

ИМО 03 ЕАД

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 ДЕКЕМВРИ 2016 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	9-33

Доклад на независимия одитор

До акционера на „Имо оз“ ЕАД

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „Имо оз“ ЕАД („Дружеството“), съдържащ счетоводния баланс към 31 декември 2016 г. и отчет за всеобхватния доход, отчета за промените 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 представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2016 г. и 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 считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Независимост

Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС.

Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие

Обръщаме внимание на приложение 2.1 към този финансов отчет, където е оповестено, че към 31 декември 2016 г. нетните активи на Дружеството са с отрицателна стойност в размер на 9,709 хил. лева и регистрираният му капитал превишава чистата стойност на имуществото, което не е в съответствие с Търговския закон. Тези обстоятелства, изложени в приложение 2.1, свидетелстват за наличието на съществена несигурност, която би могла да породи значимо съмнение относно способността на Дружеството да продължи дейността си като действащо предприятие, тъй като поддържането на дейността му зависи от капиталовата подкрепа на Дружеството-майка и ликвидната подкрепа на Юробанк Прайвит Банк Люксембург СА. Нашето мнение не е модифицирано по 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 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 изискванията по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС), издадени на 29.11.2016 г./утвърдени от нейния Управителен съвет на 29.11.2016 г. 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 за финансовия отчет

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

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

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

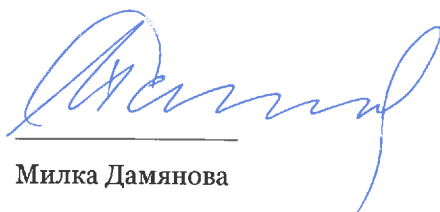
Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока 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:

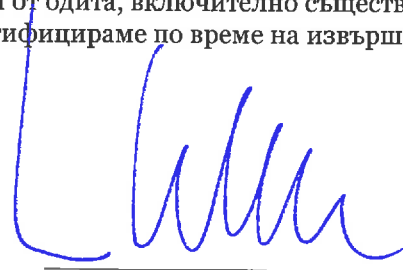
- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят 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.
- достигахме 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 ръководството, 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.



Милка Дамянова
Регистриран одитор



Шефан Вайблен
„ПрайсуотърхаусКупърс Одит“ ООД

Дата 07.06.2017
София, България



Ръководството представя годишен доклад и годишен финансов отчет към 31 декември 2016 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети в Европейския съюз. Този финансов отчет е одитиран от ПрайсуотърхаусКупърс Одит ООД.

ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА И ПРЕГЛЕД

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

Едноличен собственик на капитала е И Ар Би Ню Юръп Холдинг Б.В., Холандия, регистрирана в Търговската камара на Холандия под регистрационен номер 34192535. Дружеството няма клонове в страната или чужбина.

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.

Дружеството не извършва дейност в научноизследователската и развойната област.

СТРУКТУРА НА ОСНОВНИЯ КАПИТАЛ

Към 31.12.2016 г. общият брой на обикновените акции възлиза на 125,000 всяка с номинална стойност 1 лв.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ

Към 31.12.2016 г. Съвет на директорите се състои от:

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

Димитър Шумаров е Член на Съвета на директорите и Изпълнителен Директор до 09 Септември 2016. На същата дата Мариана Христова е назначена като Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор.

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

През 2016 г. членовете на Съвета на директорите не са получавали възнаграждения от Дружеството в качеството им на членове на Съвета на директорите.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

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, притежаваша 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 (до 28 Септември 2016);
- Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД, България – Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор.

Мариана Вельова Христова

- Българиян Ритейл Сървисиз АД, България - Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Имо Централен Офис ЕАД, България – Член на Съвета на директорите;
- Свободна зона Пловдив АД, България – Член на Съвета на директорите.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ (Продължение)

Михалис Стамү

- Имо Пропърти Инвестмънтс Букурещ, Румъния – Член на Съвета на директорите;
- Имо II Пропърти Инвестмънтс Букурещ, Румъния – Член на Съвета на директорите;
- Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД, България – Член на Съвета на директорите;
- Имо Централен Офис ЕАД, България - Член на Съвета на директорите;
- Имо Рила ЕАД, България - Член на Съвета на директорите (до 28 Септември 2016);
- ERB Leasing EAD, Bulgaria - Член на Съвета на директорите;
- ERB Property Services Sofia AD, Bulgaria - Член на Съвета на директорите;
- Eurobank Property Services S.A., Romania - Член на Съвета на директорите.

Димитър Борисов Шумаров

- Имо Рила ЕАД, България - Член на Съвета на директорите (до 28 Септември 2016);
- ERB Leasing EAD, Bulgaria - Председател на Съвета на директорите (до 2 Септември 2016);
- Юробанк България АД, България – Член на борда на директорите и Изпълнителен директор;
- Клуб на Главните финансови директори, 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 2016 г. е загуба в размер 703 хил.лв. Финансовите разходи представляват основната част от общите разходи – 540 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 2017 г.

Дружеството не планира нови придобивания през 2017 г. Основната цел пред Дружеството е продажбата на придобития имот.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ (Продължение)

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 2016 г.

СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

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

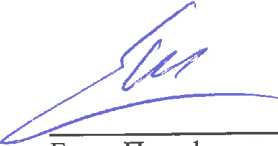
ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

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 2016 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



Дата: 05 Юни 2017

София, България

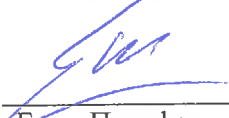
ИМО 03 ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
31 ДЕКЕМВРИ 2016 г.

(Всички суми са в хиляди лева)

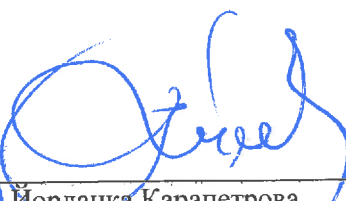
Прил.

		2016 г.	2015 г.
Разходи свързани с инвестиционни имоти	5	(155)	(100)
Административни разходи	6	(8)	(9)
Оперативна загуба		(163)	(109)
Финансови разходи, нетно	7	(540)	(609)
Загуба преди данъци		(703)	(718)
Разходи за данъци		-	-
		(703)	(718)
Загуба за годината			
Друг всеобхватен доход за годината		-	-
Общ всеобхватен доход за годината		(703)	(718)

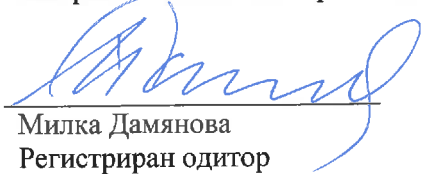
Финансовите отчети са одобрени на 05 Юни 2017 г.


