

ИМО 03 ЕАД

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 ДЕКЕМВРИ 2013 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

	Стр.
Доклад на независимия одитор	
Доклад за дейността	1-4
Финансов отчет	
Отчет за всеобхватния доход	5
Счетоводен баланс	6
Отчет за промените в собствения капитал	7
Отчет за паричните потоци	8
Приложения към годишния финансов отчет	9-24

Доклад на независимия одитор

До акционера на „Имо оз“ ЕАД

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на „Имо оз“ ЕАД („Дружеството”), включващ счетоводния баланс към 31 декември 2013 г. и отчетите за всеобхватния доход, за промените в собствения капитал, за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството е отговорно за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети в Европейския съюз, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи като необходима за изготвянето на финансов отчет, който да не съдържа съществени отклонения, независимо дали те се дължат на измама или грешка.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени отклонения.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени отклонения във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне на финансовия отчет.

Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

Мнение

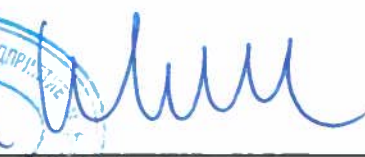
По наше мнение, финансовият отчет представя достоверно във всички съществени аспекти финансовото състояние на „Имо оз“ ЕАД към 31 декември 2013 г., както и неговите финансови резултати от дейността и паричните потоци за годината, завършваща тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети в Европейския съюз.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

Ръководството също така носи отговорност за изготвянето на годишен доклад за дейността в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството.

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

По наше мнение, годишният доклад за дейността, изложен от стр. 1 до стр. 4 е изготвен в съответствие с приложения годишен финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2013 г.

		
Милка Дамянова		Щефан Вайблен
Регистриран одитор		ПрайсуотърхаусКупърс Одит ООД

29 април 2014
гр. София

Ръководството представя годишен доклад и годишен финансов отчет към 31 декември 2013 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети в Европейския съюз. Този финансов отчет е одитиран от ПрайсуотърхаусКупърс Одит ООД.

ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА И ПРЕГЛЕД

Имо 03 ЕАД, ЕИК 175434111 е частно акционерно дружество, регистрирано в България на 18.12.2007 г. Дружеството е със седалище в България София 1766, ул. Околовръстен път 260. Едноличен собственик на капитала е И Ар Би Нью Юръп Холдинг Б.В., Холандия, регистрирана в Търговската камара на Холандия под регистрационен номер 34192535.

Крайният собственик на капитала на дружеството е Гръцкия фонд за финансова стабилност (виж още нота 14).

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

СТРУКТУРА НА ОСНОВНИЯ КАПИТАЛ

Към 31.12.2013 г. общият брой на обикновените акции възлиза на 2,500,000 всяка с номинална стойност 1 лв.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ

Към 31.12.2013 г. Съвет на директорите се състои от:

Емил Пилафов - Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор
Петрос Ангелакис – Заместник-Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор
Димитър Шумаров - Член на Съвета на директорите

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

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

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

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

През 2013 г. членовете на Съвета на директорите не са получавали възнаграждения от Дружеството в качеството им на членове на Съвета на директорите.

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

Никой от членовете на Съвета на Директорите не е получавал възнаграждение от Дружеството в качеството им на членове на Съвета на директорите.

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

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

Участия на членовете на Съвета на Директорите в други търговски предприятия като:

Съдружници с неограничена отговорност

Никой от членовете на Съвета на Директорите не е съдружник с неограничена отговорност в друго търговско предприятие.

Съдружници/акционери, притежаващи над 25% от капитала в друго Дружество

Никой от членовете на Съвета на Директорите не притежава над 25% от капитала на друго търговско дружество.

Участие в управлението на други дружества или сътрудници като пълномощници, мениджъри или членове на Съвета

Емил Атанасов Пилафов

- Имо Централен Офис ЕАД, България - Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Имо Рила ЕАД, България – Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД, България – Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор.

Петрос Ангелакис

- Eurobank Business Services S.A., Гърция – Член на Съвета на директорите;
- IMO – II Property Investments S.A., Румъния – Член на Съвета на директорите;
- EFG IT Shared Services S.A., Румъния - Член на Съвета на директорите;
- Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД, България – Заместник-Председател на Съвета на Директорите и Изпълнителен Директор (считано до 04.02.2013г.)

Димитър Борисов Шумаров

- Юробанк България АД, България - Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Имо Рила ЕАД, България – Член на Съвета на директорите (считано от 24.06.2013 г.);
- Имо Централен Офис ЕАД, България – Член на Съвета на директорите (считано от 06.06.2013 г.).

Петя Николова Димитрова

- Юробанк България АД, България – Председател на Управителния съвет и Главен изпълнителен директор;
- Българийн Ритейл Сървисиз АД, България – Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор (считано до 19.07.2013 г.);
- И Ар Би Пропърти Сървисиз София АД (предишно наименование И Еф Джи Пропърти Сървисиз София АД, дата на промяна 25.3.2013 г.), България – Член на Съвета на директорите;
- Имо Рила ЕАД, България – Заместник-председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор (считано до 24.06.2013 г.);
- Имо Централен Офис ЕАД, България - Заместник-председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор (считано до 06.06.2013 г.);
- Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД, България – Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор (считано до 04.02.2013 г.);
- И Ар Би Лизинг ЕАД (предишно име И Еф Джи Лизинг ЕАД, дата на промяна 01.02.2013 г.), България – Член на Съвета на директорите (считано до 01.02.2013 г.)
- Американска Търговска Камара в България, България – Член на Съвета на директорите;
- Български Форум на Бизнес Лидерите, България – Член на Съвета на директорите;
- Държавно предприятие “Съобщително строителство и възстановяване“, България – Член на Съвета на директорите;
- Конфедерация на работодателите и индустриалците в България, България – Член на Управителния съвет (считано от 05.12.2013 г.)

