

**ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИИ В
НЕДВИЖИМИ ИМОТИ – ФИНИ
АДСИЦ**

**ГОДИШЕН
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

31 декември 2012

ФИНИ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2012


Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

	Бележки	Към 31.12.2012	Към 31.12.2011
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ			
Инвестиционни имоти	3	168	534
Разходи за придобиване на ДМА	3	144	144
ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ		312	678
ТЕКУЩИ АКТИВИ			
Търговски и други вземания	4	269	70
Парични средства	5	13	79
ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ		282	149
ОБЩО АКТИВИ		594	827
КАПИТАЛ			
Емитиран капитал	6	650	650
Резерви		2	2
Неразпределена печалба		(12)	(15)
Финансов резултат от текущата година		(47)	3
ОБЩО КАПИТАЛ		593	640
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ			
Заеми	7	-	12
ОБЩО НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ		-	12
ТЕКУЩИ ПАСИВИ			
Търговски и други задължения	8	-	173
Задължения към персонала	8	1	2
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ		1	175
ОБЩО КАПИТАЛ И ПАСИВИ		594	827


Съставител: Б. Борисова – Изп. директор
Енида Инженеринг АД


Председател на СД:
Цветан Петрушков


Пламен Ангелов
Регистриран одитор


0316 Пламен
Ангелов
Регистриран одитор


Зам. председател на СД:
Дарин Димитров

Дата на съставяне: 08.03.2013г.

Приложените бележки са неразделна част от настоящия индивидуален финансов отчет.

ФИНИ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2012

Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

Бележки	Годината, приключваща на 31.12.2012	Годината, приключваща на 31.12.2011
Приходи от продажби	9	67
Финансови приходи	9	1
Разходи за услуги	10	(14)
Разходи за персонала	11	(26)
Други разходи	12	(21)
Други печалби, нетно	13	-
Финансови разходи	14	(4)
Печалба преди данъци	(47)	3
Разходи за данъци	25	
Всеобхватен доход	(47)	3
Доход на акция	26	

Съставител: Б. Борисова – Изп. директор
Енида Инженеринг АД

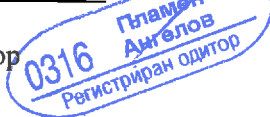


Председател на СД:
Цветан Петрушков

Зам. председател на СД:
Дарин Димитров



Пламен Ангелов
Регистриран одитор



Дата на съставяне: 08.03.2013г.

Приложените бележки са неразделна част от настоящия индивидуален финансов отчет.

ФИНИ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2012
Всяки суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

	Годината приключваща на 31.12.2012	Годината приключваща на 31.12.2011
Парични потоци от оперативна дейност		
Парични постъпления от клиенти	66	121
Плащания към доставчици	(25)	(25)
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения	(19)	(28)
Плащания за данък печалба		
Плащания за други данъци	(71)	(11)
Други парични потоци от основна дейност	(5)	(8)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ/(ИЗПОЛЗВАНИ ЗА) ОСНОВНА ДЕЙНОСТ, НЕТНО	(54)	49
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Плащания за имоти, машини и съоръжения		
Постъпления от продажба на имоти, машини, съоръжения	-	-
Постъпления /плащания / от инвестиционна дейност		
Получени дивиденди		
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ИЗПОЛЗВАНИ ЗА ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ, НЕТНО	-	-
Парични потоци от финансова дейност		
Парични постъпления от заеми		
Погасяване на заеми	(12)	(17)
Платени лихви	-	(2)
Други парични потоци –платени дивиденди		
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ, НЕТНО	(12)	(19)
НЕТНО УВЕЛИЧЕНИЕ / (НАМАЛЕНИЕ) В ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ	(66)	30
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА (БЕЛ. 10)	79	49
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ПЕРИОДА (БЕЛ. 10)	13	79

Съставител: Б. Борисова – Изп. директор
Енида Инженеринг АД

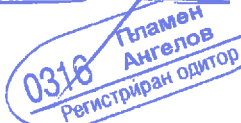


Председател на СД:
Цветан Петрушков



Зам. председател на СД:
Дарин Димитров

Пламен Ангелов
Регистриран одитор



Дата на съставяне: 08.03.2013г.

