

ИМО 03 ЕАД
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

Страница

Доклад на независимия одитор

Годишен доклад за дейността

1-4

Годишен финансов отчет:

Счетоводен баланс

5

Отчет за всеобхватния доход

6

Отчет за промените в собствения капитал

7

Отчет за паричните потоци

8

Приложения към годишния финансов отчет

9-27



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

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния акционер на „ИМО 03“ ЕАД

Мнение

Ние извършихме одит на приложения от стр. 5 до стр. 27 финансов отчет на „ИМО 03“ ЕАД („Дружеството“), съдържащ счетоводен баланс към 31 декември 2020 г. и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за периода, завършващ на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2020 г. и за неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за периода, завършващ на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за

международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

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

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

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

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това

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

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

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

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

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

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

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

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

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

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо

предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

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

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

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

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

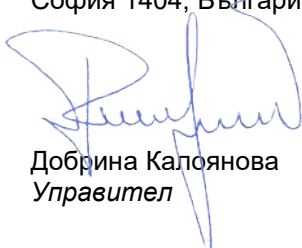
- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят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

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените

констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

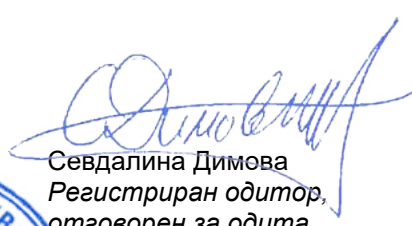
КПМГ Одит ООД

Бул. „България“ № 45/А
София 1404, България



Добринa Калоянова
Управител

София, 31 май 2021 г.



Севдалина Димова
Регистриран одитор,
отговорен за одита

ИМО 03 ЕАД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

Ръководството представя годишен доклад и годишен финансов отчет към 31 декември 2020 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети в Европейския съюз. Този финансов отчет е одитиран от КПМГ Одит ООД.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

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

Едноличен собственик на капитала е НЕУ 03 Пропърти Холдинг Лимитед, Кипър, частно дружество, учредено и съществуващо съгласно законите на Кипър, вписано в регистрите на Министерството на енергетиката, промишлеността и туризма, Никозия под номер HE326948. На 2 март 2021 г. Юробанк С.А придобива 100% от акциите на ИМО 03 ЕАД от нейното изцяло притежавано дружество НЕУ 03 Пропърти Холдингс Лимитед (приложение 17). Дружеството няма клонове в страната или чужбина.

Краен собственик на капитала на Дружеството е Юробанк С.А. ¹.

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 31.12.2020 г. общият брой на обикновените акции възлиза на 125,000 всяка с номинална стойност 1 лв.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ

Към 31.12.2020 г. Съвет на директорите се състои от:

Панайотис Мавридис - Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор

Мариана Христова - Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор

Михалис Стаму - Член на Съвета на директорите

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

През 2020 г. членовете на Съвета на директорите не са получавали възнаграждения от Дружеството.

¹ На 20.03.2020 се одобри отделяне на ниво група в банковия сектор на Юробанк Ергасиас С.А. („Преобразуващо се чрез отделяне дружество“), като се учреди ново дружество с банкова дейност – Юробанк С.А., правопреемник на Юробанк Ергасиас С.А., като последното е едноличен собственик на капитала на новото дружество. На 23.03.2020 наименованието на Юробанк Ергасиас С.А. се промени на Юробанк Ергасиас Сървисиз енд Холдингс С.А.

Предвид горното, настъпиха следните правни последици:

- Юробанк С.А. замества Юробанк Ергасиас С.А. като универсален правопреемник по отношение на всички права и задължения;
- Юробанк С.А. придобива всички акции от дъщерните дружества на Юробанк Ергасиас С.А.

ИМО 03 ЕАД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

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

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

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

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

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

Съдружници с неограничена отговорност

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

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

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

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

Михалис Стамү

- Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД, България – Член на Съвета на директорите;
- Имо Пропърти Инвестмънтс Букурещ, Румъния – Член на Съвета на директорите;
- Имо II Пропърти Инвестмънтс Букурещ, Румъния – Член на Съвета на директорите;
- И Ар Би Лизинг България ЕАД, България - Член на Съвета на директорите (до 4.2.2020);
- Имо Пропърти Инвестмънтс АД Белград, Сърбия – Член на Надзорния съвет;
- Ритейл Дивелъпмънт СА, Румъния - Член на Съвета на директорите (от 8.1.2020);
- Сеферко Дивелъпмънт СА, Румъния - Член на Съвета на директорите (от 15.7.2020).

Панайотис Мавридис

- И Ар Би Пропърти Сървисиз София АД, България – Член на Съвета на директорите (до 08.01.2020);
- Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД, България – Изпълнителен Директор и Член на Съвета на директорите;
- И Ар Би Лизинг България ЕАД, България - Член на Съвета на директорите (до 04.02.2020);
- Юробанк България АД – Член на Управителния съвет (от 30.06.2020).

Мариана Христова не участва в управлението на други дружества като пълномощник, мениджър или 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 2020 г. е загуба в размер 2,488 хил.лв. Разходите за обезценка на инвестиционни имоти представляват основната част от общите разходи – 1,827 хил.лв.

Инвестиции

През декември 2013 г. Дружеството е придобило чрез публична продажба един имот в гр. Варна, местност свети Никола. Имотът 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 2021 г.

Дружеството не планира нови придобивания през 2021 г. Основната цел пред Дружеството е продажбата на придобития имот.

УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

Дейността на Дружеството е изложена на редица финансови рискове, пазарен риск (включва валутен и лихвен риск), кредитен риск, ликвиден риск. Ръководството следи за цялостния риск от непредвидимостта на финансовите пазари и търси начини да неутрализира потенциалните им отрицателни ефекти върху финансовите показатели на Дружеството.

