

ФКБ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ООД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 декември 2016 година

ФКБ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ООД

Управител:

Велин Иванов Желязков

Главен счетоводител:

Антоанета Попова

Адрес на управление:

**София 1592
Ул. "Източна тангента" 100**

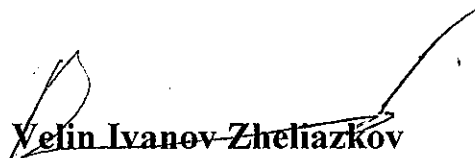
Обслужващи банки:

**Райфайзенбанк (България) ЕАД
УниКредит Булбанк АД**

Company Name:

FCB Real Estate OOD

General Manager:


Velin Ivanov-Zheliazkov

Chief Accountant:

Antoaneta Popova

Address of Management:

**Sofia 1592
100, Iztochna Tangenta Str.**

Servicing Banks:

**Raiffeisenbank (Bulgaria) EAD
UniCredit Bulbank AD**

ФКБ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ООД
ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО
31 ДЕКЕМВРИ 2016 г.

Ръководството представя своя годишен доклад и годишен финансов отчет към 31 декември 2016 година, изготвен в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия.

ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА

Фирма „ФКБ Недвижими Имоти” - ООД е регистрирана в Агенция по вписвания на 16.07.2008 година. Дружеството е учредено чрез отделяне по реда на чл.262в от Търговския закон от „Флайинг Карго България,, ООД. Поради необходимост от технологично влеме за уведомяване на контрагентите и настройка на програмите „ФКБ Недвижими Имоти” ООД , започва да извършва дейност от 01.09.2008 година. Дружеството извършва отдаване под наем на собствена складова база и административна сграда.

Първичният счетоводен документ на Дружеството са договорите за отдаване под наем на недвижимо имущество. Регистрационният номер по регистър ЕИК е 200253621.

Разпределението на капитала на Дружеството е както следва:

Велин Иванов Желязков -40 % от капитала

Аврахам Пинхас Рейк -40 % от капитала

Чавдар Георгиев Кръстев -20 % от капитала

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Структура на основния капитал

Дружеството е с капитал 2 258 00 / два милиона двеста петдесет и осем хиляди/ лева, разпределен към датата на финансовия отчет както следва:

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

Резултати за текущия период

Резултатите от дейността за 2016 година се оценяват като добри.

Приходи-х.лв	2016 година	2015 година
Общо приходи от дейността	731	741
Нетни приходи от продажби	726	738
Общо приходи от услуги	726	738
Приходи от наем	653	653

Разходи-х.лв	2016 година	2015 година
Общо разходи за дейността	373	386
Разходи по икономически елементи	357	383
Разходи за материали	6	2
Разходи за външни услуги	136	136
Разходи за амортизации	151	159
Разходи за персонал	33	26
Други разходи	31	60

Печалба х.лв	2016 година	2015 година
Печалба преди данъци върху печалбата	358	355
Нетна печалба	322	319

СТОПАНСКИ ЦЕЛИ ЗА 2016 ГОДИНА

През 2016 година Дружеството е отдало под наем цялата застроена площ на блок 1,2 и 3 от Складова и Административна сграда. Очакванията са за запазване настоящите наематели.

ВАЖНИ СЪБИТИЯ НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

Няма важни събития настъпили след датата на баланса.

ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

През 2016 година в Дружеството не са извършвани действия в областта на научно-изследователската и развойна дейност.

ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ.187Д И ЧЛ.247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

Разпоредбите на чл. 187д и чл. 247 засягат дейността само на акционерните дружества.

ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ И УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА

Основните финансови активи на дружеството са паричните средства и вземания от клиенти.

В хода на обичайната си стопанска дейност дружеството е изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са : *риск на лихвоносните 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.

Валутен риск

Дружеството няма разплащания във валута, освен за дивиденди.

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.

По отношение на отсрочени плащания (например: плащания по банков път след изтичане на календарния месец), политиката на дружеството е, че този вид разплащания се предлагат само на клиенти, които имат дълга история и търговско сътрудничество с дружеството, добро финансово състояние и липса на нарушения при спазването на договорните условия. С основните клиенти и по-големите дружества има подписани договори или писмено разрешение от управителя на дружеството за плащане по банков път, като приетият срок на разплащане е упоменат в договорите. Състоянието, възрастта и своевременността на събираемостта на вземанията се контролират ежедневно от финансово-счетоводния отдел.

Паричните средства на дружеството са съсредоточени основно в две банки, които се ползват с висока репутация и ликвидна стабилност. Левовите постъпленията от клиенти са в УникредитБулбанк АД и Райфайзенбанк България АД. Валутните авоари се поддържат в минимални количества в УникредитБулбанк и Райфайзенбанк България АД. Разплащанията към доставчици в лева се извършват през УникредитБулбанк АД и Райфайзенбанк България АД.

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 поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на стопанската си дейност.

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.

Отговорности на ръководството

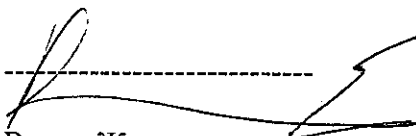
Според българското законодателство ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината и неговите финансови резултати.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 31 декември 2016 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

Настоящият доклад за дейността на ФКБ Недвижими Имоти ООД за 2016 година е одобрен и приет от управителя и е подписан от него на 05.04.2017.


