

“МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС” ООД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 ДЕКЕМВРИ 2021 година.

“МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС” ООД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА
31.12.2021 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

	Стр. от-до
Годишен доклад на ръководството за дейността	1-4
Отчет за финансовото състояние	5-5
Отчет за всеобхватния доход	6-6
Отчет за промените в собствения капитал	7-7
Отчет за паричните потоци	8-8
Приложения към ГФО	9-49

„МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС” ООД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА през 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 към 31 декември 2021 г., съставен в съответствие Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз.

I. Правен статут

„МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС” ООД е дружество с ограничена отговорност регистрирано в търговския регистър на 17.07.2012 г. с основна дейност управление и поддържане на многофункционална сграда – офиси, хотел, складове, ресторант и подземен паркинг, находяща се в гр. София, на адрес бул. Цариградско шосе № 115-Н; търговско представителство и посредничество.

Седалището и адресът на управление на дружеството е гр.София, бул.”Цариградско шосе” № 115 Н, офис МНҚ, етаж 4

Към 31.12.2021 г. капитала на дружеството е 1 хил. лв. (31.12.2020 г. -1 хил. лв), разпределен в 100 дяла с номинална стойност 10 лева за дял.

Собственици на капитала на „МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС” ООД са:

- БАРД ИМОТИ ЕООД – 50 дяла или 50% от капитала;
- Ем Ейч Кю ЕООД – 50 дяла или 50% от капитала.

II. Имуществено и финансово състояние на “МБ Пропърти Сървисис” ООД

Приходи от дейността по Отчета за всеобхватния доход

Отчетените приходи от дейността за 2021 год. на “МБ Пропърти Сървисис” ООД са общо в размер на **469 хил. лв.**, при отчетени за 2020 г. **296 хил. лв.**

Разходи за дейността по Отчета за всеобхватния доход

Общата сума на разходите за на дружеството за 2021 г. са на стойност **487 хил. лв.** в сравнение с отчетените за 2020 г. разходи за дейността – **321 хил.лв.**

Разпределението на разходите по икономически елементи, по Отчета за всеобхватния доход за 2021 г., е както следва:

- ◆ разходи за материали – **283 хил. лв. (2020 г.- 119 хил. лв.);**
- ◆ разходи за външни услуги – **175 хил. лв (2020 г. - 184 хил. лв);**
- ◆ разходи за амортизации – **2 хил. лв. (2020 г. – 2 хил. лв.);**
- ◆ разходи за заплати и осигуровки – **26 хил. лв. (2020 г.- 15 хил. лв);**
- ◆ финансови разходи – **1 хил. лв. (2020 г. – 1 хил. лв.);**

Финансов резултат на “МБ Пропърти Сървисис” ООД

Финансовият резултат на “МБ Пропърти Сървисис” ООД преди облагане с корпоративни данъци за е загуба в размер на **18 хил. лв. (2020 г. - загуба 25 хил. лв.)**.

Към 31.12.2021 год. активите на “МБ Пропърти Сървисис” ООД по балансова стойност възлизат на **157 хил. лв. (2020 г. – 142 хил. лв.)**, в т.ч. стойността на **нетекущите активи** е в размер на **7 хил. лв. (2020 г. - 9 хил. лв.)**, и на **текущите активи 150 хил. лв. – (2020 г. - 133 хил. лв.)**

Нетекущи активи

Нетекущите активи представляват стопански инвентар на стойност **7 хил. лв. (2020 г. 9 хил. лв.)** .

Текущи активи

Текущите активи към 31.12.2021 год. са в размер на **150 хил. лв. (2020 г. – 133 хил. лв.)** и са разпределени по видове както следва:

- ♦ Търговски вземания – **32 хил.лв. (2020 г. - 32 хил. лв.)**;
- ♦ Вземания от свързани лица – **8 хил.лв. (2020 г. - 18 хил. лв.)**
- ♦ Парични средства – **33 хил. лв. (2020 г. - 83 хил. лв.)**;

Към 31.12.2021 год. общият капиталов ресурс на дружеството, по балансова стойност възлиза на **157 хил. лв. (2020 г. -142 хил. лв.)**, в т.ч.

