

ФКБ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ООД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2008 г.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ	1
БАЛАНС	2
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК	3
ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	4

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	5
2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО	6
3. НЕТНИ ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ	14
4. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ	14
5. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ	14
6. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	14
7. ДРУГИ РАЗХОДИ	14
8. РАЗХОДИ ЗА ЛИХВИ	15
9. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ	15
10. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	15
11. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ	16
12. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	16
13. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ И ПРЕДПЛАТЕНИ РАЗХОДИ	17
14. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	17
15. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	17
16. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	18
18. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА	19
19. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ	19
23. ПАСИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ	19
24. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	20
25. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	21

ФКБ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ООД
ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

за периода от 16 юли до 31 декември 2008 година

Наименование	Приложения	За периода от 16 юли до 31 декември 2008 BGN'000
Приходи		
Нетни приходи от продажби, в т.ч.:		
услуги	3	264
		<u>264</u>
Общо приходи от дейността		<u>264</u>
Разходи		
Разходи за суровини и материали	4	(1)
Разходи за външни услуги	5	(36)
Разходи за амортизации и обезценка на дълготрайни активи, в т.ч.:		(54)
разходи за амортизация		(54)
разходи за обезценка		
Разходи за персонал, в т.ч.:	6	(10)
разходи за възнаграждения		(8)
разходи за осигуровки		(2)
Други разходи, в т.ч.:	7	(10)
проvizии		-
обезценка на активи		-
		<u>(111)</u>
Финансови разходи, в т.ч.:		
Разходи за лихви и други финансови разходи		(30)
		<u>(30)</u>
Общо разходи за дейността		<u>(141)</u>
Счетоводна печалба (загуба) за годината, преди данъци върху печалбата		<u>123</u>
Разходи за данъци от печалбата	9	(12)
Нетна печалба (загуба) за годината		<u>111</u>

Приложенията на страници от 5 до 23 са неразделна част от финансовия отчет.

 Изпълнителен директор / Управител:
Велин Желязков

 Съставител / длъжност (Финансов директор, гл. счетоводител):
Десислава Йорданова


ФКБ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ООД

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

към 31 декември 2008 година

31 декември 2008

Приложения
я

АКТИВ

Нетекущи активи

Дълготрайни материални активи

Дълготрайни материални активи

Разходи за придобиване на ДМА

10

3854

1032

4 886

4 886

Общо нетекущи активи

Текущи активи

Вземания

Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.

над една година

11

1

Вземания от свързани лица

12

38

Данъци за възстановяване

14

171

210

Парични средства и парични еквиваленти

В каса

В банки

15

6

6

216

Общо текущи активи

5 102

СУМА НА АКТИВА

ПАСИВ

Собствен капитал

Основен капитал, записан

Резерв от последващи оценки

Нетна печалба (загуба) от текущата година

Общо собствен капитал

16

2258

961

71

3290

Пасиви

Нетекущи пасиви

Заеми от банки

Задължения към свързани лица

Пасиви по отсрочени данъци

19

293

373

142

808

Текущи пасиви

Краткосрочна част на заеми от банки

Задължения към доставчици и клиенти, в т.ч.

над една година

Задължения към свързани лица

Задължения за данъци

Задължения към персонала и за социално осигуряване

19

196

17

83

17

706

21

17

2

1004

1812

5102

Общо пасиви

СУМА НА ПАСИВА

Приложенията на страници от 5 до 23 са неразделна част от финансовия отчет.

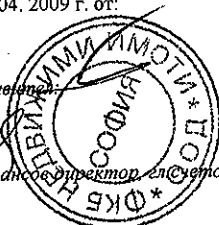
Финансовият отчет на страници от 1 до 23 е одобрен от Съвета на директорите (Управителите) и е подписан от негово име на 20.04. 2009 г. от:

Изпълнителен директор / Управител:

Велин Желязков

Съставител / длъжност (Финансов директор, гл. счетоводител):

Десислава Йорданова



ФКБ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ООД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за периода от 16 юли до 31 декември 2008 година