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 2013 г. е загуба в размер 2,112 хил.лв. Разходите за обезценка на инвестиционни имоти представляват основната част от общите разходи – 2,014 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 2014 г.

Дружеството не планира нови придобивания през 2014 г. Основната цел пред Дружеството е продажбата на придобития имот.

УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

Дружеството е изложено на различни финансови рискове. Подробно описание на тези рискове, както и на политиките и процедурите, прилагани от ръководството на Дружеството, е представено в приложение 3 на финансовия отчет към 31 декември 2013 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.

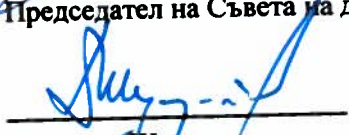
Тази отговорност включва: планиране, прилагане и непрекъснато осъществяване на вътрешен контрол относно подготовката и коректното представяне на финансовите отчети, които не съдържат съществени несъответствия, независимо дали поради измама или грешка; избор и прилагане на подходящи счетоводни политики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

Директорите потвърждават, че са спазили горните отговорности при изготвянето на финансовите отчети за 2013 г.

Директорите също потвърждават, че Дружеството ще продължи да функционира като действащо предприятие в обозримо бъдеще.


Емил Пилафов

Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор


Димитър Шумаров

Заместник-председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор

29.04.2014 г.



ИМО 03 ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
31 ДЕКЕМВРИ 2013 г.

(Всички суми са в хиляди лева)

Прил.

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

2013 г.

2012 г.

Разходи свързани с инвестиционни имоти

5

(2,014)

-

Административни разходи

6

(10)

(9)

Оперативна загуба

(2,024)

(9)

Финансови (разходи) / приходи, нетно

7

(88)

11

(Загуба) / печалба преди данъци

(2,112)

2

Разходи за данъци

-

-

(Загуба) / печалба преди данъци

(2,112)

2

Друг всеобхватен доход за годината

-

-

Общ всеобхватен (разход) / доход за годината

(2,112)

2

Емил Нилафов
 Изпълнителен Директор и
 Председател на Съвета на
 директорите



Елена Каменова
 Отговорна за изготвяне на финансовите
 отчети

Финансовите отчети са одобрени на 29 април 2014 г.

Заверил съгласно одиторския доклад:

Милка Дамянова
 Регистриран одитор



Щефан Вайблен
 „ПрайсуотърхаусКупърс Одит“ ООД

Дата: 29.04.2014 г.

ИМО 03 ЕАД
СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
31 ДЕКЕМВРИ 2013 г.

(Всички суми са в хиляди лева)

БАЛАНС	Прил.	Към 31 декември	
		2013 г.	2012 г.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	9	23,838	-
Общо нетекущи активи		<u>23,838</u>	<u>-</u>
Текущи активи			
Парични средства и парични еквиваленти	10	544	9
Депозити при банки		560	550
Търговски вземания и други активи		-	74
ДДС за възстановяване		5,011	1
Общо текущи активи		<u>6,115</u>	<u>634</u>
Общо активи		<u>29,953</u>	<u>634</u>
Текущи задължения			
Заеми	11,14	31,306	-
Търговски и други задължения	12	128	3
Общо задължения		<u>31,434</u>	<u>3</u>
Собствен капитал			
Основен капитал	13	2,500	2,500
Натрупана загуба		(3,981)	(1,869)
Общо собствен капитал		<u>(1,481)</u>	<u>631</u>
Общо собствен капитал и задължения		<u>29,953</u>	<u>634</u>

Финансовите отчети са одобрени на 29 април 2014 г.

Емил Пилафов
 Изпълнителен Директор и
 Председател на Съвета на
 директорите



Елена Каменова
 Отговорна за изготвяне на финансовите
 отчети

Заверил съгласно одиторския доклад:

Милка Дамянова
 Регистриран одитор



Щефан Вайблен
 „ПрайсуотърхаусКупърс Одит“ ООД

Дата: 29.04.2014 г.

ИМО 03 ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
31 ДЕКЕМВРИ 2013 г.

(Всички суми са в хиляди лева)

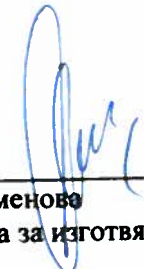
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

	Основен капитал	Натрупана загуба	Общо
Към 1 януари 2012 г.	2,500	(1,871)	629
Печалба за годината	-	2	2
Към 1 януари 2013 г.	2,500	(1,869)	631
Загуба за годината	-	(2,112)	(2,112)
Към 31 декември 2013 г.	2,500	(3,981)	(1,481)

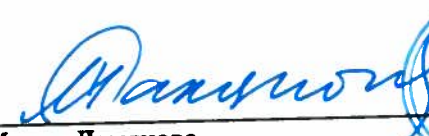
Финансовите отчети са одобрени на 29 април 2014 г.

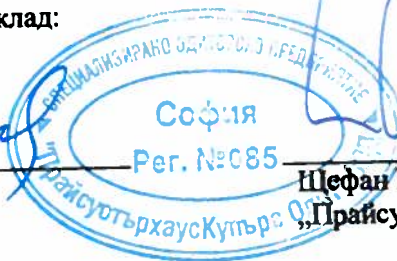

 Емил Пилафов
 Изпълнителен Директор и Председател
 на Съвета на директорите




 Елена Каменова
 Отговорна за изготвяне на финансовите отчети

Заверил съгласно одиторския доклад:


 Милка Дамянова
 Регистриран одитор




 Стефан Вайблен
 „ПрайсуотърхаусКупърс Одит“ ООД

Дата: 29.04.2014 г.

