

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
СОФИЯ

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31.12.2017 г.

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
СОФИЯ

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

СЪДЪРЖАНИЕ	СТР.
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	1
ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА И ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД	2
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	3
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	4
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	5-29

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
СОФИЯ
БУЛСТАТ: 202153114

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2017, В ХИЛЯДИ ЛЕВА

АКТИВИ	Прил.	BGN'000 31.12.2017	BGN'000 31.12.2016
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения		1	-
Общо нетекущи активи		<u>1</u>	<u>-</u>
Текущи активи			
Търговски и други вземания	11	31	48
Вземания от свързани лица	17	69	49
Парични средства и парични еквиваленти	13	110	81
Общо текущи активи		<u>210</u>	<u>178</u>
ОБЩО АКТИВИ		<u><u>211</u></u>	<u><u>178</u></u>
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал	14	1	1
Неразпределена печалба		52	18
Общо капитал		<u>53</u>	<u>19</u>
Текущи пасиви			
Задължения към свързани лица	17	2	4
Търговски задължения	15	44	41
Други задължения	16	112	114
Общо текущи пасиви		<u>158</u>	<u>159</u>
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		<u><u>211</u></u>	<u><u>178</u></u>

Приложенията на страници от 5 до 29 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:
Борислав Спасов

МБ Пропърти Сървисис ООД
ЕИК 202153114
MB Property Services OOD

Съставител:
д.е.с. Анатолий Илчовски

Дата на която е изготвен отчета: 30.03.2018 г.

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
СОФИЯ
БУЛСТАТ: 202153114

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА И ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2017, В ХИЛЯДИ ЛЕВА

	Прил.	BGN'000 2017 г.	BGN'000 2016 г.
Продължаващи дейности			
Приходи от управление на имот	5	498	454
Общо приходи		<u>498</u>	<u>454</u>
Разходи за материали	6	(226)	(234)
Разходи за външни услуги	7	(230)	(210)
Разходи за персонала	8	(3)	(3)
Други разходи за дейността	9	(1)	-
Печалба от оперативната дейност		<u>38</u>	<u>7</u>
Печалба преди данъци		38	7
Разходи за данъци	10	(4)	(1)
Печалба за годината		<u>34</u>	<u>6</u>
Общо всеобхватен доход за годината		<u><u>34</u></u>	<u><u>6</u></u>

Приложенията на страници от 5 до 29 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:
Борислав Спасов



Съставител:
Д.е.с. Анатолий Илчовски

Дата на която е изготвен отчета: 30.03.2018 г.

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
СОФИЯ
БУЛСТАТ: 202153114

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2017 г., В ХИЛЯДИ ЛЕВА

ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ	Прил.	BGN'000 2017 г.	BGN'000 2016 г.
Постъпления от клиенти		577	546
Плащания към доставчици и персонала		(535)	(517)
Парични потоци от дейността		<u>42</u>	<u>29</u>
Платени корпоративни данъци		(3)	(1)
Платен ДДС		(10)	(2)
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		<u>29</u>	<u>26</u>
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ			
Плащания свързани със заеми от свързани лица		-	(4)
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ФИНАНСОВАТА ДЕЙНОСТ		<u>-</u>	<u>(4)</u>
НЕТНО (НАМАЛЕНИЕ)/УВЕЛИЧЕНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА		<u>29</u>	<u>22</u>
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В НАЧАЛОТО НА ГОДИНАТА		81	59
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В КРАЯ НА ГОДИНАТА	13	110	81

Приложенията на страници от 5 до 29 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:
Борислав Спасов

МБ Пропърти Сървисис ООД
ЕИК 202153114
MB Property Services OOD

Съставител:
д.е.с. Анатолий Илчовски

Дата на която е изготвен отчета: 30.03.2018 г.

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
СОФИЯ
БУЛСТАТ: 202153114

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2017, В ХИЛЯДИ ЛЕВА

	Основен капитал BGN'000 1	Печалб за периода BGN'000 12	ОБЩО BGN'000 13
САЛДО КЪМ 1 ЯНУАРИ 2016			
Нетна печалба за годината	-	6	6
Общо всеобхватен доход за годината	-	18	18
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2016	1	18	19
САЛДО КЪМ 1 ЯНУАРИ 2017	1	18	19
Нетна печалба за годината	-	34	34
Общо всеобхватен доход за годината	-	34	34
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2017	1	52	53

Приложенията на страници от 5 до 29 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:
Борислав Спасов

МБ Пропърти Сървисис ООД
ЕИК 202153114
MB Property Services OOD

Съставител:
д.с.с. Анатолий Илчовски

Дата на която е изготвен отчета: 30.03.2018 г.

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината приключваща на **31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.**(всички суми са в хиляди лева)

1. Правен статут и общи положения.

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД (Дружеството) е дружество, вписано в Търговския регистър при Агенция по вписване на 17.07.2012 със седалище и адрес на управление гр. София, бул. Цариградско шосе 117. Дружеството има предмет на дейност управление и поддържане на многофункционална сграда – офиси, хотел, складове, ресторант и подземен паркинг, находяща се в София, на адрес бул. Цариградско шосе 117.

Дружеството няма назначени служители, а осъществява своята дейност чрез подизпълнители.

2. Счетоводна политика.

По-долу е описана счетоводната политика, приложена при изготвянето на годишния финансов отчет. Политиката е била последователно прилагана за всички представени години, освен ако изрично не е упоменато друго.

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет.

Настоящият финансов отчет на ЕМ ЕЙЧ КЮ 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 2017 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).

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.

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.