- ♦ **Основен капитал , резерви и фин. резултат** в размер на **33 хил. лв. (2020 г. – 33 хил. лв.)**.
- ♦ **Текущи пасиви** в размер на **142 хил. лв. (2020 г. - 109 хил. лв.)**

Капитал и резерви

Собственият капитал на дружеството към 31.12.2021 год. е в размер на **15 хил. лв. (2020 г. – 33 хил. лв.)**, в т.ч.:

- ♦ **Основен капитал** на “МБ Пропърти Сървисис” ООД в размер на **1 хил. лева**, разпределен в 500 дяла по 10 лева всеки;
- ♦ **Други резерви** – **18 хил. лв.**;
- ♦ **Финансов резултат от текущия период** – загуба в размер на - **18 хил.лева (2020 г. загуба - 25 хил. лв)**
- ♦ **Неразпределена печалба** – **39 хил. лв. (2020 г. - 37 хил.лв)**

Пасивите към 31.12.2019 год. възлизат на **109 хил. лв. (2019 г. - 140 хил. лв.)** Структурата на пасивите е както следва:

- ♦ **Текущи пасиви** в размер на **142 хил. лв. (2020 г. – 109 хил.лв.)** Те са разпределени по видове както следва:
 - задължения към доставчици – **59 хил. лв. (2020 г. - 19 хил. лв.)**;
 - задължения към свързани лица – **27 хил. лв. (2020 г. - 34 хил. лв.)**;
 - други задължения – **56 хил. лв. (2020 г. - 56 хил.лв.)**

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 – съотношението между текущите активи и текущите задължения. За 2020 г. – 1,34, а за 2020 г. е 1,34.
- коефициент на незабавна ликвидност – съотношението между паричните средства и текущите задължения. За 2020 г. е 0,89, а за 20 г. 0,78.

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.
1. Собствен капитал	15	33
2. Дългосрочни пасиви	-	-
3. Краткосрочни пасиви	142	109
4. Всичко пасиви (2+3)	157	109
Коефициент на финансова автономност (1 : 4)	(0.10)	(0.30)
Коефициент на задлъжнялост (4 : 1)	(10.47)	(3.30)

Стойността на коефициента на финансова автономност и за двете разглеждани години е под единица, което означава, че собствените средства на “МБ Пропърти Сървисис” ООД са недостатъчни за покриване на привлечения капитал.

III. Научноизследователска и развойна дейност:

Дружеството 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. Отговорности на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да състави финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и точна представа за неговото финансово състояние към края на годината, финансовото му представяне и паричните му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при съставяне на годишния финансов отчет към 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.

VI. 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
28.06.2022 г.

Управител:.....
/Борислав Спасов/



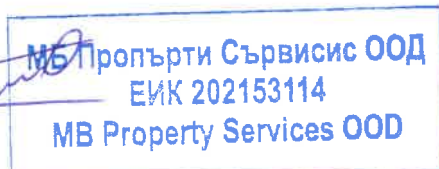
МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
СОФИЯ
БУЛСТАТ: 202153114

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2021, В ХИЛЯДИ ЛЕВА

АКТИВИ	Прил.	BGN'000 31.12.2021	BGN'000 31.12.2020
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	11	7	9
Общо нетекущи активи		<u>7</u>	<u>9</u>
Текущи активи			
Търговски и други вземания	12	109	32
Вземания от свързани лица	17	8	18
Парични средства и парични еквиваленти	13	33	83
Общо текущи активи		<u>150</u>	<u>133</u>
ОБЩО АКТИВИ		<u><u>157</u></u>	<u><u>142</u></u>
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал	14	1	1
Резерви		18	18
Неразпределена печалба		(4)	14
Общо капитал		<u>15</u>	<u>33</u>
Текущи пасиви			
Задължения към свързани лица	17	27	34
Търговски задължения	15	59	19
Други задължения	16	56	56
Общо текущи пасиви		<u>142</u>	<u>109</u>
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		<u><u>157</u></u>	<u><u>142</u></u>

Приложенията на страници от 9 до 49 са неразделна част от финансовия отчет.

Управител:
Борислав Спасов



Съставител:
Деян Николов

Дата на която е изготвен отчета: 28.06.2022 г.