ИМО 03 ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
31 ДЕКЕМВРИ 2013 г.

Всички суми са в хиляди лева)

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

	2013 г.	2012 г.
Оперативна дейност		
Плащания от клиенти	71	20
Плащания към доставчици и други кредитори	(10)	(11)
Плащания за заплати, социално осигуряване и други	(1)	(14)
Депозити при банки	(10)	(550)
ДДС при покупка на инвестиционен имот	(5,010)	-
Други парични потоци от оперативна дейност	(10)	72
Нетни парични потоци за оперативни дейности	(4,970)	(483)
Инвестиционна дейност		
Покупка на инвестиционни имоти	(25,727)	-
Нетни парични потоци за инвестиционни дейности	(25,727)	-
Финансова дейност		
Получени заеми	31,293	-
Изплатени лихви	(76)	-
Получени лихви	15	7
Нетни парични потоци от финансова дейност	31,232	7
Увеличение / (намаление) на парични средства и парични еквиваленти	535	(476)
Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината	9	485
Парични средства и парични еквиваленти в края на годината	544	9

Финансовите отчети са одобрени на 29 април 2014 г.

Емил Пилафов
 Изпълнителен Директор и Председател на
 Съвета на директорите

Елена Каменова
 Отговорна за изготвяне на финансовите
 отчети

Заверил съгласно одиторския доклад:

Милка Дамянова
 Регистриран одитор

Щефан Вайблен
 „ПрайсуотърхаусКупърс Одит“
 ООД

Дата: 29.04.2014 г.

ИМО 03 ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2013 г.

1. Обща информация

ИМО 03 ЕАД („Дружеството“) е учредено на 18 декември 2007 г. като акционерно дружество с търговско име И Еф Джи Секюритис България ЕАД. Първият предмет на дейност на дружеството е осъществяване на инвестиционни услуги и дейности.

На 4 февруари 2011 г. едноличният собственик взема Решение за промяна на наименованието и предмета на дейност на дружеството. Едноличният собственик на капитала решава наименованието да бъде променено от И Еф Джи Секюритис България ЕАД на ИМО 03 ЕАД, а обхватът на предмета на дейност да бъде сменен на дейности, свързани с недвижими имоти като покупка, строителство и изграждане на недвижими имоти с цел продажба или отдаване под наем.

2. Счетоводна политика

Основните счетоводни политики, прилагани при изготвянето на финансовите отчети са изложени по-долу:

2.1 База за изготвяне на годишните финансови отчети

Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз и в частност с тези МСФО и тълкувания на КРМСФО, издадени и ефективни към момента на изготвянето на този финансов отчет.

Счетоводните политики, описани по-долу, са прилагани последователно през 2013 г. и 2012 г. При необходимост са използвани сравнителни изчисления с цел да се открият промените през текущата година.

Принцип на действащото предприятие

Финансовият отчет е изготвен на база принципа на действащото предприятие, който предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще. Акционерите на Дружеството оказват постоянно съдействие, което включва възможности за рефинансиране на съществуващите заеми и получаването на допълнителни такива с цел развитие на дейността на Дружеството. Настоящата кредитна линия изтича на 31.12.2014 г.

Влияние на икономическата криза в Гърция

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

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

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

2. Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на годишните финансови отчети (продължение)

Позиция на Групата

Програма за замяна на гръцкия държавен дълг

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

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

Рамка и процес на рекапитализация

Като се има предвид сериозността на въздействието на програмата за размяна на гръцки държавни облигации (PSI +), на 21.02.2012 г. финансовите министри от еврозоната определиха 50 милиарда евро за втората програма за подкрепа на Гърция, и по-специално за рекапитализацията на гръцката банкова система. Тези средства се насочиха към Гръцкия фонд за финансова стабилност, чийто мандат бе удължен и разширен. 39 милиарда евро от тези средства бяха преведени на Гърция през 2012 г., а останалите 11 милиарда евро бяха преведени през 2013 г.

Рекapитализация на Юробанк Ергасиас С.А.

След като направи оценка на бизнес плана и нуждите от капитал на Юробанк Ергасиас С.А., на 19.04.2012 г. Централната банка на Гърция стигна до заключение, че Юробанк Ергасиас С.А. е жизнеспособна банка и на 8.11.2012 г. уведоми Банката, че трябва да увеличи капитала си от първи ред с 5,839 милиона евро. Банката, Гръцкият фонд за финансова стабилност и Европейският фонд за финансова стабилност подписаха на 28.05.2012 г. и на 21.12.2012 г. тристранно споразумение и изменение на това споразумение за авансово плащане на Банката на облигации издадени от Европейския фонд за финансова стабилност с номиналната стойност 3,970 милиона евро и 1,341 милиона евро и 528 милиона евро (общо 5,839 милиона евро) като авансово плащане за участието си в бъдещото увеличение на акционерния капитал на Банката.

На 7.04.2013 г., съответните регулаторни органи с одобрението на двете банки решиха, че Национална Банка на Гърция (НБГ) и Юробанк Ергасиас С.А. ще бъдат напълно рекапитализирани отделно. В следствие на това процесът по сливането на двете банки беше прекратен. След това решение, Съветът на директорите на Юробанк Ергасиас С.А. оцени детайлите свързани с привличане на капитали от частни инвеститори и в частност несигурността свързана със сливането с НБГ и последвалата невъзможност да се оцени точно инвестиционното предложение, както и липсата на десетки хиляди от традиционните акционери на Юробанк Ергасиас С.А., които бяха заменени от дела на НБГ от около 85% от капитала на Юробанк Ергасиас С.А. в резултат на предложението за доброволна обмяна на акции. В следствие на това Съветът на директорите на Юробанк Ергасиас С.А. предложи на извънредното общо събрание от 30.04.2013 г. увеличението на акционерния капитал от 5,839 милиона евро да бъде напълно поето от Гръцкият фонд за финансова стабилност.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на годишните финансови отчети (продължение)