 Емил Пилафов
 Изпълнителен Директор и
 Председател на Съвета на
 директорите




 Йорданка Карапетрова
 Отговорна за изготвяне на финансовите
 отчети

Заверил съгласно одиторския доклад:


 Милка Дамянова
 Регистриран одитор


 Щефан Вайблен
 „ПрайсуотърхаусКупърс Одит“ ООД

Дата: 04.06.2017
 София, България

Дата: 04.06.2017

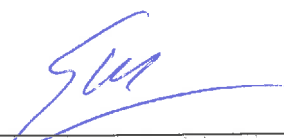


ИМО 03 ЕАД
СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
31 ДЕКЕМВРИ 2016 г.

(Всички суми са в хиляди лева)

	Прил.	Към 31 декември 2016 г.	2015 г.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	9	17,971	17,971
Общо нетекущи активи		17,971	17,971
Текущи активи			
Парични средства и парични еквиваленти	10	225	448
Търговски вземания и други активи		1	-
ДДС за възстановяване		3	6
Общо текущи активи		229	454
Общо активи		18,200	18,425
Текущи задължения			
Заеми	11,14	27,897	27,418
Търговски и други задължения	12	12	13
Общо задължения		27,909	27,431
Собствен капитал			
Основен капитал	13	125	125
Натрупана загуба		(9,834)	(9,131)
Общо собствен капитал		(9,709)	(9,006)
Общо собствен капитал и задължения		18,200	18,425

Финансовите отчети са одобрени на 05 Юни 2017 г.



Емил Пилафов
 Изпълнителен Директор и
 Председател на Съвета на
 директорите

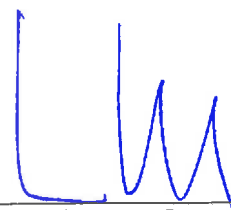



Йорданка Карапетрова
 Отговорна за изготвяне на финансовите
 отчети

Заверил съгласно одиторския доклад:



Милка Дамянова
 Регистриран одитор



Щефан Вайблен
 „ПрайсуотърхаусКупърс Одит“ ООД

Дата: 07.06.2017
 София, България



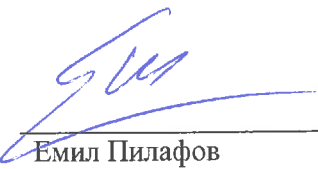
Дата: 07.06.2017

ИМО 03 ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
31 ДЕКЕМВРИ 2016 г.

(Всички суми са в хиляди лева)

	Основен капитал	Натрупана загуба	Общо
Към 1 януари 2015 г.	2,500	(10,788)	(8,288)
Друг всеобхватен доход	-	-	-
Пренасяне на данъчна загуба	(2,375)	2,375	-
Загуба за годината	-	(718)	(718)
Към 1 януари 2016 г.	125	(9,131)	(9,006)
Друг всеобхватен доход	-	-	-
Загуба за годината	-	(703)	(703)
Към 31 декември 2016 г.	125	(9,834)	(9,709)

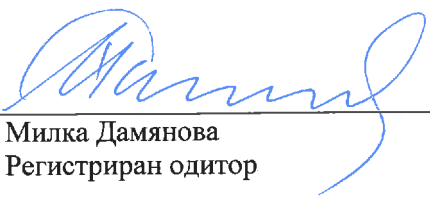
Финансовите отчети са одобрени на 05 Юни 2017 г.

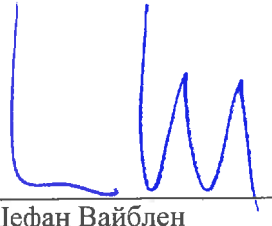

 Емил Пилафов
 Изпълнителен Директор и Председател
 на Съвета на директорите




 Йорданка Карапетрова
 Отговорна за изготвяне на финансовите отчети

Заверил съгласно одиторския доклад:


 Милка Дамянова
 Регистриран одитор


 Шефан Вайблен
 „ПрайсуотърхаусКупърс Одит“ ООД

Дата: 04.06.2017
 София, България

Дата: 04.06.2017



ИМО 03 ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
31 ДЕКЕМВРИ 2016 г.

(Всички суми са в хиляди лева)

	2016 г.	2015 г.
Оперативна дейност		
Плащания към доставчици и други кредитори	(192)	(114)
ДДС при покупка на инвестиционен имот	30	22
Други парични потоци от оперативна дейност	(1)	(1)
Нетни парични потоци за оперативни дейности	(163)	(93)
Финансова дейност		
Получени заеми	489	-
Изплатени лихви	(549)	(575)
Нетни парични потоци от финансова дейност	(60)	(575)
Увеличение / (намаление) на парични средства и парични еквиваленти	(223)	(668)
Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината	448	1,116
Парични средства и парични еквиваленти в края на годината	225	448

Финансовите отчети са одобрени на 05 Юни 2017 г.

Емил Пилафов
 Изпълнителен Директор и Председател на
 Съвета на директорите



Йорданка Карапетрова
 Отговорна за изготвяне на финансовите отчети

Заверил съгласно одиторския доклад:

Милка Дамянова
 Регистриран одитор

Щефан Вайблен
 „ПрайсуотърхаусКупърс Одит“ ООД

Дата: 07.06.2017
 София, България

Дата: 07.06.2017



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

Принцип на действащото предприятие

Финансовият отчет е изготвен на база принципа на действащото предприятие, който предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще. Към 31 Декември 2016, Дружеството има отрицателен собствен капитал и разчита на бъдеща подкрепа и финансиране от страна на Групата, за да продължи съществуването си на база принципа на действащо предприятие. Настоящата кредитна линия е подновена със срок 29.06.2018.

ИМО 03 ЕАД има отрицателен собствен капитал в размер на 9,709 хиляди лева и е в нарушение на член 252, ал (1), т.5 от българския Търговския закон, тъй като регистрираният капитал надвишава нетните активи.

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

Позиция на Групата

През юни 2016 г., след приключването на съществени подготвителни дейности, Гърция успешно завърши първият преглед на Третата икономическа програма за корекции (ТИПК), което направи възможно отпускането на 10.3 млрд. евро от втория транш на кредита на Европейския механизъм за стабилност (ЕМС). Това позволи на страната да покрие своите нужди за обслужване на кредити и да изчисти част от просрочените си задължения към частния сектор. В съответствие със споразумението с европейските партньори, властите поеха ангажимент да запазят достатъчна ликвидност в банковата система, докато Гърция изпълни задълженията си съгласно ЕМС програмата.