Велин Желязков
Управител
ФКБ Недвижими Имоти ООД



гр. София
05 април 2017 г.

ФКБ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ООД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2016 година

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ	1
СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС	2
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	3
ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	4

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	5
2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО	6
3. НЕТНИ ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ	16
4. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ	17
5. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ	17
6. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	17
7. ДРУГИ РАЗХОДИ	17
8. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ	18
9. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ	18
10. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	19
11. ВЗЕМАНИЯ ОТ КЛИЕНТИ	19
12. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	19
13. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	20
14. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	20
15. ПАСИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ	21
16. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ДОСТАВЧИЦИ	21
17. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	21
18. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ	21
19. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ЗА СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ	22
20. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	22
21. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	23
22. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА	24

ФКБ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ООД
ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
за 2016 година

Наименование	Приложения	2016 BGN '000	2015 BGN '000
Приходи			
Нетни приходи от продажби, в т.ч.:			
продукция			
стоки			
услуги	3	726	738
финансови		5	3
		<u>731</u>	<u>741</u>
Общо приходи от дейността		<u>731</u>	<u>741</u>
Разходи			
Разходи за суровини и материали	4	(6)	(2)
Разходи за външни услуги	5	(136)	(136)
Разходи за амортизации и обезценка на дълготрйни активи, в т.ч.:		(151)	(159)
разходи за амортизация		(151)	(159)
разходи за обезценки			
Разходи за персонал, в т.ч.:	6	(33)	(26)
разходи за възнаграждения		(28)	(22)
разходи за осигуровки		(5)	(4)
Други разходи, в т.ч.:	7	(31)	(60)
проvizии			
обезценка на активи			
		<u>(357)</u>	<u>(383)</u>
Финансови разходи, в т.ч.:			
обезценка на финансови активи			
Разходи за лихви			
Разходи по валутни операции			
Други финансови разходи	8	(16)	(3)
		<u>(16)</u>	<u>(3)</u>
Общо разходи за дейността		<u>(373)</u>	<u>(386)</u>
Счетоводна печалба (загуба) за годината, преди данъци върху печалбата		<u>358</u>	<u>355</u>
Разходи за данъци от печалбата	9	(36)	(36)
Нетна печалба (загуба) за годината		<u>322</u>	<u>319</u>

Финансовият отчет на страници от 1 до 24 е одобрен от Управителя и е подписан на 5 април 2017г.

Управител:
Велин Иванов Желязков

Главен счетоводител
Антоанета Пейчева Попова



FCB REAL ESTATE OOD
INCOME STATEMENT
for the year ended 31 December 2016

	2016 BGN'000	2015 BGN'000
Revenue		
Net revenue from:		
Services	726	738
Other	5	3
	<u>731</u>	<u>741</u>
 Total operating revenue	 <u><u>731</u></u>	 <u><u>741</u></u>
Expenses		
Expenses on raw materials and consumables	(6)	(2)
Hired services expense	(136)	(136)
Depreciation, amortisation and impairment expense, including:	(151)	(159)
a) Depreciation/amortisation expense and impairment loss on property, plant and equipment and intangible assets, including:	(151)	(159)
- depreciation and amortisation expense	(159)	(159)
- impairment loss		
b) impairment of current assets		
Personnel costs, including:	(33)	(26)
a) remuneration	(28)	(22)
b) social security contributions	(5)	(4)
Other expenses	(31)	(60)
	<u>(357)</u>	<u>(383)</u>
 Finance costs, including:		
Interest expenses		
Impairment loss on financial assets		
Other	(16)	(3)
	<u>(16)</u>	<u>(3)</u>
 Total operating expenses	 <u><u>(373)</u></u>	 <u><u>(386)</u></u>
 Operating profit	 <u><u>358</u></u>	 <u><u>355</u></u>
 Income tax expense	 (36)	 (36)
 Net profit for the year	 <u><u>322</u></u>	 <u><u>319</u></u>

The financial statements on pages 1 to 24 were approved for issue by the General Manager and signed on 5 april 2017 by:

General Manager:
Velin Ivanov Zheliazkov

Chief Accountant (preparer) :
Antoaneta Psycheva Popova



ФКБ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ООД
СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
 към 31 декември 2016 година

	Приложения	31.12.2016 BGN '000	31.12.2015 BGN '000
АКТИВ			
Записан, но невнесен капитал			
Нетекущи активи			
Нематериални активи			
Продукти от развойна дейност			
Програмни продукти			
		-	-
Дълготрайни материални активи			
Земли и сгради	10	3 745	3 896
Машини и съоръжения		2	
Разходи за придобиване на ДМА			
		<u>3 747</u>	<u>3 896</u>
Дългосрочни финансови активи			
Предоставени заеми на свързани лица		-	-
Активи по отсрочени данъци			
Общо нетекущи активи		<u>3 747</u>	<u>3 896</u>
Текущи активи			
Вземания			
Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.	11	13	10
Вземания от свързани предприятия	12	2	106
Данъци за възстановяване			
Други вземания и предплатени разходи		1	1
		<u>16</u>	<u>117</u>
Инвестиции			
Акции и дялове в дъщерни предприятия			
Изкупени собствени акции			
Други инвестиции			
Парични средства и парични еквиваленти			
В каса		-	1
В банки	13	205	170
		<u>205</u>	<u>171</u>
Разходи за бъдещи периоди		-	-
Общо текущи активи		<u>221</u>	<u>288</u>
СУМА НА АКТИВА		<u>3 968</u>	<u>4 184</u>