На 30.04.2013 г. Извънредното общо събрание одобри увеличението на акционерния капитал на Банката съобразно клаузите на закон 3864/2010 и постановление на правителството 38/9.11.2012 година с цел да бъдат набрани 5,839 млн.евро, като се емитират 3,789,317,358 нови обикновени акции покрити напълно от Гръцкия фонд за финансова стабилност с помощта на облигации емитирани от Европейския фонд за финансова стабилност и притежавани от Гръцкия фонд за финансова стабилност. Увеличението на капитала беше удостоверено на 31.05.2013 г. и листването на новите акции беше завършено на 19.06.2013 г. след получаването на необходимите одобрения от гръцките регулаторни органи.

На 28.03.2013 г. Гръцката централна банка (BoG) публикува решение на Управителния съвет (13/28.03.2013) променяйки лимита на капиталовата адекватност от първи ред на 9% от рисково-претеглените активи и на базовия собствен капитал от първи ред на 6% считано от 31.03.2013 г.. Съгласно новата дефиниция за капитала от първи ред, резервът от финансови активи на разположение за продажба се признава напълно, докато отложените данъчни активи се признават до размер от 20% от капитала от първи ред. На 23.12.2013 г., Гръцката централна банка публикува решение на Управителния съвет (36/23.12.2013) в сила от 31.12.2013 г., с което се премахва споменатото по-горе ограничение, свързано с признаването на отложени данъчни активи. Към 31.12.2013 г. капиталовата адекватност от първи ред е 10.4%. Ако се вземе предвид и приключването на сделката с Fairfax Financial Holdings Limited (увеличение на участието на Fairfax в Eurobank Properties S.A., посредством увеличение на собствения капитал) и внедряването на вътрешно-рейтингов подход за кредитен риск по Базел 2 за портфейла от ипотечни кредити в New Hellenic Postbank, капиталовата адекватност от първи ред достига 11.3%.

На 14.11.2013 г. Юробанк Ергасиас С.А. обяви началото на процеса по набиране на около 2 милиарда евро допълнителен капитал. На 14.01.2014 г. Юробанк Ергасиас С.А. и Гръцкият фонд за финансова стабилност обявиха, че графикът по сделката ще бъде променен, така че да съответства на сроковете за завършване на оценката на бъдещите нужди от капитал на гръцкия банков сектор и новата рамка за рекапитализация. На 6.03.2014 г., след оценка на капиталовите нужди на Юробанк Ергасиас С.А., Гръцката централна банка стигна до заключение и уведоми Юробанк Ергасиас С.А., че капиталът на банката от първи ред трябва да бъде увеличен с 2,945 милиона евро. На 24.03.2014 г., в свое писмо до Гръцката централна банка, Юробанк Ергасиас С.А. изпрати план за увеличение на капитала на банката, в който направи промяна на мерките за увеличение на капитала, като взе под внимание допълнителен положителен ефект от 81 милиона евро върху регулаторния капитал и заяви своите намерения да покрие останалата част от капиталовите нужди в размер на 2,864 милиона евро чрез увеличение на акционерния капитал, което представлява стъпка към допълнително подсилване на капиталовата позиция на Юробанк Ергасиас С.А. и разширява възможностите на Юробанк Ергасиас да подкрепя гръцката икономика. Предложеното увеличение на капитала ще бъде осъществено чрез пазарна емисия на акции.

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

И Еф Джи Груп беше контролиращия акционер в Юробанк Ергасиас С.А., притежаващ до 23.07.2012 г. 44.70% от обикновените акции с право на глас. През май 2013 година, след пълното участие в рекапитализацията на Юробанк Ергасиас С.А. в размер на 5,839 милиона евро Гръцкият фонд за финансова стабилност се превърна в контролиращия акционер и свързано лице с Юробанк Ергасиас С.А.. На 19.06.2013 г. Гръцкият фонд за финансова

2. Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на годишните финансови отчети (продължение)

стабилност придоби 3,789,317,358 от обикновените акции с право на глас на Юробанк Ергасиас С.А., представляващи 98.56% от акционерния капитал. След емитирането на 205,804,664 нови обикновени акции през юли, както беше решено на Годишното общо събрание на акционерите от 27.06.2013 г., процентът на правата на глас на Гръцкия фонд за финансова стабилност в Юробанк Ергасиас С.А. намаля до 93.55%. След увеличението на акционерния капитал, одобрено от Извънредното общо събрание от 26.08.2013 г., контролният пакет от акции притежаван от Гръцкия фонд за финансова стабилност нарасна до 95.23%.

Групата на Юробанк Ергасиас С.А. разглежда другите гръцки банки контролирани, съвместно контролирани или със значително влияние на Гръцкия фонд за финансова стабилност в контекста на рекапитализацията на гръцките банки, както и служителите на ключови управленски позиции в Гръцкия фонд за финансова стабилност, като свързани лица. Сделките на Групата на Юробанк Ергасиас С.А. със свързаните с Гръцкия фонд за финансова стабилност гръцки банки се осъществяват в рамките на нормалните бизнес отношения, съгласно пазарни условия и не са повлияни от Гръцкия фонд за финансова стабилност като основен акционер в Банката и не са включени в представените сделки със свързани лица.

Предложение на Национална Банка на Гърция за доброволна обмяна на акции

На 15.02.2013 г., НБГ придоби 84.35% от акциите с право на глас на Юробанк Ергасиас С.А. в резултат на завършването на Доброволната обмяна на акции започнала на 11.01.2013 г.. Доброволната обмяна на акции трябваше да приключи със сливането на двете банки, процесът по което бе стартиран на 19 март 2013 г..