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2017 г., не са настъпили промени в счетоводната политика, освен някои нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени – в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (продължение)
За годината приключваща на **31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.**(всички суми са в хиляди лева)

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

Новите и/или променени стандарти и тълкувания включват:

- *МСС 7 (променен) Отчет за паричните потоци – относно инициатива за оповестявания (в сила за годишни периоди от 01.01.2017 г. - приет от ЕК).* Тази промяна е важно разяснение на самия стандарт с насока към информацията, предоставяна на потребителите на финансовите отчети, които да могат да подобрят разбиранията си за ликвидността и финансовите операции на дружеството. Промяната изисква допълнително оповестяване и пояснения да бъдат направени относно промените в пасивите на дружеството във връзка с: (а) промени от финансиращата дейност в резултат на операции, водещи до промени в паричните потоци; или (б) от промените в резултат на непаричните трансакции като придобивания и освобождавания, начисляване на лихви, ефекти от курсови разлики, промени в справедливите стойности и други подобни. Промени във финансови активи би следвало да се включат в това оповестяване, ако произтичащи от това парични потоци са представени към финансиращата дейност (например, при определени хедж операции). Допустимо е включване и на промени в други обекти, като част от оповестяването, като те се посочват отделно;

- *МСС 12 (променен) Данъци върху дохода (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2017 г. – не приет от ЕК) - признаването на отсрочени данъчни активи за нереализирани загуби.* Тази промяна пояснява отсрочените данъци при случаите, когато актив се оценява справедлива стойност и оценката по справедлива стойност е по-ниска от данъчната база. Уточнението включва: а) временни разлики възникват независимо дали балансовата стойност на актива е по-ниска от данъчната му основа; б) съответното предприятие би трябвало да прецени при определянето на своята бъдещи данъчни печалби дали би могло да приспадне по-голяма сума от балансовата стойност на актива или не; в) ако според данъчното законодателство има ограничения за използването на данъчни печалби, срещу които може да се възстановяват определени отсрочени данъчни активи, то прегледът и оценката на възстановяването на отсрочените данъчни активи трябва да бъде направена в комбинация с останалите отсрочени данъчни активи от същия вид; и

г) намаленията за данъчни цели, в резултат от обратното проявление на отсрочени данъчни активи, се изключват от прогнозата на бъдещите данъчни печалби, използвани за оценка на възстановимостта на тези активи;

- *МСФО 10 (променен) Консолидирани финансови отчети и МСС 28 (променен) Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия - относно продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие (не е определена дата за влизане в сила, но ще се счита , че прилагането на тази редакция е в съответствие с МСФО).* Тази промяна възниква във връзка с непоследователност между изискванията и правилата на МСФО 10 и на МСС 28 (ревизиран 2011 г.) в случаите трансакции от инвеститор

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (продължение)
За годината приключваща на **31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.**(всички суми са в хиляди лева)

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

към негово асоциирано или съвместно дружество. С нея основно се пояснява, че при транзакциите, които по съдържание са продажба или вноса на съвкупност от активи, но не са цялостен бизнес – печалбата или загубата се признава частично само до размера на дела на несвързаните инвеститори, а в случаите, когато транзакциите по същество са продажба или вноса на активи, които са бизнес по смисъла на МСФО 3 – печалбата или загубата се признава изцяло.

Към датата на одобряване за издаване на този финансов отчет са издадени, но все още не са в сила (и/или не са приети от ЕК) за годишни финансови периоди, започващи на 1 януари 2017г. нови стандарти, променени стандарти и тълкувания, които не са били приети за по-ранно приложение от дружеството. От тях ръководството е преценило, че следните биха имали потенциален ефект в бъдеще за промени в счетоводната политика и финансовите отчети на дружеството за следващи периоди:

- *МСФО 9 Финансови инструменти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. - приет от ЕК).* Този стандарт е нов стандарт за финансовите инструменти. Крайното му предназначение е да замести изцяло МСС 39. Проектът на подмяната с новия стандарт е преминал през три фази: фаза 1 Класификация и оценяване на финансовите активи и пасиви; фаза 2 Счетоводно отчитане на хеджирането; и фаза 3 Методология на определяне на обезценката. Понастоящем МСФО 9 е издаван на четири пъти, през м.ноември 2009 г., през м.октомври 2010 г., през м.ноември 2013 г. и окончателно през м.юли 2014 г. Фаза 1 Класификация и оценяване на финансовите активи и пасиви – с първите издания той подменя тези части на МСС 39, които се отнасят за класификацията и оценката на финансовите инструменти. Той установява нови принципи, правила и критерии за класификация, оценка и отписване на финансовите активи и пасиви, вкл. хибридните договори. МСФО 9 въвежда изискване класификацията на финансовите активи да бъде правена на база бизнес модела на предприятието за тяхното управление и на характеристиките на договорените парични потоци на съответните активи. Определя само две основни категории оценки – по амортизируема и по справедлива стойност. Новите правила ще доведат до промени основно в отчитането на финансови активи като дългови инструменти и на финансови пасиви приети за отчитане по справедлива стойност през текущите печалби и загуби (за кредитния риск). Особеност при класификацията и оценъчния модел за финансовите активи по справедлива стойност е добавената категория – с оценка по справедлива стойност през другия всеобхватен доход (за някои дългови и капиталови инструменти).

Фаза 2 Счетоводно отчитане на хеджирането – за целта е приета нова глава към МСФО 9, с която се въвежда нов модел за счетоводно отчитане на хеджирането, който позволява последователно и цялостно отразяване на всички финансови и нефинансови рискови експозиции, обект на операции по хеджиране, и от друга – по-добро представяне на дейностите по управление на риска във финансовите отчети, особено на връзката им с хеджиращите сделки и на обхвата и вида

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

документация, която да се използва. Също така са подобрени изискванията към структурата, съдържанието и подхода на представяне на оповестяванията по хеджирането. Допълнително, въведена е опцията отчитането на промените в справедливата стойност на собствените дългове, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата, но в частта, дължаща се на промени в качеството на собствената кредитоспособност на дружеството, да се представя в другия всеобхватен доход вместо в печалбата или загубата. Предприятията, прилагащи МСС 39, ще могат да приемат като политика тази опция, а също така, те ще могат да продължат да прилагат изискванията за счетоводното отчитане на хеджиране на справедлива стойност на лихвена експозиция според изискванията на МСС 39, дори и след като МСФО 9 влезе в сила. Фаза 3 Методология на определяне на обезценката - промяната предлага приложение на модела на „очаквана загуба“, съгласно който всички очаквани загуби на един амортизируем финансов инструмент (актив) се признават на три етапа, в зависимост от промяната на кредитното му качество, а не само при изкрystalизирането на събитие, както е в сегашния модел по МСС 39. Трите етапа са: при първоначално признаване на финансовия актив – обезценка за 12-месечен период или за целия живот на актива; и съответно при настъпване на фактическа обезценка. Те определят и как да се измерват загубите от обезценка и респ. прилагането на ефективния лихвен процент. Обезценката на дългови инструменти, оценявани по справедлива стойност през другия всеобхватен доход се определя и измерва като се прилага същата методология както при финансовите активи по амортизирана стойност. Ръководството е направило проучване и е определило, че промените чрез новия стандарт оказват влияние върху счетоводната политика на дружеството, но не се очаква да окажат съществен ефект върху стойностите и квалификацията на активите, операциите и резултатите на дружеството по отношение на неговите финансови активи и пасиви.