ПАСИВ

Собствен капитал			
Основен капитал, записан	14	2 258	2 258
Резерв от пресни от емисии			
Резерв от последващи оценки		961	961
Други резерви			
Накупени печалби (загуби) от минали години		197	378
Нетна печалба (загуба) от текущата година		<u>322</u>	<u>319</u>
Общо собствен капитал		<u>3 738</u>	<u>3 916</u>
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения към дъщерни предприятия			
Задължения към асоциирани и емисени предприятия			
Облигационни заеми			
Дългосрочни банкови заеми			
Получени заеми от трети лица			
Задължения по заеми от свързани лица			
Дългосрочни задължения към персонала при пенсионирание			
Пасиви по отсрочени данъци	15	135	135
Дългосрочни финансиране			
Други дългосрочни задължения		<u>135</u>	<u>135</u>
Текущи пасиви			
Задължения към доставчици и клиенти, в т.ч. над една година			
Краткосрочни банкови заеми	16	50	84
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми			
Краткосрочна част на заеми от свързани лица		-	-
Задължения към свързани лица		-	-
Задължения към асоциирани и емисени предприятия, в т.ч.	17	-	2
Получени краткосрочни заеми от трети лица			
Задължения за данъци	18	41	44
Задължения към персонала и за социално осигуряване	19	4	3
Задължения за дивиденди			
Приходи за бъдещи периоди и финансиране			
		<u>95</u>	<u>133</u>
Общо пасиви		<u>230</u>	<u>268</u>
СУМА НА ПАСИВА		<u>3 968</u>	<u>4 184</u>

Финансовият отчет на страници от 1 до 24 е одобрен от Управителския и е подписан на 5 април 2017г.

Управител:
Велин Иванов Желязков

Главен счетоводител
Антоанета Пейчева Попова



FCB REAL ESTATE OOD
BALANCE SHEET
as at 31 December 2016

	31 December 2016 BGN '000	31 December 2015 BGN '000
ASSETS		
Non-current assets		
Land and buildings	3 745	3 896
Property, plant and equipment	2	
	3 747	3 896
Current assets		
Receivables		
Receivables from clients	13	10
Receivables from related parties	2	106
Other receivables and prepayments	1	1
	16	117
Cash and cash equivalents		
Cash in hand	-	1
Cash with banks	205	170
	205	171
Total current assets	221	288
TOTAL ASSETS	3 968	4 184
EQUITY AND LIABILITIES		
Equity		
Share capital	2 258	2 258
Revaluation reserve	961	961
Retained earnings	197	378
Current year profit	322	319
Total equity	3 738	3 916
Non-current liabilities		
Deferred taxes	135	135
	135	135
Current liabilities		
Payables to suppliers	50	86
Payables to related parties	-	-
Taxes payables	41	44
Payables to personnel and for social security	4	3
	95	133
Total liabilities	230	268
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	3 968	4 184

The financial statements on pages 1 to 22 were approved for issue by the General Manager and signed on 5 april 2016 by:

General Manager:
Velin Ivanov Zhelezkov

Chief Accountant (preparer) :
Antoaneta Peycheva Popova



ФКБ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ООД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
за 2016

Приложения	2016 BGN '000	2015 BGN '000
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	934	944
Плащания на доставчици	(177)	(171)
Плащания на персонала и за социално осигуряване	(33)	(23)
Платени данъци (без данъци върху печалбата)	(164)	(149)
Възстановени данъци (без данъци върху печалбата)		
Платени данъци върху печалбата	(36)	(39)
Платени лихви и банкови такси	(1)	(1)
Получени лихви по депозити в банки		1
Курсови разлики нетно	14	(1)
Други постъпления/плащания, нетно	(3)	2
Нетни парични потоци от / (използвани в) оперативна дейност	534	563
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупки на дълготрайни материални активи	-	-
Постъпления от продажба на дълготрайни материални активи	-	-
Възстановени дългосрочни заеми предоставени на трети лица	-	-
Нетни парични потоци от / (използвани в) инвестиционна дейност	-	-
Парични потоци от финансова дейност		
Изплатени дивиденди	(500)	(1 052)
Плащания по дългосрочни заеми	-	-
Получени дългосрочни заеми от свързани лица	-	-
Плащания по финансов лизинг	-	-
Нетни парични потоци от / (използвани във) финансова дейност	(500)	(1 052)
Нетно увеличение (намаление) на паричните средства и паричните еквиваленти	34	(489)
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	171	660
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	205	171
	-	-

Финансовият отчет на страници от 1 до 24 е одобрен от Управителя и е подписан на 5 април 2017г.