Приложените бележки са неразделна част от настоящия финансов отчет.

ФИНИ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2012

Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

	Основен капитал	Премии от емисии	Фонд „Резервен”	Неразпределена печалба	Общо
Салдо към 1 януари 2011	650	-	2	(15)	640
Разпределение на печалба от предходни години	-	-	-	-	-
Емитиране на капитал	-	-	-	-	-
Печалба за годината	-	-	-	3	3
Разпределение на дивиденди	-	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2011	<u>650</u>	<u>-</u>	<u>2</u>	<u>(12)</u>	<u>640</u>
Разпределение на печалба от предходни години	-	-	-	-	-
Емитиране на капитал	-	-	-	-	-
Печалба за годината	-	-	-	(47)	-
Разпределение на дивиденди	-	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2012	<u>650</u>	<u>-</u>	<u>2</u>	<u>(59)</u>	<u>593</u>

Съставител: Б. Борисова – Изп. директор
Енида Инженеринг АД



Председател на СД:
Цветан Петрушков



Зам. председател на СД:
Дарин Димитров

Пламен Ангелов
Регистриран одитор



Дата на съставяне: 08.03.2013г.

Приложените бележки са неразделна част от настоящия финансов отчет.

1. Организация и основна дейност

„ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ-ФИНИ” АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти ,по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Предмет на дейност на дружеството е инвестиране на парични средства ,набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти), посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем , лизинг или аренда и продажбата им.

Дружеството е вписано в търговския регистър с Решение № 1 / 23.02.2007г. на Софийски градски съд по ф.д. № 2196 от 2007г.,вписано в Регистъра на търговските дружества под № 115407, том 1580, стр. 125.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел „ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ-ФИНИ” АДСИЦ има едностепенна форма на управление.

На проведено заседание на Съвета на Директорите на 24.11.2011г. се избира Заместник-председател на Съвета на Директорите и член на Съвета на Директорите. Извършва се смяна на адреса на управление на Дружеството.

Към 31 декември 2012 Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

- Цветан Каменов Петрушков – Председател на Съвета на директорите на Дружеството.
- Дарин Илиев Димитров – Зам.председател на Съвета на директорите.
- Евгения Иткова Стоянова – Член на Съвета на директорите.

Дружеството се представлява от Председателят на Съвета на Директорите Цветан Каменов Петрушков и Зам.председателя Дарин Илиев Димитров двамата винаги заедно.

Адрес на управление на дружеството е гр.София община Слатина, ж.к. „Гео Милев”, ул.Коста Лулчев 20.

2. Счетоводна политика

2.1 Обща рамка на финансово отчитане

Дружеството изготвя и представя финансовите си отчети на база на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО (КРМСФО), приети от Европейския съюз (“ЕС”) и приложими в Република България.

2.2 База за изготвяне

Изготвянето на финансов отчет по Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи някои приблизителни счетоводни оценки и предположения, които се отнасят до докладваните балансови активи и пасиви, оповестените условни активи и пасиви, както и до признатите разходи и приходи за периода.

2. Счетоводна политика(продължение)

2.3. Функционална валута и валута на представяне

Съгласно българското счетоводно законодателство, Дружеството води своето счетоводство и изготвя финансов отчет в националната валута на Република България – българския лев, който от 1 януари 1999 е фиксиран към еврото при курс 1.95583 лева = 1 евро. За Дружеството функционалната валута е националната валута на Република България.

Настоящият индивидуален финансов отчет е представен в хиляди български лева (хил. лв.).

2.4. Операции в чуждестранна валута

Операции в чуждестранна валута първоначално се отчитат по обменния курс на Българската народна банка (БНБ) в деня на сделката. Валутнокурсовите разлики, възникнали при уреждането на парични позиции или при преизчисляването им по курс, различен от този, при първоначалното им записване, се отчитат като финансови приходи или разходи за периода, през който възникват. Паричните позиции в чуждестранна валута към 31 декември 2012 са включени в този финансов отчет по заключителния обменен курс на БНБ.