Приложения	За периода
	от 16 юли до 31 декември 2008
	BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност	
Постъпления от клиенти	315
Плащания на доставчици	(653)
Плащания на персонала и за социално осигуряване	(7)
Курсови разлики	-
Платени/възстановени данъци (без данъци върху печалбата)	(21)
Платени данъци върху печалбата	-
Получени лихви	-
Платени банкови такси и лихви върху краткосрочни заеми за оборотни средства	-
Други постъпления/плащания, нетно	(1)
Нетни парични потоци от / (използвани в) оперативна дейност	(367)
Парични потоци от инвестиционна дейност	
Покупки на дълготрайни материални активи	-
Постъпления от продажба на дълготрайни материални активи	-
Покупки на нематериални активи	-
Постъпления от продажба на нематериални активи	-
Нетни парични потоци от / (използвани в) инвестиционна дейност	-
Парични потоци от финансова дейност	
Постъпления от дългосрочни заеми от свързани предприятия	373
Плащания по дългосрочни заеми от свързани предприятия	-
Нетни парични потоци от / (използвани във) финансова дейност	373
Нетно увеличение (намаление) на паричните средства и паричните еквиваленти	6
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	-
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	6

15

Приложенията на страници от 5 до 23 са неразделна част от финансовия отчет.

Управител:

Вели Желязков

Съставител / длъжност

Десислава Йорданова



ФКБ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ООД

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

за периода от 16 юли до 31 декември 2008 година

Приложения	Основен капитал, записан BGN '000	Резерв от последващи оценки на дълготрайни материални и нематериални активи BGN '000	Надрупани печалби/ (загуби) BGN '000	Общо собствен капитал BGN '000
Салдо на 16 юли 2008 година	2 258	961	(40)	3 179
Нетна печалба (загуба) за годината	-	-	111	111
Разпределение на печалбата	-	-	-	-
Салдо на 31 декември 2008 година	16 2 258	961	71	3 290

Приложенията на страници от 5 до 23 са неразделна част от финансовия отчет.

Управител:

Велин Желязков

Съставител/ длъжност

Десислава Йорданова



ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

Фирма „ФКБ Недвижими Имоти“ ООД е регистрирана на 16.07.2008 година в Агенцията по вписвания. Дружеството е учредено в резултат на преобразуване по чл. 262 от Търговския закон на фирма Флайинг Карго България ООД, от която чрез отделяне се създават две нови дружества – Флекс Карго България ООД и ФКБ Недвижими Имоти ООД. Преобразуващото се дружество Флайинг Карго България ООД е официален представител на американската корпорация Federal Express Corp., за което притежава необходимите документи.

1.1. Собственост и управление

Собственици	Дялово участие	Номинална стойност (лв.)
Велин Иванов Желязков	40%	903,200
Аврахам Пинхас Рейк	40%	903,200
Чавдар Георгиев Кръстев	20%	451,600
	100%	2,258,000

Към 31.12.2008 г. средносписъчният брой на персонала в дружеството е 3 служители.

1.2. Предмет на дейност

В новоучреденото дружество ФКБ недвижими Имоти ООД са обособени дейностите отдаване под наем на недвижимо имущество.

1.3. Основни показатели на стопанската среда

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на дружеството, за периода 2006 – 2008г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	2006	2007	2008
БВП в млн. лева	49,361	56,520	66,728
Реален растеж на БВП	6.3%	6.2%	6.0%
Инфлация в края на годината	6.5%	12.5%	7.8%
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1.55	1.42	1.34
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1.48506	1.33122	1.38731
Основен лихвен процент в края на годината	3.26%	3.93%	9.12%
Безработица (в края на годината)	9.1%	6.9%	6.3%

Източник: БНБ

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на ФКБ Недвижими Имоти ООД е изготвен в съответствие със Закона за счетоводство и Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, утвърдени от Министерския съвет с ПМС № 46/21.03.2005 г., в сила от 01.01.2005 г., които по съдържание не се разминават от Националните счетоводни стандарти, действащи до 31 декември 2004 г., утвърдени от Министерския съвет с ПМС № 37/13.02.2002 г. и в сила от 1.01.2002 г.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лева (BGN) и изготвя своите официални финансови отчети в съответствие с българското счетоводно законодателство. Данните във финансовия отчет (ГФО) са представени в хиляди лева.

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена.