Управител:

Велин Иванов Желязков

Главен счетоводител

Антоанета Пейчева Попова



FCB REAL ESTATE OOD
CASH FLOW STATEMENT
for the year ended 31 December 2016

	2016 BGN'000	2015 BGN'000
Cash flows from operating activities		
Cash receipts from customers	934	944
Cash paid to suppliers	(177)	(171)
Cash paid to employees and for social security	(33)	(23)
Taxes paid (except income taxes)	(164)	(149)
Income tax paid	(36)	(39)
Interest received	(1)	(1)
Foreign currency exchange gains/(losses), net	14	1
Other proceeds/payments, net	(3)	1
Net cash flows from operating activities	534	563
Cash flows from investing activities		
Purchases of property, plant and equipment	-	-
Net cash flows used in investing activities	-	-
Cash flows from financing activities		
Repayment of long-term loans from related parties	-	-
Dividends paid	(500)	(1 052)
Net cash flows used in financing activities	(500)	(1 052)
Net increase/(decrease) in cash and cash equivalents	34	(489)
Cash and cash equivalents at 1 January	171	660
Cash and cash equivalents at 31 December	205	171

The financial statements on pages 1 to 24 were approved for issue by the General Manager and signed on 5 april 2017 by:

General Manager:
Velin Ivanov Zhelijazkov

Chief Accountant (preparer):
Antoaneta Peycheva Popova



ФКБ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ООД

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ към 31 декември 2016 година

Приложения	Основен капитал BGN'000	Резерв от последващи оценки BGN'000	Надрупани печалби BGN'000	Общо собствен капитал BGN'000
Салдо на 1 януари 2016 година	2 258	961	697	3 916
Печалба за годината	-	-	322	322
Разпределение на печалба за дивиденди	-	-	(500)	(500)
Салдо на 31 декември 2016 година	<u>2 258</u>	<u>961</u>	<u>519</u>	<u>3 738</u>

Финансовият отчет на страници от 1 до 24 е одобрен от Управителя и е подписан на 5 април 2017г.

Управител:


Велин Иванов Желязков

Главен счетоводител

Антоанета Пейчева Попова





FCB REAL ESTATE OOD
EQUITY STATEMENT
for the year ended 31 December 2016

<i>Notes</i>	<i>Share capital, subscribed</i>	<i>Prior years profits or losses</i>		<i>Total equity</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Accumulated profit</i>	<i>BGN '000</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Balance at 1 January 2016	2 258	961	697	3 916
Net profit for the year	-	-	322	322
Distribution of profit for dividends	-	-	(500)	(500)
Balance at 31 December 2016	2 258	961	519	3 738

The financial statements on pages 1 to 24 were approved for issue by the General Manager and signed on 5 april 2017 by:

General Manager:

Velin Ivanov Zheliazkov

Chief Accountant (preparer) :

Antoaneta Psycheva Popova



1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

ФКБ Недвижими имоти ООД е регистрирано 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. Седалището и адресът на управление на дружеството е гр.София, район Слатина, Източна тангента № 100.

1.1. Собственост и управление

Собственици	Дялово участие	Номинална стойност (лв.)
Велин Иванов Желязков	40%	12,000
Аврахам Пинхас Рейк	40%	12,000
Чавдар Георгиев Кръстев	20%	6,000
	100%	30,000

Дружеството се представлява и управлява от управителя Велен Иванов Желязков.

Към 31.12.2016 г. средно-списъчният брой на персонала в дружеството е 2 служители (31.12.2014 г.: 2 служители).

1.2. Предмет на дейност

Във 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 2014 – 2016 г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	2014	2015	2016*
БВП в млн. лева*	83,612	86,650	91,873
Реален растеж на БВП**	1.6%	3%	30.4%
Инфлация в края на годината	(2.0)%	(0.9)%	(0.5)%
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1.47	1.76	1.77
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1.61	1.80	1.86
Основен лихвен процент в края на годината	0.02	0.01	0.00
Безработица (в края на годината)	10.7%	10.0%	8.0%

източник: БНБ

*предварителни данни за 2016 г.

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 счетоводството (нов) в сила от 01.01.2016г. (ОЛ 95/08.12.2015г.) и Националните счетоводни стандарти (НСС), утвърдени от МС с ПМС № 46/2005 (ДВ 30/07.04.2005 г.) и изменени и допълнени с ПМС 251/2007 г. (ДВ 86/ 26.10.2007 г.) и с ПМС 394/2015г. (ДВ 3/12.01.2016г.) и в сила от 1.01.2016г.

До 31.12.2015г. дружеството е прилагало също тези стандарти, но те са били с наименование „Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия“ (НСФОМСП) и са били изменени и допълнени с ПМС 251/2007г. (ДВ 86/26.10.2007г.) и в сила от 01.01.2008г., в редакцията им до 31.12.2015г.

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, освен ако нещо друго изрично не е указано.

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

Първоначално прилагане на новия Закон за счетоводство, в сила от 01.01.2016 г., и на новите и изменените съществуващи национални счетоводни стандарти, влезли в сила от 1 януари 2016 г.

