



ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2011Г.

1. Нематериални дълготрайни активи

Избраният праг на същественост за нематериалните дълготрайни активи на Дружеството е в размер на 500/петстотин/ лева.

Към 31.12.2011 Дружеството не притежава дълготрайни нематериални активи.

2. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Избраният праг на същественост за материалните дълготрайни активи на Дружеството е в размер на 500/петстотин/ лева.

Към 31.12.2011 Дружеството не притежава дълготрайни материални активи.

3. Инвестиционни имоти

	Земля	Сгради	Машини и съоръже- ния	Транспортни средства	Други	Разходи за придобиване на дълготрайни активи	Общо
<i>Отчетна стойност</i>							
1 ЯНУАРИ 2011					550		550
Придобити						144	144
Продажба							
Преоценка					-16		-16
31 ДЕКЕМВРИ 2011					534	144	678
<i>Натрупана амортизация</i>							
1 ЯНУАРИ 2011	-						
Разход за амортизация							
31 ДЕКЕМВРИ 2011							
<i>Балансова стойност</i>							
31 ДЕКЕМВРИ 2011					534	144	678

Към 31.12.2011г. Дружеството извърши последващо оценяване на недвижимите имоти въз основа на допустимия алтернативен подход, т.е. по преоценена стойност, която е равна на справедливата стойност към датата на преоценка, намалена с натрупаните в следствие амортизации и загуби от обезценка, както следва:

- 3 урегулирани поземлени имоти в гр.Лом с обща площ 39 086 кв.м и обща балансова стойност 364/триста шестдесет и четири/хил.лв.

- трети етаж от десететажна административна сграда в гр.Белене с площ от 380 кв.м., обща балансова стойност 170 /сто и седемдесет/ хил.лв.

Балансовата стойност на инвестиционните имоти след последващата им оценка към 31.12.2011г. възлиза на 534 /петстотин тридесет и четири/ хил.лв.



София 1113, ж.к. Гео Милев,
Костя Аумев № 20
тел.: 02/ 895 47 02, факс: 02/ 895 48 73

d.dimitrov@enemona.com
www.fini.bg

4. Търговски и други вземания

	Към 31.12.2011	Към 31.12.2010
Вземания от свързани лица	70	82
Вземания от клиенти и доставчици	-	29
ОБЩО ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ	70	111

5. Парични средства

	Към 31.12.2011	Към 31.12.2010
Парични средства в банки	79	48
Парични средства в брой	-	1
ОБЩО ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	79	49

6. Емитиран капитал

Регистрираният основен капитал включва:

	Към 31.12.2011	Към 31.12.2010
Брой акции	650 000	650 000
Номинал на една акция в лева	1	1
ОСНОВЕН КАПИТАЛ (хил. лв.)	650	650
ЕМИТИРАН КАПИТАЛ (хил. лв.)	650	650

Структурата на акционерния капитал е както следва:

	Към 31.12.2011	%
Брой обикновени акции		
ЕНЕМОНА АД	450 000	69.23%
ЕНЕРГОМОНТАЖ - АЕК	198 266	30.5%
Други акционери	1 734	0.27%
ОБЩО АКЦИИ В АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ	650 000	100%



София 1113, ж.к. Г 60 Милев,
Коста Лулчев No 20
тел.: 02/ 805 47 02, факс: 02/ 805 48 73

d.dimitrov@enemopa.com
www.fini.bg

6. Емитиран капитал (продължение)

Емитираният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31.12.2011 г. капиталът е внесен напълно. Към тази дата ФИНИ АДСИЦ не притежава собствени акции и дъщерни дружества

7. Заеми

Заеми от финансови институции

Получените от Дружеството заеми от финансови институции към 31 декември 2011 и 2010 са както следва:

	Към 31.12.2011	Към 31.12.2010
Инвестиционни кредити – СИБАНК	12	30
ОБЩО БАНКОВИ ЗАЕМИ	12	30

Основните параметри по получените банкови заеми са следните:

Кредитът от СИБАНК се отпусна за закупуване инвестиционен имот трети етаж от десететажна административна сграда в гр.Белене .