Управлението на риска се осъществява от ръководството след одобрение на компанията - майка.

Пазарен риск

Валутен риск

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

Риск, свързан с лихвения процент

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

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

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

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

Ценови риск

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

ИМО 03 ЕАД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.

СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

На 2 март 2021 г. Юробанк С.А придобива 100% от акциите на ИМО 03 ЕАД от нейното изцяло притежавано дружество НЕУ 03 Пропърти Холдингс Лимитед. На 16 април 2021 г. новият едноличен собственик на капитала, Юробанк С.А, подписа решение за увеличаване на капитала на дружеството с 30,902 хил. лв. чрез издаване на 25 000 (двадесет и пет хиляди) обикновени, регистрирани, физически, с права на глас нови акции с номинална стойност 1 лев (един български лев) на акция и емисионна стойност 1,236.08456 български лева за акция. Премията за акция от емисията в размер на 30,877 хил.лева се прехвърля в Други резерви.

През април 2021 г. заемът от Юробанк Прайвът Банк Люксембург е изцяло изплатен.

Няма други значими събития след счетоводния баланс, които да изискват корекция или оповестяване във финансовите отчети за годината, завършваща на 31 декември 2020 г.

ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

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

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

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



Панайотис Мавридис
Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор



Мариана Христова
Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор



Дата: 27.05.2021
София, България

ИМО 03 ЕАД
СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.

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

	Прил.	31 декември 2020 г.	31 декември 2019 г.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	9	9,973	11,800
Общо нетекущи активи		9,973	11,800
Текущи активи			
Парични средства и парични еквиваленти	10	208	386
Търговски и други вземания	11	4	1
Общо текущи активи		212	387
Общо активи		10,185	12,187
Текущи задължения			
Заеми	12	30,807	30,319
Търговски и други задължения	13	6	8
Общо задължения		30,813	30,327
Собствен капитал			
Основен капитал	14	125	125
Натрупана загуба		(20,753)	(18,265)
Общо собствен капитал		(20,628)	(18,140)
Общо собствен капитал и задължения		10,185	12,187

Финансовият отчет е одобрен от Съвета на директорите на 27.05.2021 г. и подписан от:

Панайотие Мавридис
 Председател на Съвета на директорите и
 Изпълнителен Директор

Йорданка Карапетрова
 Отговорна за изготвяне на финансовите
 отчети

Мариана Христова
 Член на Съвета на директорите и Изпълнителен
 Директор

Заверил съгласно одиторския доклад:
 КПМГ Одит ООД

Добринка Калоянова
 Управител

Севдалина Димова
 Регистриран одитор, отговорен за одита

ИМО 03 ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.

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

(Всички суми са в хиляди лева)	Прил.	За годината, завършваща на 31 декември	
		2020 г.	2019 г.
Загуба от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	9	(1,827)	(5,987)
Разходи, свързани с инвестиционни имоти	5	(140)	(148)
Административни разходи	6	(7)	(7)
Оперативна загуба		(1,974)	(6,142)
Финансови разходи	7	(514)	(607)
Загуба преди данъци		(2,488)	(6,749)
Разходи за данъци	8	-	-
Загуба за годината		(2,488)	(6,749)
Друг всеобхватен доход за годината		-	-
Общ всеобхватен доход за годината		(2,488)	(6,749)

Финансовият отчет е одобрен от Съвета на директорите на 27.05.2021 г. и подписан от:

Панайотис Мавридис
Председател на Съвета на директорите и
Изпълнителен Директор



Йорданка Карапетрова
Отговорна за изготвяне на
финансовите отчети

Мариана Христова
Член на Съвета на директорите и Изпълнителен
Директор

Заверил съгласно одиторския доклад:
КПМГ Одит ООД

Добрина Калоянова
Управител



Севдалина Димова
Регистриран одитор, отговорен за одита

ИМО 03 ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.

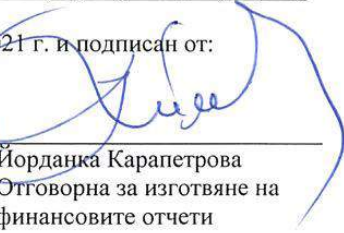
(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е посочено друго)

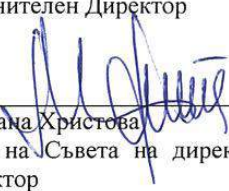
	Основен капитал	Натрупана загуба	Общо
Към 1 януари 2019 г., публикувано	125	(11,332)	(11,207)
Преизчисление поради промяна в счетоводната политика	-	(184)	(184)
Към 1 януари 2019 г., преизчислено	125	(11,516)	(11,391)
Загуба за годината	-	(6,749)	(6,749)
Към 1 януари 2020 г.	125	(18,265)	(18,140)
Загуба за годината	-	(2,488)	(2,488)
Към 31 декември 2019 г.	125	(20,753)	(20,628)

Финансовият отчет е одобрен от Съвета на директорите на 27.05.2021 г. и подписан от:

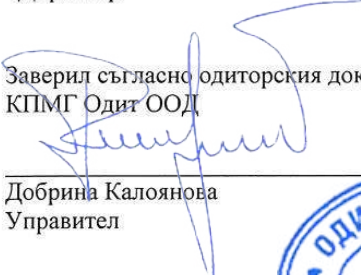

 Панайотис Мавридис
 Председател на Съвета на директорите и
 Изпълнителен Директор



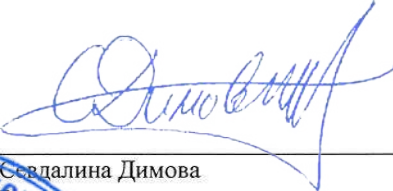

 Йорданка Карапетрова
 Отговорна за изготвяне на
 финансовите отчети


 Мариана Христова
 Член на Съвета на директорите и Изпълнителен
 Директор

Заверил съгласно одиторския доклад:
 КПМГ Одит ООД


 Добрина Калоянова
 Управител




 Сведалина Димова
 Регистриран одитор, отговорен за одита

ИМО 03 ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.

