



ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До ЕДНОЛИЧНИЯ СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА

На "МАРКАН АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД

Гр. София

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на "МАРКАН АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2017 г. и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2017 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

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

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



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

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

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

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

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

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

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

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

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

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

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да



преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

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

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

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



ОДИТ КОНСУЛТ 2004 ООД

независим финансов одит
и данъчни консултации

- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с ръководството, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Одиторско Дружество
„ОДИТ КОНСУЛТ 2004” ООД

Гр.София 1612,

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

Управител: Ат.Филипова-Сланчева



Регистриран одитор, отговорен за одита:

Атанаска Филипова-Сланчева

05 Юни 2018 г.

“МАРКАН АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” ЕООД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ 2017 година

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
на “МАРКАН АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” ЕООД
през 2017 година

“МАРКАН АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” ЕООД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ 2017 година

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

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет за годината приключваща на 31 декември 2017 г., съставен в съответствие Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз. Този финансов отчет е одитиран от дипломирания експерт счетоводител-регистриран одитор Атанаска Филипова-Сланчева чрез ОД „Одит Консулт 2004“ ООД.

I. Обща информация за дружеството

Собственост и управление

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

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

Към 31.12.2017г. капитала на дружеството е 2 442 100 лева, разпределен в 2 442 100 дяла, всеки с номинална стойност 1,00 лев.

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

II. Имуществено и финансово състояние на „Маркан Асет Мениджмънт“ ЕООД

Други Доходи от дейността по Отчета за всеобхватния доход

Общата сума на отчетените други доходи за 2017г. е в размер на **829 хил.лева**, отчетени в резултат на преоценка на инвестиционни имоти.

Разходи за дейността по Отчета за всеобхватния доход

Общата сума на разходите за дейността на дружеството за 2017 г. е в размер на **45 хил. лева.**, през 2016 г. разходи за дейността са били на стойност **4 хил.лева.**

Разпределението на разходите по икономически елементи за 2017 г. са както следва:

- ◆ разходи за външни услуги – 1 хил. лева;
- ◆ други разходи – 1 хил.лева
- ◆ разходи от обезценка на финансови активи – 43 хил. лева

“МАРКАН АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” ЕООД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ 2017 година

Финансов резултат на „Маркан Асет Мениджмънт” ЕООД

Финансовият резултат на „Маркан Асет Мениджмънт” ЕООД за 2017 г. преди облагане с корпоративен данък е печалба в размер на **784 хил. лева**. За 2016 г. дружеството е реализирало загуба в размер на **4 хил. лева**.

Към 31.12.2017 г. **активите** на „Маркан Асет Мениджмънт” ЕООД по балансова стойност възлизат на **2 447 хил. лева.**, в т.ч. стойността на **нетекущите активи** е в размер на **2 447 хил. лева**.

Нетекущи активи

Нетекущите активи са на стойност **2 447 хил. лева**.

Балансовата стойност по групи активи към 31.12.2017 год., е както следва:

- ♦ **Акции в асоциирани предприятия – 5 хил. лева;**
- ♦ **Инвестиционни имоти – 2 442 хил. лева**

Към 31.12.2017 год. **общият капиталов ресурс** на дружеството, по балансова стойност възлиза на **2 447 хил. лв.,** в т.ч.

- ♦ **Основен капитал и финансов резултат в размер на 2 431 хил. лв.**
- ♦ **Текущи пасиви в размер на 16 хил. лв.**

Капитал и резерви

Собственият капитал на дружеството към 31.12.2017 год. е в размер на **2 431 хил. лева,** в т.ч.:

- ♦ **Основен капитал и резерви в размер на 2 442 хил. лева;**
- ♦ **Неразпределена печалба в размер на 47 хил. лева;**
- ♦ **Непокрита загуба в размер на (842) хил. лева;**
- ♦ **Текуща печалба в размер на 784 хил. лева**

Пасивите към 31.12.2017 год. възлизат на **16 хил. лева**. Структурата на пасивите е както следва:

- ♦ **Текущи пасиви в размер на 16 хил. лева.** Те са разпределени по видове както следва:
 - задължения към предприятия от група – 16 хил. лева

Финансови показатели

За по добро разбиране на постигнатите резултати за 2017 год. ще представим следните финансови показатели:

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

“МАРКАН АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” ЕООД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ 2017 година

- коефициент на обща ликвидност – той е съотношението между текущите активи и текущите задължения за 2017 г. е 0,00, а за 2016 г. е 0,00.
- коефициент на незабавна ликвидност – той е съотношението между паричните средства и текущите задължения за 2017 г. е 0,00, а за 2016 г. е 0,00.

Коефициентът на ликвидност е положителен.

