхватен доход за годината		-	-
Общ всеобхватен доход за годината		(6,749)	(773)

* Сравнителната информация е преизчислена поради промяна в счетоводната политика на инвестиционните имоти (прил. 2.3.1).

Финансовият отчет е одобрен на 02.07.2020 г. и подписан от:

Панайотис Мавридис
 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 2019 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е посочено друго)

	Основен капитал	Натрупана загуба	Общо
Към 1 януари 2018 г., публикувано	125	(10,562)	(10,437)
Преизчисление поради промяна в счетоводната политика (прил.2.3.1)	-	(181)	(181)
Към 1 януари 2018 г., преизчислено	125	(10,743)	(10,618)
Загуба за годината	-	(773)	(773)
Към 1 януари 2019 г. публикувано	125	(11,332)	(11,207)
Преизчисление поради промяна в счетоводната политика (прил.2.3.1), с натрупване	-	(184)	(184)
Към 1 януари 2019 г. преизчислено	125	(11,516)	(11,391)
Загуба за годината	-	(6,749)	(6,749)
Към 31 декември 2019 г.	125	(18,265)	(18,140)

Финансовият отчет е одобрен на 02.07.2020 г. и подписан от:

Панайотис Мавридис
Изпълнителен Директор и Председател на Съвета на директорите



Йорданка Каралетрова
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 ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.

За годината завършваща на 31
декември

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е
посочено друго)

	2019 г.	2018 г.
Оперативна дейност		
Плащания към доставчици и други кредитори	(169)	(196)
Възстановено ДДС	31	27
Плащания за местни данъци и такси	(12)	(13)
Нетни парични потоци за оперативни дейности	(150)	(182)
Финансова дейност		
Плащания за други финансови разходи	(2)	(3)
Получени заеми	978	489
Изплатени лихви	(610)	(604)
Нетни парични потоци от/(за) финансова дейност	366	(118)
Увеличение / (намаление) на парични средства и парични еквиваленти	216	(300)
Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината	170	470
Парични средства и парични еквиваленти в края на годината	386	170

10

Финансовият отчет е одобрен на 02.07.2020 г. и подписан от:

Панайотис Мавридис
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 Капоянова
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. Основният 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 увеличаване стойността на капитала или отдаване под наем.

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.

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 2019, Дружеството има отрицателен собствен капитал, текущите пасиви надвишават текущите активи с 29,940 хиляди лева, 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 от датата на финансовите отчети. Настоящата кредитна линия е подновена със срок 30.06.2021.

Към 31.12.2019 ИМО 03 ЕАД има отрицателен собствен капитал в размер на 18,140 хиляди лева (2018: отрицателен собствен капитал в размер на 11,391 хиляди лева) и е в нарушение на член 252, ал (1), т.5 от българския Търговския закон, тъй като регистрираният капитал надвишава нетните активи.

2. Значими счетоводни политики (продължение)

Принцип на действащо предприятие (продължение)

Прилагането на принципа на действащо предприятие като основа за изготвяне на финансовите отчети към датата на одобрение за публикуване беше преоценено от Ръководството, което взе предвид цялата налична информация към тази дата, включително потенциалното въздействие на Covid-19, както е посочено в бележка 17 „Събития след датата на баланса“. Ръководството стигна до заключението, че обхватът от възможни резултати, разгледани при вземането на това решение, не поражда съществени несигурности свързани със събития или условия, които могат да доведат до значително съмнение в способността на Дружеството да продължи като действащо предприятие.