От 01.01.2016 г. е в сила нов Закон за счетоводството, който отменя изцяло действащия до 31.12.2015 г. Закон за счетоводството. С новия закон се транспонират в националното счетоводно законодателство правилата и изискванията на Директива 2013/34/ЕС на Европейския парламент и на Съвета на ЕС от 26.06.2013 г. относно годишните финансови отчети, консолидираните финансови отчети и свързаните доклади на някои видове предприятия. Промените, които засягат финансовите отчети на дружеството, във връзка с прилагането на новия Закон за счетоводство са свързани с:

- На база определени в Закона критерии съгласно данните от финансовия отчет за 2015 г., дружеството се класифицира в категорията малко предприятие.
- За малките предприятия е предвидена възможност за облекчения при изготвянето на законовите финансови отчети. Малките предприятия са освободени от изготвяне на отчет за собствения капитал, отчет за паричните потоци и задължително изготвят само съкратен баланс и съкратен отчет за приходите и разходите по раздели и групи и

приложение. Ръководството на дружеството е взело решение и запазва прилагания до 31.12.2015 г. модел на пълен финансов отчет.

С Постановление № 394 от 30.12.2015 г. за изменение и допълнение на Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия са приети промени в националните стандарти в сила от 01.01.2016 г. във връзка с новия закон и въвеждането на разпоредбите на Директива 2013/34/ЕС като те са наречени Национални счетоводни стандарти.

От възприемането на новите или променени стандарти не са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството, освен някои несъществени промени във формата на финансовия отчет и на 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 променените стандарти включват:

- СС 1 Представяне на финансови отчети – направени са промени във формата на финансовите отчети, както и в изискванията за оповестяване.

Промените оказват влияние върху:

- формата на прилагания от дружеството модел на пълен финансов отчет има несъществени корекции, основно свързани с премахване на статиите за извънредни приходи и разходи;
- оповестяванията - промяната е насочена към по-ясно определяне на изискванията към оповестяване за малките предприятия като са въведени и някои допълнителни изисквания за оповестяване основно с цел въвеждане на изискванията на Директива 2013/34/ЕС на Европейския парламент и на Съвета на ЕС от 26.06.2013 г.
- СС 27 Консолидирани финансови отчети и отчитане на инвестициите в дъщерни предприятия – направени са промени в част от дефинициите (предприятие-майка, дъщерно предприятие). В стандарта са включени разпоредби относно задължението за съставянето/освобождаването от изготвяне на консолидиран финансов отчет.
- СС 24 Оповестяване на свързани лица – променена е дефиницията за свързани лица. Обхватът на свързаните лица е определен на база правилата на МСС, и по-специално МСС 24 Оповестяване на свързани лица.
- СС 42 Прилагане за първи път на Националните счетоводни стандарти – нов стандарт. Този стандарт следва да се прилага от предприятия, изготвяли до 31.12.2015 г./респ. 31.12.2016 г. своите финансови отчети съгласно изискванията на Международните счетоводни стандарти (МСС),

но преминали, считано от 01.01.2016 г./респ. 01.01.2017 г. по националните счетоводни стандарти. Такава възможност е дадена за някои предприятия в новия Закон за счетоводство, доколкото обхватът на предприятията, прилагащи МСС е ограничен само до предприятията от обществен интерес.

Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

Представянето на финансов отчет съгласно Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях (като в условия на финансова криза несигурностите са по-значителни). Обектите, които предполагат по-висока степен на субективна преценка или сложност на, или където предположенията и приблизителните счетоводни оценки са съществени за финансовия отчет, са оповестени в Приложение № 2.16.

2.2. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират (и преизчисляват), за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

2.3. Отчетна валута

Отчетната валута на дружеството е българският лев. Българският лев е фиксиран към еврото по Закона за БНБ в съотношение EUR 1: BGN 1.95583.

При първоначално признаване всяка сделка в чуждестранна валута се записва във отчетната 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 в легова равностойност на база валутния курс към датата на операцията и се преоценяват на месечна база като се използва официалният курс на БНБ на последния работен ден от месеца. Към 31 декември те са представени по заключителният обменен курс на БНБ.

Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за приходите и разходите в момента на възникването им, като се третираат и представят като "финансови приходи" или "финансови разходи".

Немонетарните отчетни обекти в баланса, първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат в отчетната 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 степенята, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат надеждно да се измерят.

При предоставянето на наемните услуги приходите се признават в момента на предоставянето им, отчитайки, че резултатът от сделката може да бъде надеждно измерен, както и разходите за приключването ѝ.

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

Финансовите приходи включват приходи от лихви по разплащателни сметки в банки, положителни курсови разлики от сделки и операции във валута, реинтегрирани обезценки на вземания и приходи от отписване на финансови пасиви.

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 за текущо обслужване на дейността на дружеството, отрицателни курсови разлики от сделки и операции във валута, разходи за обезценка на вземания и загуби от отписване на вземания.

2.6. Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи са представени във финансовия отчет по историческа цена на придобиване (себестойност), намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка. Дълготрайните материални активи, придобити в резултат от отделянето на дружеството от преобразуващото се дружество Флайинг Карго България ООД (Приложение 1) са представени по справедлива пазарна цена към датата на преобразуването, определена от лицензиран оценител.

Първоначална оценка

При първоначалното признаване дълготрайните материални активи се отчитат по цена на придобиване. Цената на придобиване включва покупната цена, вкл. митническите такси и 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, невъзстановяеми данъци и др. Покупната цена се намалява с направените отстъпки от доставчиците. Към стойността на активите се капитализират и всички резервни специфични части, пряко свързани с осигуряването на нормалната им експлоатация.

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

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.