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	2017 г.	2016 г.	Изменение
1. Собствен капитал	2 431	1 647	784
2. Краткосрочни пасиви	16	14	2
3. Общо пасиви	16	14	2
Коефициент на финансова автономност (1 : 3)	151,94	117,64	34,30
Коефициент на задлъжнялост (3 : 1)	0,01	0,01	-

III. Научноизследователска и развойна дейност:

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

IV. Наличие на клонове на дружеството

Дружеството няма регистрирани клонове за осъществяване на дейността си.

V. Предвиждано развитие на дружеството

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

- финансовото състояние на икономиките на развитите държави и по специално на тези от Европейския Съюз – основен търговски партньор на България;
- общото макроикономическо развитие на България.

Ръководството на „Маркан Асет Мениджмънт“ ЕООД счита, че основните направления в дейността на дружеството през 2018 г. следва да бъдат насочени към:

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

VI. Отговорности на ръководството

“МАРКАН АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” ЕООД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ 2017 година

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

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при съставянето на годишния финансов отчет за годината приключваща на 31.12.2017 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.

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

Няма важни за дейността на дружеството събития, настъпили след края на отчетния период.

гр. София
31.03.2018 г.

Управител:

/ Борислав Спасов /



МАРКАН АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
за годината, завършваща на 31 декември 2017 година

	Приложения	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Други доходи и загуби от дейността	3	829	-
Разходи за външни услуги	4	(1)	(3)
Други разходи за дейността	5	(1)	(1)
(Загуба)/Печалба от оперативна дейност		827	(4)
Разходи от обезценка на финансови активи	6	(43)	-
(Загуба)/Печалба преди данък върху печалбата		784	(4)
Разход за данък върху печалбата		-	-
Нетна (загуба)/печалба за годината		784	(4)
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данък		-	-
ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА		784	(4)

Дата на съставяне: 31.03.2018г.

Настоящият финансов отчет е одобрен на 31.03.2018 г.

Приложенията на страници от 5 до 30 са неразделна част от финансовия отчет.

Управител:



Борислав Спасов

Съставител:

д.е.с.Анатолый Илчовски

Заверил съгласно одиторски доклад от 05.06.2018г.

на регистриран одитор д.е.с. Атанаска Ивова Филипова-Сланчева

ОД, рег. № 122, "Одит Консулт 2004" ООД

Управител - Атанаска Филипова-Сланчева



МАРКАН АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
 към 31 декември 2017 година

	Приложения	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
АКТИВ			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	7	2 442	1 613
Инвестиции в акционерни дружества	8	5	48
		<u>2 447</u>	<u>1 661</u>
ОБЩО АКТИВИ			
		<u>2 447</u>	<u>1 661</u>
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал		2 442	2 442
Неразпределена печалба/ (непокрита загуба)		(11)	(795)
	9	<u>2 431</u>	<u>1 647</u>
ПАСИВИ			
Текущи задължения			
Задължения към свързани предприятия	10	16	13
Търговски задължения	11	-	1
		<u>16</u>	<u>14</u>
ОБЩО ПАСИВИ			
		<u>16</u>	<u>14</u>
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
		<u>2 447</u>	<u>1 661</u>

Дата на съставяне: 31.03.2018г.

Настоящият финансов отчет е одобрен на 31.03.2018 г.

Приложенията на страници от 5 до 30 са неразделна част от финансовия отчет.

Управител:

МАРКАН
АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ ЕООД
ЕИК 201441327

Борислав Спасов

Съставител:

д.е.с.Анатолий Илчовски

Заверил съгласно одиторски доклад от 05.06.2018г.

на регистриран одитор д.е.с. Атанаска Йеова Филипова-Сланчева



ОД, рег. № 122, "Одит Консулт 2004" ООД
 Управител - Атанаска Филипова-Сланчева

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

за годината, завършваща на 31 декември 2017 година

Приложения	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност		
Плащания на доставчици	(3)	(3)
Други постъпления/(плащания), нетно	3	3
Нетни парични потоци от оперативна дейност	-	-
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Нетни парични потоци използвани в инвестиционна дейност	-	-
Парични потоци от финансова дейност		
Нетни парични потоци използвани във финансова дейност	-	-
Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти	-	-
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	-	-
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	- 0	-

Дата на съставяне: 31.03.2018г.

Настоящият финансов отчет е одобрен на 31.03.2018 г.

Приложенията на страници от 5 до 30 са неразделна част от финансовия отчет.

Управител:

Борислав Спасов

Съставител:

МАРКАН
АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ ЕООД
ЕИК 201441327

д.е.с.Анатолий Илчовски

Заверил съгласно одиторски доклад от 05.06.2018г.