- *МСФО 9 (променен)-Финансови инструменти- относно случаи на компенсации при предсрочно погасяване (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. – не е приет от ЕК).* Тази промяна покрива два въпроса: а) Изменя настоящите изисквания на МСФО 9, като позволява класифицирането на определени финансови активи по амортизирана стойност, независимо от наличието на условия за предсрочно погасяване с негативна компенсация.

Негативна компенсация е налице когато условията по договора позволяват на длъжника да плати предсрочно инструмента преди неговия падеж и предсрочно платената сума може да е различна от останалите неплатени главница и лихви, но тази негативна компенсация трябва да е разумна и релевантна за ранното прекратяване на договора. Предваритерното плащане сама по себе си не е достатъчен индикатор за преценка, т.е. важно е да се прецени спрямо текущо преобладаващия лихвен процент, и спрямо него сумата на предплащането може да е и в полза на страната, иницирала го. Важно е изчисляването на

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (продължение)
За годината приключваща на **31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.**(всички суми са в хиляди лева)

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

компенсацията да е последователно като подход и при санкция за по-ранно плащане и при полза от по-ранно плащане.

Също така: а) съответния актив следва да е категорията “държан за събиране на парични потоци” съгласно бизнес модела на предприятието; б) потвърждава, че когато даден финансов пасив, отчитан по амортизирана стойност е модифициран без да се отписва, то ефектът от тази модификация трябва да се признае в печалбата или загубата. Ефектът се измерва като разлика между оригиналните договорени парични потоци и тези след модификацията, дисконтирани по оригиналния липвен процент.

• *МСФО 7 (променен) Финансови инструменти: Оповестявания – относно облекчението за преизчислението на сравнителни периоди и свързаните с тях оповестявания при прилагането на МСФО 9 (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. - приет от ЕК).* Тази промяна е свързана с въвеждане на облекчение относно необходимостта от преизчисление на сравнителните финансови отчети и възможността за предоставяне на модифицирани оповестявания при преминаването от МСС 39 към МСФО 9 според датата на прилагане на стандарта от дружеството и дали то избира опцията да преизчисли предходни периоди. Ръководството е избрало да приложи модифицирано ретроспективно приложение за пръв път на МСФО 9 и да не преизчислява сравнителните данни;

• *МСФО 15 Приходи по договори с клиенти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. - приет от ЕК).* Този стандарт е изцяло нов стандарт. Той въвежда цялостен комплекс от принципи, правила и подходи за признаването, отчитането и оповестяването на информация относно вида, сумата, периода и несигурностите във връзка с приходите и паричните потоци, произхождащи от договори с контрагенти. Стандартът ще замени действащите до този момент стандарти свързани с признаването на приходи, основно МСС 18 и МСС 11. Водещият принцип на новият стандарт е в създаването на модел от стъпки, чрез който определянето на параметрите и времето на прихода са съизмерими спрямо задължението на всяка от страните по сделката помежду им. Ключовите компоненти са: а) договори с клиенти с търговска същност и оценка на вероятността за събиране на договорените суми от страна на предприятието съгласно условията на дадения договор; б) идентифициране на отделните задължения за изпълнение по договора за стоки или услуги - отграничаемост от останалите поети ангажменти по договора, от които клиентът би черпил изгоди; в) определяне на цена на операцията – сумата, която предприятието очаква, че има право да получи срещу прехвърлянето на съответната стока или услуга към клиента – особено внимание се отделя на променливия компонент в цената, финансовия компонент, както и на компонента, получаван в натура; г) разпределение на цената на операцията между отделните задължения за изпълнение по договора – обичайно на база самостоятелната продажна цена на всеки компонент; и д) моментът или периодът на признаване на прихода – при

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

успешното изпълнение на задължение по договора чрез трансфериране на контрола върху обещаната стока или услуга, било то в даден момент или за определен период във времето. Предположението е, че въвеждането на този стандарт може да доведе до следните промени : а) при комплексни договори, с обвързани продажби на стоки и услуги – ще е необходимо ясно разграничаване между стоките и услугите на всеки компонент и условие по договора; б) вероятност за промяна на момента на признаване на продажбата; в) увеличаване на оповестяванията; и г) въвеждане на допълнителни правила за признаването на приходи от определен тип договори - лицензии; консигнации; еднократно събрани предварителни такси; гаранции и др.

Стандартът допуска както пълно ретроспективно приложение, така и модифицирано ретроспективно приложение, от началото на текущия отчетен период, с определени оповестявания за предходните периоди.

Ръководството е направило проучване и е определило, че промените в новия стандарт не биха оказали влияние върху стойностите и квалификацията на активите и пасивите, операциите и резултатите от дейността му по отношение на неговите приходи од дейността и/или вземанията му, доколкото не се очаква в бизнес модела, нито промяна във времевия хоризонт на прехвърляне на контрола към клиента от оказваните от дружество услуги;

• *МСФО 16 Лизинги (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. - не е приет от ЕК).* Този стандарт е с изцяло променена концепция. Той въвежда нови принципи за признаване, измерване и представяне на лизинги с цел да осигури по-достоверно и адекватно представяне на тези сделки както за лизингополучателя, така и за лизингодателя. Стандартът ще замени действащия до този момент стандарт свързан с лизингите - МСС 17. Водещият принцип на новия стандарт е въвеждането на еднотипен модел на счетоводно третиране на лизингите при лизингополучателите - за всички лизингови договори с продължителност от повече от 12 месеца ще се признава актив под формата на „право на ползване”, който ще се амортизира за периода на договора, и респективно, и респективно, ще се отчита финансов пасив за задължението по тези договори. Това е и съществена промяна в текущата отчетна практика. За краткосрочни или на много ниска цена лизинги се допуска изключение и западване на практиката; При лизингодателите не би имало съществени промени и те биха продължили да отчитат лизингите по подобие на стария стандарт МСС 17 – като оперативни и финансови. Доколкото новият стандарт дава по-цялостна концепция, един по-подробен анализ на условията на договорите следва да се направи и от тяхна страна и е възможно и при тях (лизингодателите) да настъпят основания за прекласификация на определени лизингови сделки. Новият стандарт изисква разширяване на оповестяванията.

