



## **ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР**

**До ЕДНОЛИЧНИЯ СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА**

**На "МАРКАН АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД**

**Гр. София**

**Доклад относно одита на финансовия отчет**

### **Мнение**

Ние извършихме одит на финансовия отчет на "МАРКАН АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2021 г. и отчет за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2021 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 сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

### **Обръщане на внимание**

Без да модифицираме нашето мнение обръщаме внимание, че Дружеството е отчетало нетна загуба за годината, завършваща на 31 декември 2021 г., в размер на 358 хил. лева (за годината, завършваща на 31 декември 2020 г.: загуба в размер на 4 хил. лева), както е посочено в Бележка 9 от приложението към финансовия отчет.



Обръщаме внимание на точка 14. *Събития след края на отчетния период* от Пояснителните Приложения към годишния финансов отчет, относно възникналия военен конфликт между Руската Федерация и Република Украйна, в отговор, на който са въведени различни икономически санкции срещу Руската Федерация и свързани с нея физически и юридически лица, на глобално ниво. По първоначални оценки на Ръководството тези събития не биха оказали съществено влияние върху Дружеството към момента, доколкото то няма взаимоотношения с лица, попаднали под санкциите. Но поради непредсказуемата динамика в обстоятелствата и потенциалната всеобхватност на конфликта, на този етап практически е невъзможно да се направи надеждна преценка и измерване на потенциалния дългосрочен ефект от това.

Нашето мнение не е модифицирано по отношение на тези въпроси.

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

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

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

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.

В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

### ***Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството***

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

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

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

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.



б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

### **Отговорности на ръководството 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.



## ОДИТ КОНСУЛТ 2004 ООД

независим финансов одит  
и данъчни консултации

- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с 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.

**Одиторско Дружество**

**„ОДИТ КОНСУЛТ 2004” ООД**

Гр.София 1612,

бул.Акад.Иван Ев.Гешов№ 104, ет.3, офис 5

Управител: Ат.Филипова-Сланчева



**Регистриран одитор, отговорен за одита:**

Атанаска Филипова-Сланчева

*23 Септември 2022 г.*

**“МАРКАН АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” ЕООД**

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

**ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31.12.2021 година**

**“МАРКАН АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” ЕООД**  
**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**  
**ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31.12.2021 година**

Настоящият доклад за дейността е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 39 от Закона за счетоводството и изискванията на Търговския закон.

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет за годината приключваща на 31 декември 2021 г., съставен в съответствие Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз. Този финансов отчет е одитиран от дипломирания експерт счетоводител-регистриран одитор Атанаска Филипова-Сланчев, чрез ОД „Одит Консулт 2004“ ООД, Рег.№122.

## **I. Обща информация за дружеството**

### **Собственост и управление**

„Маркан Асет Мениджмънт“ ЕООД с ЕИК 201441327 е еднолично дружество с ограничена отговорност, учредено и действащо съгласно законите на Република България със седалище на управление гр.София, бул. Цариградско шосе 115Н.

Основен предмет на дейност на дружеството е покупко-продажба и отдаване под наем на недвижими имоти, както и всяка друга, незабранена от закона дейност.

Към 31.12.2021 г. капитала на дружеството е 2 442 100 лева, разпределен в 2 442 100 дяла, всеки с номинална стойност 1,00 лев.

Едноличен собственик на капитала на „Маркан Асет Мениджмънт“ ЕООД е „Маркан Холдинг“ АД.

## **II. Имушественно и финансово състояние на „Маркан Асет Мениджмънт“ ЕООД**

### **Други Доходи от дейността по Отчета за всеобхватния доход**

Дружеството не е реализирало приходи през текущия и предходния отчетни периоди.

### **Разходи за дейността по Отчета за всеобхватния доход**

Общата сума на разходите за дейността на дружеството за 2021 г. са в размер на **357 хил. лева.**, през 2020 г. разходи за дейността са били на стойност **3 хил.лева.**

Разпределението на разходите по икономически елементи за 2021 г. са както следва:

- ♦ разходи за външни услуги – 2 хил. лева (2020 г. – 2 хил. лева). ;
- ♦ други разходи – 355 хил.лева (2020 г. – 1 хил. лева);
- ♦ финансови разходи 1 хил. лева (2020 г. - 1 хил. лева);

### **Финансов резултат на „Маркан Асет Мениджмънт“ ЕООД**

Финансовият резултат на „Маркан Асет Мениджмънт“ ЕООД за 2021 г. е загуба в размер на 358 хил. лева. За 2020 г. дружеството е реализирало загуба в размер на 4 хил. лева.

# **“МАРКАН АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” ЕООД**

## **ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

**ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31.12.2021 година**

Към 31.12.2021 г. активите на „Маркан Асет Мениджмънт“ ЕООД по балансова стойност възлизат на 2 448 хил. лева., в т.ч. стойността на нетекущите активи е в размер на 2 447 хил. лева, а стойността на текущите активи е в размер на 1 хил. лв.

### **Нетекущи активи**

Нетекущите активи са на стойност 2 093 хил. лева. (2020 год. 2 447 хил. лева)

Балансовата стойност по групи активи към 31.12.2021 год., е както следва:

- ◆ Акции в асоциирани предприятия – 5 хил. лева (2020 год. – 5 хил. лева.);
- ◆ Инвестиционни имоти – 2 088 хил. лева (2020 год. – 2 442 хил. лева)

### **Текущи активи:**

- ◆ Парични средства – 3 хил. лева (2020 год. – 1 хил. лева)

Към 31.12.2021 год. общият капиталов ресурс на дружеството, по балансова стойност възлиза на 2 096 хил. лв., в т.ч.

- ◆ Регистриран капитал 2 442 хил.лв.
- ◆ Финансов резултат в размер на 358 хил.лв
- ◆ Собствен капитал в размер на 2 059 хил. лв.
- ◆ Текущи пасиви в размер на 37 хил. лв.

### **Капитал и резерви**

Собственият капитал на дружеството към 31.12.2021 год. е в размер на 2 059 хил. лева, в т.ч.:

- ◆ Основен капитал в размер на 2 442 хил. лева;.
- ◆ Неразпределена печалба в размер на 831 хил. лева;
- ◆ Непокрита загуба в размер на (856) хил. лева;
- ◆ Текуща загуба в размер на (358) хил.лева

Пасивите към 31.12.2021 год. възлизат на 37 хил. лева. Структурата на пасивите е както следва:

- ◆ Текущи пасиви в размер на 37 хил.лева. Те са разпределени по видове както следва:
  - задължения към предприятия от група – 37 хил. лева

### **Финансови показатели**

За по добро разбиране на постигнатите резултати за 2021 год. ще представим следните финансови показатели:

1. Коефициенти за Ликвидност. Те показват възможността на дружеството да погасява своите краткосрочни задължения, когато те станат изискуеми.

- коефициент на обща ликвидност – той е съотношението между текущите активи и текущите задължения за 2021 г. е 0,08, а за 2020 г. е 0,03.
- коефициент на незабавна ликвидност – той е съотношението между паричните средства и текущите задължения за 2021 г. е 0,08, а за 2020 г. е 0,03.

## “МАРКАН АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” ЕООД

### ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31.12.2021 година

2. Финансова автономност и задлъжнялост. Показателя за финансова автономност отчита възможността на Дружеството да изплати всички свои задължения с наличния собствен капитал. Показателя за задлъжнялост показва степента на използване на привлечени средства.

| Показатели                                         | 2021 г.      | 2020 г.      | Изменение      |
|----------------------------------------------------|--------------|--------------|----------------|
| 1. Собствен капитал                                | 2 059        | 2 417        | (358)          |
| 2. Краткосрочни пасиви                             | 37           | 31           | 6              |
| 3. Общо пасиви                                     | 37           | 31           | 6              |
| <b>Коефициент на финансова автономност (1 : 3)</b> | <b>55,65</b> | <b>77,97</b> | <b>(22,32)</b> |
| <b>Коефициент на задлъжнялост (3 : 1)</b>          | <b>0,018</b> | <b>0,013</b> | <b>0</b>       |

### III. Научноизследователска и развойна дейност:

Дружеството ни не инвестира в научна и изследователска дейност. На този етап не планира заделяне на ресурси за подобни дейности.

### IV. Наличие на клонове на дружеството

Дружеството няма регистрирани клонове за осъществяване на дейността си.

### V. Предвиждано развитие на дружеството

Развитието на дейността през настоящата година ще се определя в значителна степен от действието на няколко независещи от управлението на дружеството фактора:

Ръководството на „Маркан Асет Мениджмънт” ЕООД счита, че основните направления в дейността на дружеството през 2022 г. следва да бъдат насочени към:

- преразглеждане и при възможност стартиране на проекти, свързани с инвестиции за изграждане на нови обекти;
- реструктуриране на нискодоходните дейности;
- реструктуриране на привлечения ресурс;

### VI. Отговорности на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да съставя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и точна представа за неговото финансово състояние към края на отчетния период, финансовото му представяне и паричните му потоци. Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при съставянето на годишния финансов отчет за годината приключваща на 31.12.2021 год. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовия отчет е съставен на принципа на действащото предприятие.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното използване на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.



**“МАРКАН АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” ЕООД**  
**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**  
**ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31.12.2021 година**

**VII. Важни събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет**

В началото месец февруари 2022 година възникна военен конфликт между Руската Федерация и Република Украйна. В последствие редица държави наложиха санкции срещу определени физически и юридически лица в Русия. Очаква се войната в Украйна и свързаните с нея икономически санкции и други мерки, предприети от правителствата по света, да имат значителен ефект както върху местните икономики на отделните страни, така и на глобалната икономика

По първоначални оценки на Ръководството тези събития не биха оказали съществено влияние върху Дружеството към момента, доколкото то няма взаимоотношения с лица, попаднали под санкциите.

Предвид неизвестността, свързана с динамичното развитие на конфликта и неговите последици (повишена инфлация, несигурност на енергийните доставки и други), ръководството на Дружеството счита, че все още не са налице необходимите условия и предпоставки за формирането на достоверна количествена оценка на потенциалното косвено въздействие на съответни промени в микро- и макроикономическата среда върху неговото бъдещо финансово състояние и резултати. Независимо от това, то остава ангажирано с текущото проследяване на ситуацията и анализ на възможните бъдещи последици от конфликта с оглед навременното идентифициране на реални и потенциални отрицателни ефекти и предприемане на всички възможни стъпки за ограничаване на тяхното въздействие.

Не са възникнали други коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване.

гр. София  
19.08.2022 г.

Управител: .....