на регистриран одитор д.е.с. Атанаска Ивова Филипова-Сланчева

ОД, рег. № 122, "Одит Консулт 2004"ООД

Управител - Атанаска Филипова-Сланчева



МАРКАН АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
за годината, завършваща на 31 декември 2017 година

	Приложения	Основен капитал	Неразпределена печалба/непокрита загуба	Общо собствен капитал
		BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо към 1 януари 2016 година		2 442	(791)	1 651
Промени в собствения капитал за 2016 година				
Общ всеобхватен доход за годината		-	(4)	(4)
Салдо към 31 декември 2016 година	9	2 442	(795)	1 647
Промени в собствения капитал за 2017 година				
Общ всеобхватен доход за годината		-	784	784
Салдо към 31 декември 2017 година	9	2 442	(11)	2 431

Дата на съставяне: 31.03.2018г.

Настоящият финансов отчет е одобрен на 31.03.2018 г.

Приложенията на страници от 5 до 30 са неразделна част от финансовия отчет.

Управител:



Борислав Спасов

Съставител:

д.е.с. Анатолий Илчовски

Заверил съгласно одиторски доклад от 05.06.2018г.

на регистриран одитор д.е.с. Атанаска Иванова Филипова-Сланчева

ОД, рег. № 122, "Одит Консулт 2004" ООД
Управител - Атанаска Филипова-Сланчева



Име на дружеството:

МАРКАН АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ ЕООД

Управител:

Борислав Спасов

Съставител:

д.е.с.Анатолий Илчовски

Адрес на управление:

гр. София, бул. Цариградско шосе № 115 Н

Обслужващи банки:

УНИКРЕДИТ БУЛБАНК

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

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	5
2.ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО	5
3. ДРУГИ ДОХОДИ И ЗАГУБИ ОТ ДЕЙНОСТТА	24
4. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ	25
5. ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА	25
6. РАЗХОДИ ОТ ОБЕЗЦЕНАКА НА ФИНАНСОВИ АКТИВИ	25
7. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	25
8. ИНВЕСТИЦИИ В АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО	26
9. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	26
10. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	27
11. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	27
12. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	27
13. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	29
14. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД	30

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

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

Финансовият отчет е одобрен за публикуване от Общото събрание на дружеството на 31.03.2018 г.

1.1. Собственост и управление

Към 31.12.2017г. капитала на дружеството е 2 442 100 лева.

Едноличен собственик на капитала на „Маркан Асет Мениджмънт” ЕООД е - „Маркан Холдинг” АД – 100% от капитала;

Дружеството се представлява и управлява от Борислав Стоянов Спасов

1.2. Предмет на дейност

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

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансов отчет на „Маркан Асет Мениджмънт” ЕООД е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2017 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз. МСФО, приети от ЕС е общоприетото наименование на рамката с общо предназначение – счетоводна база, еквивалентна на рамката, въведена с дефиницията съгласно § 1, т.8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството под наименованието „Международни счетоводни стандарти“ (МСС).

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

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

Новите и/или променени стандарти и тълкувания включват:

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

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

- *МСФО 10 (променен) Консолидирани финансови отчети и МСС 28 (променен) Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия - относно продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие (не е определена дата за влизане в сила, но ще се счита, че прилагането на тази редакция е в съответствие с МСФО).* Тази промяна възниква във връзка с непоследователност между изискванията и правилата на МСФО 10 и на МСС 28 (ревизиран 2011 г.) в случаите трансакции от инвеститор към негово асоциирано или съвместно дружество. С нея основно се пояснява, че при трансакциите, които по съдържание са продажба или вноска на съвкупност от активи, но не са цялостен бизнес – печалбата или загубата се признава частично само до размера на дела на несвързаните инвеститори, а в случаите, когато трансакциите по същество са продажба или вноска на активи, които са бизнес по смисъла на МСФО 3 – печалбата или загубата се признава изцяло.

Към датата на одобряване за издаване на този финансов отчет са издадени, но все още не са в сила (и/или не са приети от ЕК) за годишни финансови периоди, започващи на 1 януари 2017г. нови

стандарт, променени стандарти и тълкувания, които не са били приети за по-ранно приложение от дружеството. От тях ръководството е преценило, че следните биха имали потенциален ефект в бъдеще за промени в счетоводната политика и финансовите отчети на дружеството за следващи периоди:

• *МСФО 9 Финансови инструменти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. - приет от ЕК).* Този стандарт е нов стандарт за финансовите инструменти. Крайното му предназначение е да замести изцяло МСС 39. Проектът на подмяната с новия стандарт е преминал през три фази: фаза 1 Класификация и оценяване на финансовите активи и пасиви; фаза 2 Счетоводно отчитане на хеджирането; и фаза 3 Методология на определяне на обезценката. Понастоящем МСФО 9 е издаван на четири пъти, през м.ноември 2009 г., през м.октомври 2010 г., през м.ноември 2013 г. и окончателно през м.юли 2014 г. Фаза 1 Класификация и оценяване на финансовите активи и пасиви – с първите издания той подменя тези части на МСС 39, които се отнасят за класификацията и оценката на финансовите инструменти. Той установява нови принципи, правила и критерии за класификация, оценка и отписване на финансовите активи и пасиви, вкл. хибридните договори. МСФО 9 въвежда изискване класификацията на финансовите активи да бъде правена на база бизнес модела на предприятието за тяхното управление и на характеристиките на договорените парични потоци на съответните активи. Определя само две основни категории оценки – по амортизируема и по справедлива стойност. Новите правила ще доведат до промени основно в отчитането на финансови активи като дългови инструменти и на финансови пасиви приети за отчитане по справедлива стойност през текущите печалби и загуби (за кредитния риск). Особеност при класификацията и оценъчния модел за финансовите активи по справедлива стойност е добавената категория – с оценка по справедлива стойност през другия всеобхватен доход (за някои дългови и капиталови инструменти). Фаза 2 Счетоводно отчитане на хеджирането – за целта е приета нова глава към МСФО 9, с която се въвежда нов модел за счетоводно отчитане на хеджирането, който позволява последователно и цялостно отразяване на всички финансови и нефинансови рискови експозиции, обект на операции по хеджиране, и от друга – по-добро представяне на дейностите по управление на риска във финансовите отчети, особено на връзката им с хеджиращите сделки и на обхвата и вида документация, която да се използва. Също така са подобрени изискванията към структурата, съдържанието и подхода на представяне на оповестяванията по хеджирането. Допълнително, въведена е опцията отчитането на промените в справедливата стойност на собствените дългове, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата, но в частта, дължаща се на промени в качеството на собствената кредитоспособност на дружеството, да се представя в другия всеобхватен доход вместо в печалбата или загубата. Предприятия, прилагащи МСС 39, ще могат да приемат като политика тази опция, а също така, те ще могат да продължат да прилагат изискванията за счетоводното отчитане на хеджиране на справедлива стойност на лихвена експозиция според изискванията на МСС 39, дори и след като МСФО 9 влезе в сила. Фаза 3 Методология на определяне на обезценката - промяната предлага приложение на модела на „очаквана загуба“, съгласно който всички очаквани загуби на един амортизируем финансов инструмент (актив) се признават на три етапа, в зависимост от промяната на кредитното му качество, а не само при изкристализирането на събитие, както е в сегашния модел по МСС 39. Трите етапа са: при първоначално признаване на финансовия актив – обезценка за 12-месечен период или

за целия живот на актива; и съответно при настъпване на фактическа обезценка. Те определят и как да се измерват загубите от обезценка и респ. прилагането на ефективния лихвен процент. Обезценката на дългови инструменти, оценявани по справедлива стойност през дугия всеовхвален доход се определя и измерва като се прилага същата методология както при финансовите активи по амортизирана стойност. Ръководството е направило проучване и е определило, че промените чрез новия стандарт оказват влияние върху счетоводната политика на дружеството, но не се очаква да окажат съществен ефект върху стойностите и квалификацията на активите, операциите и резултатите на дружеството по отношение на неговите финансови активи и пасиви.

• *МСФО 9 (променен)-Финансови инструменти- относно случаи на компенсации при предсрочно погасяване (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. – не е приет от ЕК).* Тази промяна покрива два въпроса: а) Изменя настоящите изисквания на МСФО 9, като позволява класифицирането на определени финансови активи по амортизирана стойност, независимо от наличието на условия за предсрочно погасяване с негативна компенсация. Негативна компенсация е налице когато условията по договора позволяват на длъжника да плати предсрочно инструмента преди неговия падеж и предсрочно платената сума може да е различна от останалите неплатени главница и лихви, но тази негативна компенсация трябва да е разумна и релевантна за ранното прекратяване на договора. Предваритерното плащане сама по себе си не е достатъчен индикатор за преценка, т.е. важно е да се прецени спрямо текущо преобладаващия лихвен процент, и спрямо него сумата на предплащането може да е и в полза на страната, инициирала го. Важно е изчисляването на компенсацията да е последователно като подход и при санкция за по-ранно плащане и при полза от по-ранно плащане. Също така: а) съответния актив следва да е категорията “държан за събиране на парични потоци” съгласно бизнес модела на предприятието; б) потвърждава, че когато даден финансов пасив, отчитан по амортизирана стойност е модифициран без да се отписва, то ефектът от тази модификация трябва да се признае в печалбата или загубата. Ефектът се измерва като разлика между оригиналните договорени парични потоци и тези след модификацията, дисконтирани по оригиналния лихвен процент.