На 28.03.2013 г. Гръцката централна банка изпрати писма до всички жизнеспособни банки включително Юробанк Ергасиас С.А. и НБГ, в които посочва, че всяка банка трябва да продължи с рекапитализацията си до края на април 2013 година и изисквайки от тях да продължат със съответните необходими действия. На 7.04.2013 г., след като съвместната молба на двете банки за удължаване на процеса по рекапитализация до 20.06.2013 г. не беше удовлетворена, съответните регулаторни органи заедно с одобрението на ръководството на двете банки решиха, че Юробанк Ергасиас С.А. и НБГ ще бъдат напълно рекапитализирани поотделно. В резултат на това процесът по сливането на двете банки беше прекратен.

Вземайки под внимание горните събития, Извънредното общо събрание на акционерите на Юробанк Ергасиас С.А. от 30.04.2013 г. взе решение, необходимото увеличение на акционерния капитал на Юробанк Ергасиас С.А. в размер на 5,839 милиона евро да бъде извършено със средства от Гръцкия фонд за финансова стабилност, съобразно клаузите на закон 3864/2010 и постановление на правителството 38/09.11.2012 година. В резултат на увеличението на капитала на Банката, процентът на правата на глас на НБГ към 30.09.2013 г. беше намален до под 5%.

Позиция на дружеството

ИМО 03 ЕАД, финансира дейността си финансира дейността си с привлечен средства от Юробанк Прайвит Банк Люксембург С.А. и собствен капитал.

(а) Нови и променени стандарти и тълкувания в сила от 01.01.2013 г.

- МСС 1, Изменение – Представяне на компонентите на другия всеобхватен доход
- МСС 12, Изменение – Отсрочен данък: Възстановяване на основни активи
- МСС 19, Изменение - Доходи на наети лица

2. Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на годишните финансови отчети (продължение)

(а) Нови и променени стандарти и тълкувания в сила от 01.01.2013 г. (продължение)

- МСФО 7, Изменение – Оповестявания – нетиране на финансови активи и финансови пасиви
- МСФО 13 Оценяване по справедлива стойност
- Годишни подобрения на МСФО 2009-2011

(б) Стандарти и тълкувания, издадени, но задължителни за годишните периоди, започващи на или след 01.01.2014 г.

- МСС 19, Изменение – Пенсионни планове с дефинирани доходи: Вноски от наети лица (в сила от 01.01.2015, все още не е одобрен от ЕС)
- МСС 27, Изменение - Индивидуални финансови отчети (в сила от 01.01.2014 г.)
- МСС 28, Изменение – Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия (в сила от 01.01.2014 г.)
- МСС 32, Изменение - Нетиране на финансови активи и финансови пасиви (в сила от 01.01.2014 г.)
- МСС 36, Изменение – Оповестяване на възстановима стойност на нефинансови активи (в сила от 01.01.2014 г.)
- МСС 39, Изменение – Новиране на деривати и продължаване на отчитането на хеджиране (в сила от 01.01.2014 г.)
- МСФО 9 Финансови Инструменти – (предстои да се определи дата на влизане в сила)
- МСФО 9 и МСФО 7, Изменени – Оповестяване – задължителна дата за влизане в сила и преходни оповестявания (в сила от 01.01.2015 г. все още не са одобрени от ЕС)
- МСФО 10 Консолидирани финансови отчети (в сила от 01.01.2014 г.)
- МСФО 11 Съвместни споразумения (в сила от 01.01.2014 г.)
- МСФО 12 Оповестяване на дялови участия в други предприятия (в сила от 01.01.2014 г.)
- МСФО 10, МСФО 11 и МСФО 12, Изменения – Преходни изменения в ръководството (в сила от 01.01.2014 г.)
- МСФО 10, МСФО 12 и МСС 27, Изменения – Инвестиционни предприятия (в сила от 01.01.2014 г.)
- Годишни подобрения на МСФО 2010-2012 (в сила от 01.01.2015 г., все още не са одобрени от ЕС)
- Годишни подобрения на МСФО 2011-2013 (в сила от 01.01.2015 г., все още не са одобрени от ЕС)
- КРМСФО 21, Налози (в сила от 01.01.2014 г., все още не е одобрен от ЕС)

Прилагането на гореспоменатите стандарти и тълкувания не се очаква да има съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството през периода на първоначалното им прилагане.

Финансовите отчети са изготвени съгласно принципа на историческата цена.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.1. База за изготвяне на годишните финансови отчети (продължение)

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

2.2 Валутни операции

(a) Функционална валута и валута на представяне

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

(b) Сделки и салда

Сделките в чуждестранна валута се трансформират във функционална валута, като се прилага официалният курс за съответния ден. Печалбите и загубите от промяна във валутните курсове, възникнали в резултат на разплащания по сделки в чуждестранна валута, както и от преоценка по заключителен валутен курс на деноминирания в чуждестранна валута активи и пасиви се признават в отчета за доходите.

2.3. Имоти, машини, съоръжения

Имотите, машините и съоръженията се отчитат по цена на придобиване без натрупаната амортизация и провизията за обезценка, когато се изисква.

Последващите разходи се включват в балансовата стойност на актива или се признават като отделен актив само, ако е вероятно да има бъдещи икономически ползи за Дружеството и когато разходите за имота могат да бъдат надлежно оценени. Всички останали разходи за ремонтни и поддръжка се отчитат в отчета за дохода през финансовия период, когато са възникнали.

Амортизацията на имотите, машините и съоръженията се изчислява по линейния метод, съгласно който се разпределя остатъчната стойност на активите за периода на оставащия полезен живот.