2. Счетоводна политика (продължение)**2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)****Позиция на Групата (продължение)**

Следващото ключово събитие за Гърция е своевременното и успешно приключване на втория преглед на ТИПК, който тече в момента. Това ще позволи да се възстанови доверието на депозантите и ще ускори връщането на депозитите. Успешното приключване на прегледа ще улесни по-бързото освобождаване на капиталовите контроли и ще позволи участието в Програмата за количествени облекчения на ЕЦБ, което зависи от решенията на институциите относно плана за въвеждане на средносрочни облекчителни мерки по дълга. Освен това, намалението на краткосрочната несигурност, заедно с решителното въвеждане на реформите, съгласувани в контекста на ЕМС програмата и мобилизирането на финансирането от Европейския съюз (ЕС) за подкрепа на вътрешните инвестиции и създаване на работни места, ще улеснят възстановяването на увереността в бъдещето на гръцката икономика и по-нататъшната стабилизация на вътрешната икономическа среда, които са необходими условия за връщането на страната към пътя на устойчив растеж.

Основните рискове и несигурности произтичат от текущата макроикономическа среда в Гърция и по-нататъшните закъснения в приключването на втория преглед на ТИПК. По-конкретно рисковете включват: (а) възможни закъснения във въвеждането на плана за реформи с цел да се изпълнят следващите цели и ключовите етапи на ТИПК, които от своя страна ще доведат до закъснение в отпускането на третия транш от заема на ЕМС от 6.1 млрд. евро, (б) влиянието на несигурността, свързана с времето на завършването на втория преглед на ТИПК върху нивото на икономическа активност,

(в) влиянието на допълнителните фискални мерки съгласувани при първия преглед на ТИПК върху нивото на икономическа активност, (г) времето на пълното премахване на рестрикциите за свободно движение на капитал и съответния ефект върху нивото на икономическа активност, (д) възможното ускоряване на изтичането на депозити наблюдавано през първите два месеца на 2017 и/или възможните закъснения в ефективното управление на необслужваните кредити като резултат от продължаващата макроикономическа несигурност, (е) възможно влошаване на бежанската криза и нейното влияние върху вътрешната икономика и (ж) геополитическите условия в по-широк регион и външните шокове от забавянето на глобалната икономика.

След успешното завършване на рекапитализацията си през ноември 2015 г., единствено и само със средства от частни източници, Групата е фокусирана върху органичното засилване на капиталовата си позиция посредством бъдещо увеличаване на доходите преди провизии, докато поддържа своите устойчиви практики за управление на риска и чрез продължаващите допълнителни инициативи, свързани с реструктуриране, трансформация и оптимизация на операциите, в Гърция и в чужбина, които ще генерират или освободят допълнителен капитал и/или ще намалят рисковопретеглените активи. Една от приоритетните ключови области е активното и ускорено управление на необслужваните експозиции, с цел да намали съществено техния размер в съответствие с оперативните цели на Юробанк Ергасиас и като се използва предимството на вътрешната инфраструктура на Групата, външните партньорства и съществените законови промени, които са се случили или се очаква да се случат. Базисният собствен капитал от първи ред на Групата (СЕТ1) възлиза на 17,4% към края на септември 2016 г., а нетната печалба на разположение на акционерите възлиза на 192 млн. евро за периода, приключил на 30 септември 2016 г.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

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

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

Независимо от отбелязаното по-горе значително намаление на процента на акциите все още се счита, че Гръцкият фонд за финансова стабилност (ГФФС) има значително влияние върху Юробанк Ергасиас. В контекста на закон 3864/2010, който е в сила, ГФФС упражнява своето право на глас в общото събрание на гръцката банка включително за решения, отнасящи се до изменение на Устава на банката, включително увеличение или намаление на капитала или съответното упълномощаване на Съвета на директорите на банката, решения по сливания, разделения, преустройство, възстановяване, удължаване на съществуването или прекратяване на дейността на банката, трансфер на активи, или някакъв друг въпрос, изискващ одобрение от квалифицирано мнозинство, както е записано в Закона за предприятията 2190/1920. В допълнение на 4 декември 2015 година Юробанк Ергасиас сключи ново Рамково споразумение с ГФФС, заменяйки предишното, подписано на 26 август 2014 година, което регулира по-конкретно, (а) корпоративното управление на банката, (б) плана за реструктуриране и неговото съблюдаване, (в) мониторинг върху прилаганата рамката за управление на необслужвани кредити и изпълнението на решението за необслужвани кредити от страна на банката, (г) значими задължения и прехвърляне на правата на глас, (д) мониторинг на фактическия рисков профил на банката, съгласно одобрените рискова и капиталова стратегии, (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.

Изменения на стандарти и нови разяснения, приети от Дружеството

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 2016 г.:

- 2. Счетоводна политика (продължение)**
2.1 База за изготвяне на годишните финансови отчети (продължение)

Пояснителни бележки към финансовите отчети (продължение)

МСС 1, Изменения - Инициатива за оповестяване

Измененията разясняват, че дружеството не трябва да представя във финансовите отчети, в т.ч. в бележките, специфични оповестявания, изисквани от МСФО, ако информацията, получена от това оповестяване не е съществена; разясняват също, че допълнителни оповестявания могат да бъдат необходими, ако информацията, изискуема от МСФО не е достатъчна за разбирането на въздействието на определени транзакции и събития върху финансовото състояние и резултати на дружеството. Договорените елементи на счетоводния баланс и отчета за доходите, уточнени в МСС 1, може да се наложи да се разделят, ако това ще допринесе за разбирането на финансовото състояние или резултатите от дейността дружеството. Също така има ново ръководство за използването на междинни суми. В отчета за друг всеобхватен доход (ДВД), делът на ДВД, произтичащ от отчетени капиталови инвестиции – съучастия и съвместни предприятия, трябва да се представи като една позиция, групирана въз основа на това дали елементите ще бъдат или няма да бъдат рекласифицирани впоследствие към печалбата или загубата и когато определя системен подход за представянето на бележките, дружеството трябва да вземе предвид разбираемостта и съпоставимостта на неговите финансови отчети.

Прилагането на изменението няма ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

МСС 16 и МСС 38, Изменения - Разяснение към допустими методи на амортизация

Измененията поясняват, че методът на амортизация на имоти и съоръжения, основан на приходите, е неподходящ. Също така пояснява, че приходите са неподходяща база за измерване на потреблението на икономически изгоди, възникнали от нематериалните активи.