2.5. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията и оборудването се признават първоначално по цена на придобиване, която включва покупната цена и преките разходи, включително мита и невъзстановими данъци върху покупката, след приспадане на търговски отстъпки.

Последващото оценяване на земите и сградите се извършва въз основа на допустимия алтернативен подход, т. е. по преоценена стойност, която е равна на справедливата стойност към датата на преоценка, намалена с натрупаната в последствие амортизация и загубите от обезценка, ако има такива.

Разходите, възникнали след въвеждане на дълготрайните активи в експлоатация, като разходи за ремонти и поддръжка, се отчитат в отчета за доходите за периода, в който са възникнали, освен ако не увеличават полезния живот на активите. Разходите за придобиване на имоти, машини и съоръжения представляват дълготрайни активи в процес на изграждане и се отчитат по себестойност. Тези разходи включват разходите по изграждане на имота и съоръженията и други преки разходи. Разходите за придобиване на имоти, машини и съоръжения не се амортизират, докато съответните активи не се завършат и въведат в експлоатация.

Печалбите или загубите, възникващи при продажба на имоти, машини или съоръжения, се определят като разлика между постъпленията и балансовата стойност на продадените активи, и се признават в отчета за доходите.

2.6. Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличение на капитала или и за двете, отколкото за:

- използване при производствена дейност или административни цели;
- продажба в рамките на обичайната икономическа дейност.

Инвестиционните имоти се признават като актив във финансовите отчети на Дружеството само при условие, че са изпълнени следните две изисквания:

- вероятно е да бъдат получени бъдещи икономически изгоди от инвестиционните имоти;

2. Счетоводна политика(продължение)

2.6. Инвестиционни имоти(продължение)

- стойността на инвестиционните имоти може надеждно да бъде оценена.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти, се отчитат като се използва моделът на справедливата цена. Справедливата цена представлява най-вероятната цена, която може да бъде получена на пазара към датата на баланса.

Промени в справедливата цена на инвестиционните имоти се отразява в Отчета за доходите.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовите отчети на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно дружеството да получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

На всяка дата на изготвяне на финансовите отчети разликата между балансовата и справедливата стойност се отчита като приход или разход в отчета за доходите.

2.7. Нематериални дълготрайни активи

Нематериалните дълготрайни активи се оценяват първоначално по себестойност. При покупка тя е равна на покупната цена, увеличена с всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация. Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното признаване, се признават в отчета за доходите в периода на тяхното възникване, освен ако има вероятност те да доведат до увеличаване на тяхната първоначално оценена ефективност и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. В тези случаи разходите се капитализират.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на отделните активи.

Избраният праг на същественост за нематериалните дълготрайни активи на Дружеството е в размер на 500 (петстотин) лв.

2.8. Обезценка на имоти, машини и съоръжения и нематериални активи

Индивидуалните активи или единиците, генериращи парични потоци, се преглеждат за наличие на индикации за обезценка на стойността им веднъж годишно към датата на изготвяне на баланса, както и тогава когато събития или промяна в обстоятелства показват, че преносната стойност на активите може да не бъде възстановена.

В случаите, в които възстановимата стойност на даден актив е по-ниска от неговата балансова стойност, балансовата сума на актива следва да бъде намалена до размера на възстановимата стойност на актива. Това намаление представлява загуба от обезценка. Възстановимата стойност представлява по-високата от нетната продажна цена на даден актив, базирана на пазарни условия, и стойността в употреба, базирана на сегашната стойност на прогнозираните бъдещи парични потоци, очаквани да се получат от актива в рамките на полезния му срок на годност.

С изключение на репутацията за всички останали активи на Дружеството към всяка дата на отчета ръководството преценява дали съществуват индикации, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена.

2. Счетоводна политика(продължение)

2.9. Данъци

Дължимите данъци се изчисляват в съответствие с българското законодателство. Данъкът върху печалбата се изчислява на база облагаема печалба, като за целта финансовият резултат се преобразува за определени приходно-разходни позиции в съответствие с българското данъчно законодателство.

Съгласно българското данъчно законодателство дружеството не дължи данък върху печалбата.