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

• *МСФО 15 Приходи по договори с клиенти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. - приет от ЕК).* Този стандарт е изцяло нов стандарт. Той въвежда цялостен комплекс от принципи, правила и подходи за признаването, отчитането и оповестяването на информацията относно вида, сумата, периода и несигурностите във връзка с приходите и паричните потоци, произхождащи от договори с контрагенти. Стандартът ще замени действащите до този момент стандарти свързани с признаването на приходи, основно МСС 18 и МСС 11. Водещият принцип на новият стандарт е в създаването на модел от стъпки, чрез който определянето на параметрите и времето на прихода са

съизмерими спрямо задължението на всяка от страните по сделката помежду им. Ключовите компоненти са: а) договори с клиенти с търговска същност и оценка на вероятността за събиране на договорените суми от страна на предприятието съгласно условията на дадения договор; б) идентифициране на отделните задължения за изпълнение по договора за стоки или услуги - отграничаемост от останалите поети ангажменти по договора, от които клиентът би черпил изгоди; в) определяне на цена на операцията – сумата, която предприятието очаква, че има право да получи срещу прехвърлянето на съответната стока или услуга към клиента – особено внимание се отделя на променливия компонент в цената, финансовия компонент, както и на компонента, получаван в натура; г) разпределение на цената на операцията между отделните задължения за изпълнение по договора – обичайно на база самостоятелната продажна цена на всеки компонент; и д) моментът или периодът на признаване на прихода – при успешното изпълнение на задължение по договора чрез трансериране на контрола върху обещаната стока или услуга, било то в даден момент или за определен период във времето. Предполагането е, че въвеждането на този стандарт може да доведе до следните промени : а) при комплексни договори, с обвързани продажби на стоки и услуги – ще е необходимо ясно разграничаване между стоките и услугите на всеки компонент и условие по договора; б) вероятност за промяна на момента на признаване на продажбата; в) увеличаване на оповестяванията; и г) въвеждане на допълнителни правила за признаването на приходи от определен тип договори - лицензии; консигнации; еднократно събрани предварителни такси; гаранции и др. Стандартът допуска както пълно ретроспективно приложение, така и модифицирано ретроспективно приложение, от началото на текущия отчетен период, с определени оповестявания за предходните периоди. Ръководството е направило проучване и е определило, че промените в новия стандарт не биха оказали влияние върху стойностите и квалификацията на активите и пасивите, операциите и резултатите от дейността му по отношение на неговите приходи од дейността и/или вземанията му, доколкото не се очаква в бизнес модела, нито промяна във времевия хоризонт на прехвърляне на контрола към клиента от оказваните от дружеството услуги;

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

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

Тези стандарти, променени стандарти и тълкувания включват:

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

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

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

- *Подобрения в МСФО Цикъл 2015-2017 (м.декември 2017г.) – Подобрения в МСС 23, МСС 12 и МСФО 3 във връзка с МСФО 11 (в сила за годишни периоди от 01.01.2019г.- не са приети от ЕК),* Тези подобрения внасят частични промени и редакции в съответните стандарти, основно с цел да премахнат съществуваща непоследователност или неясноти в приложението на правилата и изискванията на отделните стандарти, както и да се внесе по-прецизна терминология на понятия. Основно промените са насочени към следните обекти или операции: а) поясняват, че когато едно предприятие придобива контрол над бизнес, който е съвместна дейност, то следва да приписва (преоцени) предишно държаните си дялове в този бизнес при прилагане на МСФО 3. Също така се уточнява, че когато едно предприятие придобие съвместен контрол в бизнес, който е съвместна дейност, то не следва да преизчислява предишно държаните дялове в него при прилагане на МСФО 11; б) поясняват, че всички данъчни последици от данъци върху доходи от дивиденди (т.е. при разпределение на печалбата) следва да се посочат в печалбата или загубата независимо как са възникнали – при прилагането на МСС 12; и в) поясняват, че ако при заеми със специални цели за

финансиране на определен квалифициран актив останат непогасени след като активът стане готов за предвидената употреба или продажба, тези заеми стават част от финансиращите средства с общо предназначение когато се изчислява нормата за капитализация по реда на МСС 23;

- *КРМСФО 22 (променен) – Сделки в чуждестранна валута и авансови плащания (в сила за годишни периоди от 01.01.2018г. - не е приет от ЕК).*

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

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

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

- *МСС 40 (променен) – Инвестиционни имоти – относно трансфера на инвестиционни имоти (в сила за годишни периоди от 01.07.2018 г. - не е приет от ЕК).* Тази промяна е свързана с

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

2.2. Консолидиран финансов отчет на дружеството

Дружеството не съставя консолидиран финансов отчет.

2.3. Сравнителни данни и действащо предприятие

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.

Финансовият отчет е изготвен на принципа-предположение за действащо предприятие.

2.4. Функционална валута и признаване на курсови разлики

Функционална и отчетна валута на представяне на финансовия отчет на дружеството е българският лев. От 01.07.1997 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.

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.

При предоставянето на услуги, приходите се признават, отчитайки етапа на завършеност на сделката към датата на отчета за финансовото състояние, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването ѝ.

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 като “Финансови приходи/(Финансови разходи) ”.