Прилагането на изменението няма ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

МСС 19, Изменение - Планове с дефинирани доходи: вноски от наетите лица

Изменението разяснява счетоводното отчитане на плановите за периода след пенсиониране, когато от служители или трети страни се изисква да правят вноски, които не се различават в зависимост от продължителността на трудовия стаж, например вноски от служител, изчислени на базата на фиксиран процент от заплатата. Изменението позволява тези вноски да се приспадат от пенсионния разход през годината, в която се извършва свързани с този план труд, вместо да се разпределят на периодите на трудов стаж.

Приносът, който варира в зависимост от продължителността на стажа на служителя, може да се разпредели за периода на работа като се използва формулата за принос или правопрпорционално, в съответствие с приложения метод за разпределяне към брутното възнаграждение в съответствие с параграф 70 от МСС 19. Прилагането на изменението няма ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

МСС 27, Изменение- Метод на собствения капитал в индивидуалните финансови отчети

Това изменение позволява на дружествата да използват метода на собствения капитал в индивидуалните си финансови отчети за измерване на инвестиции в дъщерни, съвместни или асоциирани предприятия и изяснява дефиницията за индивидуални финансови отчети. По-точно индивидуалните финансови отчети са тези, представени в допълнение към консолидираните финансови отчети или в допълнение към финансовите отчети на инвеститор, който няма инвестиции в дъщерни предприятия, но има инвестиции в асоциирани или съвместни предприятия, които МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия изисква да бъдат отчитани чрез метода на собствения капитал.

Прилагането на изменението няма ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

Пояснителни бележки към финансовите отчети (продължение)

МСФО 11, Изменение – Финансово отчитане на придобиване на дялово участие в съвместни предприятия

Изменението изисква инвеститорът да прилага принципите за счетоводното отчитане на бизнес комбинации по МСФО 3 Бизнес комбинации и други МСФО, които не са в противоречие с МСФО 11, когато се придобива дял от съвместното споразумение, което представлява „бизнес“ по смисъла на МСФО 3. Измененията, които се прилагат и когато съществуващ бизнес е внесен като дял в съвместни операции при неговото формиране, изискват оповестяване на информация, определена в МСФО 3 и други МСФО за бизнес комбинации. Измененията са приложими за придобиване на първоначален дял в съвместна операция, както и когато е внесен допълнителен дял в съществуваща съвместна операция, докато съвместният оператор запазва съвместен контрол. Съществуващите дялове в съвместните дейности не се преизчисляват при придобиване на допълнителни дялове, при условие че съвместният контрол се запазва.

Прилагането на изменението няма ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

МСФО 10, МСФО 12 и МСС 28, Изменения - Инвестиционни дружества: Прилагане на изключението за консолидация

Измененията разясняват прилагането на изключението за изготвяне на консолидирани финансови отчети за дъщерни дружества на инвестиционни дружества. Прилагането на изменението няма ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

Годишни подобрения на МСФО – Цикъл 2010 г. - 2012 г.

Измененията въвеждат основни изменения в седем МСФО в резултат на публикуването на резултатите от проекта на СМСС за годишни промени цикъл 2010 г. – 2012 г. Темите, които са обект на тези изменения са посочени по-долу:

- МСС 2 „Плащане на базата на акции “: Термините "условие за изпълнение "и" условие за услугата "са дефинирани като две отделни понятия;
- МСС 3 „Бизнес комбинации“: Бизнес комбинации “: пояснява се, че условно възнаграждение при бизнес придобиване, което не е класифицирано като собствен капитал, независимо дали попада в обхвата на МСС 39 (или приет МСФО 9), впоследствие се оценява по справедлива стойност към всяка отчетна дата, като промените в справедливата стойност се признават в печалбата или загубата
- МСС 8 "Оперативен сегмент": Необходимо е оповестяването на преценките, направени от ръководството при обобщаването на оперативните сегменти, включително описание на обобщените сегменти и оценените икономически показатели, за да се определи, че обобщените сегменти имат сходни икономически характеристики. Освен това е необходимо съгласуване на секторни активи с общите активи на предприятието, ако повторното отчитане се отчита пред ръководителя на оперативния оператор
- МСС 13 "Оценка на справедливата стойност": пояснява се, че краткосрочните вземания и задължения, които нямат обявени лихвени проценти, могат да се държат на суми по фактури, когато ефектът от дисконтирането е несъществен;

2. Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

Годишни подобрения на МСФО – Цикъл 2010 г. - 2012 г. (продължение)

- МСС 16 "Имоти, машини, съоръжения и оборудване": Изяснено е как брутната балансова стойност и натрупаната амортизация се третират, когато предприятието използва модела на преоценка;

- МСС 24 "Оповестяване на свързани лица": уточнява се, че образувание, което предоставя услуги на ключов управленски персонал на отчитащото се предприятие или на неговото предприятие майка ("управляващото дружество") е свързано лице към отчитащото се предприятие и сумите, които са му начислени за предоставените услуги Трябва да бъдат разкрити; и

- МСС 38 "Нематериални активи": пояснява се как брутната балансова стойност и натрупаната амортизация се третират, когато предприятието използва модела на преоценка;

Прилагането на изменението няма ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

Годишни подобрения на МСФО – Цикъл 2012 г. - 2014 г.

Измененията въвеждат основни изменения в четири МСФО в резултат на публикуването на резултатите от проекта на СМСС за годишни промени цикъл 2012 г. – 2014 г. Темите, които са обект на тези изменения са посочени по-долу:

- МСФО 5 „Нетекущи активи, държани за продажба”: Уточнено е, че когато даден актив (или група активи за продажба) е прекласифициран от „държан за продажба“ на „държан за разпространение“ или обратното, това не представлява промяна в плана за продажба или дистрибуция и не трябва да се отчита като промяна. Следователно активът (или групата от активи за продажба) няма необходимост да бъде отчитан във финансовите отчети като такъв, който никога не е бил класифициран като „държан за продажба“ или „държан за разпространение“, само поради променения подход за продажба. Изменението позволява тези вноски да се приспадат от пенсионния разход през годината.

- МСФО 7 „Финансови инструменти: Оповестяване” – Представени са конкретни насоки за прехвърлени финансови активи, които да помогнат на ръководството да определи дали условията на споразумението за обслужване представляват "продължаващо участие". Уточнено е, че допълнителното оповестяване във връзка с МСФО 7 „Оповестяване – компенсиране на финансови активи и пасиви” трябва да бъде включено в междинните отчети, само ако се изисква от МСС 34.