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

2.1.1 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 2019 г.:

МСФО 9, Изменение – Характеристики за предплащане с отрицателна компенсация

Изменението променя изискванията на МСФО 9, за да позволи оценяването на финансов актив по амортизируема стойност или по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, в зависимост от бизнес модела, дори в случаите на опции за предплащане, които биха могли да доведат до получаване на обезщетение от страна на страната, която е инициирала предсрочното прекратяване от другата страна (отрицателна компенсация). Следователно оценката на тези финансови активи ще бъде независима от събитието или обстоятелството, което е причинило предсрочното прекратяване на договора и независимо от това коя страна плаща или получава разумно обезщетение за предсрочното прекратяване. Прилагането на МСФО 9 преди изменението, вероятно би довело до оценката на тези финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Измененията също така потвърждават модификацията на финансовите пасиви съгласно МСФО 9. В частност, когато финансов пасив, отчитан по амортизирана стойност, се модифицира, без това да води до отписване, печалба или загуба, изчислена като разлика между първоначалните договорни парични потоци и променените парични потоци, дисконтирани с оригиналния ефективен лихвен процент, следва да се признават в печалба или загуба.

Приемането на изменението не се очаква да окаже влияние върху финансовите отчети на Дружеството.

КРМСФО 23, Несигурност при третирането на данъци върху дохода

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. 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.

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.1.1 Изменения на стандарти и нови разяснения (продължение)

Също така ако предприятието преценява, 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

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 гледна точка 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.

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, които все още не са платени.

Съответно, характерният линеен разход за оперативния лизинг по МСС 17, се заменя от разходи за амортизация 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.

Приемането на изменението не се очаква да окаже влияние върху финансовите отчети на Дружеството.

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.1.1 Изменения на стандарти и нови разяснения (продължение)

МСС 28, Изменение - Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия

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 финансовите отчети на Дружеството.

МСС 19, Изменение - Изменение на плана, съкращаване или уреждане

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 финансовите отчети на Дружеството.

Годишни подобрения на МСФО цикъл 2015-2017 г.

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 финансовите отчети на Дружеството.

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.1.1 Изменения на стандарти и нови разяснения (продължение)

Нови стандарти, изменения на стандарти и тълкувания, които все още не са приети от Дружеството

Следните нови стандарти, промени в стандартите и разяснения, одобрени за прилагане от ЕК, не са задължителни за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2019 г. и не са били приложени при изготвянето на този самостоятелен/консолидиран финансов отчет. Дружеството планира да приложи тези промени, когато те влязат в сила.

Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които не са били приложени по-рано – одобрени за прилагане от ЕК

(а) Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети и МСС 8 Счетоводни политики, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки

Измененията влизат в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2020 г. и изискването е да бъдат приложени проспективно. Допустимо е и по-ранно прилагане. Измененията разясняват и уеднаквяват определенията за „съществен“ и дават насоки с цел подобряване на последователността при прилагането на концепцията, когато същата се използва в МСФО.

Дружеството не очаква измененията да имат съществен ефект върху финансовия отчет в периода на първоначално прилагане.

(б) Изменения в МСФО 9 Финансови инструменти, МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване

Измененията влизат в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2020 г., като са задължителни и се прилагат по отношение на всички хеджиращи взаимоотношения, които са директно повлияни от несигурността, свързана с реформата на междубанковия лихвен процент. Измененията предвиждат временно освобождаване от прилагане на специфичните изисквания по отношение на хеджиране към хеджиращите взаимоотношения и като резултат водят до това, реформата на междубанковия лихвен процент като цяло да не доведе до преустановяване на отчитането на хеджиране. Основните облекчения, предвидени в измененията са свързани с:

- изискване за „много вероятно“
- компоненти на риска
- проспективни оценки
- ретроспективен тест за ефективност (за МСС 39)
- рециклиране на резерва от хедж на паричните потоци.

Дружеството не очаква измененията да имат съществен ефект върху финансовия отчет в периода на първоначално прилагане.

(в) Промени в референциите към Концептуалната рамка в МСФО

Измененията влизат в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2020 г.

(г) Промени в МСФО 3 Бизнес комбинации

Измененията влизат в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2020 г.