2.2. Сравнителни данни

Дружеството е учредено през 2008 г. и не представя сравнителна информация в този отчет.

2.3. Отчетна валута

Функционалната и отчетна валута 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 всяка 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, 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 31.12.2008 г. те се оценяват в български лева като се използва заключителният обменен курс на БНБ.

Немонетарните отчетни обекти в баланса, първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционална валута като се прилага историческия обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс.

2.4. Приходи

Приходите в дружеството се признават на база принципа за начисляване и до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат надеждно да се измерят.

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

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

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

При продажба на изплащане, приходът се признава на датата на продажбата без инкорпорираните в сумата лихви.

Приходите се оценяват на база справедливата цена на продадените активи и услуги, нетно от косвените данъци (акциз и данък върху добавената стойност) и предоставени отстъпки.

Финансовите приходи включват приходи от лихви по разплащателни сметки в банки, както и положителни курсови разлики от сделки и операции във валута.

2.5. Разходи

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

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 състоят от: разходи за лихви по заеми, банкови такси и други преки разходи по тях и отрицателни курсови разлики от сделки и операции във валута.

2.6. Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи, представени в счетоводния баланс, са заведени в резултат отделянето на фирмата от преобразуващото се дружество Флайинг Карго България ООД, като са оценени по тяхната справедлива пазарна цена към датата на преобразуването, определена от лицензиран оценител.

Новозакупените дълготрайни материални активи след датата на преобразуването се оценяват по цена на придобиване, намалена със загубите от обезценка.

Първоначална оценка

При първоначалното признаване дълготрайните материални активи се отчитат по цена на придобиване. *Цената на придобиване* включва покупната цена, вкл. всички преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, непризнат данъчен кредит и др.

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.

Дълготрайни материални активи, които се състоят от разграничими съставни части, отговарящи на критериите за дълготраен материален актив по отделно, се третираат като отделни дълготрайни материални активи и се амортизират на база полезен срок на годност на отделните разграничими части.

Последващи разходи

Последващите разходи, свързани с дълготраен материален актив, водещи до подобряване на бъдещата му икономическа изгода от актива се отчитат като увеличение на балансовата му стойност.

При подмяна на разграничима част от дълготрайния материален актив, подменената част се отписва, а направеният разход за подмяната или подменяването на частта се отчита като придобиване на отделен актив.

Разходите за текущ ремонт и поддръжка се признават за текущи през периода, през който са направени.

Методи на амортизация

Дружеството използва линеен метод на амортизация на дълготрайните материални активи. Полезният живот по отделни групи активи е определен от ръководството на дружеството, като е съобразен с: физическото износване, спецификата на оборудването и инвентара, бъдещите намерения за употреба и с предполагаемото морално остаряване.

Дълготрайните материални активи се амортизират по линейния метод при определен полезен живот както следва:

Сгради – 25 г.

Машини и оборудване – 5 - 7 г.

Транспортни средства и стопански инвентар – 4 - 7 г.

Преглед за обезценка

Балансовите стойности на дълготрайните материални активи 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 възстановителната им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановителна стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се коригира до възстановителната стойност на активите. Възстановителната стойност на дълготрайните материални активи е по-високата от двете: нетна пазарна цена или стойност в употреба. За определянето на стойността в употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтов фактор преди данъци, който 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 приходи и разходи.

Печалби и загуби от продажба

Материалните дълготрайни активи се отписват от баланса, 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 "материалните дълготрайни активи" се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Приходите от продажбата се посочват към "други нетни приходи от продажби", а балансовата стойност – към "балансирана стойност на продадени активи".

2.7. Търговски и други вземания

Търговските вземания се представят и отчитат по стойността на оригинално издадената фактура, намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. Приблизителната оценка за съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се изписват изцяло, когато се установят правните основания за това, или когато дадено търговско вземане се прецени като напълно несъбираемо. Изписването става за сметка на формирания коректив за обезценки.

2.8. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности и разплащателните сметки.

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 получени заеми са включени като плащания към финансова дейност;
- получените лихви по разплащателни сметки са представени в постъпления от оперативна дейност, както и платените лихви по заеми, получени за оперативна дейност.