/ Борислав Спасов /



МАРКАН АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ ЕООД  
 ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
 ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2021 година

|                                         |   |
|-----------------------------------------|---|
| ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД             | 1 |
| ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ          | 2 |
| ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ               | 3 |
| ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ | 4 |

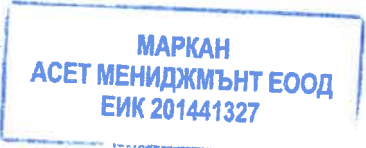
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

|                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------|----|
| 1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО                                 | 5  |
| 2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО | 5  |
| 3. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ                                  | 35 |
| 4. ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА                                | 35 |
| 5. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ                                         | 35 |
| 6. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ                                       | 36 |
| 7. ИНВЕСТИЦИИ В АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО                         | 36 |
| 8. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА                                          | 37 |
| 9. СОБСТВЕН КАПИТАЛ                                          | 37 |
| 10. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ                      | 37 |
| 11. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК                            | 38 |
| 12. СВЪРЗАНИ ЛИЦА                                            | 39 |
| 13. УСЛОВНИ АКТИВИ И ПАСИВИ                                  | 40 |
| 14. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД                     | 40 |

**МАРКАН АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ ЕООД****ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД**

за годината, завършваща на 31 декември 2021 година

|                                              | Прило-<br>жения | 2021<br>BGN'000 | 2020<br>BGN'000 |
|----------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Разходи за външни услуги                     | 3               | (2)             | (2)             |
| Други разходи за дейността                   | 4               | (355)           | (1)             |
| (Загуба)/Печалба от оперативна дейност       |                 | (357)           | (3)             |
| Финансови разходи                            | 6               | (1)             | (1)             |
| (Загуба)/Печалба преди данък върху печалбата |                 | (358)           | (4)             |
| Нетна загуба за годината                     |                 | (358)           | (4)             |
| <b>ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА</b>    |                 | <b>(358)</b>    | <b>(4)</b>      |

*Дата на съставяне: 19.08.2021г.**Настоящият финансов отчет е одобрен на 22.08.2021 г.**Приложенията на страници от 5 до 41 са неразделна част от финансовия отчет.***Управител:**  
**Борислав Спасов**  
МАРКАН  
АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ ЕООД  
ЕИК 201441327**Съставител:**  
**Деян Николов***Заверил съгласно одиторски доклад с дата 23.09.2022 г.**Регистриран одитор, отговорен за ангажимента Атанаска Филипова-Сланчева**Одиторско дружество, рег. №0122, "Одит Консулт 2004" ООД**Управител: Атанаска Филипова-Сланчева*

**МАРКАН АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ ЕООД**  
**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**  
 към 31 декември 2021 година

|                                            | Прило-<br>жения | 31 декември<br>2021<br>BGN'000 | 31 декември<br>2020<br>BGN'000 |
|--------------------------------------------|-----------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>АКТИВ</b>                               |                 |                                |                                |
| <b>Нетекущи активи</b>                     |                 |                                |                                |
| Инвестиционни имоти                        | 6               | 2 088                          | 2 442                          |
| Инвестиции в акционерни дружества          | 7               | 5                              | 5                              |
|                                            |                 | <u>2 093</u>                   | <u>2 447</u>                   |
| <b>Текущи активи</b>                       |                 |                                |                                |
| Парични средства                           | 8               | 3                              | 1                              |
|                                            |                 | <u>3</u>                       | <u>1</u>                       |
|                                            |                 | <u>2 096</u>                   | <u>2 448</u>                   |
| <b>ОБЩО АКТИВИ</b>                         |                 |                                |                                |
| <b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>           |                 |                                |                                |
| <b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>                    |                 |                                |                                |
| Основен капитал                            |                 | 2 442                          | 2 442                          |
| Неразпределена печалба/ (непокрита загуба) |                 | (383)                          | (25)                           |
|                                            | 9               | <u>2 059</u>                   | <u>2 417</u>                   |
| <b>ПАСИВИ</b>                              |                 |                                |                                |
| <b>Текущи задължения</b>                   |                 |                                |                                |
| Задължения към свързани предприятия        | 10, 12          | 37                             | 31                             |
|                                            |                 | <u>37</u>                      | <u>31</u>                      |
|                                            |                 | <u>37</u>                      | <u>31</u>                      |
| <b>ОБЩО ПАСИВИ</b>                         |                 |                                |                                |
| <b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>      |                 |                                |                                |
|                                            |                 | <u>2 096</u>                   | <u>2 448</u>                   |

Дата на съставяне: 19.08.2022г.

Настоящият финансов отчет е одобрен на 22.08.2022 г.

Приложенията на страници от 5 до 41 са неразделна част от финансовия отчет.

Управител:

*Борислав Спасов*

МАРКАН  
АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ ЕООД  
ЕИК 201441327

Съставител:

*Деян Николов*

Заверил съгласно одиторски доклад с дата 23.09.2022 г.

Регистриран одитор, отговорен за ангажимента Атанаска Филипова-Сланчева

Одиторско дружество, рег. №0122, "Одит Консулт 2004" ООД  
 Управител: Атанаска Филипова-Сланчева



**МАРКАН АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ ЕООД****ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**

за годината, завършваща на 31 декември 2021 година

|                                                                               | Прило-<br>жения | 2021<br>BGN'000 | 2020<br>BGN'000 |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Парични потоци от оперативна дейност                                          |                 | (3)             | (5)             |
| Плащания на доставчици                                                        |                 | 5               | 5               |
| Други постъпления                                                             |                 |                 |                 |
| Нетни парични потоци от оперативна<br>дейност                                 |                 | 2               | -               |
|                                                                               |                 |                 |                 |
| Нетно (намаление)/увеличение на паричните<br>средства и паричните еквиваленти |                 | 2               | -               |
| Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари                            |                 | 1               | 1               |
| Парични средства и парични еквиваленти на<br>31 декември                      | 8               | 3               | 1               |

Дата на съставяне: 19.08.2022г.

Настоящият финансов отчет е одобрен на 22.08.2022 г.

Приложенията на страници от 5 до 41 са неразделна част от финансовия отчет.

Управител:

  
Борислав Спасов**МАРКАН  
АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ ЕООД**  
ЕИК 201441327

Съставител:

  
Деян Николов

Заверил съгласно одиторски доклад с дата 23.09.2022 г.

Регистриран одитор, отговорен за ангажимента Атанаска Филипова-Сланчева

Одиторско дружество, рег. №0122, "Одит Консулт 2004" ООД

Управител: Атанаска Филипова-Сланчева



**МАРКАН АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ ЕООД**  
**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**  
за годината, завършваща на 31 декември 2021 година

|                                             | Приложения | Основен капитал<br>BGN'000 | Неразпределена печалба / непокрита загуба<br>BGN'000 | Общо собствен капитал<br>BGN'000 |
|---------------------------------------------|------------|----------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Салдо към 1 януари 2020 година              |            | 2 442                      | (21)                                                 | 2 421                            |
| Промени в собствения капитал за 2020 година |            |                            |                                                      |                                  |
| Общ всеобхватен доход за годината           |            | -                          | (4)                                                  | (4)                              |
| Салдо към 31 декември 2020 година           | 9          | 2 442                      | (25)                                                 | 2 417                            |
| Промени в собствения капитал за 2021 година |            |                            |                                                      |                                  |
| Общ всеобхватен доход за годината           |            | -                          | (358)                                                | (358)                            |
| Салдо към 31 декември 2021 година           | 9          | 2 442                      | (383)                                                | 2 059                            |

Дата на съставяне: 19.08.2022 г.

Настоящият финансов отчет е одобрен на 22.08.2022 г.

Приложенията на страници от 5 до 41 са неразделна част от финансовия отчет.

Управител:

Борислав Спасов



Съставител:

Деян Николов

Заверил съгласно одиторски доклад с дата 23.09.2022 г.

Регистриран одитор, отговорен за ангажмента Атанаска Филипова-Сланчева

Одиторско дружество, рег. №0122, "Одит Консулт 2004" ООД

Управител: Атанаска Филипова-Сланчева



## **1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО**

„Маркан Асет Мениджмънт“ ЕООД с ЕИК 201441327 е еднолично дружество с ограничена отговорност, учредено и действащо съгласно законите на Република България със седалище на управление гр.София, бул. Цариградско шосе 115Н.  
 Финансовият отчет е одобрен за публикуване от Общото събрание на дружеството на 30.06.2020 г.

### **1.1. Собственост и управление**

Към 31.12.2021 г. капиталът на дружеството е 2 442 100 лева. Едноличен собственик на капитала на „Маркан Асет Мениджмънт“ ЕООД е „Маркан Холдинг“ АД – 100% от капитала; Дружеството се представлява и управлява от Борислав Стоянов Спасов.

### **1.2. Предмет на дейност**

Предметът на дейност на дружеството е покупко-продажба и отдаване под наем на недвижими имоти, както и всяка друга, незабранена от закона дейност.

### **1.3. Основни показатели на стопанската среда.**

Основни показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на дружеството, за периода 2019 – 2020 година са представени в таблицата по –долу:

| Показател                                        | 2021 г. | 2020 г. | 2019 г. |
|--------------------------------------------------|---------|---------|---------|
| БВП в млн. лв.                                   | 132,744 | 119,951 | 120,395 |
| Реален растеж на БВП                             | 4,20 %  | -4,4 %  | 4,0 %   |
| Инфлация в края на годината                      | 3,8 %   | -0,3 %  | 3,1 %   |
| Валутен курс на щатския долар в края на годината | 1.73    | 1.59    | 1.76    |
| Основен лихвен процент в края на годината        | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
| Безработица (в края на годината)                 | 4,8%    | 6,7%    | 5,9 %   |

*Източник: БНБ*

## **2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО**

### **2.1. База за изготвяне на финансовия отчет**

Финансовият отчет на „Маркан Асет Мениджмънт“ ЕООД е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са



в сила на 1 януари 2021 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз. МСФО, приети от ЕС, е общоприетото наименование на рамката с общо предназначение-счетоводна база, еквивалентна на рамката, въведена с дефиницията съгласно § 1, т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството под наименованието „Международни счетоводни стандарти” (МСС).

Представянето на финансовия отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета, и респективно върху отчетените стойностни размери на приходите и разходите за отчетната година. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях.

За текущата финансова година дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата дейност.

*Стандарти, изменения и разяснения към МСФО/МСС, които са влезли в сила от 01 януари 2021 г.*

Реформа на референтния лихвен процент – Фаза 2 (Изменения на МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16) в сила от 1 януари 2021 г., приети от ЕС

Измененията в реформата на референтния лихвен процент – Фаза 2 (Изменения на МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16) въвеждат практически целесъобразно за модификации, изисквани от реформата, изясняват, че счетоводното отчитане на хеджирането не се прекратява единствено поради реформа на референтния лихвен процент и въвеждане на оповестявания, които позволяват на потребителите да разберат естеството и степента на рисковете, произтичащи от реформата на референтния лихвен процент, на които е изложено предприятието и как предприятието управлява тези рискове, както и напредъка на предприятието при преминаване от референтните лихвени проценти към алтернативни референтни ставки и как субектът управлява този преход.

МСФО 16 Лизинг: Свързани с отстъпки по наем в контекста на Covid-19 след 30 юни 2021 г., в сила за периоди, започващи на или след 1 април 2021

През май 2020 г. БМСС издаде отстъпки по наем в контекста на Covid-19 (изменение на МСФО 16). Обявлението измени МСФО 16 Лизинг, за да предостави на лизингополучателите освобождаване от преценката дали свързаната с COVID-19 отстъпка по наем е модификация на лизинга. При издаването практическата целесъобразност беше ограничена до отстъпки по



наем, за които всяко намаляване на лизинговите плащания засяга само плащания, първоначално дължими на или преди 30 юни 2021 г. Тъй като лизингодателите продължават да предоставят свързани с COVID-19 отстъпки от наеми на лизингополучатели и тъй като последиците от пандемията COVID-19 са постоянни и значителни, IASB реши да удължи периода от време, през който практическата целесъобразна мярка е на разположение за използване. Промените в свързаните с Covid-19 отстъпки от наем след 30 юни 2021 г. (Изменение на МСФО 16) изменят МСФО 16 на:

- позволява на лизингополучателя да приложи практическата целесъобразна мярка по отношение на отстъпките по наем, свързани с COVID-19, за отдаване под наем, за които всяко намаление на лизинговите плащания засяга само плащания, първоначално дължими на или преди 30 юни 2022 г. (вместо само плащания, първоначално дължими на или преди 30 юни 2021);
- да изисква от лизингополучателя, който прилага изменението, да го направи за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 април 2021 г.;
- да изисква от лизингополучателя, който прилага изменението, да го направи с обратна сила, като признае кумулативния ефект от първоначалното прилагане на изменението като корекция на началния баланс на неразпределената печалба (или друг компонент на собствения капитал, според случая) в началото на годишния отчетен период в който лизингополучателят прилага първо изменението; и
- да уточни, че през отчетния период, в който лизингополучателят прилага за първи път изменението, от лизингополучателя не се изисква да разкрива информацията, изисквана от параграф 28 (е) от МСС 8.