- МСС 19 „Доходи на наети лица”: При определяне на дисконтовия процент за задълженията по доходите след напускане, е важна валутата, в която са деноминирани пасивите, а не държавата, в която възникват.

- МСС 34 „Междинни финансови отчети” : Това, което се има предвид с позоваването в стандарта на „информация, оповестена някъде другаде в междинния финансов отчет” е, че трябва да се осигурява препратка от междинния финансов отчет до местоположението на тази информация (например коментар на ръководството или доклад за риска) и да бъде предоставена информацията за потребителите при същите условия и в същото време като междинните финансови отчети.

Прилагането на измененията няма ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

. Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

Пояснителни бележки към финансовите отчети (продължение)

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

Някои нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти и разяснения влизат в сила след 2016 г., защото все още не са приети от Европейския съюз или не са приложени по-рано от Групата. Тези, които биха имали влияние върху Групата, са представени по-долу:

МСС 7, Изменения - Инициатива за оповестяване (в сила от 1 януари 2017 г., все още неприет от ЕС)

Изменението изисква оповестяване на информация, която ще позволи на читателите на финансовия отчет да оценят промените в задълженията, произтичащи от финансова дейност, включваща както промени, произлизащи от парични потоци, така и непарични промени. Промените във финансовите активи трябва да бъдат включени в това оповестяване, ако това са активи, които хеджират задължения, произлизащи от финансова дейност, в случай че паричните потоци от тези финансови активи са били или ще бъдат включени в паричните потоци от финансова дейност.

Прилагането на изменението не се очаква да има ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

МСС 12, Изменение - Признаване на отсрочени данъчни активи за нереализирани загуби (в сила от 1 януари 2017 г., все още неприет от ЕС)

Изменението пояснява, че (а) нереализираните загуби по дългови инструменти, оценявани по справедлива стойност във финансовите отчети и по себестойност за данъчни цели, могат да повлияят на данъчно признатите временни разлики независимо дали дружеството очаква да възстанови балансовата стойност на дълговия инструмент посредством продажба или ползване

(б) оценките за бъдещи данъчни печалби не включват намаленията за данъчни цели, произтичащи от сторниране на тези временни данъчни разлики;

Изменението позволява тези вноски да се приспадат от пенсионния разход през годината.

(в) при оценката на бъдещата облагаема печалба може да се приеме, че ще се възстанови сума, която е по-висока от балансовата стойност на актив, ако има достатъчно доказателства, че това е възможно да се случи; (г) отложеният данъчен актив е оценяван в комбинация с всички останали отложени данъчни активи, за които данъчният закон не ограничава източниците на облагаема печалба, срещу които могат да бъдат възстановени определени видове отсрочените данъчни активи. Когато се прилагат ограничения, отложените данъчни активи се оценяват съвместно с други отложени данъчни активи от същия тип.

Прилагането на изменението не се очаква да има ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

Пояснителни бележки към финансовите отчети (продължение)

МСС 40, Изменение - Прехвърляния на инвестиционни имоти (в сила от 1 януари 2018 г., все още неприет от ЕС)

Изменението разяснява, че прехвърлянето на имот, включително имот в строеж или изграждане към или извън от категория инвестиционни имоти може да бъде направено само когато има промяна в предназначението на имота.

Такава промяна в начина на използване е налице, кога имотът отговоря или престава да отговаря на дефиницията за инвестиционен имот и трябва да бъде подкрепена с доказателства.

Прилагането на изменението не се очаква да има ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

МСФО 2, Изменение - Класификация и измерване на транзакциите по плащане на базата на акции (в сила от 1 януари 2018 г., все още неприет от ЕС)

Изменението разяснява (а) измерването на плащане на базата на акции, уредено с парични средства (б) осчетоводяването на промяната на плащания, базирани на акции от уреждани с парични средства на уреждани с инструменти на собствения капитал и (в) класифицирането на плащанията, базирани на акции уреждани нетно от данъка при източника.

По-специално изменението уточнява, че плащанията, базирани на акции, уреждани с парични средства, се измерват като се използва същия подход като тези, уреждани с издаване на инструменти на собствения капитал. Уточнява се, че при промяна на задължението от такова за уреждане с парични средства на уреждано с издаване на инструменти на собствения капитал, първото се отписва и се признава новото със справедливата стойност на издадения инструмент на собствения капитал към датата на промяна и разликата се признава незабавно в печалбата и загубата.

Плащането, базирано на акции, нетно от данъка при източника за сметка на служителя се класифицира като изцяло уреждан с инструменти на собствения капитал, при условие, че би било класифицирано като уреждано с инструменти на собствения капитал и не е включено в нетен сетълмент.

Прилагането на изменението не се очаква да има ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

Пояснителни бележки към финансовите отчети (продължение)

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

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

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

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

Изменението не е свързано с дейността Дружеството.

МСФО 9, Финансови инструменти (в сила от 1 януари 2018 г.)

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

Класификация и измерване

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

2. Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

Пояснителни бележки към финансовите отчети (продължение)

Финансовите активи ще бъдат оценявани по амортизирана стойност, ако целта на бизнес модела е да задържи финансовите активи за събиране на договорни парични потоци и техните договорни парични потоци представляват единствено плащания по главница и лихва. Финансовите активи ще бъдат оценявани по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, ако целта на бизнес модела е както събиране на договорни парични потоци така и продажба на финансовите активи и техните договорни парични потоци представляват единствено плащания по главници и лихви. Всички останали финансови активи ще бъдат класифицирани по справедлива стойност в печалбата или загубата.

При първоначалното признаване дружеството може класифицира финансовия актив по справедлива стойност в печалбата или загубата, ако това отстранява или значително намалява счетоводно несъответствие. Освен това при първоначалното признаване на капиталов инструмент, който не е държан за търгуване, дружеството може неотменяемо да избере да представи последвалите промени в справедливата стойност в друг всеобхватен доход. Този избор се прави за всеки капиталов инструмент.

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

МСФО 9 запазва повечето от съществуващите изисквания за финансовите пасиви.

Все пак за финансови пасиви, отчитани в справедливата стойност в печалбата или загубата, а печалбите и загубите, които се дължат на промени в собствения кредитен риск, трябва да се отчитат в друг всеобхватен доход и впоследствие не могат да се прехвърлят в печалбата или загубата, освен ако подобно отчитане би създало или увеличило счетоводно несъответствие. Съгласно МСС 39 всяка промяна в справедливата стойност на пасивите, отчитани в справедлива стойност в печалбата или загубата, се признават в печалбата или загубата, освен ако това би създало и увеличило счетоводно несъответствие.