2.9. задължения към доставчици и други задължения

Задълженията към доставчици 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.

2.10. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси

Всички заеми и други привлечени финансови ресурси са представени по цена на придобиване (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. Загубите от тях се признават в отчета за приходи и разходи като разходи за лихви през периода на амортизация и/или когато задълженията се отпишат или редуцират.

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

Съгласно българското законодателство дружеството е задължено да плаща вноски във фондовете за социално и здравно осигуряване. Размерът на вноските се определя от Кодекса за социално осигуряване и Закона за здравното осигуряване – въз основа на доходите на персонала. Трудовите отношения с работниците и служителите дружеството, в качеството на работодател, се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство.

Основното задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд "Пенсии", допълнително задължително пенсионно осигуряване, фонд "Общо заболяване и майчинство", фонд "Безработица", фонд

“Трудова злополука и професионална болест”, фонд “Гарантиране вземанията на работниците и служителите” и здравно осигуряване.

Размерът на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено в Кодекса за социалното осигуряване. Общият размер на вноската за: фонд “Пенсии”; допълнително задължително пенсионно осигуряване; фонд “Общо заболяване и майчинство”; фонд “Безработица” и здравно осигуряване за 2008 г. е както следва:

- за работещите при условията на втора категория труд 42.5% (разпределено в съотношение работодател / осигурено лице 60:40).
- За работещите при условията на трета категория труд 32.5% (разпределено в съотношение работодател / осигурено лице 60:40)

В допълнение изцяло за своя сметка работодателят прави осигурителна вноска за фонд “Гарантирани вземания на работниците и служителите” в размер на 0.5%, както и осигурителна вноска за фонд “Трудова злополука и професионална болест”, която е диференцирана за различните предприятия от 0.4% до 1.1% в зависимост от икономическата дейност на предприятието. Съгласно Приложение 2 на ЗБДОО за 2007 г. за дружеството е 0.5%.

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 фондове “Пенсии”, фонд “Общо заболяване и майчинство”, фонд “Безработица”, фонд “Трудова злополука и професионална болест”, фонд “Гарантирани вземания на работниците и служителите”, както и за допълнително задължително пенсионно осигуряване (универсални и професионални пенсионни фондове) - на база фиксираните по закон проценти (посочени по-горе) и няма друго допълнително правно или конструктивно задължение за доплащане във фондовете в бъдеще. Аналогично са задълженията по отношение на здравното осигуряване.

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

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 приходи и разходи 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 удръжки) 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 годишния финансов отчет Дружеството прави оценка 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 в недисконтиран размер на разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

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.

Изчислението на размера на тези задължения налага участието на квалифицирани актюери, за да може да се определи тяхната сегашна стойност към датата на отчета, която да се включи в баланса, а респ. изменението в стойността – в отчета за приходи и разходи.

2.12. Дружествен капитал и резерви

ФКБ Недвижими Имоти ООД, като дружество с ограничена отговорност, е от категорията на капиталовите дружества, които са задължени да регистрират в търговския регистър определен минимален размер на капитал (основен капитал), който да служи като обезпечение на кредиторите на дружеството с оглед удовлетворяване на техните вземания. Съдружниците отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето дялово участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

Търговският закон не предвижда задължение за дружеството да формира фонд "Резервен", но ако дружественият договор предвижда такава възможност, могат да бъдат създадени определени резервни фондове, като размерът и редът за отчисленията по тях, както и начинът за използването и предназначението им се определят от Общото събрание.

2.16. Данъци върху печалбата

Текущите данъци върху печалбата се определят в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Кумулативната данъчна ставка за 2008 г. е 10% (2007 г. - 10%).

Отсрочените данъци върху печалбата се определят като се използва балансовия пасивен метод по отношение на 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.

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 разлики, породени от първоначално признаване на актив или пасив, който не е засегнал счетоводната или данъчната печалба (загуба) към датата на операцията.

Отсрочените данъци, свързани с обекти, които са отчетени директно в собствения капитал или друга балансова позиция, също се отчитат директно към съответния капиталов компонент или балансовата позиция.