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (продължение)
За годината приключваща на **31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.**(всички суми са в хиляди лева)

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

Допълнително, за посочените по-долу нови стандарти, променени стандарти и приети тълкувания, които са издадени, но все още не са в сила към 1 януари 2017г. ръководството е проучило възможния им ефект и е определило, че те не биха имали ефект върху счетоводната политика, респ. активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството поради това, че то не разполага/опира с такива обекти и/или не реализира подобни сделки и трансакции. Тези стандарти, променени стандарти и тълкувания включват:

- *МСФО 2 (променен) Плащане на базата на акции - пояснения (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – не е приет от ЕК).* Тези пояснения уточняват следното: (а) третирането на условията, свързани с придобиване на безусловни права при оценката и отчитането на сделки с плащане на базата на акции, уреждани с парични средства; (б) подход за класификация споразуменията за плащане на базата на акции с елементи на нетен сетълмент за целите на удържане на личен данък на лицата от самото предприятие (под формата на инструменти на собствения капитал) – въвеждане на изключение от общото правило за постигане на практическо улеснение тези трансакции да се класифицират, така както щяха да се отчетат без опцията за нетен сетълмент; и (в) ново правило за отчитане при модификацията на условията на трансакции за плащане на базата на акции, уреждани с парични средства към акции, уреждани чрез издаване на инструменти на собствения капитал;

- *МСФО 4 (променен) Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2021 г. – не е приет от ЕК).* Този стандарт е изцяло нов счетоводен стандарт, който ще замени действащия до момента стандарт за застрахователни договори - МСФО 4. Той не е приложим за дейността на дружеството.

- *МСФО 17 Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – приет от ЕК).* Тази промяна е свързана с необходимостта от синхронизиране на отчитането при компании, които издават застрахователни договор, които попадат и в обхвата на МСФО 9, но преди въвеждането на предстоящия МСФО 17. Тя установява две опции на подход на покриване и подход на временно отсрочване (при определени условия) на МСФО 9. И двете опции са валидни до влизане в сила на новия МСФО 17. Той не е приложим за дейността на дружеството.

- *Подобрения в МСФО Цикъл 2015-2017 (м.декември 2017г.) – Подобрения в МСС 23, МСС 12 и МСФО 3 във връзка с МСФО 11 (в сила за годишни периоди от 01.01.2019г.- не са приети от ЕК).* Тези подобрения внасят частични промени и редакции в съответните стандарти, основно с цел да премахнат съществуваща непоследователност или неясноти в приложението на правилата и изискванията на отделните стандарти, както и да се внесе по-прецизна терминология на понятия. Основно промените са насочени към следните обекти или операции: а) поясняват, че когато едно предприятие придобива контрол над бизнес, който е съвместна дейност, то следва да приписва (преоцени) предишно държаните дялове в този бизнес при прилагане на МСФО 3.

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (продължение)
За годината приключваща на **31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.**(всички суми са в хиляди лева)

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

Също така се уточнява, че когато едно предприятие придобие съвместен контрол в бизнес, който е съвместна дейност, то не следва да преизчислява предишно държаните дялове в него при прилагане на МСФО 11; б) поясняват, че всички данъчни последици от данъци върху доходи от дивиденди (т.е. при разпределение на печалбата) следва да се посочат в печалбата или загубата независимо как са възникнали – при прилагането на МСС 12; и в) поясняват, че ако при заеми със специални цели за финансиране на определен квалифициран актив останат непогасени след като активът стане готов за предвидената употреба или продажба, тези заеми стават част от финансиращите средства с общо предназначение когато се изчислява нормата за капитализация по реда на МСС 23;

- *КРМСФО 22 (променен) – Сделки в чуждестранна валута и авансови плащания (в сила за годишни периоди от 01.01.2018г. - не е приет от ЕК).* Това разяснение се отнася за отчитането на транзакции или части от транзакции в чуждестранна валута при получаване на авансови плащания, преди признаването на самия актив, приход или разход. В тези случаи предприятията отчитат първо немонетарен актив по предплатени суми (предплащания по доставки на активи или услуги) или немонетарно задължение по отсрочени приходи (получени аванси от клиенти по продажби) и те се третира за немонетарни. При получаването на такива авансови плащания в чужда валута датата на транзакцията се използва за определяне на обменния курс, а ако има множество плащания – дата на транзакция се определя за всяко отделно плащане. След това разяснението уточнява, че при първоначалното признаване на съответния актив, разход или приход, в резултат на транзакция по авансово плащане/получаване или на серията от транзакции от плащания/получавания в чуждестранна валута датата на транзакцията е датата на признаване на немонетарния актив или пасив (при еднократно плащане/получаване), или е датата на всяко плащане/получаване. Това тълкувание може да се прилага с пълна ретроспекция или перспективно, в два варианта: а) от началото на отчетния период, за който то се прилага за първи път; или б) от началото на предходния период преди периода, през който за първи път то се прилага;

- *КРМСФО 23 (променен) – Несигурности при третиране на данъци върху дохода (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. - не е приет от ЕК).* Това разяснение дава насоки за счетоводно отчитане на данъците върху дохода по МСС 12. То не засяга данъци и други държавни вземания извън МСС 12, нито включва специални изисквания относно лихви и други санкции, асоциирани с несигурности по данъци. Разяснението покрива: а) дали предприятието да преценява отделно несигурности по данъчното третиране; б) допусканията, които предприятието прави за проверка и оценка на данъчното третиране от данъчните власти; в) как предприятието е определило данъчната печалба или загуба, данъчните бази, неизползваните данъчни загуби, данъчните ставки и неизползваните данъчни кредити; г) как предприятието е преценило и третирало промените във фактите и обстоятелствата; и д) предприятието да определи дали

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

ще преценява отделните несигуронсти на данъчното третиране поотделно или в комбинация с други;

- *МСС 28 (променен) – Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия – относно дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия (в сила за годишни периоди от 01.07.2019 г. - не е приет от ЕК).* Тази промяна уточнява, че предприятието следва да прилага МСФО 9, включително изискванията за обезценка относно участията в асоциирани или съвместни предприятия, които формират нетната инвестиция с тези дружества, и за които не се прилага отчитането по метода на собствения капитал. Промяна в намеренията или плановете на ръководството не се считат за доказателство за промяна.