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
СОФИЯ
БУЛСТАТ: 202153114

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА И ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020, В ХИЛЯДИ ЛЕВА

	Прил.	BGN'000 2021 г.	BGN'000 2020 г.
Продължаващи дейности			
Приходи от управление на имот	5	469	296
Общо приходи		469	296
Разходи за материали	6	283	119
Разходи за външни услуги	7	175	184
Разходи за персонала	8	26	15
Разходи за амортизации	9	2	2
		486	320
Печалба от оперативната дейност		(17)	(24)
Финансови разходи		1	1
Печалба преди данъци		(18)	(25)
Разходи за данъци	10		
Загуба за годината		(18)	(25)
Общо всеобхватен доход за годината		(18)	(25)

Приложенията на страници от 9 до 49 са неразделна част от финансовия отчет.

Управител:
Борислав Спасов



Съставител:
Деян Николов

Дата на която е изготвен отчета: 28.06.2022 г.

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
СОФИЯ
БУЛСТАТ: 202153114

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНите В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2021, В ХИЛЯДИ ЛЕВА

	Основен капитал BGN'000	Печалба / Загуба BGN'000	Резерви BGN'000	ОБЩО BGN'000
САЛДО КЪМ 1 ЯНУАРИ 2020	1	39	18	58
Разпределение на печалбата предходната година				
Разпределение на печалбата в неразпределена печалба				
Изплатен дивидент				
Нетна печалба за годината		(25)		(25)
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2020	1	14	18	33
САЛДО КЪМ 1 ЯНУАРИ 2021	1	14	18	33
Разпределение на печалбата предходната година				-
Разпределение на печалбата в неразпределена печалба				-
Изплатен дивидент				-
Нетна печалба за годината		(18)		(18)
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2021	1	(4)	18	15

Приложенията на страници от 9 до 49 са неразделна част от финансовия отчет.

Управител:
Борислав Спасов



Съставител:
Деян Николов



МБ Пропърти Сървисис ООД
ЕИК 202153114
MB Property Services OOD

Дата на която е изготвен отчета: 28.06.2022 г.

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
СОФИЯ
БУЛСТАТ: 202153114

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2021 г., В ХИЛЯДИ ЛЕВА

ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ	Прил.	BGN'000 2021 г.	BGN'000 2020 г.
Постъпления от клиенти		456	332
Плащания към доставчици		(477)	(368)
Плащания за възнаграждения персонал		(17)	(8)
Платени осигурителни вноски		(7)	(4)
Платени данъци		(4)	(1)
Възстановен ДДС			8
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		(49)	(41)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ			
Плащания за покупка на ИМС		-	-
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ		-	-
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ			
Платени дивиденди			
Други парични потоци от финансова дейност		(1)	(1)
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ФИНАНСОВАТА ДЕЙНОСТ		(1)	(1)
НЕТНО (НАМАЛЕНИЕ)/УВЕЛИЧЕНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА		(50)	(42)
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В НАЧАЛОТО НА ГОДИНАТА		83	125
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В КРАЯ НА ГОДИНАТА	13	33	83

Приложенията на страници от 9 до 49 са неразделна част от финансовия отчет.

Управител:
Борислав Спасов

МБ Пропърти Сървисис ООД
ЕИК 202153114
MB Property Services OOD

Съставител:
Деян Николов

Дата на която е изготвен отчета: 28.06.2022 г.

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината приключваща на **31 ДЕКЕМВРИ 2021 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 115Н.

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

Финансовия отчет на МБ Пропърти Сървисис ООД 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).

Представянето на финансовия отчет съгласно Международните стандарти за финансово отчитане 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.

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (продължение)
За годината приключваща на **31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**(всички суми са в хиляди лева)

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

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (продължение)
За годината приключваща на **31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.** (всички суми са в хиляди лева)

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.

МЪ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (продължение)
За годината приключваща на **31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.** (всички суми са в хиляди лева)

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

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (продължение)
За годината приключваща на **31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**(всички суми са в хиляди лева)

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

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (продължение)
За годината приключваща на **31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.** (всички суми са в хиляди лева)

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 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.

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (продължение)
За годината приключваща на **31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.** (всички суми са в хиляди лева)

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.

На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви пандемия относно

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.

Ръководството на дружеството, счита че непровокираното навлизане на Руската армия в Украйна не би могло да повлияе сериозно върху дейността на Дружеството.