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преглежда на всяка дата на консолидирания финансов отчет и се редуцира до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да се генерира достатъчно облагаема печалба или да се проявят през същия период облагаеми временни разлики, от които те могат да бъдат приспаднати.

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 в голяма степен на сигурност се очаква да са в сила. Към 31.12.2008 г. е приложена ставка от 10% (31.12.2007 г.: 10%).

3. НЕТНИ ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ

Приходите от продажби на услуги включват изцяло приходи от отдаване под наем на недвижимо имущество.

4. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

Разходите за материали включват:

	2008 BGN '000	2007 BGN '000
Офис консумативи	1	-
	<u>1</u>	<u>-</u>

5. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2008 BGN '000	2007 BGN '000
Електроенергия и вода	15	-
Охрана	11	-
Счетоводно обслужване	4	-
Други разходи	6	-
	<u>36</u>	<u>-</u>

6. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2007 BGN '000	2007 BGN '000
Разходи за заплати	7	-
Разходи за социално осигуряване	2	-
Провизия за неизползвана отпуса	1	-
	<u>10</u>	<u>-</u>

7. ДРУГИ РАЗХОДИ

	2008 BGN '000	2007 BGN '000
Данък сгради	3	-
Такса смет	6	-
Представителни разходи	1	-

ФКБ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2008 г.

8. РАЗХОДИ ЗА ЛИХВИ

Разходи за лихви по заеми

	10	
2008		2007
BGN '000		BGN '000
30		-
30		-

9. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

Данъчна печалба за годината по данъчна декларация

Текущ разход за данъци върху печалбата за годината - 10%

Отсрочени данъци върху печалбата от:
 възникване и обратно проявление на временни разлики
 промяна в данъчната ставка - няма

Общо разход за данъци от печалбата, отчетен в отчета за
 доходите

Равнение на данъчния разход на данъци върху печалбата
 определен спрямо счетоводния резултат

	2008	2007
	BGN '000	BGN '000
	125	-
	(12)	-
	-	-
	(12)	-

Счетоводна печалба за годината
 Данъци върху печалбата - 10%

От непризнати суми по данъчни декларации свързани с:
 увеличения - няма

Ефект от намаление на данъчната ставка - няма

Общо разход за данъци върху печалбата, отчетен в отчета за
 доходите

	2008	2007
	BGN '000	BGN '000
	123	-
	(12)	-
	-	-
	-	-
	(12)	-

10. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

Земя		Сграда		Машины и оборудване		Разходи по Придобиване на ДМА		Общо	
2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Отчетна стойност	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Салдо на 1 януари	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Придобити	1 218	-	2 607	83	-	1 032	-	-	-
								4 940	

ФКБ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2008 г.

Отписани	-	-	-	-	-	-	-
Трансфер от сметка	-	-	-	-	-	-	-
Салдо на 31 декември	1 218	2 607	83	1 032	-	-	4 940
Натрупана амортизация	-	-	-	-	-	-	-
Салдо на 1 януари	-	-	-	-	-	-	-
Начислена амортизация през годината	-	44	10	-	-	-	-
Отписана амортизация	-	-	-	-	-	-	-
Салдо на 31 декември	-	44	10	-	-	-	54
Балансова стойност на 31 декември	1 218	2 563	73	1 032	-	-	4 886
Балансова стойност на 1 януари	-	-	-	-	-	-	-

Придобитите дълготрайни материални активи са прехвърлени активи в резултат на преобразуването на свързаното предприятие Флайинг Карго България ООД. На 16 юли 2008 г. е извършено преобразуване по чл. 262 от Търговския закон – отделяне чрез учредяването на 2 нови дружества – Флекс Карго България ООД и ФКБ Недвижими имоти ООД, като преобразуващото се дружество Флайинг Карго България ООД продължава да съществува. Имуществото на преобразуващото се дружество е разпределено между него и двете новоучредени дружества, като дълготрайните материални активи, отделени от преобразуващото се дружество, за заведени в баланса на новоучредените дружества по техните справедливи пазарни стойности към датата на преобразуването, определени от лицензиран оценител.

Към 31 декември 2008 г. в баланса на дружеството са включени земя, сграда, машини и оборудване и разходи по изграждане на блок 3 от Собствена и административна сграда с балансова стойност 4 886 х.лв.

11. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ

Вземания от клиенти

31.12.2008 31.12.2007
BGN '000 BGN '000

1	-
<u>1</u>	<u>-</u>

12. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

31.12.2008 31.12.2007
BGN '000 BGN '000

Търговски вземания от свързани лица

38	-
<u>38</u>	<u>-</u>

ФКБ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2008 Г.

Вземанията от свързани лица към 31.12.2008 г. са от Флайинг Карго България и Флекс Карго България ООД и са по продажба на услуги.

13. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ И ПРЕДПЛАТЕНИ РАЗХОДИ

	31.12.2008 BGN '000	31.12.2007 BGN '000
Вземания от персонала	-	-
Предплатени нефинансови разходи	-	-
	-	-
	-	-

14. ДАНЫЦИ ЗА ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ

	31.12.2008 BGN '000	31.12.2007 BGN '000
ДДС за възстановяване	171	-
	171-	-

15. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.12.2008 BGN '000	31.12.2007 BGN '000
Парични средства в каса	-	-
Парични средства по банкови сметки	6	-
	6	-

16 СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Собственици

	Дялово участие	Номинална стойност (лв.)
Велин Иванов Желязков	40%	903,200
Аврахам Пинхас Рейк	40%	903,200
Чавдар Георгиев Кръстев	20%	451,600
	100%	2 258 000

ФКБ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2008 г.

С преобразуването собствениците на преобразуващото се дружество Флайинг Карго България ООД стават собственици и на новоучреденото дружество ФКБ Недвижими Имоти ООД, като запазват същото дялово участие както в преобразуващото се дружество.

През 2008 г. не е разпределян дивидент.

17. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

	31.12.2008	31.12.2007
	BGN '000	BGN '000
Задължения към доставчици	83	-
Задължения към свързани лица	706	-
	<u>789</u>	<u>-</u>

18. НЕТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Нетекущите задължения към свързани лица са във връзка с получения заем от Флайинг Карго България ООД по договор от 17.07.2008 г. Съгласно условията на договора заемът подлежи да бъде най-късно до 31.07.2011 г., като заемополучателят има правото да върне заемната сума изцяло или на части. Няма учреден залог върху имущество по повод на заема.

19. БАНКОВИ ЗАЕМИ

С преобразуването заемът от преобразуващото се дружество Флайинг Карго България ООД е прехвърлен в новоучреденото дружество ФКБ Недвижими Имоти ООД, като условията по него остават непроменени.

Банка кредитор	УникредитБулбанк АД
Договорен размер на кредита	400 000 евро
Падеж	20.06.2011 г.
Обезпечение	Ипотека върху БЛОК 1 на офис сграда

ФКБ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2008 г.

Цел на кредита

Инвестиционна цел

Салдо към 31.12.2008г.

489 х.лв – 250х. Евро в т.ч дългосрочна
 293 х.лв

Тъй като УникредитБулбанк АД продължава да погасява месечните вноски от Флайинг Карго България, същите в ФКБ Недвижими Имоти ООД се отчитат по разчетна сметка.

20. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА

	31.12.2008 BGN '000	31.12.2007 BGN '000
Задължения за заплати	1	-
Задължения по социални осигуровки	-	-
Провизия за неизползвана отпуска	1	-
	<u>2</u>	<u>-</u>

21. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ

	31.12.2008 BGN '000	31.12.2007 BGN '000
Задължение за данък върху печалбата	12	-
Задължение за данък с общините	5	-
Задължения за данъци на физическите лица	1	-
	<u>18</u>	<u>-</u>

23. ПАСИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ

Дружеството е начислило пасиви по отсрочени пасиви:

	временна разлика 31.12.2008 BGN '000	данък 31.12.2008 BGN '000	временна разлика 31.12.2007 BGN '000	данък 31.12.2007 BGN '000
Разлика между данъчно-признатия разход за амортизация и счетоводния	1 427	143		
Общо пасиви по отсрочени данъци	<u>1 427</u>	<u>143</u>		

ФКБ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2008 г.