Към датата на издаване за одобряване на този финансов отчет са издадени, но не са все още в сила няколко нови стандарти и разяснения, както и променени стандарти и разяснения, които не са били приети за по-ранно приложение от дружеството, а именно:

МСФО 17 Застрахователни договори – дата на влизане в сила: първоначално на 1 януари 2021 г., но удължен до 1 януари 2023 г. от СМСС през март 2020 г.

МСФО 17 е издаден през май 2017 г. като заместител на МСФО 4 Застрахователни договори. Той изисква модел за текущо измерване, при който оценките се преизмерват за всеки отчетен период. Договорите се измерват, като се използват градивните елементи на:

- дисконтирани парични потоци с претеглени вероятности – изрична корекция на риска и
- надбавка за договорени услуги (CSM), представляваща не реализираната печалба от договора, която се признава като приход за периода на покритие.

Стандартът позволява избор между признаване на промените в дисконтовите ставки или в отчета за печалбата или загубата, или директно в друг всеобхватен доход. Изборът вероятно ще отразява как застрахователите отчитат своите финансови активи съгласно МСФО 9. Допълнителен, опростен подход за разпределение на премиите е разрешен за задължението

за оставащото покритие по краткосрочни договори, които често се изписват от застрахователи по животозастраховане.

Има модификация на общия модел за измерване, наречен „подход с променлива такса“ за определени договори, сключени от животозастрахователи, при които притежателите на полици участват във възвръщаемостта от базовите елементи. Когато се прилага подходът на променливите такси, делът на предприятието от промените в справедливата стойност на базовите позиции е включен в CSM. Следователно резултатите от застрахователите, използващи този модел, вероятно ще бъдат по-малко променливи, отколкото при общия модел. Новите правила ще повлияят на финансовите отчети и ключовите показатели за ефективността на всички субекти, които сключват застрахователни договори или инвестиционни договори с характеристики на дискреционно участие.

Имоти, машини и съоръжения: Постъпления преди предвидената употреба – Изменения на МСС 16 – дата на влизане в сила: 1 януари 2022 г.

Изменението на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения (ИМС) забранява на предприятието да приспада от себестойността на даден актив от ИМС всякакви постъпления, получени от продажба на произведени артикули, докато предприятието подготвя актива за предвидената му употреба. Той също така пояснява, че предприятието „тества дали активът функционира правилно“, когато оценява техническите и физическите характеристики на актива. Финансовото представяне на актива не е от значение за тази оценка.

Предприятията трябва да оповестяват отделно сумите на приходите и разходите, свързани с произведените артикули, които не са резултат от обичайните дейности на предприятието.

Препратка към Концептуалната рамка – Изменения на МСФО 3 – дата на влизане в сила: 1 януари 2022 г.

Бяха направени незначителни изменения на МСФО 3 Бизнес комбинации, за да се актуализират препратките към Концептуалната рамка за финансово отчитане и да се добави изключение за признаване на задължения и условни задължения в обхвата на МСС 37 Провизии, условни задължения и условни активи и тълкуване 21 Налози. Измененията също потвърждават, че условните активи не трябва да се признават към датата на придобиване.

Обременителни договори – Разходи за изпълнение на договора Изменения на МСС 37 – дата на влизане в сила: 1 януари 2022 г.

Изменението на МСС 37 пояснява, че преките разходи за изпълнение на договор включват както допълнителни разходи за изпълнение на договора, така и разпределение на други разходи, пряко свързани с изпълнението на договорите. Преди да признае отделна провизия за обременителен договор, предприятието признава всяка загуба от обезценка, настъпила върху активи, използвани при изпълнение на договора.

*Годишни подобрения на МСФО стандартите 2018–2020 г. – дата на влизане в сила: 1 януари 2022 г.*

Следните подобрения бяха финализирани през май 2020 г.:

- МСФО 9 Финансови инструменти – пояснява кои такси трябва да бъдат включени в теста за 10% за отписване на финансови пасиви.
- МСФО 16 Лизинг – изменение на илюстративен пример 13, за да се премахне илюстрацията на плащания от лизингодателя, свързани с подобрения на лизинговите права, за да се премахне всякакво объркване относно третирането на стимулите за лизинг.
- МСФО 1 Приемане на международни стандарти за финансово отчитане за първи път – позволява на предприятия, които са измерили своите активи и пасиви по балансови стойности, записани в счетоводните регистри на техните дружества-майки, също да измерват всички разлики от преизчисления, като използват сумите, отчетени от дружеството-майка. Това изменение ще се прилага и за асоциирани и съвместни предприятия, които са предприели същото освобождаване по МСФО 1.
- МСС 41 Земеделие – премахване на изискването за предприятията да изключват паричните потоци за данъчно облагане при измерване на справедливата стойност по МСС 41. Това изменение има за цел да се приведе в съответствие с изискването на стандарта за дисконтиране на паричните потоци на база след данъчно облагане.

Класификация на пасивите като текущи или нетекущи – Изменения на МСС 1 – дата на влизане в сила: 1 януари 2023 г.

Измененията в тесен обхват на МСС 1 Представяне на финансови отчети изясняват, че пасивите се класифицират като текущи или нетекущи в зависимост от правата, които съществуват в края на отчетния период. Класификацията не се влияе от очакванията на предприятието или събитията след датата на отчитане (напр. постъпление от колебание или нарушение на споразумението). Измененията, също така изясняват какво има предвид МСС 1, когато споменава „уреждане“ на пасив.

Измененията могат да повлияят на класификацията на пасивите, особено на предприятията, които преди са вземали предвид намеренията на ръководството при определяне на класификацията, както и за някои пасиви, които могат да бъдат преобразувани в собствен капитал.

Те трябва да се прилагат ретроспективно в съответствие с нормалните изисквания в МСС 8 Счетоводни политики, промени в счетоводните оценки и грешки.

Оповестяване на счетоводни политики (Изменения на МСС 1 и Декларация за практиката 2 на МСФО) за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.

Измененията изискват предприятието да оповестява своите съществени счетоводни политики, вместо значимите си счетоводни политики. Допълнителни изменения обясняват как предприятието може да идентифицира съществена счетоводна политика. Добавени са примери за това кога дадена счетоводна политика е вероятно да бъде съществена. В подкрепа на това изменение, Съветът също така разработи насоки и примери, за да обясни и да се демонстрира прилагането на „четиристепенен процес на същественост“, описан в практическо изявление по МСФО No2.

Определение на счетоводните оценки (изменения на МСС 8) за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.

Измененията заменят дефиницията за промяна в счетоводните оценки с дефиниция за счетоводни оценки. Според новото определение счетоводните оценки са „парични суми във финансовите отчети, които са обект на несигурност на измерването“. Предприятията разработват счетоводни оценки, ако счетоводните политики изискват статиите във финансовите отчети да се измерват по начин, който включва несигурност на измерването. Измененията изясняват, че промяната в счетоводната оценка, която е резултат от нова информация или ново развитие, не е поправка на грешка.

Отсрочен данък, свързан с активи и пасиви, произтичащи от единична сделка – Изменения на МСС 12, за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.

Промените в МСС 12 Данъци върху печалбата изискват компаниите да признават отсрочен данък върху сделки, които при първоначално признаване водят до равни суми на облагаеми и приспадащи временни разлики. Те обикновено се прилагат за сделки като лизинг на лизингополучатели и задължения за извеждане от експлоатация и ще изискват признаване на допълнителни отсрочени данъчни активи и пасиви. Изменението следва да се прилага за сделки, които се извършват на или след началото на най-ранния представен сравнителен период. В допълнение, предприятията трябва да признават отсрочени данъчни активи (доколкото е вероятно те да бъдат използвани) и отсрочени данъчни задължения в началото на най-ранния сравнителен период за всички приспадащи и облагаеми временни разлики, свързани с:

- активи с право на ползване и задължения по лизинг, и
- извеждане от експлоатация, възстановяване и подобни задължения и съответните суми, признати като част от себестойността на свързаните активи.

Кумулативният ефект от признаването на тези корекции се признава в неразпределената печалба или друг компонент на собствения капитал, според случая. МСС 12 по-рано не разглеждаше как да се отчитат данъчните ефекти лизингови договори, признати в баланса и подобни сделки и различни подходи бяха счетени за приемливи. Някои предприятия може вече да са отчитали такива транзакции в съответствие с новите изисквания. Тези субекти няма да бъдат засегнати от измененията.

#### ***2.1.1. Действащо предприятие***

Годишният финансов отчет е съставен на принципа “действащо предприятие”, на база текущо начисляване при спазване възприетите методи на счетоводно отчитане, непроменени през целия отчетен период. Към края на отчетния период няма решение за реструктуриране на дружеството.

Ръководството внимателно анализира ефектите от продължаващото развитие на пандемията върху дейността на дружеството. Дружеството изпълнява всички наложени мерки във връзка

с предпазване от Covid -19, като ръководството е създадо организация с цел осигуряване на непрекъснатост на работния процес съобразно ситуацията.

Предвид, общата несигурност при сегашната неблагоприятна икономическа ситуация в условията на Covid-19, Ръководството е взело превантивни мерки за оптимизиране на оперативната дейност и следване на стратегия, съсредоточена върху основните компетенции на предприятието.

Очаква се военния конфликт възникнал между Русия и Украйна и свързаните с нея икономически санкции и други мерки, предприети от правителствата по света, да имат значителен ефект както върху местните икономики на отделните страни, така и на глобалната икономика. Ръководството на дружеството, счита че на този етап няма индикации, че този конфликт би могъл да повлияе съществено върху дейността на Дружеството, съответно ръководството на Дружеството е оценило като приложим принципа предположение на действащо предприятие, при изготвянето на настоящия годишен финансов отчет.

## ***2.2. Консолидиран финансов отчет на дружеството***

Дружеството не съставя консолидиран финансов отчет.

## ***2.3. Сравнителни данни***

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година.

Когато е необходимо, сравнителните данни се прекласифицират (и преизчисляват), за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

## ***2.4. Функционална валута и признаване на курсови разлики***

Функционална и отчетна валута на представяне на финансовия отчет на дружеството е българският лев. От 1.07.1997 г. левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската марка в съотношение BGN 1 : DEM 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз – с еврото в съотношение BGN 1.95583 : EUR 1.

При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, като монетарни отчетни обекти, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за последния работен ден на съответния месец. Към 31 декември те се оценяват в български лева, като се използва заключителният обменен курс на БНБ.

Немонетарните отчетни обекти в отчета за финансовото състояние, първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута като се прилага

историческият обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс.

Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на търговски сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) в момента на възникването им, като се третираат като и се представят нетно.

### **2.5. Приходи**

Приходите в дружеството се признават на база принципа за начисляване и до степента, до която и по начина, по който стопанските изгоди се придобиват от дружеството и респ. стопанските рискове се носят, както и доколкото приходите могат надеждно да се измерят.

При продажбите на продукция, стоки и материали приходите се признават, когато всички съществени рискове и ползи от собствеността на стоките преминават у купувача.

Приходите в дружеството се признават, когато контролът върху обещаните в договора с клиента услуги се прехвърли на клиента. Контролът се прехвърля на клиента при удовлетворяване на задълженията за изпълнение по договора чрез предоставяне на обещаните услуги.