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.

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (продължение)
За годината приключваща на **31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**(всички суми са в хиляди лева)

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

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (продължение)
За годината приключваща на **31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**(всички суми са в хиляди лева)

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 разграничими (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 и работи.

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”.

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (продължение)
За годината приключваща на **31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**(всички суми са в хиляди лева)

Приходите от преценка 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 преценка 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 степенята, 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

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (продължение)
За годината приключваща на **31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.** (всички суми са в хиляди лева)

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.

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (продължение)
За годината приключваща на **31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**(всички суми са в хиляди лева)

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.

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (продължение)
За годината приключваща на **31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**(всички суми са в хиляди лева)

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

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (продължение)
За годината приключваща на **31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**(всички суми са в хиляди лева)

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

Счетоводна политика, приложима от 1 януари 2018 година

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

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (продължение)
За годината приключваща на **31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**(всички суми са в хиляди лева)

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.

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (продължение)
За годината приключваща на 31 ДЕКЕМВРИ 2021 г. (всички суми са в хиляди лева)

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

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (продължение)
За годината приключваща на **31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**(всички суми са в хиляди лева)

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 лизинговите 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

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (продължение)
За годината приключваща на **31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.** (всички суми са в хиляди лева)

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).

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (продължение)
За годината приключваща на **31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**(всички суми са в хиляди лева)

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 заработените 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 персоналът 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.

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (продължение)
За годината приключваща на **31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**(всички суми са в хиляди лева)

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 поражда 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.

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (продължение)
За годината приключваща на **31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.** (всички суми са в хиляди лева)

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:

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (продължение)
За годината приключваща на **31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**(всички суми са в хиляди лева)

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.

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (продължение)
За годината приключваща на **31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**(всички суми са в хиляди лева)

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 рискова 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

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (продължение)
За годината приключваща на **31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**(всички суми са в хиляди лева)

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.

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (продължение)
За годината приключваща на **31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**(всички суми са в хиляди лева)

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

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (продължение)
За годината приключваща на **31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**(всички суми са в хиляди лева)

(финансови инструменти) не се изчерпват при всички ситуации само и единствено с получаването или плащането на нетната сума.

Политиката за нетиране 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

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (продължение)
За годината приключваща на **31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**(всички суми са в хиляди лева)

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.

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (продължение)
За годината приключваща на **31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**(всички суми са в хиляди лева)

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 котиран 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 – Котиран (некоригиран) 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 котиран 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 експертната 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

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (продължение)
За годината приключваща на **31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**(всички суми са в хиляди лева)

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. 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).

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (продължение)
За годината приключваща на **31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**(всички суми са в хиляди лева)

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.

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.

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (продължение)
За годината приключваща на **31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**(всички суми са в хиляди лева)

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. 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.

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
СОФИЯ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (продължение)

За годината приключваща на **31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.** (всички суми са в хиляди лева)

5 Приходи от управление на имот

	<u>2020 г.</u>	<u>2020 г.</u>
Приходи от услуги по управление на имот на наематели	319	232
Приходи от префактурирани консумативи	131	51
Приходи от такса за външно лого	8	7
Приходи от услуги по управление на имот на доверители	5	5
Приходи от компенсация ел. енергия	5	
Приходи други	1	1
	469	296

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>2021 г.</u>	<u>2020 г.</u>
Разходи за префактурирани консумативи	(127)	(51)
Разходи за електричество и топлоенергия	(131)	(53)
Разходи за вода	(4)	(2)
Разходи за санитарно- хигиенни материали	(14)	(11)
Разходи за резервни части и малоценни активи	(3)	(1)
Разходи за материали - други	(3)	(1)
	(282)	(119)

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 2021 г.** (всички суми са в хиляди лева)

7 Разходи за външни услуги

	<u>2021 г.</u>	<u>2020 г.</u>
Услуги по управление на имот	(9)	(20)
Разходи за поддръжка на имот	(51)	(53)
Разходи за охрана	(64)	(65)
Разходи за почистване	(45)	(40)
Счетоводни и одиторски услуги	(6)	(6)
Правни, данъчни и други консултантски услуги		
Други разходи за външни услуги		
	<u>(175)</u>	<u>(184)</u>