За годината, завършваща на 31
декември

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

	2020 г.	2019 г.
Оперативна дейност		
Плащания към доставчици и други кредитори	(164)	(169)
Възстановено ДДС	25	31
Плащания за местни данъци и такси	(13)	(12)
Нетни парични потоци за оперативни дейности	(152)	(150)
Финансова дейност		
Плащания за други финансови разходи	(1)	(2)
Получени заеми	489	978
Изплатени лихви	(514)	(610)
Нетни парични потоци от/(за) финансова дейност	(26)	366
Увеличение / (намаление) на парични средства и парични еквиваленти	(178)	216
Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината	386	170
Парични средства и парични еквиваленти в края на годината	10	208
	386	

Финансовият отчет е одобрен от Съвета на директорите на 27.05.2021 г. и подписан от:

Панайотис Мавридис
Председател на Съвета на директорите и
Изпълнителен Директор



Йорданка Карапетрова
Отговорна за изготвяне на
финансовите отчети

Мариана Христова
Член на Съвета на директорите и Изпълнителен
Директор

Заверил съгласно одиторския доклад:
КПМГ Одит ООД

Добринка Калоянова
Управител



Севдалина Димова
Регистриран одитор, отговорен за
одита

ИМО 03 ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 Г.

1. Обща информация

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

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

2. База за изготвяне на финансовите отчети и счетоводна политика

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

2.1 База за изготвяне на финансовите отчети

Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския Съюз (ЕС) и онези разяснения, издадени от Комитета за разяснения (КРМСФО), приети и действащи или приети и приложени по-рано към датата на изготвяне на тези финансови отчети.

Финансовите отчети са изготвени при спазване на принципа на историческата цена, изменена от:

- инвестиционни имоти - отчитани по справедлива стойност в печалба или загуба

Използване на оценки и допускания

Изготвянето на финансовите отчети в съответствие с МСФО изисква използването на оценки и преценки, описани в приложение 3. Критични счетоводни оценки и решения при прилагането на счетоводната политика, които засягат отчетените стойности на активите и пасивите и оповестяването на условните пасиви към датата на финансовите отчети, както и отчетените суми на приходите и разходите през отчетния период. Въпреки че тези оценки се основават на най-доброто познаване на ръководството за текущи събития и действия, действителните резултати в крайна сметка може да се различават от тези оценки.

Значителните оценки, съдебни решения и предположения на Ръководството са същите като тези, които се прилагат във финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

Принцип на действащо предприятие

Финансовият отчет е изготвен на база принципа на действащо предприятие, който предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще.

Към 31.12.2020 ИМО 03 ЕАД има отрицателен собствен капитал в размер на 20,628 хиляди лева (2019: отрицателен собствен капитал в размер на 18,140 хиляди лева) и е в нарушение на член 252, ал (1), т.5 от българския Търговския закон, тъй като регистрираният капитал надвишава нетните активи. В допълнение текущите му задължения надвишават текущите активи с 30 601 хил. лева.

На 2 март 2021 г. Юробанк С. А. придобива 100% от акциите на ИМО 03 ЕАД от нейното изцяло притежавано дружество НЕУ 03 Пропърти Холдингс Лимитед. На 16 април 2021 г. новият акционер на капитала, Юробанк С. А. подписа решение за увеличаване на капитала на Дружеството с 30 902 хил. лева чрез издаване на 25 000 обикновени, регистрирани, физически, с права на глас нови акции с номинална стойност в левове 1 за акция и емисионна стойност от 1,236.08456 български лева за акция. Премията за акции от емисията в размер на 30 877 хил. лева се прехвърля в Други резерви.

През април 2021 г. заемът на Юробанк Прайвът Банк Люксембург е изцяло изплатен.

ИМО 03 ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.

Въз основа на горепосоченото ръководство стигна до заключението, че няма събития или условия, които могат да поставят значително съмнение в способността на Дружеството да продължи да действа като действащо предприятие.

2. База за изготвяне на финансовите отчети и счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовите отчети (продължение)

2.1.1 Изменения на стандарти и нови разяснения

Следните нови стандарти, изменения на стандартите и концептуалната рамка, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и одобрени от Европейския съюз (ЕС), се прилагат от 1 януари 2020 г.:

Изменения на Концептуалната рамка за финансово отчитане, включително изменения на позоваванията на концептуалната рамка в стандартите на МСФО

През март 2018 г. СМСС публикува своята преработена "Концептуална рамка за финансово отчитане" (Концептуална рамка). Ревизираната концептуална рамка не е стандарт, нито има предимство пред изискванията на отделните стандарти. Тя заменя предишната версия на концептуалната рамка, издадена през 2010 г. Извършените от СМСС ревизии въведоха насоки за измерване, представяне и оповестяване, както и относно понятията за отписване. Освен това преразглеждането включва актуализирани дефиниции на даден актив/пасив и на критериите за признаване, както и пояснения относно важни области.

Наред с преразгледаната концептуална рамка, СМСС публикува придружаващ документ "Изменения на позоваванията на концептуалната рамка в стандартите на МСФО", който съдържа последващи изменения на засегнатите стандарти, така че те да се позовават на преразгледаната рамка.

Приемането на изменената рамка не оказва влияние върху финансовите отчети на Дружеството.