Оценка на договор с клиент:

Договор с клиент е налице само когато при влизането му в сила той: а. има търговска същност и мотив; б. страните са го одобрили (устно, писмено или на база „установена и общопризната стопанска практика“) и се ангажирали да го изпълнят; в. правата на всяка страна могат да бъдат идентифицирани; г. условията за плащане могат да бъдат идентифицирани, и д. съществува вероятност възнаграждението, на което дружеството има право при изпълнение задълженията си за изпълнение, да бъде получено.

При оценка на събираемостта се вземат предвид всички релевантни факти и обстоятелства по сделката, вкл. Минал опит, обичайни бизнес практики, публикувани правила и направени изявления от страна на дружеството, обезпечения и възможности за удовлетворяване.

Договор, за който някой от горепосочените критерии все още не е изпълнен, подлежи на нова оценка всеки отчетен период. Получените възнаграждения по такъв договор се признават като задължение (пасив по договор) в отчета за финансовото състояние, докато: а) всички критерии за признаване на договор с клиент не бъдат изпълнени; б) дружеството изпълни задълженията си за изпълнение и е получило цялото или почти цялото възнаграждение (което не подлежи на възстановяване); и/или в) когато договорът е прекратен и полученото възнаграждение не подлежи на възстановяване.

При първоначалната оценка на договорите си с клиенти дружеството прави допълнителен анализ и преценка дали два или повече договора трябва да бъдат разглеждани в тяхната комбинация и да бъдат отчетени като един, и респ. дали обещаните стоки и/или услуги във всеки отделен и/или комбиниран договор трябва да бъдат отчетени като едно и/или повече задължения за изпълнение.

Всяко обещание за прехвърляне на услуги, които са разгранчими (сами по себе си и в контекста на договора), се отчита като едно задължение за изпълнение. Всяко обещание за прехвърляне на услуги, които са разграничими (сами по себе си и в контекста на договора) се отчита като отделно задължение за изпълнение. Всяко обещание за прехвърляне на поредица (серия) от разграничими стоки и/или услуги, които по същество са еднакви и имат същия модел на прехвърляне на клиента, се отчита като едно задължение за изпълнение.

Дружеството признава приход за всяко отделно задължение за изпълнение на ниво индивидуален договор с клиент като се анализират вида, срока и условията за всеки конкретен договор. При договори със сходни характеристики приходите се признават на портфейлна база само, ако групирането им в портфейл не би имало съществено различно въздействие върху финансовите отчети.

Приходите се измерват въз основа на определената за всеки договор цена на сделката.

Цената на сделката е размерът на възнаграждението, на което дружеството очаква да има право, с изключение на сумите, събрани от името на трети страни. При определянето на цената на сделката, дружеството взема предвид условията на договора и обичайните си търговски практики, вкл. Влиянието на променливи възнаграждения, наличието на съществен финансов компонент, непарични възнаграждения и възнаграждения, дължими на клиента (ако има такива). При договори с повече от едно задължения за изпълнение цената на сделката се разпределя към всяко задължение за изпълнение на база индивидуалните продажни цени на всяка стока и/или услуга, определени по един от допустимите в МСФО 15 методи, като приоритет се дава на метода на „наблюдаемите продажни цени”.

Промяната в обхвата или цената (или и в двете) на договора се отчита като отделен договор и/или като част от съществуващия договор в зависимост от това дали промяната е свързана с добавяне на стоки и/или услуги, които са разграничими, и от определената за тях цена.

Приходите се оценяват на база справедливата цена на продадените продукция, стоки и услуги, нетно от косвени данъци (акциз и данък добавена стойност) и предоставени отстъпки иrabати.

Нетните разлики от промяна на валутни курсове, свързани с парични средства, търговски вземания и задължения, деноминирани в чуждестранна валута, се включват в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато възникнат, като се представят нетно към “други доходи/(загуби) от дейността”.

Приходите от преоценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност се представят в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) на ред “други

доходи/(загуби) от дейността”. В същата статия от отчета се отчитат и реализираните приходи от предоставени инвестиционни имоти на оперативен лизинг.

При продажби на изплащане, приходът се признава на датата на продажбата без инкорпорираните лихви.

Финансовите приходи се представят отделно на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) и се състоят от: приходи от лихви по предоставени заеми и срочни депозити, приходи/печалби от сделки с инвестиции в ценни книжа на разположение и за продажба и/или от инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества, в т.ч. дивиденди, нетна печалба от курсови разлики от преоценка на заеми в чуждестранна валута.

#### ***2.6. Разходи***

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост, и до степента, до която това не би довело за признаване на активи/пасиви, които не отговарят на определенията за такива съгласно МСФО.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите за които се отнасят, се изпълняват.

Финансовите разходи се представят отделно в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) и се състоят от: разходи за лихви по получени заеми, банкови такси по заеми и гаранции, нетна загуба от курсови разлики в чуждестранна валута, разходи/загуби от сделки с инвестиции в ценни книжа на разположение и за продажба и/или от инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества.

#### ***2.7. Имоти, машини и оборудване***

Имотите машините и оборудването (дълготрайни материални активи) са представени по преоценена стойност, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

#### ***Първоначално придобиване***

При първоначално придобиване имотите, машините и оборудването се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи основно са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановяеми данъци, разходи за капитализирани лихви за квалифицирани активи и др.

При придобиване на имоти, машини и оборудване при условията на разсрочено плащане, покупната цена е еквивалентна на сегашната стойност на задължението, дисконтирано на база на лихвеното равнище по привлечените от дружеството кредитни ресурси с аналогичен матуритет и предназначение.



Дружеството е определило стойностен праг от 700 лв., под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се изписват като текущ разход в момента на придобиването им.

#### ***Последващо оценяване***

Избраният от дружеството подход за последваща балансова оценка на имотите, машините и оборудването е модела на преоценената стойност по МСС 16 – преоценена стойност, намалена с последващо начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Преоценка на имотите, машините и оборудването е прието да се извършва от лицензирани оценители обичайно на период от 5 години. Когато тяхната справедлива стойност се променя съществено на по-кратки интервали от време, преоценката може да се извършва по-често.

#### ***Последващи разходи***

Разходите за ремонти и поддръжка се признават за текущи в периода, през който са направени. Извършени последващи разходи, свързани с имоти, машини и оборудване, които имат характер на подмяна на определени възлови части и агрегати, или на преустройство и реконструкция, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив и се преразглежда остатъчният му полезен живот към датата на капитализация. Същевременно, неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от балансовата стойност на активите и се признава в текущите разходи за периода на преустройството.

#### ***Методи на амортизация***

Дружеството използва линеен метод на амортизация на имотите, машините и оборудването. Амортизирането на активите започва, когато те са на разположение за употреба. Земята не се амортизира. Полезният живот по групи активи е съобразен с физическото износване, спецификата на оборудването, бъдещите намерения за употреба и с предполагаемото морално остаряване.

Определените срокове на полезен живот на дълготрайните материални активи се преглеждат в края на всеки отчетен период и при установяване на значителни отклонения спрямо бъдещите очаквания за срока на използването на активите, същият се коригира перспективно.

#### ***Обезценка на активи***

Балансовите стойности на имотите, машините и оборудването подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовата стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се изписва до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на имотите, машините и оборудването е по-високата от двете: справедлива стойност без разходи за продажба или стойност при употреба. За определянето на стойността при употреба на активите бъдещите парични потоци се

дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтова норма преди данъци, която отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете, специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава обезценката е за сметка на този резерв и се представя в отчета за всеобхватния доход (към статиите на другите компоненти на всеобхватния доход), освен ако тя не надхвърля неговия размер (на резерва), и надвишението се включва като разход в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

#### ***Печалби и загуби от продажба***

Дълготрайните материални активи се отписват от отчета за финансовото състояние когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на “имоти, машини и оборудване” се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Те се посочват нетно, към “други доходи/(загуби) от дейността, нетно” на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината). Частта от компонента “преоценъчен резерв”, отнасяща се за продадения актив, се прехвърля директно към компонента “неразпределена печалба” в отчета за промените в собствения капитал.

#### ***2.8. Нематериални активи***

Нематериалните активи са представени във финансовия отчет по цена на придобиване (себестойност), намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

В дружеството се прилага линеен метод на амортизация на нематериалните активи при определен полезен живот - 10 години.

Балансовата стойност на нематериалните активи подлежи на преглед за обезценка, когато са налице събития, или промени в обстоятелствата, които посочват, че балансовата стойност би могла да надвишава възстановимата им стойност. Тогава обезценката се включва като разход в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Нематериалните активи се отписват от отчета за финансовото състояние когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на “нематериалните активи” се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Те се посочват нетно, към “други доходи/(загуби) от дейността, нетно” на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

#### ***2.9. Инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества***

Дългосрочните инвестиции, представляващи акции/дялове в дъщерни и асоциирани дружества, са представени във финансовия отчет по цена на придобиване (себестойност),

която представлява справедливата стойност на възнаграждението, което е било платено, вкл. Преките разходи по придобиване на инвестицията, намалена с натрупаната обезценка. Инвестициите се отписват, когато се прехвърлят правата, които произтичат от тях на други лица при настъпването на правните основания за това и по този начин се загубва контрола върху стопанските изгоди от съответния конкретен тип инвестиции. Печалбата/(загубата) от продажбата им се представя съответно към "финансови приходи" или "финансови разходи" в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

## **2.10. Материални запаси**

Материалните запаси се оценяват по по-ниската от: цена на придобиване (себестойност) и нетната им реализируема стойност.

Разходите, които се извършват, за да доведат даден продукт в неговото настоящо състояние и местонахождение, се включват в цената на придобиване (себестойността), както следва:

- суровини и материали в готов вид и стоки – всички доставни разходи, които включват покупната цена, вносни мита и такси, транспортни разходи, невъзстановяеми данъци и други разходи, които допринасят за привеждане на материалите и стоките в готов за тяхното използване/продажба вид;

- готова продукция и незавършено производство – преките разходи на материали и труд и приспадащата се част от производствените непреки разходи при нормално натоварен капацитет на производствените мощности, с изключение на административните разходи, курсовите разлики и разходите по привлечени финансови ресурси. При употребата (продажбата) на материалните запаси се използва методът на средно-претеглената цена (себестойност).

Нетната реализируема стойност представлява приблизително определената продажна цена на даден актив в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с приблизително определените разходи по довършването в търговски вид на този актив и приблизително определените разходи за реализация.

## **2.11. Търговски и други вземания**

Търговските вземания представляват безусловно право на дружеството да получи възнаграждение по договори с клиенти и други контрагенти (т.е. то е обвързано само с изтичане на време преди изплащането на възнаграждението).

### **Първоначално оценяване**

Търговските вземания се представят и отчитат първоначално по справедлива стойност на база цената на сделката, която стойност е обичайно равна на фактурната им стойност, освен ако те съдържат съществен финансиращ компонент, който не се начислява допълнително. В този

случай те се признават по сегашната им стойност, определена при дисконтова норма в размер на лихвен процент, преценен за присъщ на клиента-длъжник.

Последващо оценяване

Дружеството държи търговските вземания единствено с цел събиране на договорни парични потоци и ги оценява последващо по амортизирана стойност, намалена с размера на натрупаната обезценка за кредитни загуби.

#### *Обезценка*

Дружеството прилага модела на очакваните кредитни загуби за целия срок на всички търговски вземания от клиенти, използвайки опростения подход, допускан от МСФО 9, и на база матричен модел за процента на загубата. Съдебните и присъдени вземания се анализират индивидуално, като приблизителна оценка за загуби от несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или част от нея съществува висока несигурност.

#### **2.12. Парични средства и парични еквиваленти**

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности, разплащателните сметки и краткосрочните депозити в банки.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- лихвите по кредити се включват като плащания за финансова дейност;
- краткосрочно (до 3 месеца) блокираните парични средства са третираны като парични средства и еквиваленти;
- при наличие на банкови депозити с оригинален матуритет до три месеца същите са третираны като парични средства и еквиваленти, а получените лихви по тях - се включват в състава на паричните потоци от финансова дейност.