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

8 Разходи за персонала

	<u>2021 г.</u>	<u>2020 г.</u>
Разходи за заплати и допълнителни възнаграждения	(22)	(13)
Разходи за социално осигуряване	(4)	(2)
	<u>(26)</u>	<u>(15)</u>

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

9 Разходи за амортизации

	<u>2021 г.</u>	<u>2020 г.</u>
Амортизация на стопански инвентар	(2)	(2)
	<u>(2)</u>	<u>(2)</u>

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
СОФИЯ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (продължение)
За годината приключваща на **31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.** (всички суми са в хиляди лева)

10 Корпоративен данък и отсрочени данъци

	<u>2020 г.</u>	<u>2020 г.</u>
Печалба/ (Загуба) преди данъци	(18)	(25)
Увеличения на финансовия резултат	2	2
Намаления на финансовия резултат	(2)	(2)
Облагаема печалба	-	-
Ставка на корпоративен данък	10.0%	10.0%
Корпоративен данък	-	-
Възникване и обратно проявление от временни разлики	-	-
Резултат върху отсрочени данъци от промяна на данъка	-	-
Общо корпоративен данък		

Приложимата данъчна ставка представлява законовата корпоративна данъчна ставка, която за 2021 г. е 10%. Дружеството няма непризнати данъчни активи и пасиви.

11 Имоти, машини и съоръжения

	Стопански инвентар	Общо
Отчетна стойност		
Към 01-01-2020	13	13
Придобити		
Към 31-12-2020	13	13
Придобити		
Към 31-12-2021	13	13
Натрупана амортизация		
Към 01-01-2020	(2)	(2)
Разходи за амортизация	(2)	(2)
Към 31-12-2020	(4)	(4)
Разходи за амортизация	(2)	(2)
Към 31-12-2021	(6)	(4)
Балансова стойност		
Към 31-12-2020	9	9
Към 31-12-2021	7	9

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
СОФИЯ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (продължение)
За годината приключваща на **31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.** (всички суми са в хиляди лева)

12 Търговски и други вземания

	<u>2021 г.</u>	<u>2020 г.</u>
Вземания от клиенти	83	19
Вземания от клиенти - нетно	83	19
ДДС за възстановяване	5	6
Надплатен корпоративен данък	1	1
Вземания за още нефактурирани консумативи окъм наематели за последния месец	20	6
	109	32

13 Парични средства и парични еквиваленти

	<u>2021 г.</u>	<u>2020 г.</u>
Парични средства в каса	-	-
Парични средства в банки в лева	33	83
	33	83

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 БАРД ИМОТИ ЕООД. 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 2021 г.** (всички суми са в хиляди лева)

15 Търговски задължения

	<u>2021 г.</u>	<u>2020 г.</u>
Задължения към доставчици	57	17
Задължения към персонала	1	1
Задължения за данъци и осигуровки	1	1
	59	19

16 Други задължения

	<u>2021 г.</u>	<u>2020 г.</u>
Депозити за наеми	56	56
Приходи за бъдещи периоди	-	
	56	56

17 Оповестяване на сделки и разчети със свързани лица

Свързани лица	Страна
Ем Ейч Кю ЕООД - компания майка	България
БАРД ИМОТИ ЕООД - компания майка	България
Издателска къща Баард ООД - 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
Д.Тръст ЕООД - свързано лице	България
МАРКАН АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ ЕООД - свързано лице	България
ИзиПарк ООД - свързано лице	България

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
СОФИЯ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (продължение)
За годината приключваща на **31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.** (всички суми са в хиляди лева)

Свързани лица (продължение)

МАРКАН РИТЕЙЛ ООД - свързано лице	България
ЕМ ЕФ БИ ЕООД - свързано лице	България
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
Маркан Ти Ай ЕАД - свързано лице	България