8. Търговски и други задължения

	Към 31.12.2011	Към 31.12.2010
Задължения към доставчици	173	173
Задължения към персонала	1	2
Задължения към осигурителни организации	1	-
Други задължения	-	12
ОБЩО	175	187

9. Приходи от продажби

	Годината, приключваща на 31.12.2011	Годината, приключваща на 31.12.2010
Приходи от услуги	67	93
ОБЩО ПРИХОДИ	67	93



София 1113, ж.к. Гео Милев,
Коста Аугчев № 26
тел.: 02/ 805 47 02, факс: 02/ 805 48 73

g.dimitov@efemona.com
www.fini.bg

10. Разходи за услуги

	Годината, приключваща на 31.12.2011	Годината, приключваща на 31.12.2010
Счетоводно консултантски услуги	3	3
Одит	1	1
Наеми	5	2
Невъоръжена охрана	-	14
Оценка недвижими имоти	1	1
КФН, БФБ	2	2
Други услуги	2	2
ОБЩО	14	25

11. Разходи за персонала

	Годината, приключваща на 31.12.2011	Годината, приключваща на 31.12.2010
Възнаграждения	22	20
Социални и здравни осигуровки	4	3
ОБЩО	26	23

12. Други разходи

	Годината, приключваща на 31.12.2011	Годината, приключваща на 31.12.2010
Преоценка на инвестиционни имоти	16	27
Други	5	5
ОБЩО	21	32

13. Други печалби, нетно

	Годината, приключваща на 31.12.2011	Годината, приключваща на 31.12.2010
Постъпления от продадени дълготрайни активи	-	184
Балансова стойност на продадени дълготрайни активи	-	(165)
Печалба от продажба на дълготрайни активи	-	19



14. Финансови разходи

	Годината, приключваща на 31.12.2011	Годината, приключваща на 31.12.2010
Разходи за лихви	2	9
Други финансови разходи	2	3
ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ	4	12

15. Сделки със свързани лица

Таблицата по-долу представя извършените разходи по сделки със свързани лица:

	Годината, приключваща на 31.12.2011	Годината, приключваща на 31.12.2010
ЕНЕМОНА АД	5	2
ОБЩО РАЗХОДИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	5	2

Разходите по сделки със свързани лица представляват предимно разходи по договори за наем на офис.

Таблицата по-долу представя салдата на вземанията от свързани лица :

	Към 31.12.2011	Към 31.12.2010
„ТФЕЦ – Никопол”	70	82
ЕНЕМОНА АД	-	-
ОБЩО	70	82

Таблицата по-долу представя салдата на задълженията към свързани лица към 31 декември 2011 и 2010:

	Към 31.12.2011	Към 31.12.2010
ЕНЕМОНА АД	-	-
ОБЩО	-	-

Вземанията и задълженията от/към свързани лица са необезпечени и се предвижда да се уредят чрез парични плащания. Не са предоставени или получени гаранции във връзка с тези салда. Не е начислена обезценка на вземанията от свързани лица.

16. Финансови инструменти и управление на финансовия риск

Категории финансови инструменти

	Към 31.12.2011	Към 31.12.2010
Финансови активи		
Заеми и вземания	70	111
Парични средства	79	49
Финансови пасиви		
Финансови пасиви по амортизирана стойност	187	217

Заемите и вземанията включват предоставени заеми от Дружеството, в това число други текущи активи и други нетекущи активи, както и търговски и други вземания и брутни суми дължими от клиенти по строителни договори. Във финансовите пасиви по амортизирана стойност са включени получени заеми от Дружеството, задължения по лизинг, както и търговски и други задължения.

Кредитен риск

Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай, че клиентите не изплатят своите задължения.

Към 31 декември 2011 и 2010 състоянието на разчетите с основните контрагенти на Дружеството е както следва:

Наименование	Тип	Балансова стойност на вземането към 31.12.2011	Балансова стойност на вземането към 31.12.2010
Контрагент 1	в страната	70	82
Контрагент 2	в страната	-	29

Търговските и други вземания не са обезпечени.

Ликвиден риск

Ликвидният риск възниква от времето разминаване на договорените падежи на паричните активи и задължения и възможността длъжниците да не са в състояние да уредят задълженията си към Дружеството в стандартните срокове.