#### **2.13. Търговски и други задължения**

Търговските и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (цена на придобиване), която се приема за справедливата стойност на сделката и ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги. В случаите на разсрочени плащания над обичайния кредитен срок, при които не е предвидено допълнително плащане на лихва или лихвата значително се различава от обичайния пазарен лихвен процент, задълженията се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност, а последващо – по амортизируема стойност, след приспадане на инкорпорираната в тяхната номинална стойност лихва, определена по метода на ефективната лихва.

#### **2.14. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси**

Всички заеми и други привлечени финансови ресурси се отчитат първоначално по себестойност (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми и привлечени ресурси. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми и други привлечени ресурси, са последващо оценени по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Амортизируемата стойност е изчислена като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, вкл. Дисконт или премия, асоциирани с тези заеми. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) като финансови разходи (лихви) или приходи през периода на амортизация или когато задълженията се отпишат или редуцират.

Лихвоносните заеми и други привлечени финансови ресурси се класифицират като текущи, освен за частта от тях, за която дружеството има безусловно право да уреди задължението си в срок над 12 месеца от края на отчетния период.

#### **2.15. Капитализиране на разходи по заеми**

Разходите по заеми, които пряко се отнасят към придобиването, строителството или производството на отговарящ на условията /квалифициран/ актив, се капитализират като част от стойността на този актив. Отговарящ на условията /квалифициран/ актив е актив, който непременно изисква поне 12-месечен период от време, за да стане готов за предвижданата му употреба или продажба.

Размерът на разходите по заеми, които могат да се капитализират в стойността на един отговарящ на условията /квалифициран/ актив, се определя чрез коефициент /норма/ на капитализация. Коефициентът на капитализация е среднопретеглената величина на разходите по заеми, отнесени към заемите на дружеството, които са непогасени през периода, с изключение на заемите, извършени специално с цел придобиване на един отговарящ на условията /квалифициран/ актив.

Капитализирането на разходите по заеми като част от стойността на един отговарящ на условията /квалифициран/ актив започва, когато са изпълнени следните условия: извършват се разходите за актива, извършват се разходите по заеми и в ход са дейности, които са необходими за подготвяне на актива за предвижданата му употреба или продажба.

Разходите по заеми се намаляват и с всякакъв инвестиционен доход от временното инвестиране на средствата от тези заеми.

#### **2.16. Лизинг**

##### **При лизингополучателя**

За всички нови договори, сключени на или след 1 януари 2021 г., Дружеството ще преценява дали договорът е или съдържа елементи на лизинг. Лизингът се дефинира като „договор или част от договор, който носи правото да се използва актив (основният актив) за период от

време в замяна на заплащане“. За да приложи това определение, Дружеството оценява дали договорът отговаря на три ключови оценки, които са дали:

- договорът съдържа определен актив, който или е изрично идентифициран в договора, или неявно е посочен, като бъде идентифициран в момента, в който активът е предоставен на Дружеството;
- Дружеството има право да получи по същество всички икономически ползи от използването на определения актив през целия период на използване, като се вземат предвид неговите права в определения обхват на договора;
- Дружеството има право да насочва използването на определения актив през целия период на използване. Дружеството оценява дали има право да насочва „как и с каква цел“ активът да се използва през целия период на използване.

На датата на започване на лизинга Дружеството признава актив за право на ползване и задължение за лизинг в баланса. Активът с право на ползване се оценява по себестойност, която се състои от първоначалната оценка на пасива по лизинга, всички първоначални преки разходи, направени от Дружеството, оценка на всички разходи за демонтаж и отстраняване на актива в края на лизинг и всякакви лизингови плащания, направени преди датата на започване на лизинга (без всякакви получени стимули).

Дружеството амортизира активите с право на ползване на линейна база от датата на започване на лизинга до по-ранния от края на полезния живот на актива с право на ползване или края на срока на лизинга.

Дружеството, също така извършва преглед за обезценка на актива с право на ползване, когато има такива показатели.

Към датата на започване, Дружеството оценява лизинговото задължение по настоящата стойност на неизплатените към тази дата лизингови плащания, дисконтирани, като използва лихвения процент, който е включен в лизинговия договор. Ако този процент не може да бъде непосредствено определен, дружеството използва лихвения процент, който то би трябвало да плаща, за да заеме за сходен период от време при сходно обезпечение средствата, необходими за получаването на актив със сходна стойност в сходна икономическа среда.

Лизинговите плащания, включени в оценяването на лизинговото задължение, се състоят от фиксирани плащания, променливи плащания въз основа на индекс или процент, суми, които се очаква да бъдат платими съгласно гаранция за остатъчна стойност и плащания, произтичащи от опции, разумно сигурни за да се упражняват.

След началната дата Дружеството оценява пасива по лизинга като увеличава балансовата стойност, за да отрази лихвата по пасива по лизинга и намалява балансовата стойност, за да отрази извършените лизингови плащания, и преоценява балансовата стойност на пасива, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Дружеството е изложено на потенциални бъдещи увеличения в променливите лизингови плащания въз основа на индекс или лихвен процент, които не са включени в лизинговия пасив

до влизането им в сила. Когато влязат в сила корекциите в лизинговите плащания, въз основа на индекс или лихва, лизинговото задължение се преоценява и коригира спрямо актива с право на ползване.

Когато лизинговият пасив се преоценява, съответната корекция се отразява в актива с право на ползване или в печалбата и загубата, ако активът с право на ползване вече е намален до нула.

Дружеството е избрало да отчита краткосрочните лизингови договори и лизингови договори, основният актив по които е с ниска стойност, като използва освобождавания от изискванията за признаване. Вместо признаване на актив с право на ползване и задължение за лизинг, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата на линейна линия през срока на лизинга.

Ръководството е направило проучване и е определило, че промените чрез новия стандарт не оказват влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и върху класификацията на активите, пасивите и операциите и резултатите на дружеството за отчетния период. (В отчета за финансовото състояние, активите с право на ползване са включени в нематериални активи, а задълженията за лизинг са включени в задължение по лизинг.)

При сключване на договор за финансов лизинг активът се признава в отчета за финансовото състояние на лизингополучателя по по-ниската от двете стойности – справедливата стойност на наетия актив и настоящата стойност на минималните лизингови плащания плюс непредвидени плащания, ако има такива. В отчета за финансовото състояние се отразява и съответното задължение по финансов лизинг, независимо от това дали част от лизинговите плащания се дължат авансово при сключване на договора за финансов лизинг.

Впоследствие лизинговите плащания се разпределят между финансов разход и намаление на неплатеното задължение по финансов лизинг.

Активите, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират в съответствие с изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения” или МСС 38 „Нематериални активи”.

Лихвената част от лизинговата вноска представлява постоянен процент от непогасеното задължение и се признава в печалбата или загубата за периода на лизинговия договор.

При лизингодателя

Като лизингодател Дружеството класифицира лизинговите си договори като оперативен или финансов лизинг.

Лизингът се класифицира като финансов лизинг, ако прехвърля по същество всички рискове и ползи, свързани със собствеността върху основния актив, и се класифицира като оперативен лизинг, ако не го прави.

## ***2.17. Пенсионни и други задължения към персонала по социалното и трудово законодателство***

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство.

Основно задължение на дружеството в качеството му на работодател е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд "Пенсии", допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО), фонд "Общо заболяване и майчинство" (ОЗМ), фонд "Безработица", фонд "Трудова злополука и професионална болест" (ТЗПБ), фонд "Гарантиране вземания на работниците и служителите" (ГВРС) и здравно осигуряване. Размерите на осигурителните вноски се утвърждават със Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съответствие с правилата от Кодекса за социално осигуряване (КСО).

Осигурителните и пенсионни планове, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с дефинирани вноски. При тези планове работодателят плаща месечно определени вноски в държавните фонд "Пенсии", фонд "ОЗМ", фонд "Безработица", фонд "ТЗПБ", фонд "ГВРС", както и в универсални и професионални пенсионни фондове – на база фиксирани по закон проценти и няма правно или конструктивно задължение да доплаща във фондовете бъдещи вноски в случаите, когато те нямат достатъчно средства да изплатят на съответните лица заетите от тях суми за периода на трудовия им стаж. Аналогични са и задълженията по отношение на здравното осигуряване.

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

### ***Краткосрочни доходи***

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналот е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) в периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване, и като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удържки) в размер на недисконтираната им сума. Дължимите от дружеството вноски по социалното и здравно осигуряване се признават като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

Към датата на всеки финансов отчет дружеството прави оценка на сумата на очакваните разходи по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка за разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено и здравно осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.



### *Дългосрочни доходи при пенсиониране*

Съгласно Кодекса на труда работодателят е задължен да изплаща на персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да варира между 2 и 6 брутни работни заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. По своите характеристики тези схеми представляват планове с дефинирани доходи.

Разходите за минал стаж се признават веднага в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

### *Доходи при напускане*

Съгласно разпоредбите на Кодекса на труда, дружеството в качеството му на работодател има задължение да изплати при прекратяване на трудовия договор, преди пенсиониране, определени видове обезщетения.

Дружеството признава задължения към персонала по доходи при напускане преди настъпване на пенсионна възраст, когато е демонстриран обвързващ ангажимент, на база анонсиран план, да се прекрати трудовият договор със съответните лица без да има възможност да се отмени, или при формалното издаване на документите за доброволно напускане. Доходи при напускане, платими след повече от 12 месеца от края на отчетния период, се дисконтират и представят в отчета за финансовото състояние по тяхната сегашна стойност.

## **2.18. Капитал и резерви**

Основният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните дялове. Финансовият резултат включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали периоди, посочени в Отчета за доходите.

## **2.19. Финансови инструменти**

### **2.19.1. Финансови активи**

#### *Първоначално признаване, класификация и оценяване*

При първоначалното им признаване финансовите активи се класифицират в три групи, според които те впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, по справедлива стойност през другия всеобхватен доход и по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Дружеството първоначално оценява финансовите активи по справедлива стойност, а в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, се добавят преките разходи по сделката. Изключение са търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране – те се оценяват на база цената на сделката, определена съгласно МСФО 15 Приходи от договори с клиенти.

Покупките или продажбите на финансови активи, чиито условия изискват доставка на активите в рамките на даден период от време, установен обикновено с нормативна разпоредба или действаща практика на съответния пазар (редовни покупки), се признават на датата на търгуване (сделката), т.е. на датата, на която дружеството се е ангажирало да закупи или продаде актива.

Класификацията на финансовите активи при първоначалното им признаване зависи от характеристиките на договорните парични потоци на съответния финансов актив и бизнес модела на дружеството за неговото управление. За да бъде класифициран и оценяван по амортизирана стойност или по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, условията на даден финансов актив трябва да пораждат парични потоци, които представляват „само плащания по главницата и лихвата (СПГЛ)“ по неиздължената сума на главницата. За целта се извършва анализ чрез тест на СПГЛ на нивото на инструмента.

Бизнес моделът на дружеството за управление на финансовите активи отразява начина, по който дружеството управлява финансовите си активи за генериране на парични потоци. Бизнес моделът определя дали паричните потоци са резултат само на събирането на договорни парични потоци, на продажба на финансовите активи, или и двете.

#### *Последващо оценяване*

За целите на последващото оценяване финансовите активи на дружеството са класифицирани в следните категории:

- Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти)
- Финансови активи по справедлива стойност през другия всеобхватен доход без „рециклиране“ на кумулативните печалби и загуби (капиталови инструменти).