Неизползвани отпуски	1	-		
Провизии за пенсии	-	-		
Общо активи по отсрочени данъци	1	-		
Нетно салдо на отсрочени данъци върху печалбата (пасиви)	(1 426)	(143)		

24. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Дружеството е осъществявало сделки със следните свързани лица:

Флайинг Карго България ООД

Флекс Карго България ООД

Извършените сделки със свързани лица са както следва:

	2008 BGN '000	2007 BGN '000
Продажба на услуги:		
Флайинг Карго България ООД	185	
Флекс Карго България ООД	25	
	210	

	2008 BGN '000	2007 BGN '000
Покупка на услуги:		
Флайинг Карго България ООД (консултантско	609	
	609	

	2008 BGN '000	2007 BGN '000
Вземания от свързани лица		
Флайинг Карго България ООД	33	
Флекс Карго България ООД	5	
	38	-

ФКБ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2008 г.

Задължения към свързани лица

	2008	2007
	BGN '000	BGN '000
Флайинг Карго България ООД	706	-
	706	-

Към 31.12.2008 г. дружеството е получило *дългосрочен заем* от свързаното предприятие Флайинг Карго България ООД като условията са както следва:

Договорен размер - 1 100 х.лв.

Усвоени – 373 х.лв.

Падеж – 31.07.2011 г.

Лихвен процент – 3-месечен SOFIBOR към 30-то число на всеки месец и надбавка 2.75

Салдо към 31.12.2008 г. – 382 х.лв., като в т.ч. 373 х. лв. задължение за главница, като цялата част е дългосрочна и 9 х. лв. е текущо задължение за лихва.

25. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финасови рискове, най-важните от които са: *риск на лихвоносни парични потоци, валутен, кредитен и ликвиден риск*. Затова общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на финансовите пазари за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Риск на лихвоносните парични потоци

Като цяло дружеството няма лихвоносни активи. Приходите и оперативните парични потоци са зависими в известна степен от промените в пазарните лихвени равнища, доколкото основната част от лихвоносните активи (предоставени заеми) са с променлив лихвен процент.

Същевременно дружеството е изложено на лихвен риск от своите дългосрочни и краткосрочни заеми за финансиране на дейността. Дългосрочното финансиране е основно с фиксиран лихвен процент, което обстоятелство намалява лихвения риск за паричните

ФКБ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2008 г.

му потоци. Той се управлява текущо от финансовия отдел на дружеството, с цел минимизиране на евентуални загуби от промяна на пазарните лихвени равнища.

31 декември 2008 г.

	безлихвени	с плаващ лихвен %	с фиксиран лихвен %	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Финансови активи				
Предоставени заеми на свързани лица	-	-	-	-
Търговски, съдебни и присъдени вземания	1	-	-	1
Вземания от свързани предприятия	38	-	-	38
Парични средства и парични еквиваленти	6	-	-	6
	<u>45</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>45</u>
Финансови пасиви				
Търговски задължения	83	-	-	297
Задължения към свързани предприятия	706	-	-	108
Задължения за дивиденди	-	-	-	-
	<u>789</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>789</u>

Валутен риск

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото неговите операции и сделки са деноминирани основно в български лева и/или евро.

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него.

За ограничаване на риска относно паричните средства, политика на дружеството е да оперира само със стабилни финансови институции в България.

По отношение на клиентите, политиката на дружеството е да извършва продажбите си при условията на незабавно плащане. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо и стриктно, съгласно установената политика 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. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно

ФКБ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2008 г.

поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на стопанската си дейност. Дружеството ползва краткосрочен привлечен кредитен ресурс. Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансовия отдел, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания. За свободните средства се обмисля краткосрочно инвестиране при най-добри лихвени равнища.

31 декември 2008 г.

	до 1 м.	от 1 до 3 м.	от 3 м. до 1 г.	над 1 г.	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Финансови активи					
Търговски, съдебни и присъдени вземания	1	-	-	-	1
Вземания от свързани предприятия	38	-	-	-	38
Парични средства и парични еквиваленти	6	-	-	-	6
	<u>45</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>45</u>
Финансови пасиви					
Търговски и други задължения					
Задължения към свързани предприятия	83	-	-	-	83
Задължения за дивиденди	706	-	-	-	706
	<u>789</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>789</u>