- *МСС 40 (променен) – Инвестиционни имоти – относно трансфера на инвестиционни имоти (в сила за годишни периоди от 01.07.2018 г. - не е приет от ЕК).* Тази промяна е свързана с предоставяне на допълнително пояснение относно условията и критериите, които допускат трансфер към и от „инвестиционни имоти“.

Още по-специално, когато обектът трансфер са сгради в строеж при смяна на употребата им. Такива трансфери са възможни и позволени, само когато са изпълнени или респ. вече не са изпълнени критериите и дефинициите за инвестиционни имоти – тогава се приема, че са налице доказателства за смяната на употребата им. Промяна в намеренията или плановете на ръководството не се считат за доказателство за промяна. Промяната може да се прилага перспективно или ретроспективно, при спазването на определените с промяната правила.

2.2 Принцип на действащо предприятие

Финансовите отчети са изготвени на принципа на действащо предприятие, който предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще. Ако стопанските рискове бъдат подценени и дейността на дружеството бъде затруднена или прекратена, а съответните активи продадени, следва да бъдат извършени корекции, за да се намали балансовата сума на активите до тяхната ликвидационна стойност, да се начислят евентуални бъдещи задължения, и да се извърши рекласификация на дълготрайните активи и дългосрочните пасиви като краткотрайни такива. Като се има предвид оценката на очакваните бъдещи парични потоци, ръководството на Дружеството счита, че е подходящо финансовите отчети да бъдат изготвени на база на принципа на действащото предприятие.

Изготвянето на финансовите отчети в съответствие с МСФО изисква употребата на счетоводни приблизителни оценки. Когато е прилагало счетоводната политика на предприятието, ръководството се е основавало на собствената си преценка.

2.3. Сделки в чуждестранна валута

2.3.1. Функционална валута и валута на представяне

Отделните елементи на финансовите отчети на Дружеството се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която предприятието извършва дейността си ("функционална валута"). Годишният финансов отчет е представен в хиляди български лева (BGN), която е функционална валута и е валута на представяне.

2.3.2. Сделки и салда

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

2.4. Нетекущи активи

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на машините, компютърното и офис оборудване, превозните средства и офис обзавеждане се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за доходите за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Разходите за поддръжка и ремонт се отразяват в отчета за доходите за периода, в който са извършени. Разходите за капитални ремонти се включват в балансовата стойност на актива в случай, че се очаква бъдеща икономическа изгода от актива за Дружеството. Капиталните ремонти се амортизират за остатъчния живот на свързания с тях актив.

2.4. Нетекущи активи (продължение)

Нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване, включваща всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация, при което капитализираните разходи се амортизират въз основа на линейния метод през оценения срок на полезен живот на активите, тъй като се счита, че той е ограничен.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за доходите за съответния период.

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното им признаване, се признават в отчета за доходите за периода на тяхното възникване, освен ако благодарение на тях активът може да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически ползи и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

Остатъчната стойност и полезният живот на нематериалните активи се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Печалбата или загубата от продажбата на нематериални активи се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на активите и се отразява в отчета за доходите на ред „Печалба/(Загуба) от продажба на нетекущи активи”.

Активи на лизинг

Дружеството няма сключени договори за финансов лизинг.

2.5. Обезценка на нефинансови активи

За активи с неопределен полезен живот, които не се амортизират, ръководството прави годишен тест за обезценка. За активи, които се амортизират, ръководството извършва регулярно тест за обезценка, когато събития или промени в обстоятелствата са признак, че балансовата стойност на актива може да не е възстановима. Загуба от обезценка се признава до размера, с който балансовата стойност на актива превишава неговата възстановима стойност. Възстановимата стойност на актива е по-голямата от следните две стойности: (1) неговата справедлива цена без съпътстващите разходи за продажба и (2) неговата стойност в употреба. Активи, за които е била призната загуба от обезценка се прави последващ тест за евентуално възстановяване на обезценката на всяка дата на изготвяне на финансови отчети.

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (продължение)
За годината приключваща на **31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.**(всички суми са в хиляди лева)

2.6. Финансови активи

С цел последващо оценяване на финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, те се класифицират в следните категории:

- кредити и вземания;
- финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата или в другия всеобхватен доход на Дружеството. Всички финансови активи с изключение на тези, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят, и се представят в отчета за доходите на редове „Финансови разходи“, „Финансови приходи“ или „Други финансови позиции“, с изключение на загубата от обезценка на търговски вземания, която се представя на ред „Други разходи“.

2.6.1. Търговски вземания

Вземанията се отразяват по стойността им намалена с евентуалните провизии за обезценката им. Провизия за обезценка се прави в случай, че съществува обективно доказателство, че Дружеството няма да бъде в състояние да събере всички дължими й суми, съгласно първоначалните условия по отношение на съответното вземане. Сумата на обезценката е разликата между балансовата и възстановима стойност, която представлява настоящата стойност на паричните потоци, дисконтирана с пазарен лихвен процент приложим за сходни сделки.

2.7. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти се отчитат по историческа цена. За целите на отчета за паричния поток, паричните средства и паричните еквиваленти включват пари в брой, по банкови сметки, други високо ликвидни краткосрочни инвестиции с първоначален падеж от 3 месеца и по-малко. Паричните средства включват салда по банкови сметки.

2.8. Търговски задължения

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

2.9. Провизии

Провизии се отчитат, когато възникне настоящо съдебно, конструктивно или нормативно задължение за Дружеството, в резултат на минали събития, когато се очаква да възникнат изходящи парични потоци за погасяване на задължението и когато може достатъчно точно да се определи сумата на самото задължение.