#### *Класификационни групи*

Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти)

Дружеството оценява финансовите активи по амортизирана стойност, когато са удовлетворени и двете условия по-долу:

- финансовият актив се държи и използва в рамките на бизнес модел, имащ за цел неговото държане с оглед получаване на договорните парични потоци от него, и
- условията на договора за финансовия актив пораждат парични потоци на конкретни дати, които представляват само плащания по главницата и лихвите върху неиздължената сума на главницата.

Финансовите активи по амортизирана стойност впоследствие се оценяват на база метода на ефективния лихвен процент (ЕЛП). Те подлежат на обезценка. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато активът бъде отписан, модифициран или обезценен.

Финансовите активи по амортизирана стойност на дружеството включват: парични средства и паричните еквиваленти в банки, търговски вземания, заеми към свързани предприятия и

заеми към трети лица, представени на следните позиции в отчета за финансово състояние: парични средства и парични еквиваленти, търговски вземания; вземания от свързани лица и други вземания.

Финансови активи по справедлива стойност в другия всеобхватен доход (капиталови инструменти)

При първоначалното им признаване дружеството може да направи неотменим избор да класифицира определени капиталови инструменти като такива, определени по справедлива стойност в другия всеобхватен доход, но само когато те отговарят на определението за собствен капитал съгласно МСС 32 Финансови инструменти: представяне и и не се държат с цел търгуване. Класификацията се определя на база индивидуално ниво, инструмент по инструмент.

#### *Отписване*

Финансов актив (или, когато е приложимо, част от финансов актив или част от група от сходни финансови активи) се отписва от отчета за финансовото състояние на дружеството когато:

- правата за получаване на паричните потоци от актива са изтекли, или
- правата за получаване на парични потоци от актива са прехвърлени или

дружеството е поело задължението да плати напълно получените парични потоци, без съществена забава, към трета страна чрез споразумение за прехвърляне; при което: или а) дружеството е прехвърлило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива; или б) дружеството нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива, но не е запазило контрола върху него. Когато дружеството е прехвърлило правата си за получаване на парични потоци от актива или е встъпило в споразумение за прехвърляне, то прави оценка на това дали и до каква степен е запазило рисковете и ползите от собствеността. Когато дружеството нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, нито е прехвърлило контрола върху него, то продължава да признава прехвърления актив до степента на продължаващото си участие в него. В този случай дружеството признава и свързаното с това задължение. Прехвърленият актив и свързаното задължение се оценяват на база, която отразява правата и задълженията, които дружеството е запазило.

Продължаващо участие, което е под формата на гаранция върху прехвърления актив, се оценява по по-ниската от: първоначалната балансова стойност на актива и максималната сума на възнаграждението, което може да се изиска дружеството да изплати.

#### *Обезценка на финансови активи*

Дружеството признава коректив (провизия за обезценка) за очаквани кредитни загуби за всички дългови инструменти, които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата

или загубата. Очакваните кредитни загуби се изчисляват като разлика между договорните парични потоци, дължими съгласно условията на договора, и всички парични потоци, които дружеството очаква да получи, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент. Очакваните парични потоци включват и паричните потоци от продажбата на държаното обезпечение или други кредитни подобрения, които представляват неразделна част от условията на договора.

*Предоставени заеми на свързани и трети лица, съдебни и присъдени вземания, и парични средства*

За изчислението на очакваните кредитни загуби на предоставени заеми и на съдебни и присъдени вземания дружеството прилага общия подход за обезценка, определен от МСФО 9. Съгласно този подход дружеството прилага “тристепенен” модел за обезценка въз основа на промени спрямо първоначалното признаване на кредитното качество на финансовия инструмент (актив).

Очакваните кредитни загуби се признават на два етапа:

а) Финансов актив, който не е кредитно обезценен при първоначалното му възникване/придобиване и се класифицира в Етап (Stage) 1. Това са заеми, предоставени: на длъжници с нисък риск от неизпълнение и стабилни като тенденции добри ключови показатели (финансови и нефинансови), редовно обслужвани и без наличие на дължими суми, които са в просрочие. От първоначалното му признаване неговият кредитен риск и качества са обект на непрекъснато наблюдение и анализи. Очакваните кредитни загуби на финансовите активи, класифицирани в Етап 1 се определят на база на кредитни загуби, които са резултат от възможни събития на неизпълнение, които биха могли да настъпят в рамките на следващите 12 месеца от живота на съответния актив (12-месечни очаквани кредитни загуби за инструмента).

Б) В случаите, когато след първоначалното признаване на финансов актив, кредитният му риск нарасне значително и в резултат от това неговите качества се влошат, той се оценява към рисковата квалификационна група като се прехвърля в Етап (Stage) 2. Очакваните кредитни загуби на финансовите активи, класифицирани в Етап 2 се определят за целия оставащ живот (срок) на съответния актив, независимо от момента на настъпването на неизпълнението (очаквани кредитни загуби за целия живот (срок) на инструмента). Ръководството на дружеството е разработило политика и комплекс от критерии за анализ, установяване и оценка настъпване на състояние на „значително нарастване на кредитния риск.

В случаите, когато кредитният риск на финансов актив нарасне до ниво, което индикира, че има настъпило събитие на неизпълнение, той се счита за обезценен и се класифицират в Етап (Stage) 3. На този етап се установяват и изчисляват понесените загуби по съответния актив за целия му оставащ живот (срок).

Ръководството на дружеството е извършило съответни анализи, на база на които е определило комплекс от критерии за събития на неизпълнение. Един от тях е просрочия на дължими договорни плащания повече от 90 дни, освен ако за определен инструмент не са налице обстоятелства, които правят оборимо това твърдение. Наред с него, се наблюдават и други събития, въз основа на вътрешна и външна информация, които са индикатор, че длъжникът не е в състояние да заплати (възстанови) всички все още дължими от него суми по договор, вкл. Като се вземат предвид и всички кредитни улеснения предоставени от дружеството.

Дружеството коригира очакваните кредитни загуби, определени на база исторически данни, с прогнозни макроикономически показатели, за които е установено, че има корелация и се очаква да окажат влияние върху размера на очакваните кредитни загуби в бъдеще.

#### *Търговските вземания*

За изчисляване на очакваните кредитни загуби на търговските вземания и активите по договори с клиенти дружеството е избрало и прилага опростен подход на база матрица за изчисление на очаквани кредитни загуби и не проследява последващите промени в кредитния им риск. При този подход то признава коректив (провизия за обезценка) въз основа на очакваната кредитна загуба за целия срок на вземанията към всяка отчетна дата. Дружеството е разработило и прилага матрица за провизиране, която се базира на историческия опит по отношение на кредитните загуби, коригирани с прогнозни фактори, специфични за икономическата среда и за които е установена корелационна връзка с процента на кредитните загуби..

#### *Отписване*

Финансовите обезценени активи се отписват, когато не съществува разумно очакване за събиране на паричните потоци по договора.

#### **2.19.2. Финансови пасиви и инструменти на собствен капитал**

Дружеството класифицира дългови инструменти и инструменти на собствен капитал или като финансови задължения или като собствен капитал в зависимост от същността и условията в договор със съответния контрагент относно тези инструменти.

#### *Финансови пасиви*

##### *Първоначално признаване, класификация и оценяване*

Финансовите пасиви на дружеството включват търговски и други задължения, заеми и други привлечени средства, включително и банкови овърдрафти. При първоначално им признаване обичайно те се класифицират като пасиви по амортизирана стойност.

**МАРКАН АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ ЕООД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31.12.2021 година**

Първоначално всички финансови пасиви се признават по справедлива стойност, а в случая на заеми и привлечени средства и търговски и други задължения, нетно от пряко свързаните разходи по сделката.

*Последващо оценяване*

Последващото оценяване на финансовите пасиви зависи от тяхната класификация. Обичайно те се класифицират и оценяват по амортизирана стойност.

Класификационни групи

*Получени заеми и други привлечени средства*

След първоначалното им признаване, дружеството оценява лихвоносните заеми и привлечени средства по амортизирана стойност, чрез метода на ефективния лихвен процент. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато съответният финансов пасив се отписва, както и чрез амортизацията на база ефективен лихвен процент.

Амортизираната стойност се изчислява като се вземат под внимание каквито и да било дисконти или премии при придобиването, както и такси или разходи, които представляват неразделна част от ефективния лихвен процент. Амортизацията се включва като "финансов разход" в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

*Отписване*

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението бъде погасено, или прекратено, или изтече. Когато съществуващ финансов пасив бъде заменен с друг от същия кредитодател при по същество различни условия, или условията на съществуващ пасив бъдат съществено променени, тази размяна или модификация се третира като отписване на първоначалния пасив и признаване на нов. Разликата в съответните балансови суми се признава в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

*Компенсиране на финансови инструменти*

Финансовите активи и финансовите пасиви се компенсират и в отчета за финансовото състояние се отразява нетната сума, ако съществува приложимо законно право за компенсиране на признатите суми и ако е налице намерение за уреждане на нетна основа, или за едновременно реализиране на активите и уреждане на пасивите.

Това изискване произтича от идеята на реалната стопанска същност на отношенията на дружеството с даден контрагент, че при едновременното съществуване на тези две изисквания очакваният фактически бъдещ паричен поток и ползи от тези разчети за предприятието е нетният поток, т.е. нетната сума отразява реалното право или задължение на дружеството от тези финансови инструменти – при всички обстоятелства да получи или плати единствено и

само нетната сума. Ако не са налице едновременно и двете условия се приема, че правата и задълженията на дружеството по повод тези насрещни разчети (финансови инструменти) не се изчерпват при всички ситуации само и единствено с получаването или плащането на нетната сума.

Политиката за нетирането е свързана и с оценката, представянето и управлението на реалния кредитен и ликвиден риск, свързан с тези насрещни разчети.

Критериите, които се прилагат за установяване на „наличие на текущо и правно приложимо право за нетиране“ са: • да не зависи от бъдещо събитие, т.е да не е приложимо само при настъпване на някакво бъдещо събитие; • да бъде възможно за упражняване и защитимо с правни способности в хода на (кумулятивно): обичайната дейност, в случай на неизпълнение/просрочие, и в случай на неплатежоспособност или несъстоятелност.

Приложимостта на критериите се оценява спрямо изискванията на българското законодателство и установените договорености между страните. Условието за „наличие на текущо и правно приложимо право за нетиране“ винаги и задължително се оценява заедно с второ условие – за „задължително намерение за уреждане на тези разчети на нетна база“.

#### **2.20. Свързани лица и сделки между тях**

Дружеството спазва изискванията на МСС 24 при определяне и оповестяване на свързаните лица.

Сделка между свързани лица е прехвърляне на ресурси, услуги или задължения между свързани лица без разлика от прилаганата пазарната цена.

#### **2.21. Данъци върху печалбата**

Текущите данъци върху печалбата са определени в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка за 2021 г. е 10 % (2020 г.: 10%).

Отсрочените данъци върху печалбата се определят чрез прилагане на балансовия пасивен метод за всички временни разлики към датата на финансовия отчет, които съществуват между балансовите стойности и данъчните основи на отделните активи и пасиви.

Отсрочените данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики, с изключение на тези, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби, до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми временни разлики, от които да могат да се приспаднат тези намаляеми разлики, с изключение на разликите, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преглежда на всяка дата на отчета за финансовото състояние и се редуцира до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да се генерира достатъчно облагаема печалба или проявяващи се през същия период облагаеми временни разлики, с които те да могат да бъдат приспаднати или компенсирани.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват на база данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за периода, през който активите ще се реализират, а пасивите ще се уредят (погасят), на база данъчните закони, които са в сила или с голяма степен на сигурност се очаква да са в сила.