Отчетната стойност на активите се обезценява до нейната възстановима стойност, ако отчетната стойност е по-голяма от изчислената възстановима стойност. Остатъчните стойности и полезният живот на активите се преразглеждат и се променят, ако се налага, към всяка дата на баланса.

Печалбите и загубите от изписване на дълготрайни материални активи се определят като се съпоставят постъпленията с балансовата стойност и се включват като печалба или загуба.

2.4 Инвестиционни имоти

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

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

2. Счетоводна политика (продължение)

2.4 Инвестиционни имоти (продължение)

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.

2.5 Търговски вземания и други финансови активи

Търговските вземания се признават първоначално по справедлива стойност, а впоследствие по амортизирана стойност, определена по метода на ефективния лихвен процент, намалена с евентуална обезценка. Провизия за обезценка се прави в случай, че съществува обективно доказателство, че Дружеството няма да бъде в състояние да събере всички дължими суми, съгласно първоначалните условия по вземането. Сумата на провизията е равна на разликата между балансовата стойност на вземането и сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент. Когато едно търговско вземане е несъбираемо, то се отписва за сметка на начислени провизии. Когато едно търговско вземане е несъбираемо, то се отписва. Последващо възстановяване на суми, които са били отписани, се отчитат като печалба или загуба.

2.6 Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и парични еквиваленти се отчитат по амортизируема стойност. За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват пари в брой, по банкови сметки, други високо ликвидни краткосрочни инвестиции с първоначален падеж от 3 месеца и по-малко с изключение на блокирани средства.

2.7 Търговски и други финансови задължения

Търговските задължения се признават първоначално по справедлива стойност, а впоследствие по амортизирана стойност като се използва метода на ефективния лихвен процент.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.8 Отчитане на договори за оперативен лизинг

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

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

2.9 Заеми

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

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

2.10 Разходи за лихви

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

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

При изчисляване на ефективния лихвен процент Дружеството изчислява паричните потоци, отчитайки договорните условия на финансовите инструменти (например, опции за аванс), но не отчита бъдещи загуби. Изчисляването включва всички такси платени или получени от страни по договора, които представляват неделима част от ефективния лихвен процент, разходите по извършването на транзакцията и всички останали допълнителни възнаграждения или отстъпки.

2.11 Признаване на приходи

Приходи от наеми

Таксите и комисионните се признават когато услугата е била извършена.

2.12 Отсрочени данъци

Данъчното облагане, отразено във финансовия отчет, е в съответствие с действащото българско законодателство. Разходът за данък в отчета за доходите включва сумата на текущия данък за отчетния период и измененията в отложените данъци. Текущият данък за отчетния период се изчислява на база облагаемата печалба за годината въз основа на данъчните ставки, валидни към датата на отчета. Разходът за данък върху печалбата, изчислен на база на прилагания данъчен закон, се признава като разход в периода, в който печалбата е възникнала. Разходите за данъци, различни от тези върху печалбата, се включват в други оперативни разходи.

Отсроченият корпоративен данък се изчислява по балансовия метод на база временните разлики между данъчната основа на активите и пасивите и тяхната балансова стойност в годишния финансов отчет.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.12 Отсрочени данъци(продължение)

Отсроченият данък се оценява по данъчна ставка, която се очаква да бъде приложима в периода, през който ще се реализират вземанията или ще се покрият задълженията на база на действащи или приети официални данъчни ставки към датата на финансовия отчет. Принципно временни разлики възникват от амортизацията на инвестиционните имоти.

Дружеството признава отсрочени данъчни активи, ако е вероятно, че ще има бъдеща облагаема печалба, срещу която временните разлики могат да бъдат използвани.

3 Управление на финансовия риск

Дейността на Дружеството е изложена на редица финансови рискове, в това число пазарен риск, кредитен риск, ликвиден риск. Ръководството следи за цялостния риск и търси начини да неутрализира потенциалните им отрицателни ефекти върху финансовите показатели на Дружеството. Управлението на риска се осъществява от ръководството след одобрение на компанията - майка.

3.1 Пазарен риск

(а) Валутен риск

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

(б) Риск, свързан с лихвения процент

Тъй като Дружеството няма значителни лихвоносни активи, доходът и оперативните парични потоци са независими в значителна степен от промените в пазарния лихвен процент.

Лихвеният риск за Дружеството произтича от неговите краткосрочни задължения (Приложение 11). Задълженията с променливи лихвени проценти излагат Дружеството на риск от промени в паричните потоци в резултат на промени в лихвените проценти. Периодът за промяна на нивата на лихвените проценти е един месец като по този начин се намалява до известна степен рискът, свързан с лихвения процент.

Лихвеният риск се следи регулярно от ръководството на Дружеството и от компанията - майка (т.е. ръководството на Групата). Тъй като кредитните линии са осигурени от Юробанк Прайвит Банк Люксембург СА, лихвеният риск, на който е изложено Дружеството, се преглежда индивидуално за всеки нов транш.

Търговските и други вземания и задължения са безлихвени и с падеж по-кратък от една година.

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

Влияние върху ликвидността

Глобалната финансова криза все още оказва влияние върху дейността на Дружеството. Ръководството вярва, че в настоящите обстоятелства взема всички необходими мерки, за да подкрепя развитието и растежа на бизнеса на Дружеството. До степента в която е наличната информация, Ръководството е ревизирало очакванията си относно бъдещите парични потоци при направените оценки и изчисления.

ИМО 03 ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2013 г.

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

3 Управление на финансовия риск (продължение)

3.2 Кредитен риск

Кредитният риск произтича от паричните средства и паричните еквиваленти, и банковите депозити, както и от клиентите на едро и дребно, включително от непогасените им вземания.