Към 31 декември 2011 и 2010 финансовите пасиви на Дружеството, анализирани по остатъчен срок от датата на баланса до датата на последващо договаряне или предвиден падеж, са както следва:

Към 31 декември 2011	От 1 м. до 3 м.	От 3 м. до 1 г.	От 1 г. до 5 г.	Общо
Финансови пасиви				
Търговски и други задължения	2	-	173	175
Заеми	4	8	-	12
Общо финансови пасиви	6	8	173	187

16. Финансови инструменти и управление на финансовия риск(продължение)

Ликвиден риск

Към 31 декември 2010	От 1 м. до 3 м.	От 3 м. до 1 г.	От 1 г. до 5 г.	Общо
Финансови пасиви				
Търговски и други задължения	2	12	173	187
Заеми	-	-	30	30
Общо финансови пасиви	2	12	203	217

Валутен риск

Поради осъществяване на дейността си в национален мащаб и в рамките на ЕС Дружеството е изложено на незначителен валутен риск. Много малък процент от приходите/разходите се генерират във валути, различни от българския лев и еврото. Поради това ръководството на Дружеството счита, че ефектът от възможната промяна на валутните курсове не би повлияло съществено на печалбата или загубата.

Лихвен риск

Дружеството е изложено на риск от промени в лихвените нива основно от получените банкови и облигационни заеми с променлив лихвен процент, които възлизат на общо 12 хил. лв. към 31 декември 2011 и лихвените плащания по тях са базирани на EURIBOR плюс надбавка. Към 31 декември 2011 Дружеството не използва инструменти за компенсиране на потенциалните промени в нивата на EURIBOR.

Капиталов риск

Капиталовата структура на Дружеството се състои от разплащателни средства, получени заеми и собствен капитал, включващ основен капитал.

Коефициентът на задлъжнялост към 31 декември 2011 и 2010 е както следва:

	Към 31.12.2011	Към 31.12.2010
Заеми	12	30
Парични средства и парични еквиваленти	(79)	(49)
Дългосрочни заеми, нетно от парични средства	(67)	(19)
Собствен капитал	650	650
Коефициент на задлъжнялост (заеми нетно от парични средства отнесени към собствения капитал)	(0.1)	(0.03)

Оповестяване за държавния дълг във финансовите отчети по МСФО, относно изявление на Европейският орган за ценни книжа и пазари (ESMA) от 25.11.2011

Към 31.12.2011 Дружеството няма експозиция към държавен дълг, включително и към гръцкия суверенен дълг. Дружеството не притежава държавни ценни книжа.



София 1113, ж.к. Г-о Милев,
Коста Лудчев № 20
тел.: 02/805 47 02, факс: 02/805 48 73

d.dimitrov@enemona.com
www.fini.bg

17. Събития след датата на баланса

На 13.02.2012 год., в гр. София, се проведе заседание на Съвета на директорите на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ“ АДСИЦ, на което се взе решение за продажба на два недвижими имота, собственост на Дружеството, на несвързано лице, което е и извън кръга на заинтересуваните лица по смисъла на чл.114, ал.5 от ЗППЦК, както следва:

- ПОЗЕМЛЕН ИМОТ в гр. Лом с площ 15 582 квадратни метра, съставляващ кадастрален №7084, по плана на ПСЗ – Север, гр. Лом;
- ПОЗЕМЛЕН ИМОТ в гр. Лом с площ 20 004 квадратни метра, съставляващ кадастрален №7041, по плана на ПСЗ – Север, гр. Лом.

Съветът на директорите определя следната продажна цена, която отговаря на стойностите по пазарна оценка на съответния имот, и одобрява проект на договор за продажба:

- За ПОЗЕМЛЕН ИМОТ в гр. Лом с площ 15 582 квадратни метра - 144 900 лв., без ДДС;
- За ПОЗЕМЛЕН ИМОТ в гр. Лом с площ 20 004 квадратни метра - 186 000 лв., без ДДС.

Дата: 23.02.2012г.
Гр.София

СЪСТАВИТЕЛ:.....
/Б.Борисова-Изп.директор-Енида инженеринг АД

Председател на СД:.....
/Цветан Петрушков/

Зам.председател на СД:.....
/Дарин Димитров