Дружеството е регистрирано по ЗДДС.

2.10. Доход на персонала

Дружеството не отчита краткосрочни задължения по компенсирани отпуски, възникнали на база неизползван платен годишен отпуск. Краткосрочните задължения към персонала включват заплати и социални осигуровки.

Разходите, свързани с персонала (управленски и административен), включват заплати и хонорари по договори за управление и социални осигуровки.

2.11. Лизинг

Даден лизингов договор се класифицира като финансов лизинг, ако прехвърля по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху актива. Всеки друг лизинг се класифицира като оперативен лизинг.

Финансов лизинг

В началото на лизинговия договор финансовият лизинг се признава като актив на Дружеството в размер, който в началото на лизинговия срок е равен на по-ниската стойност от справедливата стойност на наетата собственост и сегашната стойност на минималните лизингови плащания. Съответстващото задължение към лизингодателя се отчита в баланса като задължение по финансов лизинг.

Лизинговите плащания се разпределят между финансовия разход и намалението на неизплатеното задължение, така че да се получи постоянен периодичен лихвен процент по остатъчното салдо на задължението. Финансовите разходи се признават директно в отчета за доходите.

Оперативен лизинг

Лизинговите плащания по оперативен лизинг се признават като разход в отчета за доходите по линейния метод за целия срок на лизинговия договор, освен ако друга системна база не е представителна за времето, през което потребителят ползва изгодите от наетия актив. Условните разходи за наем се признават като разход, в периода, в който възникват.

Когато се получават стимули при договаряне на оперативен лизинг, те се признават като пасив. Общата полза от стимулите се признава като намаление на разходите за наем през срока на лизинга на линейна база, освен ако друга системна база не представя разпределението във времето на ползите за лизингополучателя от използването на лизинговия актив.

2. Счетоводна политика(продължение)

2.12. Финансови активи

Финансовите активи включват парични средства и финансови инструменти. Финансовите инструменти с изключение на хеджиращите инструменти могат да бъдат разделени на следните категории: кредити и вземания, възникнали първоначално в предприятието, финансови активи, държани за търгуване, инвестиции, държани до падеж и финансови активи на разположение за продажба. Финансовите активи се отнасят към различните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Принадлежността им към съответната категория се преразглежда към всеки отчетен период.

Финансовите активи се признават първоначално по себестойност, която е справедливата стойност на платеното възмездяване и съответните разходи по сделката. Отписването на финансов актив се извършва, когато Дружеството загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив. Тестове за обезценка се извършват към всяка дата на изготвяне на баланса, за да се определи дали са налице обективни доказателства за наличието на обезценка на конкретни финансови активи или групи финансови активи.

Инвестиции, държани до падеж, са финансови инструменти с фиксирани или определяеми плащания и определена дата на падежа. Инвестициите се определят като държани до падеж, ако намерението на ръководството на Дружеството е да ги държи до настъпване на падежа им. Инвестициите, държани до падеж, последващо се оценяват по амортизирана стойност чрез метода на ефективната лихва. В допълнение при наличието на обезценка на инвестицията финансовият инструмент се оценява по настояща стойност на изчислените парични потоци. Всички промени в преносната стойност на инвестицията се отчитат в Отчета за доходите.

Финансови активи, държани за търгуване, са такива активи, които са придобити с цел получаване на печалба вследствие краткосрочните колебания в цената или дилърския марж. Деривативните финансови активи, освен ако не са специално определени и ефективни хеджиращи инструменти, се класифицират като държани за търгуване. Финансовите активи, държани за търгуване, първоначално се признават по себестойност, която е справедливата стойност на платеното насрещно възмездяване. След първоначалното признаване финансовите инструменти от тази категория се оценяват по справедлива стойност, с изключение на тези, за които няма котировки на пазарната цена на активен пазари чиято справедлива стойност не може да бъде надеждно определена.

Финансови активи на разположение за продажба са онези финансови активи, които не са кредити и вземания възникнали в предприятието, инвестиции, държани до падеж, или финансови активи държани за търгуване. Финансовите активи от тази категория последващо се оценяват по справедлива стойност, с изключение на тези, за които няма котировки на пазарната цена на активен пазари чиято справедлива стойност не може да бъде надеждно определена.