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.1.1 Изменения на стандарти и нови разяснения (продължение)

Стандарти и разяснения, които все още не са одобрени за прилагане от ЕК

Ръководството счита, че е подходящо да се оповести, че следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са вече издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), все още не са били одобрени за прилагане от ЕК и съответно не са взети предвид при изготвянето на този финансов отчет. Датите на влизане в сила за тях ще зависят от решението за одобрение за прилагане на ЕК.

(а) МСФО 17 Застрахователни договори

Стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021 г., като се позволява и по-ранното му прилагане. Дружеството очаква, че стандарта няма да има съществен ефект върху представянето във финансовия отчет на Дружеството в периода на първоначално прилагане, тъй като Дружеството не издава застрахователни или презастрахователни договори, не държи презастрахователни договори и не издава инвестиционни договори с допълнителни негарантирани доходи.

(б) Други изменения

Следните изменения и подобрения на стандарти не се очаква да имат съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството.

- Промени в МСФО 10 и МСС 28 Продажба на активи или вноски под формата на активи между инвеститор и неговото асоциирано или съвместно предприятие
- Промени в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи

2.2 Основни счетоводни политики

2.2.1 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 преценка по заключителен валутен курс на деноминирания в чуждестранна валута активи и пасиви се признават в отчета за доходите.

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.2 Основни счетоводни политики (продължение)

2.2.2 Инвестиционни имоти

През четвъртото тримесечие на 2019 г., Дружеството избира промени своята счетоводна политика по отношение на оценяването на инвестиционните имоти от модела на разходите към модела на справедливата стойност, съгласно МСС 40 „Инвестиционни имоти“.

Имотите, които се държат с цел доходност от наем и/или увеличение на стойността на капитала, които не се използват от Дружеството, се класифицират като инвестиционни имоти. Първоначално инвестиционният имот се отчита по цена на придобиване, включително разходите по придобиването му. Съгласно модела на справедливата стойност на МСС 40 "Инвестиционни имоти" след първоначалното признаване инвестиционния имот се отчита по справедлива стойност, определена от независими сертифицирани оценители, като всяка промяна в тази стойност се признава в отчета за всеобхватния доход. Инвестиционен имот в строеж се оценява по справедлива стойност, само ако може да бъде оценен надеждно.

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 всеобхватния доход през финансовата година, когато са възникнали.

Инвестиционният имот се отписва при продажба или когато трайно се изтегля от употреба и не се очакват бъдещи икономически ползи от неговото освобождаване. Всяка възникнала печалба или загуба (изчислена като разликата между нетните постъпления от освобождаване то и балансовата сума на актива) се признава в отчета за всеобхватния доход.

Ако инвестиционният имот започне да се използва от Дружеството, той се прекласифицира като имоти, машини и съоръжения и справедливата му стойност към датата на неговото прекласифициране става неговата предполагаема стойност. Ако имот използван от Дружеството стане инвестиционен имот, тъй като използването му се е променило, всяко произтичащо намаление между балансовата стойност и справедливата стойност на тази позиция към датата на прехвърлянето се признава в печалбата или загубата, докато всяко произтичащо увеличение, до степента в която увеличението възстановява предишната загуба от обезценка на този имот, се признава в печалбата или загубата, а останалата част от увеличението се признава в друг всеобхватен доход и увеличава съответния резерв в собствения капитал.

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

Допълнителна информация относно справедливата оценка на инвестиционните имоти на Дружеството е включена в прил.10.

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.2 Основни счетоводни политики (продължение)

2.2.3 Финансови инструменти

Към 31.12.2019 и 31.12.2018 финансовите инструменти на Дружеството са пари и парични еквиваленти, получени заеми и търговски и други задържания.

(i) Финансови активи

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)

2.2 Основни счетоводни политики (продължение)

2.2.3 Финансови инструменти (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.

(ii) Финансови пасиви

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 последствие по амортизирана стойност при използване на метода на ефективния лихвен процент. Лихвените разходи и положителните и отрицателните разлики от промени във валутните курсове се 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 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.