Реформа за лихвена референтна оценка – Фаза 1: Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7 (в сила от 1 януари 2020 г.)

През септември 2019 г. СМСС издаде изменения в МСФО 9 „Финансови инструменти“, МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“ и МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестявания“ насочени към последиците от прилагане изискванията за счетоводно отчитане на хеджирането, свързани с несигурността, произтичаща от пазарната реформа на няколко критерия за референтни лихвени проценти (наричана „реформа на IBOR“).

В резултат на реформата на IBOR може да има несигурност относно: а) референтния лихвения процент, определен като хеджиран риск и / или б) срока или размера на референтно определените парични потоци на хеджираната позиция или хеджиращия инструмент, през периода преди замяната на съществуващ лихвен процент с алтернативен, почти безрисков лихвен процент („RFR“).

Измененията модифицират някои изисквания за отчитане на хеджирането съгласно МСС 39 или МСФО 9, за да осигурят временни облекчения от потенциалния ефект на несигурността през този период. Тези облекчения са свързани главно с високо вероятното изискване за хеджиране на паричните потоци, съответствието с идентифицирания характер на рисковия компонент и прилагането на перспективни и ретроспективни тестове за ефективност.

Измененията на МСФО 7 изискват допълнително оповестяване във връзка с хеджиращите взаимоотношения, за които се прилагат горните облекчения.

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

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.1.1 Изменения на стандарти и нови разяснения (продължение)

Реформа за лихвена референтна оценка: Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7 (в сила от 1 януари 2020 г.) (продължение)

Изменения на МСФО 3 Бизнес комбинации

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

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

Изменения на МСС 1 и МСС 8: Дефиниция на същественост

Измененията в МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ и МСС 8 „Счетоводни политики, промени в счетоводните оценки и грешки“ имат за цел да приведат дефиницията за „същественост“ в стандартите и да изяснят някои аспекти на определението. Според новата дефиниция информацията е съществена, ако пропускането, погрешното или неясно представяне може да се очаква да повлияе на решенията, които основните потребители на финансовите отчети за общо предназначение правят на базата на тези финансови отчети, които предоставят финансова информация за конкретно отчитащо се предприятие. Измененията изясняват, че съществеността зависи от естеството или размера на информацията, а и двете, докато предприятието следва да прецени дали информацията е съществена сама по себе си или когато се комбинира с друга информация.

Определението за материал в концептуалната рамка също беше изменено с цел привеждане в съответствие с преработеното определение в IAS 1 и IAS 8.

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

Изменение на МСФО 16 - Концесии за наем, свързани с Ковид – 19

През май 2020 г. СМСС издава "Отстъпки по наем в контекста на COVID-19, (изменение на МСФО 16 – Лизинг)", което предоставя практически облекчения на лизингополучателите при отчитането на наеми, които се появяват като пряка последица от Covid-19, чрез въвеждане на практически улеснения при отчитане на МСФО 16 "Лизинг".

Като практически целесъобразна мярка лизингополучателят може да избере да не преценява дали дадена отстъпка по наем, която е свързана с Covid-19, е изменение на лизинговия договор и изисква Лизингополучателят, който прави този избор, да отчита всяка промяна в плащанията по лизинга, произтичаща от отстъпката по наем, по същия начин, по който тази промяна е щяла да бъде отчетена, ако не е представлявала промяна на лизинговия договор.

Практическото облекчение се отнася само до отстъпките по наем, породени като пряко следствие от пандемията от Covid-19, и само ако са изпълнени всички изброени по-долу условия:

- а) Промяната в лизинговите плащания води до преразглеждане на възнаграждението за лизинг, което е по същество същото като или по-малко от насрещното възнаграждение за лизинг, непосредствено преди промяната;
- б) Всяко намаление на лизинговите плащания засяга само плащания, които са изискуеми първоначално на 30 юни 2021 г. или преди това; и
- в) Няма съществена промяна в други условия на лизинговия договор.

ИМО 03 ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.

Изменението на МСФО 16, одобрено от ЕС през октомври 2020 г., е в сила за годишните отчетни периоди, започващи на или след 1 юни 2020 г., с по-ранно прилагане.

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

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.1.1 Изменения на стандарти и нови разяснения (продължение)

Редица нови стандарти и изменения на съществуващите стандарти са в сила след 2020 г., тъй като все още не са одобрени от Европейския съюз или не са били приложени още на ранен етап от Дружеството. Тези, които могат да бъдат от значение за Дружеството, са посочени по-долу:

МСС 1, Изменения, Класификация на пасивите като текущи или нетекущи (в сила от 1 януари 2023 г., все още непотвърдена от ЕС)

Измененията засягат само представянето на задълженията в отчета за финансовото състояние и дават разяснения относно определянето на правото да се отложи уреждането на задължение, като същевременно ясно се посочва, че класификацията на задълженията като текущи или нетекущи следва да се основава на права, които съществуват към края на отчетния период. Освен това се пояснява, че оценката за класифицирането на задълженията, направена в края на отчетния период, не се влияе от очакванията за това дали предприятието ще упражни правото си да отложи уреждането на задължение. Освен това Съветът по реструктуриране поясни, че когато класифицира задълженията като текущи или нетекущи, предприятието може да игнорира само онези опции за преобразуване, които се признават като собствен капитал. Приемането на измененията не се очаква да окаже въздействие върху финансовите отчети на Дружеството.

МСФО 17, Застрахователни договори (в сила от 1 януари 2023 г., все още неприет от ЕС)

МСФО 17, който заменя МСФО 4 "Застрахователни договори" предоставя всеобхватен и последователен модел на отчитане на застрахователните договори. Той се прилага за издадените застрахователни договори, всички презастрахователни договори и за инвестиционните договори с дискреционни характеристики, при условие че предприятието също издава застрахователни договори. Договорите за финансови гаранции могат да бъдат в обхвата на МСФО 17, ако преди това предприятието е твърдяло, че ги е разглеждало като застрахователни договори.

