

ФКБ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ООД
ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО
31 ДЕКЕМВРИ 2012 г.

Ръководството представя своя годишен доклад и годишен финансов отчет към 31 декември 2012 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 контрагентият 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 2012 година се оценяват като добри.

Приходи-х.лв	2012 година	2011 година
Общо приходи от дейността	704	643
Нетни приходи от продажби	704	643
Общо приходи от услуги	704	643
Приходи от наем	622	574

Разходи-х.лв	2012 година	2011 година
Общо разходи за дейността	357	368
Разходи по икономически елементи	344	339
Разходи за материали	4	3
Разходи за външни услуги	135	114
Разходи за амортизации	157	175
Разходи за персонал	21	20
Други разходи	27	27

Печалба х.лв	2012 година	2011 година
Печалба преди данъци върху печалбата	347	275
Нетна печалба	312	247

СТОПАНСКИ ЦЕЛИ ЗА 2013 ГОДИНА

През 2012 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 2012 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 финасови 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.

Същевременно дружеството е изложено на лихвен риск от своите дългосрочни заеми за финансиране на дейността. Дългосрочното финансиране е основно с променлив лихвен процент, които се основава изцяло на SOFIBOR и EUROBOR. Променливият лихвен процент поставя в

зависимост от лихвен риск паричните потоци на дружеството. Той се управлява текущо от финансовия отдел на дружеството, с цел минимизиране на евентуални загуби от промяна на пазарните лихвени равнища. Заемът на дружеството са в лева и евро, което е стабилна и надеждна валута, спрямо българският лев е фиксиран (Закона за БНБ).

Валутен риск

Дружеството няма разплащания във валута.

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 своєвременността 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, а валутните в УникредитБулбанк. 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. 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.

Отговорности на ръководството

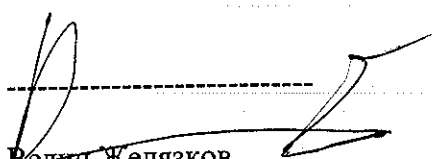
Според българското законодателство ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината и неговите финансови резултати.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 31 декември 2012 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 2012 година е одобрен и приет от управителя и е подписан от него на 29.03.2013.



Велин Желязков
Управител
ФКБ Недвижими Имоти ООД

гр. София
29 март 2013 г.

ФКБ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ООД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2012 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	15
4. РАЗХОДИ ЗА СУРОВИНИ И МАТЕРИАЛИ	15
5. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ	15
6. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	15
7. ДРУГИ РАЗХОДИ	16
8. ДРУГИ ЗА ЛИХВИ	16
9. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ	16
10. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	17
11. ВЗЕМАНИЯ ОТ КЛИЕНТИ	17
12. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	18
13. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	18
14. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	18
15. НЕТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	19
16. БАНКОВИ ЗАЕМИ	19
17. ПАСИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ	20
18. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ДОСТАВЧИЦИ	20
19. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	20
20. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ	21
21. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ЗА СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ	21
22. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	21
23. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	22
24. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА	25

ФКБ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ООД

Управител

Велин Иванов Желязков

Главен счетоводител:

Антоанета Пейчева Попова

Адрес на управление:

гр. София 1592

ул. „Източна Тангента” №100

Правни консултанти

Адвокат Ф. Розов

Обслужващи банки

Райфайзен Банк

УниКредит Булбанк

ФКБ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ООД
ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
за 2012 година

Наименование	Приложения	2012 BGN '000	2011 BGN '000
Приходи			
Нетни приходи от продажби, в т.ч.:			
продукция			
стоки			
услуги	3	704	643
други			
		<u>704</u>	<u>643</u>
Общо приходи от дейността		<u>704</u>	<u>643</u>
Разходи			
Разходи за суровини и материали	4	(4)	(3)
Разходи за външни услуги	5	(135)	(114)
Разходи за амортизации и обезценка на дълготрайни активи, в т.ч.:		(157)	(175)
разходи за амортизация		(157)	(175)
разходи за обезценка			
Разходи за персонал, в т.ч.:	6	(21)	(20)
разходи за възнаграждения		(18)	(17)
разходи за осигуровки		(3)	(3)
Други разходи, в т.ч.:	7	(27)	(27)
проvizии			
обезценка на активи			
		<u>(344)</u>	<u>(339)</u>
Финансови разходи, в т.ч.:			
обезценка на финансови активи			
Разходи за лихви	8	(12)	(28)
Разходи по валутни операции		(1)	(1)
Други финансови разходи		(13)	(29)
		<u>(357)</u>	<u>(368)</u>
Общо разходи за дейността		<u>(357)</u>	<u>(368)</u>
Счетоводна печалба (загуба) за годината, преди данъци върху печалбата		<u>347</u>	<u>275</u>
Разходи за данъци от печалбата	9	(35)	(28)
Нетна печалба (загуба) за годината		<u>312</u>	<u>247</u>

Финансовият отчет на страници от 1 до 25 е одобрен от Управителя и е подписан на 1 април 2013г.