(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. Значими счетоводни политики (продължение)

2.2 Основни счетоводни политики (продължение)

2.2.4 Финансови разходи

Разходите за лихви се признават като „финансови разходи“ в отчета за всеобхватния 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.

2.2.5 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, преоценъчен резерв на финансови инструменти, провизии по съдебни дела и провизии за неползвани отпуски. Дружеството 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.

ИМО 03 ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.3 Влияние на значителни промени в прилагането счетоводни политики

2.3.1 МСС 40 „Инвестиционни имоти“ – ефект от промяната в счетоводната политика върху модела на справедливата стойност

През четвъртото тримесечие на 2019 г., Дружеството избра да промени своята счетоводна политика по отношение на оценяването на инвестиционните имоти от модела на разходите към модела на справедливата стойност, съгласно МСС 40 „Инвестиционни имоти“. Получената информация е по-подходяща, тъй като справедливата стойност е актуалната стойност на имотите, която отразява текущите икономически условия и в същото време информацията е надеждна, тъй като променливостта в обхвата на разумните измервания на справедливата стойност не е значителна.

В съответствие с МСС 8 „Счетоводни политики, промени в счетоводните оценки и грешки“, горепосочената промяна в счетоводната политика на Дружеството относно инвестиционните имоти е приложена със задна дата. Таблиците по-долу показват корекциите на всяка позиция към 01 Януари 2018 г., 31 Декември 2018 и 31 Декември 2019 г.

Позициите, които нямат промяна, не са включени в таблиците.

		31 декември 2019	31 декември 2018				1 януари 2018		
		Справедлива стойност –							
Счетоводен баланс	Модел на разходите*	преизчисление*	Публикувано	Публикувано	Преизчисление	Представено	Публикувано	Преизчисление	Представено
АКТИВИ									
Инвестиционни имоти	11,800	-	11,800	17,971	(184)	17,787	17,971	(181)	17,790
Общо активи	12,187	-	12,187	18,147	(184)	17,963	18,444	(181)	18,263
КАПИТАЛ									
Неразпределена печалба	(18,265)	-	(18,265)	(11,332)	(184)	(11,516)	(10,437)	(181)	(10,618)
Общо капитал	(18,140)	-	(18,140)	(11,207)	(184)	(11,391)	(10,437)	(181)	(10,618)
Отчет за всеобхватния доход									
			31 декември 2019				31 декември 2018		
	Модел на разходите*	Справедлива стойност – преизчисление*	Публикувано		Публикувано	Преизчисление	Преизчислено		
Загуба от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти		-	(5,987)	(5,987)	-	(3)	(3)		
Разходи за обезценки	(5,987)	5,987	-	-	-	-	-		
Оперативна загуба	(6,143)	-	(6,143)	(178)	(3)	(181)			
Загуба за годината	(6,749)	-	(6,749)	(770)	(3)	(773)			

*Следвайки МСС 8 Дружеството е показало, до колкото е практически възможно, стойностите, които биха били оповестени, ако през 2019 Дружеството все още прилагаше модела на разходите в сравнение с реалните оповестени стойности.

3. 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.

Справедлива стойност на инвестиционни имоти

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

Основните фактори, които са в основата на определянето на справедливата стойност, са свързани с доходи от наем от текущи договори за наем и предположения за доходи от наем от бъдещи договори, бъдещи ставки и периоди, дисконтови проценти или норми на възвръщаемост, както и нивото на бъдеща поддръжка и други експлоатационни разходи.

Освен това, когато справедливата стойност се определя въз основа на пазарните цени на сравними сделки, тези цени подлежат на подходящи корекции, за да се отразят настоящите икономически условия и най-добрата оценка на ръководството относно бъдещата тенденция на пазара на имотите въз основа на съвети, получени от сертифицирани оценители.

Допълнителна информация относно справедливата оценка на инвестиционните имоти на Дружеството е включена в приложение 10.

4. 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.