Последващи разходи

Последващите разходи, свързани с дълготраен материален актив, водещи до подобряване на бъдещата икономическа изгода и/или промяна на функционалното предназначение на 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 подновяването на частта се отчита като придобиване на отделен актив, компонент на общия актив, който е бил обект на ремонт и реконструкция.

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 – 25г.
- Машини и оборудване – от 5 до 7 г.
- Компютърна техника – 2г.

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 възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се коригира до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на дълготрайните материални активи е по-високата от двете: нетна продажна цена или стойност в употреба.

За определянето на стойността в употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната сегашна 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 приходите и разходите.

Печалби и загуби от продажба

Дълготрайните материални 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 представят към позицията “други нетни приходи от продажби” в отчета за приходите и разходите, а балансовата стойност – към позицията “балансова 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 загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или за част от нея съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се изписват, когато правните основания за това, настъпят (се установят) или когато дадено търговско вземане се прецени като напълно несъбираемо. Изписването става за сметка на формирания коректив за обезценки. Загубите от обезценки и отписвания на вземания се включват в отчета за приходи и разходи към “разходи за обезценка и отписване на финансови активи”.

2.8. Парични средства

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности, разплащателните сметки и предоставените срочни депозити в банки, средствата за които са свободно разполагаеми от дружеството по време на депозита, съгласно условията на договора, независимо от оригиналния срок /матуритет/ на съответния депозит.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици се представят брутно, с включен ДДС (20%);
- получените лихви по разплащателни сметки се представят като постъпления от 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. Задълженията се отписват при настъпване на правни основания за това. Отписаните задължения, представляващи финансови пасиви, се включват в отчета за приходи и разходи към финансовите приходи в статия „отписани финансови пасиви”.

2.10. Лизинг

Финансов лизинг

Лизингополучател

Финансовият лизинг, при който се трансферира към дружеството съществената част от всички рискове и стопански ползи, произтичащи от собствеността върху актива под финансов лизинг, се капитализира в счетоводния баланс на лизингополучателя като се представя като дълготрайни материални активи 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 приходите и разходите 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

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществената част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив се класифицира като оперативен лизинг. Плащанията по оперативния лизинг се признават като разходи в отчета за приходите и разходите на база линеен метод за периода на лизинга.

2.11. 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 приходите и разходите като приходи/разходи за лихви през периода на амортизация и/или когато задълженията се отпишат или редуцират.

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

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

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) 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", както и в универсални и професионални пенсионни фондове - на база фиксирани по закон проценти и няма правно или конструктивно задължение да доплаща във фондовете бъдещи вноски в случаите, когато те нямат достатъчно средства да изплатят на съответните лица заработените от тях суми за периода на трудовия им стаж. Аналогични са и задълженията по отношение на здравното осигуряване.

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Краткосрочни доходи за персонала

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналот е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия), се признават като разход в отчета за приходите и разходите 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 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.

Дългосрочни доходи за персонала

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 приходите и разходите.

2.13. 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). 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.

Дружеството отчита основния си капитал по номинална стойност на регистрираните в Търговския регистър дялове.

Търговският закон и дружественият договор не предвиждат законово или уставно задължение за дружеството да формира фонд "Резервен".

2.14. Финансови инструменти

2.14.1. Финансови активи

Дружеството класифицира своите финансови активи в категорията "заеми (кредити) и вземания", включително паричните средства и еквиваленти. Класификацията е в зависимост от същността и целите (предназначението) на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на дружеството към датата на първоначалното им признаване в баланса.

Обичайно дружеството признава в баланса си финансовите активи на датата на търгуване – датата, на която то се е обвързало (поело е окончателен ангажимент) да закупи съответните финансови активи. Всички финансови активи първоначално се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс преките разходи по транзакцията.

Финансовите активи се отписват от баланса на дружеството, когато правата за получаване на парични средства (потоци) от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществена част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако дружеството продължава да държи съществена част от рисковете и ползите асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в баланса си, 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 баланса по тяхната амортизируема стойност при използването на метода на ефективната лихва, намалена с направена обезценка. Тези активи се включват в групата на краткосрочните активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в един обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като дългосрочни. Тази група финансови активи

включва: търговски вземания, други вземания от контрагенти и трети лица, парични средства и парични еквиваленти от баланса. Лихвеният доход по кредитите и вземанията се признава на база ефективна лихва, освен при краткосрочните вземания под 6 месеца, където признаването на такава лихва е неоснователно като несъществено и в рамките на обичайните кредитни условия. Той се представя в отчета за приходите и разходите към “финансови приходи”.

Преглед за обезценка

На датата на всеки баланс дружеството оценява дали са настъпили събития и обстоятелства, които показват наличието на обективни доказателства, че отделен финансов актив или група активи има обезценка (Приложение 2.7.).

2.14.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на дружеството включват задължения към доставчици. Първоначално те се признават в баланса по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва (Приложение 2.9.).

2.15. Данъци върху печалбата

Текущи данъци

Текущите данъци върху печалбата се определят в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка за 2016 г. и 2015 г. е 10%.

Отсрочени данъци

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 приспадат 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 финансовия 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 31.12.2016 г. е приложена ставка от 10% (31.12.2015 г.: 10%).