Оценка на бизнес модела

Бизнес моделът отразява как Дружеството управлява активите с цел генериране на парични потоци. Дали целта на Дружеството е единствено събиране на договорните парични потоци от актива, получаване на парични потоци от продажбата на активите или и двете. Финансовите активи, държани за търгуване или които се управляват на основата на справедливата стойност ще се отчитат в справедлива стойност в печалбата или загубата.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

Пояснителни бележки към финансовите отчети (продължение)

Подходът на Дружеството е да извършва оценка на бизнес модела в съответствие с оперативния си модел и информацията, предоставена на ключовия ръководен персонал. При провеждането на оценката по-горе Банката ще вземе под внимание редица фактори, включително:

- определените политики и цели за всеки портфейл;
- как представянето на всеки портфейл се оценява и отчита;
- рисковете, свързани с представянето на бизнес модела и как тези рискове се управляват;
- как ръководителите са компенсирани; и
- минал опит от това как паричните потоци от тези портфейли се събират, очаквания за бъдещи продажби и как определените цели на групата за управление на финансовите активи се постигат.

Преценка за „единствено плащания на главница и лихва“:

При определяне дали договорните парични потоци са единствено плащания на главница и лихва, Дружеството ще вземе под внимание дали договорните условия на инструментите са съвместими с основните кредитни споразумения – дали лихвата включва единствено възнаграждение за стойността на парите във времето, кредитен риск, друг основен риск, свързан с кредитирането и марж на печалбата. Това ще определи дали финансовият актив съдържа договорно условие, което би могло да промени стойността и падежа на договорените парични потоци по начин, който няма да е съвместим с условията по-горе. Когато договорните условия внасят експозиция към риск или волатилност, които не са съвместими с основните кредитни споразумения, свързаният финансов актив ще бъде отчетен в справедлива стойност в печалбата или загубата.

Обезценка на финансови активи

МСФО 9 въвежда модела за очаквана кредитна загуба (ОКЗ), който заменя модела на реализирана кредитна загуба от МСС 39. Новите изисквания премахват предпоставката в МСС 39, че трябва да се е случило кредитно събитие преди признаване на кредитни загуби и ще се прилага върху по-широка база от финансови инструменти в сравнение с МСС 39. Измерването на ОКЗ ще изисква използването на сложни модели и значителни преценки относно бъдещите икономически условия и кредитно поведение.

Новият модел за обезценка ще се прилага върху финансови активи, които не се отчитат в справедлива стойност в печалбата или загубата, включително заеми, вземания от лизинг, дългови ценни книжа, договори за финансови гаранции и издадени кредитни ангажименти. Няма да се признава обезценка на капиталови инструменти.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

Пояснителни бележки към финансовите отчети (продължение)

Новият стандарт използва „подход на три етапа“, който ще отразява промени в кредитното качество след първоначалното признаване. На всяка отчетна дата ще се признава загуба, равна на 12 месечна очаквана кредитна загуба за дългови инструменти, за които е определено, че имат нисък кредитен риск към отчетната дата и за всички други финансови активи, при които няма значително увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване. 12 месечната очаквана кредитна загуба е делът от очакваната кредитна загуба, която възниква в резултат на събития, водещи до просрочване на плащане, които е възможно да се случат в рамките на 12 месеца след отчетната дата. За финансови активи, които са претърпели значително увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване и не е установено специфично събитие, водещо до загуба, се признава загуба, равна на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента. Загубата за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка винаги ще бъде оценявана със стойност равна на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента.

Финансовите активи, за които е призната 12 месечната очаквана кредитна загуба, се счита, че попадат във „фаза 1“, финансовите активи, които са претърпели значително увеличение на кредитния риск са във „фаза 2“, а финансови активи, които са обезценени, са във „фаза 3“.

Измерването на очакваните кредитни загуби ще бъде вероятно претеглена средна стойност, която ще отразява стойността на парите във времето. При измерване на очакваната кредитна загуба ще бъде взета под внимание информация за минали събития, текущи обстоятелства и обективни и обосновани прогнози за бъдещи условия. В сравнение с МСС 39 се очаква новият модел за обезценка да доведе до по-високи разходи за обезценка за Дружеството.

Счетоводно отчитане на хеджирането

МСФО 9 въвежда нов общ модел за счетоводно отчитане на хеджирането, привеждащ отчитането на хеджирането в по-тясно съответствие с управлението на риска. Съгласно новия модел повече хеджиращи стратегии могат да попаднат в обхвата на счетоводното отчитане на хеджирането, защото влизат в сила нови изисквания за ефективност на хеджирането и преустановяването на счетоводното отчитане на хеджирането ще бъде позволено само при определени обстоятелства. В момента СМСС работи по отделен проект за осчетоводяване на макро хеджиращи дейности. Докато проектът не бъде приключен, дружествата имат избор да продължат да прилагат изискванията за счетоводното отчитане на хеджирането от МСС 39.

Преминаване към стандарта

Новите изисквания съгласно МСФО 9 ще бъдат приложени ретроспективно, като се промени баланса на Банката към датата на прехода – 01 януари 2018. Дружеството възнамерява да приложи изключението да не оповестява отново сравнителни стойности за предишни периоди, в резултат на което сравнителните стойности на Дружеството за 2017 ще бъдат представени на базата на МСС 39.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

Пояснителни бележки към финансовите отчети (продължение)

На базата на фактите и обстоятелствата, които съществуват към датата на първоначалното прилагане, ще трябва да бъдат направени оценките по-долу:

- Определяне на бизнес модела, в рамките на който е държан финансов актив;
- Определянето и отменяне на предишни класификации на определени финансови активи и пасиви по справедлива стойност в печалбата или загубата; и
- Определянето на някои инвестиции в капиталови инструменти, различни от държани за търгуване в справедлива стойност в друг всеобхватен доход.

МСФО 15, Приходи от договори с клиенти (в сила от 1 януари 2018 г.) и МСФО 15 изменения (в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС)

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

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

- Финансови инструменти и други договорни права и задължения в обхвата на МСФО 9 Финансови инструменти или МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване, МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 11 Съвместни предприятия, МСФО 27 Индивидуални финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия;
- Лизингови договори в обхвата на МСС 17 Лизинг (или МСФО 16 Лизинг);
- Застрахователни договори в обхвата на МСФО 4 Застрахователни договори.

Поради тази причина приход от лихви и такси, които са неделима част от финансови инструменти, ще продължи да не попада в обхвата на МСФО 15.