4.1. Пазарен риск

(а) Валутен риск

Съгласно прилаганата политика Дружеството няма парични активи във валута, различна от български лева или евро. Валутният риск на Дружеството е незначителен, тъй като към момента курсът на еврото е фиксиран към този на българския лев (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 12). 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.

ИМО 03 ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.

4. Управление на финансовия риск (продължение)

4.1. Пазарен риск (продължение)

(с) Ценови риск

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

4.2. 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 2019 г. и 2018 г. при банки, както следва:

Контрагент	31 декември 2019 г.		31 декември 2018 г.	
	Кредитен рейтинг	Салдо	Кредитен рейтинг	Салдо
Юробанк България АД	BBB-(BCRA)	386	BBB-(BCRA)	170
		386		170

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.

4.3. 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 2019 г.					
Търговски и други задължения	8	(8)	(7)	(1)	-
Заеми	30,319	(30,568)	(43)	(83)	(30,442)
Общо финансови задължения	30,327	(30,576)	(50)	(84)	(30,442)
	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)

ИМО 03 ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 Г.

4. Управление на финансовия риск (продължение)

4.4. 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.

5. Загуба от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти

	2019 г.	2018 г.
Загуба от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	(5,987)	(3)
	<u>(5,987)</u>	<u>(3)</u>

6. Разходи свързани с инвестиционни имоти

	2019 г.	2018 г.
Поддръжка	(148)	(170)
Общо	<u>(148)</u>	<u>(170)</u>

7. Административни разходи

	2019 г.	2018 г.
Одиторски услуги	(6)	(6)
Други разходи	(1)	(2)
Общо	<u>(7)</u>	<u>(8)</u>

8. Финансови разходи

	2019 г.	2018 г.
Финансови разходи		
Разходи за лихви	(606)	(589)
Други финансови разходи	(1)	(3)
Общо финансови разходи	<u>(607)</u>	<u>(592)</u>

9. Разходи за данъци

	2019 г.	2018 г.
Счетоводна загуба	(6,749)	(954)
Данък определен на база ефективна данъчна ставка 10% (2018:10%)	(675)	(95)
Данъчен ефект от непризнати за данъчни цели разходи	675	95
Непризнат отсрочен данък за годината	-	-

Отсрочените данъци се изчисляват при данъчна ставка, която ще бъде в сила момента на тяхната реализация. Данъкът приложим за 2019 г. е 10% (2018 г.: 10%). Данъчната загуба за 2019 г. е 157 хил.лв. За 2018 г. данъчната загуба е в размер на 180 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.

ИМО 03 ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 Г.

8. Разходи за данъци (продължение)

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 данъчни загуби, за които не е признат данъчен актив и годините на изтичане са както следва:

Година на изтичане:	2019	2018
2019	22,083	11,309
2020	120,461	22,083
2021	110,145	120,461
2022	163,864	110,145
2023	130,769	163,864
	547,322	427,862

10. Инвестиционни имоти

През четвъртото тримесечие на 2019 г., Дружеството е избрало да промени своята счетоводна политика по отношение на оценяването на инвестиционните имоти от модела на разходите към модела на справедливата стойност, съгласно МСС 40 „Инвестиционни имоти“.

В съответствие с МСС 8 „Счетоводни политики, промени в счетоводните оценки и грешки“, горепосочената промяна в счетоводната политика на Дружеството за инвестиционни имоти е приложена със задна дата, следователно сравненията, представено по-долу, са преизчислени. Допълнителна информация е включена също в прил. 2.3.1.

Справедлива стойност на инвестиционни имоти

Справедливата стойност на инвестиционен имот се актуализира, за да отразява пазарните условия в края на отчетния период, като се използват оценителските доклади на лицензирани оценители. Справедливата стойност на инвестиционен имот е цената, която би получило Дружеството при продажбата му, в сделка между пазарни участници към датата на оценката. Най-доброто доказателство за справедлива стойност са текущите цени на активен пазар за подобни имоти. При липса на такава информация, оценката на справедливата стойност се основава на скорошни цени на имоти с различно състояние или местоположение, коригирани така, че да отразяват тези разлики. За целите на оповестяването, справедливата стойност се основава на доклади изготвени от лицензирани оценители към края на всеки отчетен период. Оценката на ръководството е, че има достатъчно пазарна активност, за да осигури съпоставими цени за сделки със сходни имоти при определяне на справедливата стойност.