2.16. 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. Вземанията, при които са констатирани трудности при тяхното събиране, подлежат на анализ за определяне на частта от тях, която е реално събираема, а останалата част до номинала на съответното вземане се признава в отчета за приходите и разходите като загуба от обезценка към позицията „финансови разходи – разходи за обезценка на финансови активи” (Приложение № 2.7).

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 за 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. НЕТНИ ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ

Приходите от продажби на услуги в размер на 738 х.лв. (2014 г.: 738 х.лв.) включват изцяло приходи от отдаване под наем на недвижими имуществото и свързаните с това консумативи.

4. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	<i>2016</i> <i>BGN '000</i>	<i>2015</i> <i>BGN '000</i>
Офис консумативи	6	2
	<u>6</u>	<u>2</u>

5. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	<i>2016</i> <i>BGN '000</i>	<i>2015</i> <i>BGN '000</i>
Електроенергия и вода	56	59
Охрана	36	36
Счетоводно обслужване	19	19
Други разходи	25	22
	<u>136</u>	<u>136</u>

6. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	<i>2016</i> <i>BGN '000</i>	<i>2015</i> <i>BGN '000</i>
Трудови възнаграждения	28	22
Вноски по социално осигуряване	5	4
Възнаграждения за неизползван отпуск	-	-
	<u>33</u>	<u>26</u>

7. ДРУГИ РАЗХОДИ

	<i>2016</i> <i>BGN '000</i>	<i>2015</i> <i>BGN '000</i>
Данък сгради	9	9
Такса смет	19	49
Други разходи	3	2
	<u>31</u>	<u>60</u>

8. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ

<i>Финансови приходи</i>	<i>2016 BGN '000</i>	<i>2015 BGN '000</i>
Положителни разлики от промяна на валутни курсове	5	2
Приходи от лихви по банкови сметки	-	1
	<u>5</u>	<u>3</u>
 <i>Финансови разходи</i>	 <i>2016 BGN '000</i>	 <i>2015 BGN '000</i>
Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	15	-
Банкови такси и комисионни за текущо обслужване	1	1
	<u>16</u>	<u>1</u>

9. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

<i>Отчет за приходите и разходите</i>	<i>2016 BGN '000</i>	<i>2015 BGN '000</i>
Данъчна печалба за годината по данъчна декларация	358	366
Текущ разход за данъци върху печалбата за годината (10%)	(36)	(36)
<i>Отсрочени данъци върху печалбата свързани с:</i>		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	-	-
Общо разход за данъци върху печалбата, отчетен в отчета за приходите и разходите	(36)	(36)
 <i>Равнение на данъчния разход за данъци върху печалбата определен спрямо счетоводния резултат</i>	 <i>2016 BGN '000</i>	 <i>2015 BGN '000</i>
Счетоводна печалба за годината	358	355
Данъци върху печалбата – 10%	(36)	(36)
От непризнати суми по данъчна декларация	-	-
Свързани с (увеличения)/намаления		
Общо разход за данъци върху печалбата, отчетен в отчета за приходите и разходите	(36)	(436)

10. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Земя и сграда		Мащини и оборудване		Общо	
	2016 BGN '000	2015 BGN '000	2016 BGN '000	2015 BGN '000	2016 BGN '000	2015 BGN '000
<u>Отчетна стойност</u>						
Салдо на 1 януари	4,990	4,990	120	120	5,113	5,110
Придобити			3		3	
Трансфер от сметка						
Салдо на 31 декември	<u>4,990</u>	<u>4,990</u>	<u>123</u>	<u>120</u>	<u>5,113</u>	<u>5,110</u>
<u>Нагрупана амортизация</u>						
Салдо на 1 януари	1,094	943	120	112	1,214	1,055
Начислена амортизация за годината	151	151	1	8	152	159
Салдо на 31 декември	<u>1,254</u>	<u>1,094</u>	<u>121</u>	<u>120</u>	<u>1,366</u>	<u>1,214</u>
<u>Балансова стойност на 31 декември</u>	<u>3,745</u>	<u>3,896</u>	<u>2</u>	<u>0</u>	<u>3,747</u>	<u>3,896</u>
<u>Балансова стойност на 1 януари</u>	<u>3,896</u>	<u>4,047</u>	<u>0</u>	<u>8</u>	<u>3,896</u>	<u>4,055</u>

Дълготрайните материални активи в началото на предходния период са придобити в резултат на преобразуване на свързаното предприятие Флайинг Карго България ООД. На 16 юли 2008 г. е извършено отделяне чрез учредяване на две нови дружества по чл. 262 от Търговския закон – Флекс Карго България ООД и ФКБ Недвижими имоти ООД. 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, са заведени в баланса на ФКБ Недвижими Имоти ООД по техните справедливи пазарни стойности към датата на преобразуването. Справедливите стойности на активите са определени от лицензиран оценител.

11. ВЗЕМАНИЯ ОТ КЛИЕНТИ

Вземанията от клиенти към 31.12.2016 г. в размер на 14 х.лв. са възникнали по повод на отдаване под наем на недвижимо имущество и са текущи (31.12.2015 г. - 10 х.лв.).

12. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Вземанията от свързани лица към 31.12.2016 г. са в размер на 2 х. лв. (31.12.2015 г.: 106 х. лв.) от Флайинг Карго България ООД и Флекс Карго България ООД и са левови, безлихвени и текущи.

13. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	<i>31.12.2016</i>	<i>31.12.2015</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Парични средства в каса	-	1
Разплащателни сметки в банки	135	99
Краткосрочни депозити в банки	70	70
	205	170

Наличните към 31.12.2016 г. парични средства са по сметки на дружеството в Райфайзенбанк (България) АД и УниКредит Булбанк АД.

14. 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

След 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.

15. ПАСИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ

Отсрочените данъци от печалбата към 31 декември са свързани със следните обекти в баланса:

	временна разлика	данък	временна разлика	данък
	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2015
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Дълготрайни материални активи	(1 352)	(135)	(1 352)	(135)
Общо пасиви по отсрочени данъци	(1 352)	(135)	(1 352)	(135)
Неизползвани отпуски	-	-	-	-
Общо активи по отсрочени данъци	-	-	-	-
Нетно салдо на отсрочени данъци върху печалбата (пасиви)	(1 342)	(135)	(1 342)	(135)

16. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ДОСТАВЧИЦИ

Задълженията към доставчици в размер на 50 х.лв. (31.12.2015 г.: 55 х.лв.) са свързани с дейността. Те са текущи и в лева.

Обичайният кредитен период на дружеството спрямо неговите доставчици от страната е 30 дни.

17. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Задълженията към свързани лица в размер на 0 х.лв. (31.12.2015 г.: 2 х.лв.). Задълженията за доставка на услуги са левови: към Флайинг Карго България ООД.

18. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ

	31.12.2016	31.12.2015
	BGN '000	BGN '000
Данък върху печалбата	6	6
Данък върху добавената стойност	10	16
Данък върху дивидента	25	-
	41	22

ФКБ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2016 ГОДИНА

До датата на издаване на настоящия отчет в дружеството не са извършени ревизии и проверки.

Данъчна ревизия се извършва в петгодишен срок от изтичане на годината, през която е подадена данъчната декларация за съответното задължение. Ревизията потвърждава окончателно данъчното задължение на съответното дружество-данъчно задължено лице, освен в изрично предвидените от законодателството случаи.

19. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ЗА СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ

	<i>31.12.2016</i>	<i>31.12.2015</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Задължения към персонала	2	1
Задължения за социално осигуряване	1	1
Начисления за неизползвани отпуски	1	1
	<u>4</u>	<u>3</u>

20. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Дружеството е осъществявало сделки със следните свързани лица:

- Флайинг Карго България ООД – дружество под общ контрол
- ФКБ Недвижими Имоти ООД – дружество под общ контрол

Извършените сделки със свързани лица са както следва:

	<i>2016</i>	<i>2015</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Продажба на услуги:		
Флекс Карго България ООД	50	50
Флайинг Карго България ООД	304	306
	<u>354</u>	<u>356</u>
	<i>2016</i>	<i>2015</i>
	<i>BGN'000</i>	<i>BGN '000</i>
Покупка на услуги:		
Флайинг Карго България ООД	19	19
	<u>19</u>	<u>19</u>

	2016 BGN'000	2015 BGN '000
Изплатени дивиденди на съдружници	514	1,052

21. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си 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*. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансовите пазари и за постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството. 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.

Управлението на риска в дружеството се осъществява текущо от управителя, съгласно политика определена от собствениците. Разработени са основни принципи на общото управление на финансовия риск, на базата на които се прилагат конкретни процедури за управление на отделните специфични рискове, като валутен, ценови, лихвен, кредитен и ликвиден, при използването на недеривативни инструменти.

21.1. Пазарен риск

а. Валутен риск

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, тъй като неговите операции се деноминирани в български левове и/или евро.

б. Ценови риск

Дружеството не е изложено на ценови риск за негативни промени в цените на услугите, обект на неговите операции, защото те са специфични и съгласно договорните отношения с клиентите/доставчиците са обект на периодичен анализ и обсъждане за преразглеждане и актуализиране спрямо промените на пазара.

в. Кредитен риск

Основните финансови активи на дружеството са вземания от клиенти, вземания от свързани лица, други вземания и парични средства и парични еквиваленти.

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.

Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо и стриктно от управителя и главния счетоводител, съгласно установената политика на дружеството.

Паричните операции са ограничени до банки с висока репутация и ликвидна стабилност.

21.2. 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 поддържа оптимален ликвиден запас парични средства и добра способност на финансиране на стопанската си дейност. Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансовия отдел, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания, вкл. чрез осигуряване и поддържане на адекватни кредитни ресурси и улеснения от свързани лица при необходимост.

21.3. Риск на лихвоносните парични потоци

Като цяло дружеството няма лихвоносни активи, с изключение на свободните парични средства в банки, затова приходите и оперативните парични потоци са независими от промените в пазарните лихвени равнища.

Справедлива стойност

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.

Притежаваните от дружеството финансови активи са основно търговски вземания и наличности по разплащателни сметки в банки, поради което се приема, че балансовата им стойност е приблизително равна на тяхната справедлива стойност.

Притежаваните от дружеството финансови пасиви представляват основно търговски задължения, поради което се приема, че балансовата им стойност е приблизително равна на тяхната справедлива стойност.

22. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

Не са настъпили събития след 31 декември 2016 г., които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на дружеството за годината, приключила на 31 декември 2016 г.