Дружеството признава провизия за обременяващ договор, когато очакваните ползи от договора са по-малко от неизбежните разходи за посрещане на задълженията по него. Провизиите за реструктуриране обхващат наказателните лихви при прекратяване на лизинг и обезщетенията на служителите при напускане. Те се признават в периода, в който Дружеството съдебно или конструктивно се е задължило да заплати. Бъдещи разходи за реструктуриране, свързани с нормалната дейност на Дружеството не се начисляват предварително.

2.10. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочен данък се начислява по балансовия метод за всички временни разлики, явяващи се между данъчната основа на активите и пасивите и отчетната им стойност в индивидуалните финансови отчети. При изчисляване на отсрочените данъци се използват данъчните ставки (и нормативна уредба), които действат към датата на съставяне на баланса, и които се отнасят за периодите на очакваното обратно проявление на данъчните временни разлики.

Отсрочен данъчен актив се признава само в случай, че е вероятно наличието на достатъчни по размер бъдещи облагаеми печалби, срещу които тези активи да могат да бъдат използвани.

2.11. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Дружеството няма

2.11. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите (продължение)

задължения за такъв тип начесление на обезщетения поради липса на служители в пенсионна възраст.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, се включват в текущите пасиви на ред „Пенсионни и други задължения към персонала” по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

2.12. Признаване на приходите

Приходите включват справедливата цена на продадените услуги, касаещи основната дейност на Дружеството. Приходите са признати нетно от данъка върху добавената стойност, отбивки от цената и предоставени отстъпки.

2.13. Свързани лица

За целите на настоящия финансов отчет Дружеството представя като свързани лица съдружниците, техните дъщерни и асоциирани дружества, служители на ръководни постове и членовете на управителния съвет и надзорния съвет, както и близки членове на техните семейства, включително и дружествата, контролирани от всички гореизброени лица, се смятат и се третират като свързани лица.

3. Управление на финансовия риск

Осъществявайки дейността си, Дружеството е изложено на редица финансови рискове: пазарен риск (включващ валутен риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск от промяна на бъдещите парични потоци в резултат на промяна в пазарните лихвени нива.

3.1. Валутен риск

Като цяло Дружеството не осъществява международни сделки и няма покупки и/или продажби, деноминирани в чуждестранна валута. Следователно, Дружеството е изложено на минимален валутен риск, свързан с възможни колебания в курса на чуждестранната валута. Дружеството не използва специални финансови инструменти за хеджиране на тези рискове, тъй като валутния риск се оценява като минимален.

3.2. Кредитен риск

Финансовите активи, които потенциално излагат Дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби. Основно Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че клиентите не изплатят своите задължения. Кредитния риск се управлява и следи стриктно.

3.3. Лихвен риск

Лихвеният риск представлява риска от колебание в размера на лихвоносните активи и пасиви на Дружеството, дължащо се на изменението на пазарните лихвени проценти. Към края на текущия период Дружеството няма лихвоносните активи и пасиви.

3.4. Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява незъможността на Дружеството да погасява финансовите си задължения своевременно при настъпване на падежа им. Подходът на Дружеството за ефективно управление на ликвидността е да се осигури, доколкото е възможно, поддържането на достатъчно оборотни средства за изплащане на задължения, когато настъпи техния падеж, при нормални и извънредни обстоятелства, без да настъпят неприемливи загуби или да се наруши репутацията на Дружеството.

3.5. Управление на капиталовия риск

Основната цел на управлението на капиталовия риск на Дружеството е да се осигури стабилен кредитен рейтинг и капиталови показатели, с оглед продължаващото функциониране на бизнеса и максимизиране на стойността му за собствениците.

4. Значими счетоводни приблизителни оценки и преценки

Приблизителните оценки и преценки са базирани на натрупан опит и други фактори, включително очаквания за бъдещи събития при наличните обстоятелства. Достоверността на приблизителните оценки и преценки се преразглежда редовно.

Дружеството извършва приблизителни оценки и преценки за целите на счетоводното отчитане и оповестяване, които могат да се различават от фактическите резултати. Значимите счетоводни приблизителни оценки, при които има значителен риск от последваща съществена корекция на балансовите стойности на активите и пасивите, са дискутирани по-долу:

- Корпоративен данък

Значителна преценка е необходимо да бъде направена за определянето на общата данъчна провизия. Съществуват множество операции и изчисления, за които окончателно определения данък е неуточнен в нормалния ход на дейността. Дружеството признава пасиви за очаквани данъчни задължения при бъдещи данъчни ревизии на база на преценка на ръководството дали ще бъдат дължими допълнителни данъци. Когато окончателно дължимите данъци в резултат от подобни събития е различен от първоначално отчетените задължения, тези разлики ще бъдат отразени в краткосрочните задължения за корпоративен данък и ще имат ефект върху отсрочени данъци в периода, в който е направено това уточнение.

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
СОФИЯ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (продължение)
За годината приключваща на **31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.** (всички суми са в хиляди лева)

5 Приходи от управление на имот

	<u>2017 г.</u>	<u>2016 г.</u>
Приходи от услуги по управление на имот на наематели	380	339
Приходи от префактурирани консумативи	103	103
Приходи от такса за външно лого	7	7
Приходи от услуги по управление на имот на доверители	5	5
Приходи от неустойки и др.	3	
	<u>498</u>	<u>454</u>

Приходите от услуги по управление на имот представляват приходите на Дружеството от сключени договори с доверители за оперативно управление на имотите им (части от многофункционална сграда), съобразно тяхното предназначение и поддръжка на прилежащите им общи части.

Собствениците на имота имат сключени договори с наематели, съгласно които отдават под наем части от притежавания имот. Приходите на Дружеството във връзка с отдадените под наем имоти са свързани с приходи от оперативно им управление и поддръжка.

Приходите от префактурирани консумативи включват разходи за електричество и отопление, префактурирани на ползвателите на управлявания от Дружеството имот.