	Към 31 Декември	
	2019	2018
		преизчислен*
Салдо в началото на периода, представено	17,787	17,971
Преизчисление поради промяна в счетоводната политика (прил 2.3.1)	-	(181)
Салдо в началото на периода, преизчислено	17,787	17,790
Новопридобити	-	-
Продадени	-	-
Загуба от корекция в справедливата стойност	(5,987)	(3)
	11,800	17,787

10. Инвестиционни имоти (продължение)

Промените в справедливата стойност на инвестиционните имоти се признават като печалба/(загуба) в отчета за доходите и се включват в оперативната загуба. Всички печалби/(загуби) са нереализирани.

Инвестиционният имот е категоризиран в Ниво 3 - Справедливата стойност на инвестиционните имоти се базира на използване на значителни ненаблюдавани входящи данни и справедливата стойност е представена в таблицата по-долу.

**Количествена информация за оценка на справедливата стойност, чрез използване на
значителни ненаблюдавани входящи данни
(Ниво 3) за 2019**

Вид недвижим имот	Справедли- ва стойност към 31.12.2019 г. в хил.лв	Методи за остойно- стяване	Значими ненаблюда- вани входящи данни	Интервал (средно претеглен) за 2019 г. в лева	Връзка между ненаблюдаваните входящи данни и справедливата стойност
Жилищни имоти	11,800	Метод на пазарните сравнения	Цена на кв.м.	556 – 790 (750)	Значителното увеличение на цената на кв.м. ще доведе до по- висока справедлива стойност

Намалението на пазарната стойност през 2019 в сравнение с 2018 се дължи на по-ниския интерес към подобни имоти на пазара за недвижими имоти. Коефициентът на риск за реализация на имота се увеличава до 60%.

**Количествена информация за оценка на справедливата стойност, чрез използване на
значителни ненаблюдавани входящи данни
(Ниво 3) за 2018**

Вид недвижим имот	Справедли- ва стойност към 31.12.2018 г. в хил.лв	Методи за остойно- стяване	Значими ненаблюда- вани 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

11. Парични средства и парични еквиваленти

	Към 31 декември 2019 г.	2018 г.
Разплащателни сметки в лева	6	1
Разплащателни сметки в евро	380	169
	<u>386</u>	<u>170</u>

ИМО 03 ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.

12. Заеми

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

	Към 31 декември	
	2019 г.	2018 г.
Банкови заеми, главница	30,315	29,338
Начислена лихва	4	7
	30,319	29,345

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

	2019	2018
Начално салдо към 1 Януари	29,345	28,871
Получени заеми	978	489
Разход за лихва	606	589
Платена лихва	(610)	(604)
Крайно салдо към 31 Декември	30,319	29,345

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 30.06.2021.

13. Търговски и други задължения

	Към 31 декември	
	2019 г.	2018 г.
Одиторски услуги	6	6
Към доставчици	1	2
Други задължения	1	1
	8	9

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

14. Основен капитал

	Брой акции	Номинална стойност на една акция (BGN)	Стойност (BGN'000)
Към 1 януари 2018 г.	125,000	1	125
Към 1 януари 2019 г.	125,000	1	125
Към 31 декември 2019 г.	125,000	1	125

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

15. Сделки със свързани лица и салда

През май 2019 г., след увеличението на акционерния капитал на Юробанк Ергасиас в контекста на сливането с поглъщане на Grivalia Properties REIC, процентът на обикновените акции с право на глас, притежаван от Гръцкият фонд за финансова стабилност (ГФФС), намалява от 2,38% до 1,40%. Все още се счита, че ГФФС има значително влияние върху Юробанк Ергасиас съгласно разпоредбите на закон 3864/2010, който е в сила, както и поради Рамковото споразумение за взаимоотношения (RFA), което Юробанк Ергасиас е сключила с ГФФС.