## **2.22. Сегментно отчитане**

Дружеството не може да разграничи отделни продукти или бизнес дейности, които да се характеризират с различни бизнес рискове, както и да се раздели дейността по географски признак. Поради тези причини ръководството счита, че евентуално оповестяване на сегментен анализ не би дало по-съществена информация на ползвателите на този финансов отчет.

## **2.23. Преценки от определящо значение при прилагане счетоводната политика на дружеството. Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност.**

Някои от активите и пасивите на дружеството се оценяват и представят и/или само оповестяват по справедлива стойност за целите на финансовото отчитане. Такива са: а) на повтаряща се (ежегодна) база – финансовите активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход (предходен отчетен период – Финансови активи на разположение и за продажба), предоставени и получени банкови заеми и заеми на/от трети лица, определени търговски и други вземания и задължения, вземания и задължения по финансов лизинг; и други; б) на неповтаряща се (периодична) база – нефинансови активи като имоти, машини и оборудване.

Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на даден актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между независими пазарни участници на датата на оценяването. Справедливата стойност е изходяща цена и се базира на предположението, че операцията по продажбата ще се реализира или на основния пазар за този актив или пасив, или в случай на липса на основен пазар – на най-изгодния пазар за актива или пасива. Както определеният като основен, така и най-изгодният пазар са такива пазари, до които дружеството задължително има достъп.

Измерването на справедливата стойност се прави от позицията на предположенията и преценките, които биха направили потенциалните пазарни участници когато те биха определяли цената на съответния актив или пасив, като се допуска, че те биха действали за постигане на най-добра стопанска изгода от него за тях.



При измерването на справедливата стойност на нефинансови активи винаги изходната точка е предположението какво би било за пазарните участници най-доброто и най-ефективно възможно използване на дадения актив.

Дружеството прилага различни оценъчни техники, които биха били подходящи спрямо спецификата на съответните условия, и за които разполага с достатъчна база от входящи данни, като се стреми да използва в максимална степен наличната публично наблюдаема информация и респ. да минимизира използването на ненаблюдаема информация. То използва и трите допустими подхода, пазарния, приходния и разходния подход, като най-често прилаганите оценъчни техники са директни и/или коригирани котираны пазарни цени, пазарни аналози и дисконтирани парични потоци, вкл. На база капитализиран доход от наем. Справедливата стойност на всички активи и пасиви, които се оценяват и/или оповестяват в финансовия отчет по справедлива стойност, се категоризира в рамките на следната йерархия на справедливите стойности, а именно:

- Ниво 1 – Котирани (некоригирани) пазарни цени на активен пазар за идентични активи или пасиви;
- Ниво 2 – Оценъчни техники, при които се използват входящи данни, които са различни от директно котираны цени, но са пряко или косвено достъпни за наблюдение, вкл. Когато котираните цени са обект на определени корекции; и
- Ниво 3 – Оценъчни техники, при които се използват входящи данни, които в значителната си част са ненаблюдаеми.

За тези активи и пасиви, които се оценяват по справедлива стойност в финансовия отчет на повтаряема база, дружеството прави преценка към датата на всеки финансов отчет дали е необходим трансфер в нивата на йерархия на справедливата стойност на даден актив или пасив в зависимост от разполагаемите и използваните към тази дата входящи данни.

В дружеството са разработени вътрешни правила и процедури по измерването на справедливата стойност на различните видове активи и пасиви. Дружеството използва експертизата на външни лицензирани оценители за определяне на справедливите стойности на следните активи и пасиви: финансовите активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход (предходен отчетен период – Финансови активи на разположение и за продажба) , инвестиционни имоти, имоти, машини и оборудване. Изборът на такива оценители се прави на годишна база, като се използват следните критерии: прилагани професионални стандарти, професионален опит и познания; репутация и пазарен статус. Периодично се преценява необходимостта от ротация на външните оценители – на всеки три-пет години. Приложението на оценъчните подходи и техники, както и използваните входящи данни за всеки случай на измерване на справедлива стойност, са обект на задължително обсъждане и координиране между външните експерти-оценители и специално определеното лице по оценките, както и приемането на издаваните оценителски доклади – особено по отношение на съществените предположения и крайните заключения и предложения за

размера на справедливата стойност. Финалните оценки на справедливата стойност подлежат на одобрение от финансовия директор и/или главен счетоводител, изпълнителния директор и Съвета на директорите на дружеството.

На датата на всеки финансов отчет съобразно счетоводната политика на дружеството се прави общ анализ на предварително събрана информация за движението в стойностите на активите и пасивите на дружеството, които подлежат на оценка или оповестяване по справедлива стойност, за типа налични данни и възможните фактори за наблюдаваните промени, и се предлага за одобрение подходът за измерване на справедливите стойности на съответните активи и пасиви към тази дата. При необходимост това се консултира изрично с използваните външни оценители.

Резултатите от оценъчния процес на измерване на справедливата стойност се представят на одитния комитет и на независимите одитори на дружеството.

За целите на оповестяванията на справедливата стойност, дружеството е определило съответните си активи и пасиви на база тяхната същност, основни характеристики и рискове, както и на йерархичното ниво на справедливата стойност

***2.24. Преценки от определящо значение при прилагане счетоводната политика на дружеството. Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност.***

#### ***2.24.1. Приходи от договори с клиенти***

При признаване на приходите и изготвяне на годишния финансов отчет ръководството прави различни преценки, приблизителни оценки и предположения, които оказват влияние върху отчетените приходи, разходи, активи и пасиви по договори и съответстващите им оповестявания. В резултат на несигурността по отношение на тези предположения и приблизителни оценки, е възможно да възникнат съществени корекции в балансовата стойност на засегнатите активи и пасиви в бъдеще, и респ. отчетените разходи и приходи.

#### ***2.24.2. Оценка на справедливата стойност на финансовите инструменти***

Когато справедливата стойност на финансовите активи и финансовите пасиви, отчетени в отчета за финансовото състояние, не може да бъде получена на база котиращи цени на активни пазари, тяхната справедлива стойност се определя чрез използване на други оценъчни модели и техники, включително модела на дисконтираните парични потоци. Използваната входяща информация в тези модели се събира от наблюдавани пазари, където това е възможно, но когато това не може да бъде направено, за определянето на справедливите стойности се предполага приложението на определена степен на преценка. Такава преценка включва разглеждането, анализа и оценката за входящите данни като например, за ликвиден риск, кредитен риск и волатилност. Промените в предположенията за тези фактори могат да повлияят върху размера на отчетената справедлива стойност на финансовите инструменти.

**2.24.3. Изчисление на очаквани кредитни загуби за предоставени заеми и гаранции, търговски вземания и парични средства и еквиваленти**

Измерването на очакваната кредитна загуба за финансови активи, отчитани по амортизирана стойност (предоставени заеми, вземания и активи по договори с клиенти, и парични средства и еквиваленти), както и за предоставени финансови гаранции е област, която изисква използването на сложни модели и съществени предположения за бъдещи икономически условия и кредитно поведение на клиенти и длъжници (например вероятността контрагентите да не изпълнят задълженията си и произтичащите от тях загуби).

За прилагането на тези изисквания ръководството на дружеството прави редица важни преценки, като: а) определяне на критерии за идентифициране и оценка на значително увеличение на кредитния риск; б) избор на подходящи модели и предположения за измерване на очакваните кредитни загуби; в) формиране на групи от сходни финансови активи (портфейли) за целите на измерването на очакваните кредитни загуби, г) установяване и оценка за корелацията между историческите проценти на просрочие и поведението на определени макропоказатели, за да се отразят ефектите от прогнозите за тях в бъдеще при изчисленията на очакваните кредитни загуби.

*За търговските вземания, вкл. От свързани лица*

Дружеството използва матрици за провизии за изчислението на очакваните кредитни загуби от търговските вземания и активите по договор. Процентите на провизиите се базират на дните просрочие за групи от различни клиентски сегменти (портфейли), които имат сходни характеристики, включително за кредитен риск.

Всяка матрицата за провизии първоначално се основава на детайлни исторически наблюдения за проценти на несъбираемост на вземанията на дружеството и движението на вземанията по групи просрочия. Обичайно се използват исторически данни поне за три години спрямо датата на финансовия отчет. Допълнително матрицата се калибрира така, че да коригира исторически установените зависимости за кредитните загуби с прогнозната информация, използвайки и вероятностни сценарии. Например, ако се очаква дадени прогнозни икономически условия (на база промени в бюджета на НЗК) да се влошат или подобрят през следващата година, което може да доведе до корелационно увеличение на просрочията в дадения сектор (портфейл), историческите проценти на неизпълнение се коригират. Към всяка отчетна година наблюдаваните исторически проценти на неизпълнение се актуализират и се отчитат ефектите от промените в прогнозните оценки.

Ръководството на дружеството е направило специален анализ и е установило, че търговските вземания от свързани лица съдържат пренебрежително малък процент очаквана загуба поради наличието на реципрочни търговски задължения, фактор който води до несъществена сума, която ръководството е приело да не я признава във финансовите отчети.

Оценката на съотношението между наблюдаваните исторически проценти на неизпълнение, прогнозните икономически условия и очакваните кредитни загуби е съществена счетоводна

оценка. Стойността на очакваните кредитни загуби е чувствителна към промени в обстоятелствата и прогнозните условия. Историческите кредитни загуби на дружеството и прогнозните икономически условия могат да се отклоняват спрямо действителната несъбираемост в бъдеще.

#### **2.24.4. Обезценка на имоти, машини и оборудване**

Към датата на всеки отчет ръководството на дружеството организира преглед за обезценка на сградите, машините, оборудването и транспортните средства.

Към 31.12.2021 г., ръководството е направило преглед за обезценка и е преценило, че не са на лице условия за обезценка.

Към 31.12.2020 г. е извършен аналогичен преглед за обезценка на дълготрайните материални активи и ръководството е преценило, че не са били на лице условия за обезценка.

#### **2.24.5. Обезценка на вземания**

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави към датата на всеки отчет, на индивидуална база. Вземанията, при които са констатирани трудности при тяхното събиране, подлежат на анализ за определяне на частта от тях, която е реално събираема, а останалата част до номинала на съответното вземане се признава в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) като загуба от обезценка.

След 180 дни закъснение вече се счита, че може да има индикатори за обезценка. При преценката на събираемостта на вземанията ръководството прави анализ на цялата експозиция от всеки контрагент с оглед установяване на реалната възможност за събирането им, а не само на ниво просрочени индивидуални вземания от контрагента, вкл. И възможностите за събиране на лихви за просрочията. При установяване на висока несигурност относно събираемостта на дадено вземане (група вземания) се прави преценка каква част от него (тях) е обезпечена (залог, ипотека, поръчителства, банкова гаранция) и по този начин е гарантирана събираемостта им (чрез бъдещо възможно реализиране на обезпечението или плащане от поръчител). Вземанията или частта от тях, за които ръководството преценява, че съществува много висока несигурност за събирането им и не са обезпечени, се обезценяват на 100 %.

#### **2.25. Провизии**

Провизии се признават, когато Дружеството има сегашно правно или конструктивно задължение като резултат от минали събития; по-вероятно е да възникнат (отколкото да не възникнат) изходящи парични потоци за погасяване на задължението, и когато може надеждно да се определи сумата на самото задължение. Провизиите за реструктуриране включват глоби при прекратяване на лизинги и изплащане на доходи при прекратяване договорите на служители. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Когато има няколко подобни задължения, вероятността да възникнат изходящи парични потоци за тяхното погасяване се оценява, като се взема предвид целия клас от задължения.

**МАРКАН АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ ЕООД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31.12.2021 година**

Провизия се признава дори и в случаите, в които вероятността да възникне изходящ паричен поток за дадено задължение в класа е малка.