Съгласно МСФО 17 общ модел групи застрахователни договори, които се управляват заедно и са подложени на сходни рискове, се измерват въз основа на градивните елементи на дисконтираните, с вероятност претеглени оценки на бъдещите парични потоци, корекция на риска и договорен марж на обслужване (ОМБ), представляващи неизгодната печалба на договорите. Съгласно модела прогнозите се правят повторно за всеки отчетен период. Може да се използва опростен подход на измерване, ако се очаква, че това е разумно приближение на общия модел или ако договорите са с кратка продължителност.

Приходите се разпределят за периоди, пропорционално на стойността на очакваното покритие и другите услуги, които застрахователят предоставя през периода, вземанията се представят при възникване и всички инвестиционни компоненти, т.е. изплатени на притежателите на полици, дори ако не настъпи застрахователното събитие, не са включени в приходите и изходите. Резултатите от застрахователните услуги се представят отделно от приходите или разходите за финансиране на застрахователните дружества.

През юни 2020 г. СМСС е издал изменения на МСФО 17, за да подпомогне предприятията при прилагането му. Измененията включват отлагането на датата на влизане в сила, така че предприятията да бъдат задължени да прилагат МСФО 17 за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.

МСФО 17 не е от значение за дейността на Дружеството.

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.1.1 Изменения на стандарти и нови разяснения (продължение)

Изменения на МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 реформа за референтни лихвени проценти – етап 2 (в сила от 1 януари 2021 г.)

През август 2020 г. СМСС публикува "Реформа на лихвения процент: изменения във фаза 2 на МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16", който разглежда въпроси, които засягат финансовото отчитане, след като съществуващ процент бъде заменен с алтернативен лихвен процент (RFR) и предвижда специфични изисквания за оповестяване. Измененията от фаза 2 предвиждат основни облекчения, свързани с промени в договорите, дължащи се на реформата и на хеджиращите взаимоотношения, засегнати от реформата.

По-конкретно, измененията въвеждат практически целесъобразна мярка, ако договорна промяна или промяна на паричните потоци се "пряко" от реформата IBOR и се извършват на "икономически еквивалентна" основа. В тези случаи промените ще се отчитат чрез актуализиране на ефективния лихвен процент, подобно на промените в плаващ лихвен процент. Подобна практическа цел ще се прилага по МСФО 16 Лизинг за лизинговите услуги при отчитане на измененията на лизинга, изисквани от реформата IBOR.

Освен това измененията от фаза 2 позволяват промените, изисквани от реформата IBOR, да се правят за хеджирането и документацията за хеджиране, без да се прекрати хеджирането. Разрешените промени включват предефиниране на хеджиращия риск с референтен ЕРФ, както и предефиниране на описанието на хеджиращите инструменти и/или хеджираните позиции, за да се отрази RFR.

Въз основа на измененията във фаза 2, когато извършва оценка на ефективността на хеджиране със задна дата съгласно МСС 39, дадено предприятие може да избере да възстанови кумулативните промени в справедливата стойност на хеджираната позиция и хеджиращия инструмент до нула веднага след прекратяването, за да приложи облекчението фаза 1 на база хеджиране. Въпреки това, действителната неефективност на хеджирането ще продължи да бъде измервана и призната изцяло в печалбата или загубата.

В измененията от Фаза 2 се изяснява също, че промените в метода за оценка на неефективността на хеджирането поради промените, изисквани от реформата IBOR, няма да доведат до прекратяване на счетоводното отчитане на хеджирането.

Измененията на МСФО 4 имат за цел да дадат възможност на застрахователите, които все още прилагат МСС 39, да получат същите облекчения като тези, предвидени в измененията на МСФО 9.

Последващи изменения бяха направени с измененията във фаза 2 на МСФО 7, за да се даде възможност на ползвателите на финансовите отчети да разберат ефекта от реформата на референтния лихвен процент върху финансовите инструменти на предприятието и стратегията за управление на риска.

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

ИМО 03 ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.1.1 Изменения на стандарти и нови разяснения (продължение)

Годишно подобрене на МСФО за периода 2018—2020 г.: МСФО1, МСФО9 и МСФО 16 (в сила от 1 януари 2022 г., все още не е одобрен от ЕС)

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

Измененията на МСФО 1 *"Прилагане за първи път на международните стандарти за финансово отчитане"* предвижда допълнително освобождаване на дъщерно предприятие, което става прилагащо за първи път предприятие по-късно от предприятието майка по отношение на отчитането на кумулативните разлики от преизкупите. В резултат на изменението се дава възможност на предприятията, които са оценили активите и пасивите си по балансови стойности, записани в счетоводството на компаниите майки, също да оценяват всички кумулативни разлики от преминаването, като използват сумите, отчетени от предприятието майка. Това изменение ще се прилага също така за асоциирани и съвместни предприятия, които са взели същото освобождаване по МСФО 1.

Изменението на МСФО 9 *"Финансови инструменти"* изяснява таксите, които следва да бъдат включени в теста за отписване на финансови пасиви от 10 %, таксите, които трябва да бъдат включени в оценката, са само тези, които се плащат или получават между заемателя (предприятието) и заемотателя, включително таксите, платени или получени от кредитополучателя или от негово име. Изменението се прилага за бъдещи промени и обмен, които настъпват на или след датата, на която предприятието първо прилага изменението.

Изменението на МСФО 16 *"Лизинг"* премахва илюстрацията на възстановяването на подобренията на договор за лизинг, за да се избегне евентуално объркване относно третирането на стимулите за лизинг.