Управител:
Велин Иванов Желязков

Главен счетоводител
Антоанета Пейчева Попова



ФКБ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ООД
СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

към 31 декември 2012 година

	Приложения	31.12.2012 BGN '000	31.12.2011 BGN '000
АКТИВ			
Записан, но невнесен капитал			
Нетекущи активи			
Нематериални активи			
Продукти от развойна дейност		-	-
Програмни продукти		-	-
Дълготрайни материални активи			
Земя и сгради	10	4 349	4 500
Машини и съоръжения		27	3
Разходи за придобиване на ДМА		4 376	4 503
Дългосрочни финансови активи			
Предоставени заеми на свързани лица		-	-
Активи по отсрочени данъци			
Общо нетекущи активи		4 376	4 503
Текущи активи			
Вземания			
Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.	11	7	6
Вземания от свързани предприятия	12	59	15
Данъци за възстановяване			1
Други вземания и предплатени разходи		66	22
Инвестиции			
Акции и дялове в дъщерни предприятия			
Изкупени собствени акции			
Други инвестиции			
Парични средства и парични еквиваленти			
В каса		-	1
В банки	13	76	47
		76	48
Разходи за бъдещи периоди		-	-
Общо текущи активи		142	70
СУМА НА АКТИВА			
		4 518	4 573

ПАСИВ

Собствен капитал

Основен капитал, записан	14	2 258	2 258
Резерв от премии от емисии			
Резерв от последващи оценки		961	961
Други резерви			
Натрупани печалби (загуби) от минали години		786	539
Нетна печалба (загуба) от текущата година		312	247
Общо собствен капитал		4 317	4 005

Пасиви

Нетекущи пасиви

Задължения към дъщерни предприятия			
Задължения към асоциирани и смесени предприятия			
Облигационни заеми			
Дългосрочни банкови заеми	16	-	-
Получени заеми от трети лица			
Задължения по заеми от свързани лица	15	-	-
Дългосрочни задължения към персонала при пенсиониране		-	-
Пасиви по отсрочени данъци	17	135	136
Дългосрочни финансираня			
Други дългосрочни задължения			
		135	136

Текущи пасиви

Задължения към доставчици и клиенти, в т.ч. над една година	18	49	39
Краткосрочни банкови заеми			
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми			
Краткосрочна част на заеми от свързани лица		-	383
Задължения към свързани лица		-	-
Задължения към асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.	19	2	-
Получени краткосрочни заеми от трети лица			
Задължения за данъци	20	13	8
Задължения към персонала и за социално осигуряване	21	2	2
Задължения за дивиденди			
Провизии			
Други задължения			
Приходи за бъдещи периоди и финансираня			
		66	432
Общо пасиви		201	568
СУМА НА ПАСИВА		4 518	4 573

Финансовият отчет на страници от 1 до 25 е одобрен от Управителя и е подписан на 1 април 2013г.

Управител:

Велин Иванов Желязков

Главен счетоводител

Антоанета Пейчева Попова



ФКБ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ООД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
за 2012

	Приложения	2012 BGN '000	2011 BGN '000
Парични потоци от оперативна дейност		483	403
Постъпления от клиенти		(149)	(201)
Плащания на доставчици		(19)	(20)
Плащания на персонала и за социално осигуряване		(105)	(131)
Платени данъци (без данъци върху печалбата)		(33)	(32)
Възстановени данъци (без данъци върху печалбата)		(1)	(1)
Платени данъци върху печалбата		(27)	(1)
Платени лихви и банкови такси		149	17
Получени лихви по депозити в банки			
Курсови разлики нетно			
Други постъпления/плащания, нетно			
Нетни парични потоци от / (използвани в) оперативна дейност			
Парични потоци от инвестиционна дейност		(31)	(2)
Покупки на дълготрайни материални активи		-	-
Постъпления от продажба на дълготрайни материални активи		-	-
Възстановени дългосрочни заеми предоставени на трети лица		(31)	(2)
Нетни парични потоци от / (използвани в) инвестиционна дейност			
Парични потоци от финансова дейност		-	-
Изплатени дивиденди		(90)	-
Плащания по дългосрочни заеми		-	-
Получени дългосрочни заеми от свързани лица		-	-
Плащания по финансов лизинг		(90)	-
Нетни парични потоци от / (използвани във) финансова дейност			
Нетно увеличение (намаление) на паричните средства и паричните еквиваленти		28	15
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари		48	33
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	13	76	48