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

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, курсови разлики от преоценки в чуждестранна валута, разходи/загуби от сделки с инвестиции в ценни книжа на разположение и за продажба и/или от инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества.

2.7. Имоти, машини и оборудване

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

Първоначално придобиване

При първоначално придобиване имотите, машините и оборудването се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи основно са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална

доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановяеми данъци, разходи за капитализирани лихви за квалифицирани активи и др.

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

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

Последващо оценяване

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

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

Последващи разходи

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

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 2 - 10 години.

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

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

2.9. Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са тези имоти, които дългосрочно се държат от дружеството за доходи от наеми и/или заради вътрешното увеличение на тяхната стойност. Те са

представени в отчета за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност (Приложение 2.22). Печалбите или загубите от промените в справедливата стойност на инвестиционните имоти се отчитат в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) към статия “други доходи/(загуби) от дейността, нетно” за периода, през който са възникнали. Реализираните приходи от инвестиционни имоти се представят в същата статия от отчета.

Инвестиционните имоти 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 “инвестиционните имоти” 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” в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Трансфери от и към групата “инвестиционни имоти” се прави, когато има промяна във функционалното предназначение и цели на даден имот. В случай на прехвърляне от “инвестиционни имоти” към “имоти за използване в собствената дейност” активът се завежда в новата си група по намерена историческа цена, която представлява справедливата му стойност към датата на прехвърлянето. Обратно, когато от “имоти за използване в собствената дейност” има прехвърляне към “инвестиционни имоти”, активът се оценява по справедливата му стойност към датата на прехвърлянето, като разликата до балансовата му стойност се представя като компонент на отчета за всеобхватния доход (в други компоненти на всеобхватния доход) и се представя към “преоценъчен резерв – имоти, машини и оборудване” в отчета за промените в собствения капитал.

2.10. Материални запаси

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

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 се представят и отчитат по справедлива стойност на база стойността на оригинално издадената фактура (себестойност), намалена с размера на

обезценката за несъбираеми суми. 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, вземанията 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.

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или част от нея съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се изписват, когато правните основания за това настъпят. Обезценката на вземанията се начислява чрез съответна кореспондентна корективна сметка за всеки вид вземане към статията “други разходи” на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

2.12. Лихвоносни заеми и други предоставени финансови ресурси

Всички заеми и други предоставени финансови ресурси се отчитат първоначално по себестойност (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на предоставеното по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми и предоставени ресурси. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми и други предоставени ресурси, последващо са 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 суми, асоциирани с тези заеми. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) като финансови приходи (лихви) или разходи през периода на амортизация или когато вземанията се погасят, отпишат или редуцират.

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

2.13. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности, разплащателните сметки и краткосрочните депозити в банки, чийто оригинален матуритет е до 3 месеца.

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%);

2.14. 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.

2.15. 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 безусловнo право да уреди задължението си в срок над 12 месеца от края на отчетния период.

2.16. Лизинг

Финансов лизинг

Лизингополучател

Финансовият лизинг, при който се трансферира към дружеството съществена част от всички рискове и стопански ползи, произтичащи от собствеността върху актива под финансов лизинг, се капитализира в отчета за финансовото състояние на лизингополучателя като се представя като имоти, машини и оборудване под лизинг по цена на незабавна продажба или ако е по-ниска - по сегашната стойност на минималните лизингови плащания. Лизинговите плащания съдържат в определено съотношение финансовия разход (лихвата) и припадащата се част от лизинговото задължение (главница), така че да се постигне постоянен лихвен процент за оставащата неизплатена част от главницата по лизинговото задължение. Лихвените разходи се включват в отчета за всеобхватния доход (в печалбата

или загубата за годината) като финансови разходи (лихва) на база ефективен лихвен процент.

Придобитите под финансов лизинг активи се амортизират на база полезния живот на актива и в рамките на лизинговия срок.

Оперативен лизинг

Лизингополучател

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществена част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив се класифицира като оперативен лизинг. Поради това активът не се включва в отчета за финансовото състояние на лизингополучателя.

Плащанията във връзка с оперативния лизинг се признават като разходи в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) на база линеен метод за периода на лизинга.

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

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

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

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

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Краткосрочни доходи

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналет 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.

Доходи при напускане

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

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

2.18. Капитал и резерви

Основният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните дялове.

Финансовият резултат включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали периоди, посочени в Отчета за доходите.

2.19. Финансови инструменти

2.19.1. Финансови активи

Дружеството класифицира своите финансови активи в следните категории: “заеми (кредити) и вземания”. Класификацията е в зависимост от същността и целите и предназначението на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на дружеството към датата на първоначалното им признаване в отчета за финансовото състояние.

Обичайно дружеството признава в отчета за финансовото състояние финансовите активи на “датата на търгуване” - датата, на която то е поело ангажимент да закупи съответните финансови активи. Всички финансови активи се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс преките разходи по транзакцията.

Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние на дружеството, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите, асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в отчета за финансовото си състояние, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

Кредити и вземания

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котират на активен пазар. Те се оценяват в отчета за финансовото състояние по тяхната амортизируема стойност при използването на метода на ефективната лихва, намалена с направена обезценка. Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи.

Тази група финансови активи включва: предоставени заеми, търговски вземания, други вземания от контрагенти и трети лица, и паричните средства и парични еквиваленти от отчета за финансовото състояние. Лихвеният доход по “кредитите и вземанията” се признава на база ефективна лихва, освен при краткосрочните вземания под 3 месеца, където признаването на такава лихва е неоснователно като несъществено и в рамките на

обичайните кредитни условия. Той се представя в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), към статията „финансови приходи”.

На датата на всеки отчет за финансовото състояние дружеството оценява дали са настъпили събития и обстоятелства, които показват наличието на обективни доказателства, налагащи обезценка на кредитите и вземанията.

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

Финансовите пасиви включват заеми (кредити), задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в отчета за финансовото състояние по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва

2.20. 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 2017 г. е 10 % (2016 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).

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.

2.21. 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 на това, дали са прилага някаква цена.

2.22. Оценяване по справедлива стойност

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 база – финансовите активи на разположение и за продажба, инвестиционните имоти, предоставени и получени банкови заеми и заеми от трети лица, определени търговски и други вземания и задължения, вземания и задължения по финансов лизинг; а други б) на неповтаряща се 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.

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

Дружеството прилага различни оценъчни техники, които биха били подходящи спрямо спецификата на съответните условия, и за които разполага с достатъчна база от входящи данни, като се стреми да използва в максимална степен наличната публично наблюдаема информация и респ. – да минимизира използването на ненаблюдаема информация. То използва и трите допустими подхода, *пазарния, приходния и разходния подход*, като най-често прилаганите оценъчни техники са директни и/или коригирани котирувани пазарни цени, пазарни аналози и дисконтирани парични потоци, вкл. на база капитализиран доход от наем.

За тези активи и пасиви, които се оценяват по справедлива стойност във финансовите отчети на повтаряема база, дружеството прави преценка към датата на всеки 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.

Дружеството използва експертизата на външни лицензирани оценители за определяне на справедливите стойности на следните активи и пасиви: финансови активи на разположение и за продажба, инвестиционни имоти, имоти, машини и оборудване. Приложението на оценъчните

подходи и техники, както и използваните входящи данни за всеки случай на измерване на справедлива стойност, са обект на задължително обсъждане и координиране между външните експерти-оценители и специално определеното лице по оценките, както и приемането на издаваните оценителски доклади – особено по отношение на съществените предположения и крайните заключения и предложения за размера на справедливата стойност. Финалните оценки на справедливата стойност подлежат на одобрение от Управителя на дружеството.

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

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

Обезценка на вземания

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави към датата на всеки отчет, на индивидуална база. 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 %.

3. ДРУГИ ДОХОДИ И ЗАГУБИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Другите доходи и загуби от дейността на дружеството включват:

	2017 BGN '000	2016 BGN '000
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност	829	-
Общо	829	-

МАРКАН АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ ЕООД**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2017 година****4. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ***Разходите за външни услуги включват:*

	2017	2016
	BGN '000	BGN '000
Застраховки сгради	1	-
Абонаментно обслужване	-	3
Общо	1	3

5. ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА*Другите разходи включват:*

	2017	2016
	BGN '000	BGN '000
Разходи за местни данъци и такси	1	1
Общо	1	1

6. РАЗХОДИ ОТ ОБЕЗЦЕНКА НА ФИНАНСОВИ АКТИВИ*Разходи от обезценка на финансови активи включват:*

	2017	2016
	BGN '000	BGN '000
Обезценка на инвестиции в асоциирани дружества (Приложение № 8)	43	-
Общо	43	-

7. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	31.12.2017	31.12.2016
	BGN '000	BGN '000
Салдо на 1 януари	1 613	1 613
Нетна печалба от корекция до оценка по справедлива стойност, включена в печалбата или загубата	829	-
Салдо на 31 декември	2 442	1 613

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

Оценки по справедлива стойност

Направената преоценка на инвестиционните имоти до справедлива стойност е повтаряема и се дължи на прилагането на модела на справедливата стойност по МСС 40. Тя

се извършва регулярно към датата на всеки годишен финансов отчет. Измерването на справедливата стойност е реализирано със съдействието на независими лицензирани оценители.

Балансовата стойност на инвестиционните имоти не се различава съществено от тяхната справедлива стойност.