Провизиите се определят на база сегашната стойност на разходите, които се очаква да са необходими за уреждане на задължението, като се използва дисконтов фактор преди данъци, който отразява текущата пазарна стойност на парите във времето и специфичните за задължението рискове. Увеличението на сумата на провизията с течение на времето се признава като разход за лихва.

### **3. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ**

*Разходите за външни услуги включват:*

|                        | <i>2021 г.<br/>BGN ,000</i> | <i>2020 г.<br/>BGN ,000</i> |
|------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Застраховки сгради     | 1                           | 1                           |
| Абонаментно обслужване | 1                           | 1                           |
| <b>Общо</b>            | <b>2</b>                    | <b>2</b>                    |

### **4. ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА**

*Другите разходи включват:*

|                                            | <i>2021 г.<br/>BGN ,000</i> | <i>2020 г.<br/>BGN ,000</i> |
|--------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Разходи за местни данъци и такси           | 1                           | 1                           |
| Разходи за обезценка на инвестиционен имот | 354                         | -                           |
| <b>Общо</b>                                | <b>355</b>                  | <b>1</b>                    |

### **5. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ**

*Финансовите разходи включват:*

|                                  | <i>2021 г.<br/>BGN ,000</i> | <i>2020 г.<br/>BGN ,000</i> |
|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Разходи за лихви и банкови такси | 1                           | 1                           |
| <b>Общо</b>                      | <b>1</b>                    | <b>1</b>                    |

## 6. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

|                                                                                                       | 31.12.2021<br>BGN,000 | 31.12.2020<br>BGN,000 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Салдо на 1 януари                                                                                     | 2 442                 | 2 442                 |
| Нетна печалба/загуба от корекция до оценка по справедлива стойност, включена в печалбата или загубата | (354)                 | -                     |
| Салдо на 31 декември                                                                                  | 2 088                 | 2 442                 |

Дружеството притежава инвестиционни имоти – 20 апартамента в хотелски комплекс „Уайт Фър Вали“ в гр. Разлог.

### Оценки по справедлива стойност

Дружеството прилага модела на справедливата стойност съгласно МСС 40. Направена е преоценка на инвестиционните имоти към 31.12.2021 г. до справедлива стойност. Балансовата стойност на инвестиционните имоти не се различава съществено от тяхната справедлива стойност в края на отчетния период. Загуба от корекция до оценка по справедлива стойност в размер на 354 хил.лв. е отчетена в печалбата или загубата. Измерването на справедливата стойност е реализирано със съдействието на независими лицензирани оценители.

## 7. ИНВЕСТИЦИИ В АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО

|                                   | 31.12.2021<br>BGN,000 | 31.12.2020<br>BGN,000 |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Инвестиции в акционерно дружество | 5                     | 5                     |
| Общо                              | 5                     | 5                     |

МАРКАН АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ ЕООД притежава 9 % от капитала на Уайт Фър Вали Резидентс АД, което са 200 бр. акции на стойност 4 800 лв.

На всяка дата на отчета за финансовото състояние ръководството прави анализ и оценка дали съществуват индикатори за обезценка на неговите инвестиции в акционерни дружества.

Като основни индикатори за обезценка се приемат: значително редуциране на обема (над 25%) и/или преустановяване дейността на дружеството, в което е инвестирано; загуби на пазари, клиенти или технологични проблеми, отчитане на загуби за по-продължителен период от време (над три години), отчитане на отрицателни нетни активи или активи под регистрирания основен

Тестовите и преценките на ръководството за обезценка на инвестициите са направени през призмата на неговите прогнози и намерения относно бъдещите икономически изгоди, които

**МАРКАН АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ ЕООД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31.12.2021 година**

се очаква да бъдат получени от асоциирани дружества, включително търговски и промишлен опит, осигуряване на позиции на български и чуждестранни пазари, очакванията за бъдещи продажби и пр. Изчисленията са направени със съдействието на независим лицензиран оценител.

В резултат на направените изчисления през 2021 г. не е установена необходимост от признаване на обезценка на инвестиции в асоциирано предприятие.

## 8. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

|                                         | <i>31.12.2021</i> | <i>31.12.2020</i> |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                         | <i>BGN,000</i>    | <i>BGN,000</i>    |
| Парични средства в разплащателни сметки | 3                 | 1                 |
| <b>Общо</b>                             | <b>3</b>          | <b>1</b>          |

## 9. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Дружественият капитал е представен по неговата номинална стойност в размер на 2 442 хил. Лв. И е разпределен в 2 442 100 дружествени дяла, всеки с номинална стойност 1,00 лв. Към 31 декември 2021 едноличен собственик на капитала е „Маркан Холдинг“ АД.

|                         | <i>31.12.2021</i> | <i>31.12.2020</i> |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
|                         | <i>BGN,000</i>    | <i>BGN,000</i>    |
| Основен капитал         | 2 442             | 2 442             |
| Неразпределена печалба  | 831               | 831               |
| Непокрита загуба        | (856)             | (852)             |
| Текущ финансов резултат | (358)             | (4)               |
| <b>Общо</b>             | <b>2 059</b>      | <b>2 417</b>      |

## 10. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Задълженията към свързани предприятия включват:

|                                                                                                    | <i>31.12.2021</i> | <i>31.12.2020</i> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                                                    | <i>BGN,000</i>    | <i>BGN,000</i>    |
| Задължения по заеми, допълнителни парични вноски и начислени лихви за тях към дружества от групата | 37                | 31                |
| <b>Общо</b>                                                                                        | <b>37</b>         | <b>31</b>         |

Задълженията към свързани предприятия са текущи, в лева и не са обезпечени допълнително от дружеството.

## 11. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си стопанска дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци.

Управлението на риска се осъществява текущо от ръководството на дружеството съгласно политиката определена от собствениците. Те са приели основни принципи за общото управление на финансовия риск, на базата на които са разработени конкретни процедури за управление на отделните специфични рискове, като валутен, ценови, лихвен, кредитен и ликвиден, и за риска при използването на недеривативни инструменти.

### **Валутен риск**

Дружеството извършва своята дейност при активен обмен с местни доставчици и клиенти. Поради това то не е изложено на съществен валутен риск. Основната част от операциите на дружеството обичайно са деноминирани в български лева и/или в евро.

### **Ценови риск**

Дружеството е изложено на ценови риск от два фактора:

- а) евентуално нарастване на доставните цени на суровините и материалите; и
- б) нарастващата конкуренция на българския пазар, намираща отражение и в цените на предлаганите строителни услуги.

За минимизиране на това влияние дружеството прилага фирмена стратегия, целяща оптимизиране на производствените разходи, валидиране на алтернативни доставчици предлагащи изгодни търговски условия, разширяване на номенклатурата чрез разработване на нови пазари и не на последно място гъвкава маркетингова и ценова политика. Ценовата политика е функция от три основни фактора – структура на разходите, цени на конкуренти и покупателна възможност на потребителите.

### **Кредитен риск**

Кредитен е рискът, при който клиентите на дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по търговските вземания. Последните са представени в баланса в нетен размер, след приспадане на начислените обезценки по съмнителни и трудносъбираеми вземания. Такива обезценки са направени където и когато са били налице събития, идентифициращи загуби от несъбираемост съгласно предишен опит.

Отсрочени плащания се предлагат само на клиенти, които имат дълга история и търговско сътрудничество с дружеството, добро финансово състояние и липса на нарушения при спазването на договорените кредитни условия.

Събираемостта на вземанията се контролира от ръководството на дружеството. Отговорността е оперативно да контролира и регулира вземанията съобразно обективните дадености на пазара и потребностите на дружеството.



### **Ликвиден риск**

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж.

Дружеството генерира и поддържа достатъчен обем на ликвидни средства. Вътрешен източник на ликвидни средства за дружеството е основната му стопанска дейност, генерираща достатъчни оперативни потоци. Външни източници на финансиране са банките и други постоянни партньори.

### **Управление на капиталовия риск**

С управлението на капитала дружеството цели да създаде и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвращаемост на инвестираните средства на съдружниците, стопански ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите за капитала.

Дружеството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база съотношението на задлъжнялост. Това съотношение се изчислява между нетния дългов капитал към общата сума на ангажирания капитал. Нетният дългов капитал се определя като разлика между всички привлечени заемни средства така, както са посочени в отчета за финансовото състояние и паричните средства и парични еквиваленти. Общата сума на ангажирания капитал е равна на собствения капитал и нетния дългов капитал.

### **Справедливи стойности**

Справедливата стойност най-общо представлява сумата, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено при нормални условия на сделката между независими, желаещи и информирани контрагенти. Политиката на дружеството е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви.

Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в баланса оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

## **12. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА**

Дружеството има отношение на свързано лице със следните предприятия:

Маркан Холдинг АД – дружество майка  
Маркан ЕООД- дружество от групата  
Ем Ейч Кю ЕООД – дружество от групата  
Маркан сервиз ООД – дружество от групата  
Маркан ОВ и К ООД – дружество от групата  
ИзиПарк ООД – дружество от групата  
Маркан Ритейл ООД – дружество от групата  
Ем Еф Би ЕООД – дружество от групата  
Голф Окол ЕООД – дружество от групата

Мънсей ЕООД – дружество от групата  
Д. Тръст ЕООД – дружество от групата  
Маркан Про ООД - дружество от групата  
Ем Ейч Кю Комбо ЕАД – дружество от групата  
Маркан Ти Ай ЕАД – дружество от групата  
ЧСУЧП Абрахам Линкълн ЕООД – дружество от групата  
Окол електро ЕООД – дружество от групата  
Окол ВиК ЕООД – дружество от групата  
Рила Регионално Развитие ООД – (асоциирано дружество)  
Дружеството има отношение на свързано лице със своите собственици и управители.  
Условията, при които са извършвани сделките не се отклоняват от пазарните за подобен вид сделки.

### **13. УСЛОВНИ АКТИВИ И ПАСИВИ**

#### ***Съдебни дела***

Дружеството няма заведени от него и/или към него съдебни дела.

#### ***Значителни неотменяеми договори и ангажименти***

Дружеството няма неотменяеми договори и ангажименти .

#### ***Поръчителства и предоставени гаранции***

Дружеството не е съдлъжник и/или поръчител по получени банкови кредити, издадени банкови гаранции, сключени лизингови договори, както и е гарант пред банки и доставчици на трети лица.

### **14. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД**

В началото месец февруари 2022 година възникна военен конфликт между Руската Федерация и Република Украйна (третиран съгласно МСС 10 като некоригиращо събитие). В последствие редица държави наложиха санкции срещу определени физически и юридически лица в Русия. Очаква се войната в Украйна и свързаните с нея икономически санкции и други мерки, предприети от правителствата по света, да имат значителен ефект както върху местните икономики на отделните страни, така и на глобалната икономика

По първоначални оценки на Ръководството тези събития не биха оказали съществено влияние върху Дружеството към момента, доколкото то няма взаимоотношения с лица, попаднали под санкциите.

Предвид неизвестността, свързана с динамичното развитие на конфликта и неговите последици (повишена инфлация, несигурност на енергийните доставки и други), ръководството на Дружеството счита, че все още не са налице необходимите условия и предпоставки за формирането на достоверна количествена оценка на потенциалното косвено

**МАРКАН АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ ЕООД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31.12.2021 година**

---

въздействие на съответни промени в микро- и макроикономическата среда върху неговото бъдещо финансово състояние и резултати. Независимо от това, то остава ангажирано с текущото проследяване на ситуацията и анализ на възможните бъдещи последици от конфликта с оглед навременното идентифициране на реални и потенциални отрицателни ефекти и предприемане на всички възможни стъпки за ограничаване на тяхното въздействие.

Не са възникнали други коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване.

\* \* \*