МСФО 15 установява, че приходите трябва да се признават по стойност, която отразява цената, която дружеството очаква получи в замяна на прехвърляне на стоки и услуги.

Той въвежда понятието за признаване на приход за задължения за изпълнение, когато са удовлетворени и контролът върху стока или услуга (възможността да се определя употребата и да се получава ползите от тях) е получен от клиента.

Обширни оповестявания ще бъдат необходими във връзка с прихода, който е признат и очакван от съществуващите договори.

В МСФО 15 бяха внесени поправки през април 2016 г., които предоставят някои пояснения, включително установяването на задълженията за изпълнение в договора.

Към момента Банката оценява ефекта от МСФО 15, но приемането на стандарта не се очаква да има значителен ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

Пояснителни бележки към финансовите отчети (продължение)

МСФО 16, Лизинг (в сила от 1 януари 2019 г., все още не е одобрен от ЕС)

МСФО 16, който замества МСС 17 Лизинг и свързани тълкувания въвежда единствен, балансов модел за отчитане на лизинг за лизингополучатели, съгласно който класификацията на лизинга за лизингополучателя като оперативен или финансов се премахва и всички лизинги се третира по същия начин като финансови лизинги съгласно МСС 17. Новият стандарт предвижда признаването на „активи с право на ползване“ и „лизингово задължение“ при влизането в сила на лизинга в случай, че съществува договор или част от договор, който предава на лизингополучателя правото да използва актив за период от време в замяна на възнаграждение.

Правото за използване на актива първоначално се измерва по цена на придобиване, която се състои от стойността на лизинговото задължение и всички лизингови плащания към лизингодателя на или преди началната дата минус получените бонуси свързани с лизинга, първоначалната оценка на разходите за възстановяване и всички първоначални директни разходи направени от лизингополучателя и впоследствие по цена на придобиване минус натрупаната амортизация и обезценка. Първоначално лизинговото задължение се признава по стойност равна на настоящата стойност на лизинговите плащания през срока на лизинга, които все още не са платени.

Типичният линеен метод за лизингови разходи съгласно МСС 17 се заменят съответно с разход за амортизация на „активи с право на ползване“ и лихвените разходи по „лизинговото задължение“. Описаното по-горе признаване на активи и пасиви от лизингополучатели не се изисква за някои краткосрочни лизинги и лизинги за активи с ниска стойност. В допълнение счетоводното третиране за лизингодателя не се променя съществено от изискванията на МСФО 16.

Дружеството е в процес на оценяване на ефекта от МСФО 16 върху финансовите отчети.

Годишни подобрения на МСФО, цикъл 2014-2016 (в сила от 1 януари 2017 г. и 1 януари 2018 г., все още не одобрени от ЕС)

Измененията въвеждат основни промени в два МСФО в резултат на публикуването на резултатите на МСФО цикъл 2014-2016 г. от годишния проект за подобрения. Темите засегнати от тези изменения са посочени по-долу:

- МСФО 12 Оповестяване на дялови участия в други предприятия: Пояснено е, че изискванията за оповестяване в МСФО 12 се прилагат за дяловото участие на дружество в дъщерно дружество, съвместно предприятие или свързано предприятие класифицирано като държано за продажба с изключение на изискванията за обобщена финансова информация. Измененията се прилагат за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2017 година.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

Пояснителни бележки към финансовите отчети (продължение)

- МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия: Пояснено е, че организации за рисков капитал, взаимни фондове, дялови тръстове и подобни дружества могат да изберат да измерват техните инвестиции в свързани предприятия или съвместни предприятия по справедлива стойност в печалбата или загубата. Изменението се прилага за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2018 година.

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

КРМСФО 22, Сделки в чуждестранна валута и авансово плащане (в сила от 1 януари 2018 г., все още неодобрен от ЕС)

КРМСФО 22 е изготвил изисквания за това кой валутен курс да се използва при отчитането сделки в чуждестранна валута, които включват авансово плащане и получаване. Интерпретацията пояснява, че в този случай датата на сделката за целта на определяне на валутния курс при първоначалното признаване на свързан актив, разход или приход, е датата на авансовото плащане – когато дружеството първоначално признава немонетарния актив (предварително платен актив) или немонетарно задължение (отложен пасив), възникнало от авансово плащане. Ако има множество авансови плащания или получавания, дружеството трябва да определи датата на сделката за всяко плащане или получаване.

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

2.2 Валутни операции

(а) Функционална валута и валута на представяне

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

(б) Сделки и салда

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

2. Счетоводна политика (продължение)

2.3. Имоти, машини, съоръжения

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

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

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

Отчетната стойност на активите се обезценява до нейната възстановима стойност, ако отчетната стойност е по-голяма от изчислената възстановима стойност. Остатъчните стойности и полезният живот на активите се преразглеждат и се променят, ако се налага, към всяка дата на баланса. Печалбите и загубите от изписване на дълготрайни материални активи се определят като се съпоставят постъпленията с балансовата стойност и се включват като печалба или загуба.

2.4 Инвестиционни имоти

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

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

Разходите по придобиването се натрупват към балансовата стойност на актива. Инвестиционният имот първоначално се признава по цена на придобиване. Всички последващи разходи по сделката се включват в стойността на имота. Цената на придобиване на закупен инвестиционен имот се състои от покупната цена и всички разходи, които могат да се отнесат пряко към сделката. 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 третираат 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.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.4 Инвестиционни имоти (продължение)

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.

2.8 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. Счетоводна политика (продължение)

2.9 Заеми

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

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

2.10 Разходи за лихви

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

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

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

2.11 Признаване на приходи

Приходи от наеми

Таксите и комисионните се признават когато услугата е била извършена.

2.12 Отсрочени данъци

Данъчното облагане, отразено във финансовия отчет, е в съответствие с действащото българско законодателство. Разходът за данък в отчета за доходите включва сумата на текущия данък за отчетния период и измененията в 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.

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. Принципи временни разлики възникват от амортизацията на инвестиционните имоти.

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

3 Управление на финансовия риск

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

3.1 Пазарен риск

(а) Валутен риск

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

(б) Риск, свързан с лихвения процент

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

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

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

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.