Таблицата по-долу показва експозиции на парични средства и парични еквиваленти и депозити към 31 декември 2013 г. и 2012 г. при банки, както следва:

31 декември 2013 г.			31 декември 2012 г.	
Контрагент	Кредитен рейтинг	Салдо	Кредитен рейтинг	Салдо
Юробанк България АД	BB+ (BCRA)	1,104	BBB (BCRA)	559
		1,104		559

Дружеството не е претърпяло загуби в резултат на неизпълнение на задълженията на контрагентите. Пазарната стойност на тези активи не се различава съществено от тяхната отчетна стойност.

3.3 Ликвиден риск

Предпазливото управление на ликвидния риск предполага поддържането на достатъчно парични средства и възможност за финансиране посредством съгласувани кредитни лимити. Ликвидният риск се следи стриктно от ръководството.

Таблицата по-долу представлява анализ на финансовите задължения на Дружеството при съответните падежи на база на оставащия период. Посочените суми в таблицата са договорените недисконтирани парични потоци.

	до 1 месец	Между 1 и 3 месеца	Между 3 и 12 месеца	Общо
Към 31 декември 2012 г.				
Други задължения	-	3	-	3
Общо финансови задължения	-	3	-	3

	До 1 месец	Между 1 и 3 месеца	Между 3 и 12 месеца	Общо
Към 31 декември 2013 г.				
Други задължения	-	128	-	128
Заеми	91	157	31,997	32,245
Общо финансови задължения	91	285	31,997	32,373

3.4 Управление на капиталовия риск

Целите на Дружеството при управлението на капитала са да запазят способността на Дружеството да функционира като действащо предприятие, за да може да осигурява възвръщаемост на акционерите и ползи на съдружниците и да запази оптимална капиталова структура, за да намали цената на капитала. Общият размер на капитала е изчислен от ръководството и е посочен като „собствен капитал“.

4. Значими счетоводни оценки и преценки

Ръководството на Дружеството извършва оценки и преценки за бъдещото развитие. Прогнозите и преценките се оценяват често и са базирани на исторически опит и други фактори, включително очаквания за бъдещи събития, смятани за приемливи предвид обстоятелствата.

Оценка на пазарната стойност на инвестиционните имоти

Справедливата стойност на инвестиционните имоти, отчетени по метода на цена на придобиване в съответствие с МСС 40, се актуализира с цел да отразява пазарните условия към края на отчетния период, като се използват оценителски доклади на лицензирано оценителско дружество. Справедливата стойност на инвестиционния имот е цената, която може да бъде получена при продажба на имота в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката. Най-добрият пример за справедлива стойност е текущата цена на активен пазар за подобни недвижими имоти. При липсата на подобна информация, оценката на справедливата стойност извършена от външен оценител се основава на скорошни цени на имоти в различно състояние или местоположение, с корекции отразяващи тези различия.

За целите на оповестяването справедливата стойност се основава на оценителски доклади изготвени от оценителско дружество към края на отчетния период. В резултат на текущата икономическа среда и пазарни условия, честотата на сделките с недвижими имоти е сравнително ниска. Въпреки това ръководството прецени, че за определянето на справедлива стойност все още има достатъчна пазарна активност, която да осигури сравними цени за обичайни сделки с подобни имоти.

Справедливата оценка на външните оценители се базира върху:

- (i) текущите цени на активния пазар на недвижими имоти от различен тип, в зависимост от местоположението;
- (ii) текущите цени на подобни имоти на по-малко активни пазари, коригирани съгласно промените в икономическите условия, настъпили от деня на сделката при тези цени
- (iii) прогнози за дисконтирани парични потоци на база на надеждни оценки на бъдещи парични потоци, изчислени на основата на договорености по съществуващи договори и (когато е възможно) от външни индикатори като текущите пазарни цени на наемите за подобни имоти със същото местоположение и при същите условия и използвайки проценти на дисконтиране, които отразяват текущите пазарни оценки за несигурността относно сумите и падежите на паричните потоци.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31.12.2013 г. се представя в три нива на йерархия на справедливата стойност в зависимост от това дали входящите данни за определяне на справедливата стойност са наблюдавани или ненаблюдавани.

Ниво 1 – Справедливата стойност на инвестиционните имоти се базира на входящи данни от некоригирани котираны 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) котираны цени на активни пазари за сходен тип имоти, ii) котираны цени за идентичен или сходен тип имоти на неактивни пазари, iii) цени базирани на информация от наблюдавани пазари получени или потвърдени чрез съотношения или други.

Ниво 3 – Справедливата стойност на инвестиционните имоти се базира на използване на значителни ненаблюдавани входящи данни.

ИМО 03 ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2013 г.

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

4 Значими счетоводни оценки и преценки (продължение)

Таблицата по-долу представя информация за справедливата стойност на инвестиционните имоти, отчетени по метода на цена на придобиване според нивото на йерархия на справедливата стойност.

Количествена информация за оценка на справедливата стойност, чрез използване на значителни ненаблюдавани входящи данни

(Ниво 3)

Вид недвижим имот	Справедлива стойност към 31.12.2013 г. в хил.лв	Методи за остойностяване	Значими ненаблюдавани входящи данни	Интервал (средно претеглен) за 2013 г. в лева	Връзка между ненаблюдаваните входящи данни и справедливата стойност
Жилищни имоти	24,883	Метод на пазарните сравнения	Цена на кв.м.	1,095 – 1,584	Значителното увеличение на цената на кв.м. ще доведе до по-висока справедлива стойност

Инвестиционният имот е придобит през последното тримесечие на 2013 г. Към 31.12.2013 г. на база очакванията на ръководството за реализация на имота и бъдещите разходи, е направена обезценка в размер на 2,014 хил.лв.. В резултат на направената обезценка справедливата стойност на имота е близка до неговата отчетна стойност.