6 Разходи за материали

	<u>2017 г.</u>	<u>2016 г.</u>
Разходи за префактурирани консумативи	(104)	(103)
Разходи за електричество и топлоенегия	(55)	(76)
Разходи за вода	(10)	(8)
Разходи за санитарно- хигиенни материали	(48)	(45)
Разходи за резервни части и малоценни активи	(7)	
Разходи за материали - други	(2)	(2)
	<u>(226)</u>	<u>(234)</u>

Разходите за префактурирани консумативи включват разходи за електричество и отопление, префактурирани на ползвателите на управлявания от Дружеството имот.

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
СОФИЯ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (продължение)
За годината приключваща на **31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.** (всички суми са в хиляди лева)

7 Разходи за външни услуги

	<u>2017 г.</u>	<u>2016 г.</u>
Услуги по управление на имот	(67)	(66)
Разходи за поддръжка на имот	(71)	(59)
Разходи за охрана	(44)	(38)
Разходи за почистване	(39)	(34)
Счетоводни и одиторски услуги	(5)	(11)
Правни, данъчни и други консултантски услуги	(2)	-
Други разходи за външни услуги	(2)	(2)
	<u>(230)</u>	<u>(210)</u>

Услугите по управление на имот представляват разходите за ползваните подизпълнители, извършващи оперативната поддръжка и управление на имота.

8 Разходи за персонала

	<u>2017 г.</u>	<u>2016 г.</u>
Разходи за заплати и допълнителни възнаграждения	(3)	(3)
Разходи за социално осигуряване	-	-
	<u>(3)</u>	<u>(3)</u>

Дружеството няма персонал, всички дейности по обслужването са аутсорснати. Разхода персонала са само годишно възнаграждение на управителя

9 Други разходи за дейността

	<u>2017 г.</u>	<u>2016 г.</u>
Други разходи	(1)	-
	<u>(1)</u>	<u>-</u>

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
СОФИЯ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (продължение)
За годината приключваща на **31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.** (всички суми са в хиляди лева)

10 Корпоративен данък и отсрочени данъци

	<u>2017 г.</u>	<u>2016 г.</u>
Печалба преди данъци	38	7
Увеличения на финансовия резултат	-	-
Намаления на финансовия резултат	-	-
Облагаема печалба	38	7
Ставка на корпоративен данък	10.0%	10.0%
Корпоративен данък	(4)	(1)
Възникване и обратно проявление от временни разлики	-	-
Резултат върху отсрочени данъци от промяна на данъка	-	-
Общо корпоративен данък	<u>(4)</u>	<u>(1)</u>

Приложимата данъчна ставка представлява законовата корпоративна данъчна ставка, която за 2016 г. е 10%, към 31 декември 2016 и 2015 година Дружеството няма непризнати данъчни активи и пасиви.

11 Имоти, машини и съоръжения

	Стопански инвентар	<u>Общо</u>
Отчетна стойност на 01-01-2016	-	-
Придобити през периода	1	
Отчетна стойност на 31-12-2016	1	

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
СОФИЯ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (продължение)
За годината приключваща на **31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.** (всички суми са в хиляди лева)

12 Търговски и други вземания

	<u>2017 г.</u>	<u>2016 г.</u>
Вземания от клиенти	26	43
Вземания от клиенти - нетно	26	43
ДДС за възстановяване	3	2
Надплатен корпоративен данък	1	2
Депозити при доставчици	1	1
	31	48

13 Парични средства и парични еквиваленти

	<u>2017 г.</u>	<u>2016 г.</u>
Парични средства в каса	-	-
Парични средства в банки в лева	110	81
	110	81

Паричните средства в банки представляват парични средства в лева по разплащателна сметка на Дружеството в Уникредит Булбанк

14 Основен капитал

Дружеството е собственост на Ем Ейч Кю ЕООД и Издателска къща Бард ООД. Капиталът е в размер на 1000 лв, който е разделен на 100 дяла по 10 лв. Всеки от собствениците притежава по 50 % от капитала на Дружеството, разпределени на 50 дяла по 10 лв на обща стойност 500 лв.

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
СОФИЯ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (продължение)
За годината приключваща на **31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.** (всички суми са в хиляди лева)

15 Търговски задължения

	<u>2017 г.</u>	<u>2016 г.</u>
Задължения към доставчици	44	41
	<u>44</u>	<u>41</u>

16 Други задължения

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Депозити за наеми	79	81
Приходи за бъдещи периоди	33	33
	<u>112</u>	<u>106</u>

Приходите за бъдещи периоди включват фактурираните суми за услуги през декември 2017 (съответно декември 2016) отнасящи се за януари 2018 (съответно януари 2017).

17 Оповестяване на сделки и разчети със свързани лица

Свързани лица	Страна
Ем Ейч Кю ЕООД - компания майка	България
Издателска къща Бард ООД - компания майка	България
Бард Имоти ЕООД - свързано лице	България
МАРКАН ХОЛДИНГ АД - свързано лице	България
МАРКАН ЕООД - свързано лице	България
МЪНСЕЙ ЕООД - свързано лице	България
МАРКАН СЕРВИЗ ООД - свързано лице	България
МАРКАН ОВ и К ООД - свързано лице	България
МАРКАН ПРОЕКТ ООД - свързано лице	България
Д.Тръст ЕООД - свързано лице	България
МАРКАН АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ ЕООД - свързано лице	България
ИзиПарк ООД - свързано лице	България
МАРКАН РИТЕЙЛ ООД - свързано лице	България
ЕМ ЕФ БИ ЕООД - свързано лице	България

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
СОФИЯ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (продължение)
За годината приключваща на **31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.** (всички суми са в хиляди лева)

Свързани лица (продължение)

ГОЛФ ОКОЛ ЕООД - свързано лице	България
Рила регионално развитие ООД - свързано лице	България
МАРКАН ПРО ООД - свързано лице	България
ЕМ ЕЙЧ КЮ КОМБО ЕАД - свързано лице	България
ЧСУЧП АБРАХАМ ЛИНКЪЛН ЕООД - свързано лице	България
Фраксинус Инвестмънт ЕООД - свързано лице	България
Маркан Ти Ай ЕАД - свързано лице	България