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 2016 г. и 2015 г. при банки, както следва:

ИМО 03 ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2016 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 (продължение)

		31 декември 2016 г.		31 декември 2015 г.	
Контрагент	Кредитен рейтинг	Салдо	Кредитен рейтинг	Салдо	
Юробанк България АД	BB+ (BCRA)	225	BBB (BCRA)	448	
		225		448	

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 2016 г.				
Други задължения	12	-	-	12
Заеми	26	-	27,871	27,897
Общо финансови задължения	38	-	27,871	27,909

	До 1 месец	Между 1 и 3 месеца	Между 3 и 12 месеца	Общо
Към 31 декември 2016 г.				
Други задължения	5	-	-	5
Заеми	54	103	27,690	27,847
Общо финансови задължения	59	103	27,690	27,852

3.4 Управление на капиталовия риск

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

4. Значими счетоводни оценки и преценки

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

Оценка на пазарната стойност на инвестиционните имоти

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

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

Справедливата оценка на външните оценители се базира върху:

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

Справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31.12.2016 г. се представя в три нива на йерархия на справедливата стойност в зависимост от това дали входящите данни за определяне на справедливата стойност са наблюдавани или ненаблюдавани.

Ниво 1 – Справедливата стойност на инвестиционните имоти се базира на входящи данни от некоригирани котирувани цени на активни пазари за идентичен тип имоти, достъпни като информация към датата на оценката.

Ниво 2 - Справедливата стойност на инвестиционните имоти се базира на входящи данни базирани на оценителски техники, които използват i) котирувани цени на активни пазари за сходен тип имоти, ii) котирувани цени за идентичен или сходен тип имоти на неактивни пазари, iii) цени базирани на информация от наблюдавани пазари получени или потвърдени чрез съотношения или други.

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

ИМО 03 ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2016 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	Справедли- ва стойност към 31.12.2016 г. в хил.лв	Методи за остойно- стяване	Значими ненаблюда- вани входящи данни	Интервал (средно претеглен) за 2016 г. в лева	Връзка между ненаблюдаваните е входящи данни и справедливата стойност
Жилищни имоти	17,894	Метод на пазарните сравнения	Цена на кв.м.	670 – 916	Значителното увеличение на цената на кв.м. ще доведе до по- висока справедлива стойност

На основание на МСС 40 ИМО 03 ЕАД е изискало нова пазарна оценка към края на годината. Новата пазарна стойност е 17,894 хил.лв. Нетната балансова стойност преди обезценка е 17,971 хил.лв. Разликата между пазарната и нетната балансова стойност е незначителна и дружеството смята, че няма основание за обезценка.

5	Разходи свързани с инвестиционни имоти	2016 г.	2015 г.
	Поддръжка	(155)	(100)
		<u>(155)</u>	<u>(100)</u>
6	Административни разходи	2016 г.	2015 г.
	Одиторски услуги	(7)	(7)
	Други разходи	(1)	(2)
		<u>(8)</u>	<u>(9)</u>

ИМО 03 ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2016 г.

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

7 Финансови (разходи) / приходи, нетно

	2016 г.	2015 г.
Финансови разходи		
Разходи за лихви	(539)	(608)
Други финансови разходи	(1)	(1)
Общо финансови разходи	(540)	(609)
Финансови приходи		
Приходи от лихви	-	2
Общо финансови приходи	-	2

8. Разходи за данъци

	2016 г.	2015 г.
Счетоводна (загуба) / печалба преди данъци	(703)	(718)
Данък определен на база ефективна данъчна ставка 10% (2015:10%)	(70)	(72)
Данъчен ефект от непризнати за данъчни цели разходи	70	72
Непризнат отсрочен данък за годината	-	-

Отсрочените данъци се изчисляват при данъчна ставка, която ще бъде в сила момента на тяхната реализация. Данъкът приложим за 2016 г. е 10% (2015 г.: 10%).
 Данъчната загуба за 2016 г. е 164 хил.лв. За 2015 г. данъчната загуба е в размер на 110 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 2015 г.	17,971
Новопридобити	-
Обезценка	-
Отчетна стойност към 31 декември 2016 г.	17,971

ИМО 03 ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2016 г.

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

10	Експозиции при банки	Към 31 декември	
		2016 г.	2015 г.
	Парични средства в лева	8	435
	Парични средства в евро	217	13
	Общо парични средства в банки	225	448

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	
	2016 г.	2015 г.
Банкови заеми	27,871	27,382
Начислена лихва	26	36
	27,897	27,418

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

Всички задължения са договорени с плаваща лихва (едномесечен EURIBOR) плюс надбавка от 2.25%. В договорите за заем не са включени условия за нарушаване на договора. Текущата кредитна линия е подновена до 29.06.2018.

12 Търговски и други задължения

	Към 31 декември	
	2016 г.	2015 г.
Одиторски услуги	7	6
Други задължения	5	7
	12	13

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

13 Основен капитал

	Брой акции	Номинална стойност на една акция (BGN)	Стойност (BGN'000)
Към 1 януари 2015 г.	2,500	1	2,500
Към 1 януари 2016 г.	125	1	125
Към 31 декември 2016 г.	125	1	125

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

14 Сделки със свързани лица и салда

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

Независимо от отбелязаното по-горе значително намаление на процента на акциите все още се счита, че Гръцкият фонд за финансова стабилност (ГФФС) има значително влияние върху Юробанк Ергасиас. В контекста на закон 3864/2010, който е в сила, ГФФС упражнява своето право на глас в общото събрание на гръцката банка включително за решения, отнасящи се до изменение на Устава на банката, включително увеличение или намаление на капитала или съответното упълномощаване на Съвета на директорите на банката, решения по сливания, разделения, преустройство, възстановяване, удължаване на съществуването или прекратяване на дейността на банката, трансфер на активи, или някакъв друг въпрос, изискващ одобрение от квалифицирано мнозинство, както е записано в Закона за предприятията 2190/1920. В допълнение на 4 декември 2015 година Юробанк Ергасиас сключи ново Рамково споразумение с ГФФС, заменяйки предишното, подписано на 26 август 2014 година, което регулира по-конкретно, (а) корпоративното управление на банката, (б) плана за реструктуриране и неговото съблюдаване, (в) мониторинг върху прилаганата рамката за управление на необслужвани кредити и изпълнението на решението за необслужвани кредити от страна на банката, (г) значими задължения и прехвърляне на правата на глас, (д) мониторинг на фактическия рисков профил на банката, съгласно одобрените рискова и капиталова стратегии, (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.

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

Разходи за лихви	2016 г.	2015 г.
Юробанк Прайвит банк Люксембург С.А.	539	608
Парични средства и еквиваленти		
Юробанк България АД	225	448
Заеми		
Юробанк Прайвит банк Люксембург С.А.	27,871	27,382
Начислена лихва		
Юробанк Прайвит банк Люксембург С.А.	26	36
Банкови такси и комисиони		
Юробанк България АД	1	1

15. Поети ангажименти и условни задължения

Към 31 декември 2016 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.