8. ИНВЕСТИЦИИ В АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО

	31.12.2017	31.12.2016
	BGN '000	BGN '000
Инвестиции в акционерно дружество	5	48
Общо	5	48

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

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

Тестовите и преценките на ръководството за обезценка на инвестициите са направени през призмата на неговите прогнози и намерения относно бъдещите икономически изгоди, които се очаква да бъдат получени от асоциирани дружества, включително търговски и промишлен опит, осигуряване на позиции на български и чуждестранни пазари, очакванията за бъдещи продажби и пр. Изчисленията са направени със съдействието на независим лицензиран оценител.

В резултат на направените изчисления през 2017 г. е установена необходимост от признаване на обезценка на определени инвестиции в асоциирано предприятие в размер на 43 х.лв.

9. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Дружественият капитал е представен по неговата номинална стойност в размер на 2 442 хил. лв. и е разпределен в 2 442 100 дружествени дяла, всеки с номинална стойност 1,00 лв. Към 31 декември 2017 едноличен собственик на капитала е „Маркан Холдинг“ АД.

МАРКАН АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ ЕООД**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2017 година**

	31.12.2017	31.12.2016
	BGN '000	BGN '000
Основен капитал	2 442	2 442
Неразпределена печалба	47	47
Непокрита загуба	(842)	(838)
Текущ финансов резултат	784	(4)
Общо	2 431	1 647

10. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Задълженията към свързани предприятия включват:

	31.12.2017	31.12.2016
	BGN '000	BGN '000
Задължения към дружество от група	16	13
Общо	16	13

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

11. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Търговските задължения включват:

	31.12.2017	31.12.2016
	BGN '000	BGN '000
Задължения към доставчици	-	1
Общо	-	1

Задълженията към доставчици са текущи, безлихвени и са за получени материали и услуги. Обичайният среден кредитен период, за който не се начислява лихва по търговски задължения е 180 дни.

12. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

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

Управлението на риска се осъществява текущо от ръководството на дружеството съгласно политиката определена от собствениците. Те са приели основни принципи за общото управление на финансовия риск, на базата на които са разработени конкретни

процедури за управление на отделните специфични рискове, като валутен, ценови, лихвен, кредитен и ликвиден, и за риска при използването на недеривативни инструменти.

Валутен риск

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

Ценови риск

Дружеството е изложено на ценови риск от два фактора:

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

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

Кредитен риск

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

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

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

Ликвиден риск

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

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

Управление на капиталовия риск

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

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

Справедливи стойности

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

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

13. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Дружеството има отношение на свързано лице със следните предприятия:

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

Рила Регионално Развитие ООД – дружество от групата

Ем Ейч Кю Комбо ЕАД - дружество от групата

Маркан Ти Ай ЕАД - дружество от групата

Фраксинус инвестмънт ЕООД - дружество от групата

ЧСУЧП Абрахам Линкълн ЕООД - дружество от групата

Дружеството има отношение на свързано лице със своите собственици и управители. Условието, при които са извършвани сделките не се отклоняват от пазарните за подобен вид сделки.

14. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между края на отчетния период и датата на одобрение на финансовия отчет за публикуването му.

**Решение на орган на управление
на Маркан Асет Мениджмънт ЕООД**

Днес, 31.03.2018 г.

Борислав Стоянов Спасов,

в качеството си на управители на **Маркан Асет Мениджмънт ЕООД**, с **ЕИК 201441327**, със седалище и адрес на управление: гр. София 1784, район Младост, бул. „Цариградско шосе“ № 115-Н („Дружеството“),

като взех предвид, че :

- годишният финансов отчет и докладът за дейността на Дружеството за 2017 г. са готови,
- предстои горепосочените документи да бъдат предоставени на одитора на Дружеството - регистриран одитор Атанаска Филипова - Сланчева, чрез одиторско дружество „Одит Консулт 2004“ ООД с цел извършване на независим финансов одит за 2017 г.;
- на основание чл.50 от Закона за независимия финансов одит,

взех следните решения:

1. В качеството си на компетентен орган на управление на Дружеството одобрявам финансовия отчет на Дружеството за 2017 г. и доклада за дейността на Дружеството за 2017 г.
2. Така одобреният от мен финансов отчет на Дружеството за 2017 г. и доклад за дейността, както и всички други документи, необходими за извършване на одит, да бъдат предоставени на избрания одитор на Дружеството.
3. Определям управителя Борислав Спасов като основно лице за контакт, което да предоставя на избрания регистриран одитор и всяка друга информация, необходима за извършването на финансовия одит и за издаването на одиторски доклад.
4. След извършване на независимия финансов одит и получаване на одиторския доклад, да ги представим на едноличния собственик на Дружеството Маркан Холдинг АД в законоустановения срок, за да може Маркан Холдинг АД да приеме годишния финансов отчет и доклада за дейността на Дружеството за 2016 г. на основание чл.146, ал.2, чл.137, ал.1, т.3, във връзка с 147, ал.2 от Търговския закон.

Управител:



Борислав Спасов