5	Разходи свързани с инвестиционни имоти	2013 г.	2012 г.
	Разходи за обезценка	(2,014)	-
		<u>(2,014)</u>	<u>-</u>
6	Административни разходи	2013 г.	2012 г.
	Разходи за персонал	(1)	-
	Одиторски услуги	(7)	(8)
	Други разходи	(2)	(1)
		<u>(10)</u>	<u>(9)</u>

ИМО 03 ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2013 г.

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

7 Финансови (разходи) / приходи, нетно

	2013 г.	2012 г.
Финансови разходи		
Разходи за лихви	(88)	-
Други финансови разходи	(12)	(1)
Общо финансови разходи	(100)	(1)
Финансови приходи		
Приходи от лихви	12	12
Общо финансови приходи	12	12

8 Разходи за данъци

	2013 г.	2012 г.
Счетоводна (загуба) / печалба преди данъци	(2,112)	2
Данък определен на база ефективна данъчна ставка 10% (2012:10%)	(211)	-
Данъчен ефект от непризнати за данъчни цели разходи	209	(1)
Непризнат отсрочен данък за годината	2	1

Отсрочените данъци се изчисляват при данъчна ставка, която ще бъде в сила момента на тяхната реализация. Данъкът приложим за 2013 г. е 10% (2012 г.: 10%).

Данъчната загуба за 2013 г. е 22 хил.лв. и непризнатия отсрочен данъчен актив е в размер на 2 хил.лв. За 2012 г. данъчната загуба е в размер на 11 хил.лв, а непризнатият отсрочен данъчен актив е в размер на 1 хил.лв.

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

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

9 Инвестиционни имоти

Отчетна стойност към 31 декември 2012 г.	-
Новопридобити	25,852
Обезценка	(2,014)
Отчетна стойност към 31 декември 2013 г.	23,838

ИМО 03 ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2013 г.

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

10	Експозиции при банки	Към 31 декември	
		2013 г.	2012 г.
	Парични средства в лева	326	9
	Парични средства в евро	218	-
	Общо парични средства в банки	544	9
	Депозити при банки	560	550

11 Заеми

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

	Към 31 декември	
	2013 г.	2012 г.
Банкови заеми	31,293	-
Начислена лихва	13	-
	31,306	-

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

Всички задължения са договорени с плаваща лихва (едномесечен EURIBOR) плюс надбавка от 2.75%. В договорите за заем не са включени условия за нарушаване на договора.

12 Търговски и други задължения

	Към 31 декември	
	2013 г.	2012 г.
Одиторски услуги	3	3
Други задължения	125	-
	128	3

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

13 Основен капитал

	Брой акции	Номинална стойност на една акция (BGN)	Стойнос т (BGN'00 0)
Към 1 януари 2012 г.	2,500	1	2,500
Към 1 януари 2013 г.	2,500	1	2,500
Към 31 декември 2013 г.	2,500	1	2,500

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

ИМО 03 ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2013 г.

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

14 Сделки със свързани лица и салда

Компанията-майка е И Ар Би Ню Юръп Холдинг БВ (Холандия), която от своя страна е 100% собственост на Юробанк Ергасиас С.А. (Гърция). И Еф Джи Груп беше контролиращия акционер в Юробанк Ергасиас С.А., притежаващ до 23.07.2012 г. 44.70% от обикновените акции с право на глас. През май 2013 година, след пълното участие в рекапитализацията на Юробанк Ергасиас С.А. в размер на 5,839 милиона евро Гръцкият фонд за финансова стабилност се превърна в контролиращия акционер и свързано лице с Юробанк Ергасиас С.А.. На 19.06.2013 г. Гръцкият фонд за финансова стабилност придоби 3,789,317,358 от обикновените акции с право на глас на Юробанк Ергасиас С.А., представляващи 98.56% от акционерния капитал. След емитирането на 205,804,664 нови обикновени акции през юли, както беше решено на Годишното общо събрание на акционерите от 27.06.2013 г., процентът на правата на глас на Гръцкия фонд за финансова стабилност в Юробанк Ергасиас С.А. намаля до 93.55%. След увеличението на акционерния капитал, одобрено от Извънредното общо събрание от 26.08.2013 г., контролният пакет от акции притежаван от Гръцкия фонд за финансова стабилност нарасна до 95.23%.

Групата на Юробанк Ергасиас С.А. разглежда другите гръцки банки контролирани, съвместно контролирани или със значително влияние на Гръцкия фонд за финансова стабилност в контекста на рекапитализацията на гръцките банки, както и служителите на ключови управленски позиции в Гръцкия фонд за финансова стабилност, като свързани лица. Сделките на Групата на Юробанк Ергасиас С.А. със свързаните с Гръцкия фонд за финансова стабилност гръцки банки се осъществяват в рамките на нормалните бизнес отношения, съгласно пазарни условия и не са повлияни от Гръцкия фонд за финансова стабилност като основен акционер в Банката и не са включени в представените сделки със свързани лица.

Ръководството на Дружеството не е получило възнаграждение през 2013 г. и 2012 г.

Дружеството има следните сделки и салда със свързани лица:

Разходи за лихви	2013 г.	2012 г.
Юробанк Прайвит банк Люксембург С.А.	88	-
Приходи от лихви		
Юробанк България АД	12	11
Разходи за валутни операции		
Юробанк България АД	12	-
Парични средства и еквиваленти		
Юробанк България АД	1,104	559
Заеми		
Юробанк Прайвит банк Люксембург С.А.	31,293	-
Начислена лихва		
Юробанк Прайвит банк Люксембург С.А.	13	-
Вземания от свързани лица		
Юробанк България АД	-	3

15. Поети ангажименти и условни задължения

Към 31 декември 2013 г. не са открити съществени поети ангажименти и условни задължения от Ръководството.

16. Събития след датата на баланса

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