Приемането на измененията не се очаква да окаже въздействие върху финансовите отчети на Дружеството.

МСФО 4, Изменение, отлагане на МСФО 9 (в сила от 1 януари 2023 г.)

През юни 2020 г. СМСС е издала удължаване на срока на временно освобождаване от прилагане на МСФО 9 (Изменения към МСФО 4), което удължава срока на временния срок на освобождаване от прилагането на МСФО 9 в МСФО 4, за да включи годишните отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г., с цел да се приведат в действие датите на МСФО 9 *"Финансови инструменти"* с МСФО 17 *"Застрахователни договори"*.

Изменението не е от значение за дейността на Дружеството.

МСС 37, Изменение, Обременителни договори – Разходи за изпълнение на договор (в сила от 1 януари 2022 г., все още не е одобрен от ЕС)

Изменението на МСС 37 *"Провизии, условни пасиви и условни активи"* уточнява, че преките разходи за изпълнение на договор включват както допълнителните разходи, така и разпределението на други разходи, пряко свързани с изпълнението на договорите дейности. Общите и административните разходи не са пряко свързани с договор и са изключени, освен ако не са изрично за сметка на контрагента по договора.

Приемането на изменението не се очаква да се отрази на финансовите отчети на Дружеството. Измененията на МСФО 3 *"Бизнес комбинации"* актуализираха позоваването на настоящата версия на концептуалната рамка, като същевременно добавиха изискване за задълженията в обхвата на МСС 37 *"Провизии, условни задължения и условни активи"* придобиващият прилага IAS 37, за да определи дали към датата на придобиване има съществуващо задължение в резултат на минали събития.

ИМО 03 ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.1.1 Изменения на стандарти и нови разяснения (продължение)

За такса, която попада в обхвата на IFRIC 21 Налози, придобиващият прилага КРМСФО 21, за да определи дали задължилото събитие, което поражда задължение за плащане на таксата, е настъпило към датата на придобиване.

Освен това издадените изменения са добавили нов параграф към МСФО 3, за да се поясни, че условните активи не отговарят на условията за признаване в бизнес комбинация към датата на придобиване.

Приемането на измененията не се очаква да окаже въздействие върху финансовите отчети на Дружеството.

МСС 8, Изменения, Определение на счетоводните приблизителни оценки (в сила от 1 януари 2023 г., все още неприети от ЕС)

Измененията в МСС 8 "*Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки*" са въвели определението за счетоводни разчети и включват други изменения на МСС 8, които са предназначени да подслужват предприятията да разграничат промените в счетоводните приблизителни оценки от промените в счетоводната политика.

Измененията изясняват а) как се отнасят счетоводните политики и счетоводните приблизителни оценки, като i) обясняват, че при прилагането на счетоводната политика се използват счетоводните политики, и ii) прави определението на счетоводните политики по-ясно и по-кратко, б) че изборът на метод за оценка или метод за остойностяване, използван, когато дадена позиция във финансовите отчети не може да бъде оценена с точност, представлява приблизителна оценка на счетоводната политика и в) че при прилагането на IAS 2 "*Материални запаси*" изборът на първоначалната, първата формула на разходите (FIFO) или формулата на претеглената средна себестойност за взаимозаменяемите запаси представлява подбор на счетоводна политика.

Приемането на измененията не се очаква да окаже въздействие върху финансовите отчети на Дружеството.

Изменения на МСС 1 Представяне на финансови отчети и МСФО изявление за практическо приложение 2: Оповестяване на счетоводната политика (в сила от 1 януари 2023 г., все още непубликувано от ЕС)

Съвета по МСС издаде изменения на МСС 1 "*Представяне на финансови отчети*" с цел да се изисква предприятията да оповестяват своите съществени счетоводни политики, а не значимите счетоводни политики.

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

Освен това с измененията се уточнява как предприятието може да определи съществена счетоводна информация, като същевременно дават примери за това кога е вероятно информацията за счетоводната политика да бъде съществена. Изменението на IAS 1 също така изяснява, че несъществената счетоводна политика не е необходимо да се оповестява. Ако обаче бъде оповестена, тя не трябва да закрива съществената счетоводна политика. В подкрепа на това изменение Съветът за реструктуриране разработи също така насоки и примери за обяснение и демонстриране на прилагането на "четиристепения процес на същественост", описан в МСФО Практиката 2, правейки съществените оценки в оповестяванията на счетоводната политика, с цел да се подкрепят измененията на МСС 1.

Приемането на измененията не се очаква да окаже въздействие върху финансовите отчети на Дружеството.

ИМО 03 ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.2 Основни счетоводни политики

2.2.1 Валутни операции

(а) Функционална валута и валута на представяне

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

(б) Сделки и салда

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

2.2.2 Инвестиционни имоти

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

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

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

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

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

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

Допълнителна информация относно справедливата оценка на инвестиционните имоти на Дружеството е включена в приложение 9.

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.2 Основни счетоводни политики (продължение)

2.2.3 Финансови инструменти

Към 31.12.2020 и 31.12.2019 финансовите инструменти на Дружеството са пари и парични еквиваленти, получени заеми и търговски и други задължения.

(i) Финансови активи

Признаване и първоначално оценяване

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

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

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

Класификация и оценяване

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

Отписване

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

Обезценка

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

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

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

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

- кредитополучателят няма вероятност да изплати своите кредитни задължения на Дружеството изцяло, без Дружеството да прибегне към действия като реализиране на обезпечение (ако има такова); или

- финансовият актив е просрочен за повече от 90 дни.