По-конкретно, наред с други права съгласно закон 3864/2010, който е в сила, и рамковото споразумение с фонда, ГФФС упражнява своето право на глас в общото събрание на Юробанк Ергасиас само за решения относно изменението на Устава на Юробанк Ергасиас, включително увеличаването или намаляването на капитала на Юробанк Ергасиас или предоставянето на съответно разрешение на Управителния съвет на Юробанк Ергасиас, решения относно сливания, разделяния, преустройство, възстановяване, удължаване на съществуването или прекратяването на Юробанк Ергасиас, трансфер на активи (включително продажба на дъщерни дружества) или всеки друг въпрос, изискващ одобрение от квалифицирано мнозинство, както е записано в Закона за предприятията 4548/2018. В допълнение на 4 декември 2015 г. Юробанк Ергасиас сключи ново Рамково споразумение с ГФФС, заменяйки предишното, подписано на 26 август 2014 г., 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.

Банката извършва голям брой сделки със свързани лица в нормалния ход на своята дейност и сделките се сключват при същите условия като тези с трети страни. Тези сделки със свързани лица включват предоставени кредити, привлечени депозити и издадени гаранции. Освен това, като част от обичайния бизнес свързан с дейностите по инвестиционно банкиране, Групата понякога може да държи позиции в дългови и капиталови инструменти на свързани лица. След приключването на сливането на Юробанк с Grivalia Properties REIC, Fairfax group увеличи процентния си дял в акционерния капитал на Юробанк Ергасиас, който към 31 декември 2019 г. е вече 31,27%.

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 2019 г. и 2018 г.

Всички сделки със свързани лица са със следните дружества:

Заеми	2019 г.	2018 г.
Юробанк Прайвит банк Люксембург С.А.	30,315	29,338
Начислена лихва		
Юробанк Прайвит банк Люксембург С.А.	4	7

15. Сделки със свързани лица и салда (продължение)	2019 г.	2018 г.
Парични средства и еквиваленти		
Юробанк България АД (Приложение 10)	386	170
Разходи за лихви		
Юробанк Прайвит банк Люксембург С.А.	606	589
Банкови такси и разходи по валутни операции		
Юробанк България АД	1	3
Задължения		
Юробанк България АД	-	2
Разходи свързани с инвестиционни имоти		
Юробанк България АД	-	2

16. Поети ангажименти и условни задължения

Към 31 декември 2019 г. не са открити съществени поети ангажименти и условни задължения от Ръководството (Към 31 Декември 2018 – 0).

17. Събития след датата на баланса

На 20.03.2020 г. бе одобрено и вписано в Главния търговски регистър, Юробанк Ергасиас С.А. да се преобразува чрез отделяне и учредяване на ново дружество – кредитна институция с наименование Юробанк С.А., като по този начин се създаде нова корпоративна група.

В резултат от тези действия:

а) Юробанк Ергасиас С.А. става акционер на новото дружество, придобивайки всички негови акции, и

б) по реда на универсалното правоприемство от Юробанк Ергасиас С.А. към Юробанк С.А. се прехвърлят всички активи и пасиви, посочени в баланса по преобразуването.

След приключване на преобразуването Юробанк Ергасиас С.А. престава да бъде кредитна институция и ще продължи да притежава единствено активи и пасиви, които не са свързани с основна банкова дейност.