Извършени сделки и разчети със свързани лица

	<u>2017 г.</u>	<u>2016 г.</u>
Приходи от свързани лица		
Маркан ЕООД - услуги по управление на имот на наематели и префактурирани консумативи	37	38
Издателска къща - Бард ООД - услуги по управление на имот на наематели и префактурирани консумативи	15	16
Маркан Сервиз ООД - услуги по управление на имот на наематели и префактурирани консумативи	9	9
Д Тръст ЕООД - услуги по управление на имот на наематели и префактурирани консумативи	8	9
Маркан Про ООД - услуги по управление на имот на наематели и префактурирани консумативи	7	7
МАРКАН ПРОЕКТ ООД - услуги по управление на имот на наематели и префактурирани консумативи	5	5
Ем Ейч Кю ЕООД - такса управление и префактурирани услуги	3	2
Бард Имоти ЕООД - такса управление	2	2
Маркан Холдинг АД - услуги по управление на имот на наематели и префактурирани консумативи	2	
ИзиПарк ООД и Маркан Ритейл ООД - услуги по управление на имот на наематели и префактурирани консумативи	1	
	89	88

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
СОФИЯ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (продължение)
За годината приключваща на **31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.** (всички суми са в хиляди лева)

Покупки от свързани лица	<u>2017 г.</u>	<u>2016 г.</u>
Маркан Сервиз ООД - СМР и поддръжка на имота	18	47
Ем Ейч Кю ЕООД - разходи за електричество	6	23
Маркан Про ООД - СМР и поддръжка на имота	10	3
Маркан Холдинг АД - административно обслужване	3	
	37	73
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Краткосрочни вземания от свързани лица		
Издателска къща Бард ООД - търговски вземания	15	22
Маркан ООД - търговски вземания	45	18
Бард Имоти ЕООД - търговски вземания	9	7
Маркан Сервиз ООД - търговски вземания	-	1
Ем Ейч Кю ЕООД - търговски вземания	-	1
	69	49
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Краткосрочни задължения към свързани лица		
Маркан Сервиз ООД - търговски задължения		2
Маркан Про ООД - търговски задължения	2	2
	2	4

18 Анализ на финансовите рискове

Дейността на Дружество е изложена на редица рискове, в това число на кредитен, лихвен, ликвиден и валутен риск, което възниква от обичайната и оперативна дейност.

Ръководството следи за цялостния риск и търси начини да неутрализира потенциалните отрицателни ефекти.

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
СОФИЯ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (продължение)
За годината приключваща на **31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.** (всички суми са в хиляди лева)

Кредитен риск

Активите, които потенциално излагат Дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби. Кредитният риск се управлява и следи стриктно.

Максималната експозиция на кредитния риск към отчетната дата е балансовата стойност на всеки клас на финансови активи, както следва:

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Вземания от клиенти и свързани лица	95	92
Парични средства	110	81
ДДС за възстановяване	3	2
	208	175

Ликвиден риск

Предпазливото управление на ликвидността предполага поддържането на достатъчно свободни парични средства и високоликвидни активи, достъпни източници на кредитиране и възможност за бързо погасяване на дълговете. Ръководството преценява ликвидния риск като минимален.

Падежната структура на финансовите активи и пасиви на Дружеството, включваща очакваните лихвени плащания и изключваща споразумения за нетиране, са както следва:

31/12/2016	Отчетна стойност	Договорени парични потоци	До 6 месеца	6-12 месеца	1-2 години	2-5 years
Финансови активи:						
Вземания от клиенти и свързани лица	95	95	95	-	-	-
ДДС за възстановяване	3	3	3	-	-	-
Парични средства	110	110	110	-	-	-
	208	208	208	-	-	-
Финансови пасиви:						
Краткосрочни задължения към свързани лица	2	2	2	-	-	-
Търговски и други задължения	156	156	156	-	-	-
	158	158	158	-	-	-

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
СОФИЯ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (продължение)
За годината приключваща на **31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.** (всички суми са в хиляди лева)

Ликвиден риск (продължение)

31/12/2016	Отчетна стойност	Договорени парични потоци	До 6 месеца	6-12 месеца	1-2 години	2-5 years
Вземания от клиенти и свързани лица	92	92	92	-	-	-
ДДС за възстановяване	2	2	2	-	-	-
Парични средства	81	81	81	-	-	-
	175	175	175	-	-	-
Финансови пасиви:						
Краткосрочни задължения към свързани лица	4	4	4	-	-	-
Търговски и други задължения	155	155	155	-	-	-
	159	159	159	-	-	-

Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, защото активите и пасивите му са деноминирани в български лева или евро. Считано от 1 януари 1999 г. курсът на българският лев е фиксиран към еврото при курс 1.95583

Дружеството няма взаимоотношения с клиенти, транзакциите с които се осъществяват във чуждестранна валута

Справедлива стойност на финансови инструменти по категории

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2016</u>
	Отчетна стойност	Справедлива стойност	Отчетна стойност	Справедлива стойност
Вземания от клиенти и свързани лица	95	95	92	92
ДДС за възстановяване	3	3	2	2
Парични средства	110	110	81	81
Краткосрочни задължения към свързани лица	(2)	(2)	(4)	(4)
Търговски и други задължения	(156)	(156)	(155)	(155)
	50	50	16	16

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
СОФИЯ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (продължение)
За годината приключваща на **31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.** (всички суми са в хиляди лева)

Анализ на капиталовия риск

Дружеството управлява капитала си чрез следене на коефициента задължения/капитал (гийринг индекс). Този коефициент се калкулира като нетната стойност на задълженията (общо задължения минус парични средства и парични еквиваленти) се раздели на общо използвания капитал в Дружеството (задължения плюс собствен капитал).

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Общо задължения (без провизии)	158	159
Парични средства и парични еквиваленти	(110)	(81)
Нетна стойност на задълженията	48	78
Общо собствен капитал	53	19
Общо използван капитал	101	97
Коефициент задължения/капитал (гийринг индекс)	<u>47.52%</u>	<u>80.41%</u>

18 Поети ангажменти

Към датата на съставяне на финансовите отчети Дружеството няма съществени поети ангажменти.

19 Условни активи и пасиви

Към датата на съставяне на финансовите отчети Дружеството няма условни вземания и задължения.

20 Събития след датата на баланса

Не съществуват значими събития след датата на баланса, които да оказват влияние върху финансовите отчети или върху бъдещите дейности на Дружеството.

* * *