ИМО 03 ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.2 Основни счетоводни политики (продължение)

2.2.3 Финансови инструменти (продължение)

Прекласификация

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

(ii) Финансови пасиви

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

Заемите се признават първоначално по справедлива стойност, намалена с направените разходи по извършването на транзакцията. В следствие заемите се отчитат по амортизируема стойност; всяка разлика между дължимите плащания (нетирани с разходите по извършването на транзакциите) и стойността на заема се признава в печалба или загуба през периода на заема, като се използва метода на ефективната лихва, освен ако не се капитализират, съгласно МСС23. Заемите се класифицират като краткосрочни задължения, освен ако Дружеството има безусловно право да отсрочи уреждането на задължението за период най-малко 12 месеца след датата на счетоводния баланс.

(iii) Насрещно прихващане на финансовите инструменти

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

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.2 Основни счетоводни политики (продължение)

2.2.4 Финансови разходи

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

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

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

2.2.5 Данъчно облагане

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

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

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

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

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

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

ИМО 03 ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.

3. Значими счетоводни оценки и преценки

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

Справедлива стойност на инвестиционни имоти

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

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

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

Допълнителна информация относно справедливата оценка на инвестиционните имоти на Дружеството е включена в приложение 9.

4. Управление на финансовия риск

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

4.1. Пазарен риск

(а) Валутен риск

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

(б) Риск, свързан с лихвения процент

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

Лихвеният риск за Дружеството произтича от неговите краткосрочни задължения (Приложение 12). Задълженията с променливи лихвени проценти излагат Дружеството на риск от промени в паричните потоци в резултат на промени в лихвените проценти. Периодът за промяна на нивата на лихвените проценти е един месец като по този начин се намалява до известна степен рискът, свързан с лихвения процент.

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

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

ИМО 03 ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.

4. Управление на финансовия риск (продължение)

4.1. Пазарен риск (продължение)

(с) Ценови риск

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

4.2. Кредитен риск

Кредитният риск произтича от паричните средства и паричните еквиваленти.

Таблицата по-долу показва експозиции на парични средства и парични еквиваленти към 31 декември 2020 г. и 2019 г. при банки, както следва:

Контрагент	31 декември 2020 г.		31 декември 2019 г.	
	Кредитен рейтинг	Салдо	Кредитен рейтинг	Салдо
Юробанк България АД	BBB- (BCRA)	208	BBB- (BCRA)	386
		208		386

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

4.3. Ликвиден риск

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

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

	Балансова стойност	Договорни парични потоци			
		Общо	до 1 месец	Между 1 и 3 месеца	Между 3 и 12 месеца
Към 31 декември 2020 г.					
Търговски и други задължения	6	(6)	(6)	-	-
Заеми	30,807	(31,026)	(39)	(73)	(30,914)
Общо финансови задължения	30,813	(31,032)	(45)	(73)	(30,914)
	Баланс а стойност	Договорни парични потоци			
		Общо	До 1 месец	Между 1 и 3 месеца	Между 3 и 12 месеца
Към 31 декември 2019 г.					
Търговски и други задължения	8	(8)	(7)	(1)	-
Заеми	30,319	(30,568)	(43)	(83)	(30,442)
Общо финансови задължения	30,327	(30,576)	(50)	(84)	(30,442)

ИМО 03 ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.

4. Управление на финансовия риск (продължение)

4.4. Управление на капиталовия риск

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

5. Разходи, свързани с инвестиционни имоти	2020 г.	2019 г.
Поддръжка	(140)	(148)
Общо	(140)	(148)

6. Административни разходи	2020 г.	2019 г.
Одиторски услуги	(6)	(6)
Други разходи	(1)	(1)
Общо	(7)	(7)

7. Финансови разходи

	2020 г.	2019 г.
Финансови разходи		
Разходи за лихви	(513)	(606)
Други финансови разходи	(1)	(1)
Общо финансови разходи	(514)	(607)

8. Разходи за данъци

	2020 г.	2019 г.
Счетоводна загуба	(2,488)	(6,749)
Данък определен на база ефективна данъчна ставка 10% (2019:10%)	(249)	(675)
Данъчен ефект от непризнати за данъчни цели разходи	249	675
Непризнат отсрочен данък за годината	-	-

Отсрочените данъци се изчисляват при данъчна ставка, която ще бъде в сила момента на тяхната реализация. Данъкът приложим за 2020 г. е 10% (2019 г.: 10%).
 Данъчната загуба за 2020 г. е 147 хил.лв. За 2019 г. данъчната загуба е в размер на 157 хил.лв.

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

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

ИМО 03 ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.

8. Разходи за данъци (продължение)

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

Година на изтичане:	2020	2019
2020	120,461	120,461
2021	110,145	110,145
2022	163,864	163,864
2023	130,769	130,769
2024	179,917	-
	705,156	525,239

9. Инвестиционни имоти

Справедлива стойност на инвестиционни имоти

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

	Към 31 Декември	
	2020	2019
Салдо в началото на годината	11,800	17,787
Загуба от корекция в справедливата стойност	(1,827)	(5,987)
Салдо в края на годината	9,973	11,800

ИМО 03 ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.

9. Инвестиционни имоти (продължение)

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

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

Количествена информация за оценка на справедливата стойност, чрез използване на значителни ненаблюдавани входящи данни (Ниво 3) за 2020

Вид недвижим имот	Справедлива стойност към 31.12.2020 г. в хил.лв	Методи за остойностяване	Значими ненаблюдавани входящи данни	Интервал (средно претеглен) за 2020 г. в лева	Връзка между ненаблюдаваните входящи данни и справедливата стойност
Жилищни имоти	9,973	Метод на пазарните сравнения	Цена на кв.м.	500 – 700 (670)	Значителното увеличение на цената на кв.м. ще доведе до висока справедлива стойност

Намалението на пазарната стойност през 2020 в сравнение с 2019 се дължи на по-ниския интерес към подобни имоти на пазара за недвижими имоти. Коефициентът на риск за реализация на имота се увеличава до 60%.