Извършени сделки и разчети със свързани лица

	<u>2021 г.</u>	<u>2020 г.</u>
Приходи от свързани лица		
Маркан ЕООД - услуги по управление на имот на наематели и префактурирани консумативи	43	36
Издателска къща - Бард ООД - услуги по управление на имот на наематели и префактурирани консумативи	18	17
Маркан Сервиз ООД - услуги по управление на имот на наематели и префактурирани консумативи	13	11
Д Тръст ЕООД - услуги по управление на имот на наематели и префактурирани консумативи	2	2
Маркан Про ООД - услуги по управление на имот на наематели и префактурирани консумативи	8	7
Ем Ейч Кю ЕООД - такса управление и префактурирани услуги	3	3
	2	2
Бард Имоти ЕООД - такса управление		
Маркан Холдинг АД - услуги по управление на имот на наематели и префактурирани консумативи	8	7
Маркан Ритейл ООД - услуги по управление на имот на наематели и префактурирани консумативи	2	2
Голф Окол ЕООД - услуги по управление на имот на наематели и префактурирани консумативи	10	8
	109	95

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
СОФИЯ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (продължение)

За годината приключваща на **31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.** (всички суми са в хиляди лева)

	<u>2021 г.</u>	<u>2020 г.</u>
Покупки от свързани лица		
Маркан Сервиз ООД - СМР и поддръжка на имота	26	26
Ем Ейч Кю ЕООД - префактурирано електричество и др.	21	21
Маркан Про ООД - СМР и поддръжка на имота	18	18
Маркан Холдинг АД - административно обслужване	6	6
	71	71
	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Краткосрочни вземания от свързани лица		
Издателска къща Бард ООД - търговски вземания		8
Маркан ООД - търговски вземания	7	7
Бард Имоти ЕООД - търговски вземания	1	1
Маркан Холдинг АД - търговски вземания		
Голф Окол ООД - търговски вземания		1
Маркан Ритейл ООД и Д Тръст ЕООД		1
	8	18
	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Краткосрочни задължения към свързани лица		
Маркан Сервиз ООД - търговски задължения	12	5
Ем Ейч Кю ЕООД - търговски задължения	10	25
Маркан Про ООД - търговски задължения	5	4
	27	34

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 2021 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>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Вземания от клиенти и свързани лица и др.	91	37
Парични средства	33	83
Данъци за възстановяване	6	6
	130	126

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:

31/12/2021	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	91	91	91	-	-	-
Данъци за възстановяване	6	6	6	-	-	-
Парични средства	33	33	33	-	-	-
	130	130	130	-	-	-
Финансови пасиви:						
Краткосрочни задължения към свързани лица	27	27	27	-	-	-
Търговски и други задължения	115	115	115	-	-	-
	142	142	142	-	-	-

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
СОФИЯ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (продължение)
За годината приключваща на **31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.** (всички суми са в хиляди лева)

Ликвиден риск (продължение)

31/12/2020	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	37	37	37	-	-	-
Данъци за възстановяване	6	6	6	-	-	-
Парични средства	83	83	83	-	-	-
	126	126	126	-	-	-
Финансови пасиви:						
Краткосрочни задължения към	34	34	34	-	-	-
Търговски и други задължения	75	75	75	-	-	-
	109	109	109	-	-	-

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

Справедлива стойност на финансови инструменти по категории

	31/12/2021 Отчетна стойност	31/12/2021 Справед. стойност	31/12/2020 Отчетна стойност	31/12/2020 Справед. стойност
Вземания от клиенти и свързани лица	91	91	37	37
Данъци за възстановяване	6	6	6	6
Парични средства	33	33	83	83
Краткосрочни задължения към свързани лица	(34)	(34)	(34)	(34)
Търговски и други задължения	(45)	(45)	(45)	(45)
	51	51	47	47

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).

МБ ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС ООД
СОФИЯ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (продължение)
За годината приключваща на **31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.** (всички суми са в хиляди лева)

Анализ на капиталовия риск (продължение)

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Общо задължения (без провизии)	142	109
Парични средства и парични еквиваленти	(33)	(83)
Нетна стойност на задълженията	109	26
Общо собствен капитал	15	33
Общо използван капитал	124	59
Коефициент задължения/капитал (гийринг индекс)	87.90%	44.07%

18 Поети ангажименти

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

19 Условни активи и пасиви

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

20 Събития след датата на баланса

На 24 февруари 2022 руски военни сили стартираха враждебно нахлуване на територията на 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

Ръководството на дружеството, счита че навлизането на Руската армия в Украйна не би могло да повлияе сериозно върху дейността на Дружеството

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

* * *