Финансовият отчет на страници от 1 до 25 е одобрен от Управителя и е подписан на 1 април 2013г.

Управител:

Велин Иванов Желязков

Главен счетоводител

Антоанета Пейчева Попова



ФКБ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ООД

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ към 31 декември 2012 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 2012 година	2 258	961	786	4 005
Печалба за годината	-	-	312	312
Разпределение на печалба за дивиденди	-	-	-	-
Салдо на 31 декември 2012 година	<u>2 258</u>	<u>961</u>	<u>1 098</u>	<u>4 317</u>

Финансовият отчет на страници от 1 до 25 е одобрен от Управителя и е подписан на 1 април 2013г.

Управител:

Белин Иванов Желязков

Главен счетоводител

Антоанета Пейчева Попова



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. 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%	12,000
Аврахам Пинхас Рейк	40%	12,000
Чавдар Георгиев Кръстев	20%	6,000
	100%	30,000

Дружеството се представлява и управлява от управителя Велин Желязков.

Към 31.12.2012 г. средносписъчният брой на персонала в дружеството е 3 служители (31.12.2011 г.: 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 2010 – 2012 г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	2010	2011	2012
БВП в млн. лева	70,511	75,265	77,582*
Реален растеж на БВП	0.39%	1.7%	0.8%*
Инфлация в края на годината (ХИПЦ)	4.45%	2.04%	2.76%
Инфлация в края на годината (ИПЦ)	4.53%	2.75%	4.25%
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1.4774	1.4065	1.5221
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1.4728	1.5116	1.4836
Основен лихвен процент в края на годината	0.18%	0.22%	0.03%
Безработица (в края на годината, АЗ)	9.2%	10.4%	11.4%

*предварителни данни за 2012 г.,

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 МС с ПМС № 256/ ДВ 86/ 26.10.2007 г. и в сила от 01.01.2008 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, освен ако нещо друго не е указано.

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

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 приложенията към съответните активи и пасиви, респ. приходи и разходи.

2.2. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година.

Когато е необходимо, сравнителните данни се преизчисляват и рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промените 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 степента, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат надеждно да се измерят.

При предоставянето на услугите 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.

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 и реинтегрирани обезценки на вземания, ако има такива.

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 и отрицателни курсови разлики от сделки и операции във валута.

2.6. Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи, представени в счетоводния баланс, са придобити в резултат отделянето на дружеството 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. 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 - 25 г
- Машини и оборудване – от 5 до 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 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

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 представят към позицията "други нетни приходи от продажби" в отчета за приходите и разходите, а балансовата стойност – към позицията "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 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.

2.8. Парични средства 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. Лизинг

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 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.

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд "Пенсии", допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО) в Универсален пенсионен фонд (за лицата, родени след 31.12.1959 г.), фонд

“Общо заболяване и майчинство” (ОЗМ), фонд “Безработица”, фонд “Трудова злополука и професионална болест” (ТЗПБ), фонд “Гарантирани вземания на работниците и служителите” (ГВРС) и здравно осигуряване.

Размерите на осигурителните вноски и начинът на разпределянето им между работодателя и служителя са определени в Кодекса за социално осигуряване. Допълнително със Закона за бюджета на ДОО за съответната година се утвърждават размерите на минимален и максимален месечен осигурителен доход, на вноската за фонд ГВРС и диференцираните размери на вноската за фонд ТЗПБ. Размерът на задължителната здравноосигурителна вноска се определя със Закона за бюджета на НЗОК за съответната година, а начинът на разпределянето ѝ между работодателя и служителя е дефиниран в Закона за здравното осигуряване (ЗЗО). Общият размер на вноската за фонд “Пенсии”, ДЗПО в УПФ/ППФ, фонд “ОЗМ”; фонд “Безработица” и здравното осигуряване за периодите 2010 г., 2011 г. и 2012 г. за работещите при условията на трета категория труд, каквито са заетите в дружеството, е както следва:

- за периода 01.01.2010 г. – 31.12.2010 г. - 29.1%, разпределени:
 - за сметка на работодателя – 17.0%;
 - за сметка на служителя - 12.10%.
- за периода 01.01.2011 г. – 31.12.2011 г. - 30.8%, разпределени:
 - за сметка на работодателя – 17.90%;
 - за сметка на служителя - 12.90%.
- за периода 01.01.2012 г. – 31.12.2012 г. - 30.3%, разпределени:
 - за сметка на работодателя – 17.40%;
 - за сметка на служителя - 12.90%.

В допълнение, работодателят внася изцяло за своя сметка осигурителна вноска за фонд “Гарантирани вземания на работниците и служителите”, в размер на 0.1% (за 2010 г. през 2011 г. фонд „Гарантирани вземания на работниците и служителите“ отпадна), 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 към ЗБДОО за съответната година). За дружеството тази вноска е 0.5% за 2011 г. За дружеството тази вноска е 0% за 2012г.

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.

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.

Към датата на изготвяне на този финансов отчет ръководството на дружеството не е направило оценка чрез квалифициран актюер на размера на дългосрочните задължения към персонала, тъй като преценява, че тези задължения са несъществени, имайки предвид възрастовата структура на служителите.

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), 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.

2.14. 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 (посело 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 съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в 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 текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в един обичаен оперативен цикъл на дружеството, а оставалите – като нетекущи. Тази група финансови активи включва: търговски вземания, вземания от свързани предприятия, 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.

2.14.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на дружеството включват задължения по получени заеми от свързани лица, заеми от банки, задължения към доставчици и други контрагенти. 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

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. Кумулативната данъчна ставка за 2010 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 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 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

ФКБ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ООД**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2012 година**

степен на сигурност се очаква да са в сила. Към 31.12.2012 г. е приложена ставка от 10% (31.12.2011 г.: 10%).

3. НЕТНИ ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ

Приходите от продажби на услуги в размер на 704 х.лв. (за 2011 г.: 643 х.лв.) включват изцяло приходи от отдаване под наем на недвижимо имущество.

4. РАЗХОДИ ЗА СУРОВИНИ И МАТЕРИАЛИ

	<i>2012</i>	<i>2011</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Офис консумативи	4	3
	<u>4</u>	<u>3</u>

5. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	<i>2012</i>	<i>2011</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Електроенергия и вода	63	50
Охрана	38	38
Счетоводно обслужване	19	19
Други разходи	15	7
	<u>135</u>	<u>114</u>

6. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	<i>2012</i>	<i>2011</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Трудови възнаграждения	18	16
Вноски по социалното осигуряване	3	3
Възнаграждения за неизползван отпуск	-	1
	<u>21</u>	<u>20</u>

7. ДРУГИ РАЗХОДИ

	2012	2011
	BGN '000	BGN '000
Данък сгради	9	9
Такса смет	18	18
Представителни		
	<u>27</u>	<u>27</u>

8. ДРУГИ ЗА ЛИХВИ

	2012	2011
	BGN '000	BGN '000
Разходи за лихви по заеми от банки	-	-
Разходи за лихви по заеми от свързани лица	12	28
	<u>12</u>	<u>28</u>

9. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

	2012	2011
<u>Отчет за приходите и разходите</u>	BGN '000	BGN '000
Данъчна печалба за годината по данъчна декларация	354	305
Текущ разход за данъци върху печалбата за годината (10%)	(35)	(30)
Отсрочени данъци върху печалбата свързани с:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики		2
Общо разход за данъци върху печалбата, отчетен в отчета за приходите и разходите	<u>(35)</u>	<u>(28)</u>

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

	2012	2011
	BGN '000	BGN '000
Счетоводна печалба за годината	347	275
Данъци върху печалбата – 10%	(35)	(28)
От непризнати суми по данъчна декларация		
Свързани с увеличения /намаления	-	-
Общо разход за данъци върху печалбата, отчетен в отчета за приходите и разходите	<u>(35)</u>	<u>(28)</u>

10. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Земя и сграда		Машини и оборудване		Общо	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
<u>Отчетна стойност</u>						
Салдо на 1 януари	4,990	4,990	87	85	5,077	5,075
Придобити			31	2	31	2
Трансфер от сметка						
Салдо на 31 декември	<u>4,990</u>	<u>4,990</u>	<u>118</u>	<u>87</u>	<u>5,108</u>	<u>5,077</u>
<u>Нагрупана амортизация</u>						
Салдо на 1 януари	490	339	84	61	574	401
Начислена амортизация за годината	151	151	7	23	158	175
Салдо на 31 декември	<u>641</u>	<u>490</u>	<u>91</u>	<u>84</u>	<u>732</u>	<u>576</u>
<u>Балансова стойност на 31 декември</u>	<u>4,349</u>	<u>4,500</u>	<u>27</u>	<u>3</u>	<u>4,376</u>	<u>4,503</u>
<u>Балансова стойност на 1 януари</u>	<u>4,500</u>	<u>4,651</u>	<u>3</u>	<u>24</u>	<u>4,503</u>	<u>4,676</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.

Към 31.12.2012 г. в състава на дълготрайните материални активи няма включени активи, които са амортизирани напълно, но продължават да се ползват в стопанската дейност на дружеството. (31.12.2011 г.: няма).

11. ВЗЕМАНИЯ ОТ КЛИЕНТИ

Вземанията от клиенти към 31.12.2012 г. в размер на 7 х.лв. (31.12.2011 г.: 6 х.лв.) са възникнали по повод на продажба на услуги и са текущи.

12. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Вземанията от свързани лица към 31.12.2012 г. в размер на 59 х.лв. (31.12.2011 г.: 15 х.лв.) са от Флайинг Карго България ООД и Флекс Карго България ООД и са възникнали по повод на продажба на услуги. Те са текущи и левови.

13. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.12.2012	31.12.2011
	BGN '000	BGN '000
Парични средства в каса	-	1
Разплащателни сметки в банки	76	47
	<u>76</u>	<u>48</u>

Наличните към 31.12.2012 г. парични средства са по сметки на дружеството в Райфайзенбанк (България) ЕАД и УниКредит Булбанк АД.

Паричните средства по видове валути са разпределени в:

- лева – 76 х.лв. (31.12.2011 г.: 48 х.лв.);

14. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

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

С преобразуването (Приложение 1) 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., 2009 г. и 2010 г. не е разпределян дивидент.

15. НЕТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Нетекущите задължения към свързани лица включват получен заем от Флайинг Карго България ООД по договор от 17.07.2008 г. Условието по договора са както следва:

Договорен размер:	1,100 х.лева
Усвоена част:	406 х.лева
Падеж:	31.07.2011 година
Лихвен процент:	3-месечен SOFIBOR и надбавка от 2.75 пункта
Салдо:	
31.12.2010 г.:	406 х.лв. (главница 406 х.лв.; лихва 0 х.лв.), в т.ч.:
Дългосрочна част:	0 х.лв.
Краткосрочна част:	406 х.лв.
31.12.2009 г.:	406 х.лв. (главница 406 х.лв.; лихва 0 х.лв.), в т.ч.:
Дългосрочна част:	406 х.лв.
Краткосрочна част:	0 х.лв.

Към 31.12.2012 г. заемът между свързаните лица е изцяло погасен.

16. БАНКОВИ ЗАЕМИ

С преобразуването на Дружеството, 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 година
Обезпечение:	Ипотека върху БЛОК 1 на офис сграда
Цел на кредита:	Инвестиционна
Салдо към 31.12.2010	98 х. лв – 50 х. евро в т.ч дългосрочна 0 х.лв
Салдо към 31.12.2009	294 х.лв – 150 х. евро в т.ч дългосрочна 98 х.лв

Тъй като УникредитБулбанк АД продължава да погасява месечните вноски от Флайинг Карго България ООД, същите в ФКБ Недвижими Имоти ООД се отчитат по разчетна сметка. На 08.11.2010 година Флайинг Карго България ООД покрива предсрочно към УникредитБулбанк АД остатъка от заема в размер на 66 680,00 евро /левава равностойност 130 414,74 лева/. Сумата е осчетоводена като задължение на ФКБ Недвижими Имоти ООД към Флайинг Карго България ООД. Към 31.12.2010 година дължимата сума на ФКБ Недвижими Имоти ООД към Флайинг Карго България ООД е в размер на 98 х.лева. Към 31.12.2012 г. заемът между свързаните лица е изцяло погасен.

17. ПАСИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ

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

	временна разлика	данък	временна разлика	данък
	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2011
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Дълготрайни материални активи	(1 362)	(136)	(1 392)	(139)
Общо пасиви по отсрочени данъци	(1 362)	(136)	(1 392)	(139)
Неизползвани отпуски	-	-	-	-
Общо активи по отсрочени данъци	10	1	30	3
Нетно салдо на отсрочени данъци върху печалбата (пасиви)	(1 352)	(135)	(1 362)	(136)

18. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ДОСТАВЧИЦИ

Задълженията към доставчици в размер на 49 х.лв. (31.12.2011 г.: 39 х.лв.) са свързани с продажба на услуги. Те са текущи и по валути са както следва:

	31.12.2012 BGN '000	31.12.2011 BGN '000
В лева	49	39
	49	39

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

19. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Задълженията към свързани лица в размер на 2 х.лв. (31.12.2011 г.: 0 х.лв).
Задълженията за доставка на услуги са левови: към Флайинг Карго България ООД.

20. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ

	31.12.2012	31.12.2011
	BGN '000	BGN '000
Данък върху печалбата	3	
Данъци върху доходите на физическите лица		
Данъци за общините		
Данък върху добавената стойност	10	8
	<u>13</u>	<u>8</u>

До датата на издаване на настоящия отчет в дружеството не са извършени други 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.

21. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ЗА СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ

	31.12.2012	31.12.2011
	BGN '000	BGN '000
Задължения към персонала	1	1
Задължения за социално осигуряване		
Начисления за неизползвани отпуски	1	1
	<u>2</u>	<u>2</u>

22. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Дружеството е осъществявало сделки със следните свързани лица:

Флайинг Карго България ООД – дружество под общ контрол
 Флекс Карго България ООД – дружество под общ контрол

Извършените сделки със свързани лица са както следва:

	2012 BGN '000	2011 BGN '000
Продажба на услуги:		
Флекс Карго България	50	48
Флайинг Карго България ООД	304	295
	354	343

	2012 BGN '000	2011 BGN '000
Покупка на услуги:		
Флайинг Карго България ООД	19	19
	19	19

През 2008 г. дружеството е получило *дългосрочен заем* от свързаното предприятие Флайинг Карго България ООД. Към 31.12.2012 г. задълженията по заема са изцяло погасени. Към 31.12.2011 задълженията по главницата по заема възлизат на 382 844,43 лева.

Към 31 декември разчетните взаимоотношения със свързаните предприятия са оповестени в Приложения № 11, 15 и 18.

23. 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.

22.1. 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 те 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 и свързани предприятия, 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.

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.

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

22.2. 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.

22.3. Риск на лихвоносните парични потоци

ФКБ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2012 година

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.

От друга страна, привлечените средства на дружеството под формата на дългосрочни заеми са с променлив лихвен процент. Това обстоятелство частично поставя паричните потоци на дружеството в зависимост от лихвен риск. Покриването на този риск се постига чрез оптимизиране на източниците на кредитни ресурси за постигане на относително по-ниска цена на привлечените средства.

31 декември 2012 г.	безлихвени	с плаващ лихвен %	с фиксиран лихвен %	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Финансови активи				
Търговски вземания	7	-	-	7
Вземания от свързани предприятия	59	-	-	59
Парични средства и парични еквиваленти	76	-	-	76
	<u>142</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>142</u>
Финансови пасиви				
Търговски задължения	49	-	-	49
Задължения за данъци и др.	15	-	-	15
Задължения към свързани предприятия	2	-	-	2
	<u>66</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>66</u>

31 декември 2011 г.	безлихвени	с плаващ лихвен %	с фиксиран лихвен %	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Финансови активи				
Търговски вземания	6	-	-	6
Вземания от свързани предприятия	15	-	-	15
Други вземания и предплатени разходи	1	-	-	1
Парични средства и парични еквиваленти	48	-	-	48
	<u>70</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>70</u>
Финансови пасиви				
Търговски задължения	39	-	-	39
Задължения за данъци и др.	10	-	-	10
Задължения към свързани предприятия	383	383	-	383
	<u>432</u>	<u>383</u>	<u>-</u>	<u>432</u>

22.4. 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 заеми с променлив лихвен процент, предоставени от свързано лице и търговски задължения, поради което се приема, че балансовата им стойност е приблизително равна на тяхната справедлива стойност.

24. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

Не са настъпили събития след 31 декември 2012 г., които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на дружеството за годината, приключила на 31 декември 2012 г.