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

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

10. Парични средства и парични еквиваленти

	Към 31 декември 2020 г.	2019 г.
Разплащателни сметки в лева	11	6
Разплащателни сметки в евро	197	380
Общо	208	386

ИМО 03 ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.

11. Търговски и други вземания

	Към 31 декември	
	2020 г.	2019 г.
<i>Нефинансови активи</i>		
Разходи за бъдещи периоди	2	-
ДДС вземания	2	1
Общо	4	1

12. Заеми

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

	Към 31 декември	
	2020 г.	2019 г.
Банкови заеми, главница	30,804	30,315
Начислена лихва	3	4
Общо	30,807	30,319

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

	2020	2019
Начално салдо към 1 Януари	30,319	29,345
Получени заеми	489	978
Разход за лихва	513	606
Платена лихва	(514)	(610)
Крайно салдо към 31 Декември	30,807	30,319

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 1.65%. В договорите за заем не са включени условия за нарушаване на договора. Заемът е напълно изплатен през април 2021 год.

13. Търговски и други задължения

	Към 31 декември	
	2020 г.	2019 г.
Одиторски услуги	6	6
Към доставчици	-	1
Други задължения	-	1
Общо	6	8

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

14. Основен капитал

	Брой акции	Номинална стойност на една акция (BGN)	Стойност (BGN'000)
Към 1 януари 2019 г.	125,000	1	125
Към 1 януари 2020 г.	125,000	1	125
Към 31 декември 2020 г.	125,000	1	125

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

ИМО 03 ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.

15. Сделки със свързани лица и салда

На 20.03.2020 г. Юробанк Ергасиас С.А. („Преобразуващото се чрез отделяне дружество“) съобщи за одобрено преобразуване на групово ниво в банковия сектор – отделяне на неговия банков бизнес на ниво група в новоучредено чрез въпросното отделяне дружество – кредитна институция („Отделянето“) под търговското наименование Юробанк С.А. („Банката“), като съответно на 23.03.2020 г. търговското наименование на Преобразуващото се чрез отделяне дружество беше променено на Юробанк Ергасиас Сървисиз енд Холдингс С.А. („Юробанк Холдингс“).

Вследствие на гореизложеното, ключовият управленски персонал (КМР) на преобразуващото се дружество остава като КМР на банката. Освен това Съветът на директорите (СД) на Eurobank Holdings е същият като СД на Банката и част от КМР на Банката предоставя услуги на Eurobank Holdings съгласно условията на съответното споразумение между двете дружества.

Към 31 декември 2020 г. процентът на обикновените акции на Юробанк Холдингс с право на глас, притежавани от Гръцкия фонд за финансова стабилност (HFSF), е 1,40%.

Счита се, че HFSF има значително влияние върху Юробанк Холдингс в съответствие с разпоредбите на Закон 3864/2010, тъй като е в сила, Рамковото споразумение за взаимоотношения (RFA), което преобразуващото се дружество е сключило с HFSF на 4 декември 2015 г. и Тристранното Рамково споразумение за взаимоотношения (TRFA) между Банката, Юробанк Холдингс и HFSF, подписано на 23 март 2020 г.

В допълнение, от декември 2019 г., Fairfax Financial Holdings Limited получи необходимите регулаторни одобрения във връзка с увеличаването на дяловото си участие в Преобразуваното чрез отделяне дружество, възникнало в резултат на сливането на последното с Grivalia Properties REIC през същата година. Съответно, групата Fairfax, която към 31 декември 2020 г. държи 31,27% от акционерния капитал на компанията, се счита, че има значително влияние върху Eurobank Holdings.

Ключовият управленски персонал включва членовете на Съвета на Директорите. Членовете се компенсират с решение на Съвета на Директорите. Няма компенсации за ключовия ръководен персонал за 2020 г. и 2019 г.

Всички сделки със свързани лица са със следните дружества:

Заеми	2020 г.	2019 г.
Юробанк Прайвит банк Люксембург С.А.	30,804	30,315
Начислена лихва		
Юробанк Прайвит банк Люксембург С.А.	3	4
Парични средства и еквиваленти		
Юробанк България АД (Приложение 10)	208	386
Разходи за лихви		
Юробанк Прайвит банк Люксембург С.А.	514	606
Банкови такси и разходи по валутни операции		
Юробанк България АД	1	1
Разходи, свързани с инвестиционни имоти		
Юробанк България АД	2	-

ИМО 03 ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 Г.

16. Поети ангажименти и условни задължения

Към 31 декември 2020 г. не са открити поети ангажименти и условни задължения от Ръководството (Към 31 декември 2019 – 0).

17. Събития след датата на баланса

На 2 март 2021 г. Юробанк С.А придобива 100% от акциите на ИМО 03 ЕАД от нейното изцяло притежавано дружество НЕУ 03 Пропърти Холдингс Лимитед. На 16 април 2021 г. новият едноличен собственик на капитала, Юробанк С.А, подписа решение за увеличаване на капитала на дружеството с 30,902 хил. лв. чрез издаване на 25 000 (двадесет и пет хиляди) обикновени, регистрирани, физически, с права на глас нови акции с номинална стойност 1 лев (един български лев) на акция и емисионна стойност 1,236.08456 български лева за акция. Премията за акция от емисията в размер на 30,877 хил.лева се прехвърля в Други резерви.

През април 2021 г. заемът от Юробанк Прайвът Банк Люксембург е изцяло изплатен.

Няма други значими събития след счетоводния баланс, които да изискват корекция или оповестяване във финансовите отчети за годината, завършваща на 31 декември 2020 г.