На 11 март 2020 г. Световната Здравна Организация обяви пандемия от коронавирус, а на 13 март 2020 г. българското правителство обяви извънредно положение в страната. В отговор на потенциално сериозната заплаха, която coronavirusът представлява за общественото здраве, българските правителствени органи взеха мерки за ограничаване на огнището на зараза, включително с въвеждане на ограничения за трансграничното движение на хора, ограничителни мерки за влизане в страната за чуждестранни граждани от определени държави до по-нататъшно развитие на обстановката и "блокиране" на определени отрасли. По-специално, авиокомпаниите и железопътните линии спират международния транспорт на пътници, затворени са училища, университети, ресторанти, кина, театри и музеи и спортни съоръжения, търговци на дребно с изключение на търговците на дребно на хранителни стоки, магазини за хранителни стоки и аптеките. Също така някои фирми в България са инструктирали служителите си да останат по домовете си и са ограничили или временно спрели извършването на обичайната си дейност.

На 13 май 2020 г. Българското правителство отмени извънредното положение в страната. Някои от ограничителните мерки продължават своето действие съгласно Закона за здравето.

17. Събития след датата на баланса (продължение)

По-широките икономически въздействия на всички тези събития включват:

- нарушаване на оперирането на бизнеса и икономическата дейност в България, с каскадни въздействия върху доставките едновременно в посока нагоре – производители/вносители, така и надолу – към крайните потребители;
- значително нарушаване на дейността на предприятията в някои сектори, както в рамките на България, така и на пазари, които са със значителна зависимост от веригата на доставки от Китай и Италия, а така също и предприятия, ориентирани към износ, със значителна зависимост от чуждестранните пазари. Засегнатите сектори включват търговия и транспорт, пътувания и туризъм, развлечения, производство, строителство, търговия на дребно, застраховане, образование и финансов сектор;
- значително намаляване търсенето на стоки, които не са от първа необходимост и услуги за бита;
- увеличаване на икономическата несигурност, отразена в по-нестабилните цени на активите и валутните курсове.

Въз основа на публично достъпната информация към датата, на която тези финансови отчети са били разрешени за издаване, ръководството разглежда редица тежки, но реалистични неблагоприятни сценарии по отношение на потенциалното развитие на огнището и очакваното му въздействие върху Дружеството и икономическата среда, в която то извършва своята дейност.

В отговор на очакваните сценарии, ръководството предприе действия, целящи ограничаването на рисковете, които включват:

- Действия насочени към осигуряването на непрекъсваемост на работата на доставчиците (свързване с доставчици, намиране на алтернативни решения);
- Действия насочени към клиентите.

Поради факта, че ситуацията, свързана с развитието на болестта, е много динамична и реакциите на българските и останалите правителства по света се променят много бързо, някои от горните мерки, инициирани от ръководството, все още са в ход и резултатът им е несигурен на този етап. Финансовото състояние на Дружеството не се е променило значително от 31 декември 2019 г. и Ръководството счита, че съществуващите капиталови ресурси и източници на финансиране (включително и подкрепа от Групата) ще бъдат адекватни за ликвидните му нужди през 2020 г. Основните ликвидни финансови активи на Дружеството към 31 декември 2019 г. са пари и парични еквиваленти в размер на 386 хил.лева (02 юли 2020 г. – 540 хил.лева). Съществува риск, че при тежък, но реалистичен сценарий за продължително блокиране, планове на ръководството биха могли да се окажат недостатъчни за смекчаване на операционните и ликвидните рискове. Въпреки това ръководството следи ситуацията много отблизо и е готово да приложи допълнителни мерки, инициативи и политики, ако е необходимо. Към този момент, ръководството счита за подходящ принципът на действащо предприятие при изготвянето на настоящите финансови отчети.

Дейността на Дружеството зависи от подкрепата на Групата. Ръководството на Групата е изразило намерението си да продължи да предоставя финансова и друга подкрепа, за да може Дружеството да извършва своята дейност.

През 2020 г. Дружеството е удължило кредитните си линии от юни 2020 до юни 2021 година, което е некоригиращо събитие по смисъла на МСС 10.

Няма други значими събития след датата на баланса, които изискват корекции или допълнителни оповестявания във финансовия отчет към 31 декември 2019 г.