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са финансови активи създадени от предприятието посредством директно предоставяне на пари, стоки или услуги на даден дебитор. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизируема стойност, използвайки методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката.

Търговските вземания се обезценяват, когато е налице обективно доказателство, че Дружеството няма да е в състояние да събере сумите дължими му в съответствие с оригиналните условия по сделката.

Паричните средства в лева се оценяват по номинална стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2012. Дружеството отчита като пари и парични средства наличните в брой, парични средства по банко-ви сметки, депозити, краткосрочни и високоликвидни инвестиции, които са лесно обръщаеми в паричен еквивалент и съдържат незначителен риск от промяна в стойността.

2. Счетоводна политика(продължение)

2.13. Капитал

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация.

2.14. Финансови пасиви

Финансовите пасиви се признават тогава, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия.

Всички разходи, свързани с лихви, се признават като финансови разходи в Отчета за доходите.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизируема стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на акционерите на Дружеството, се признават, когато дивидентите са одобрени на Събрание на акционерите.

2.15. Други провизии , условни активи и условни пасиви

Провизиите, представляващи текущи задължения на Дружеството, произтичащи от минали събития, уреждането на което се очаква да породи необходимост от изходящ паричен поток от ресурси, се признават като задължения на Дружеството. Провизиите се признават тогава, когато са изпълнени следните условия:

- дружеството има сегашно задължения в резултат от минали събития;
- има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток ресурси, за да бъде уредено задължението;
- може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението.

Сумата, призната като провизия, представлява най-добрата приблизителна оценка на изходящите парични потоци от ресурси, необходими за уреждането на настоящото задължение към датата на баланса. При определянето на тази най-добра приблизителна оценка Дружеството взема под внимание рисковете и степента на несигурност, съпътстваща много от събитията и обстоятелства, както и ефекта от промяната на стойността на паричните средства във времето, когато те имат значителен ефект.

Провизиите се преглеждат към всяка балансова дата и стойността им се коригира, така че да отрази най-добрата приблизителна оценка към датата на баланса. Ако вече не е вероятно, че ще е необходим изходящ поток ресурс за уреждане на задължението, то провизията следва да се отпише.

Дружеството не признава условни активи, тъй като признаването им може да има за резултат признаването на доход, който може никога да не бъде реализиран.

2.16. Доход от акция

Доходът на една акция се изчислява на база на нетната печалба за разпределение и средно претегления брой на обикновените безналични акции през отчетния период.

2. Счетоводна политика(продължение)

2.17. Други приходи и разходи

Приходите от продажба на продукцията се признават в момента, когато рисковете и изгодите от собствеността върху продукцията са прехвърлени на купувача и разходите във връзка със сделката могат да бъдат надеждно измерени.

Приходите от продажби на стоки и услуги се признават в момента на възникването им, независимо от паричните постъпления и плащания, когато Дружеството изпълни условията на продажбите и значителните рискове и изгоди, свързани със собствеността върху стоките, са прехвърлени на купувача.

Разходите се признават в отчета за доходите, когато възникне намаление на бъдещи икономически изгоди, свързани с намаление на актив или увеличение на пасив, което може да бъде оценено надеждно. Разходите се признават на базата на пряка връзка между извършените разходи и приходите. Когато икономическите изгоди се очаква да възникват през няколко финансови периоди и връзката им с приходите може да бъде определена само най-общо или косвено, разходите се признават в отчета за доходите на базата на процедури за систематично и рационално разпределение.

Приходите и разходите за лихви се начисляват на времева база при съблюдаване на дължимата сума по главницата и приложимия/ефективния лихвен процент.

2.18. Грешки в предходни отчетни периоди

Грешки от предходни периоди са пропуски, неточности или несъответствия в индивидуалните финансови отчети на Дружеството за предходни периоди, възникващи в резултат на пропусната или неправилно използвана надеждна информация. Това е информация, която е била налична към момента на одобрение за издаване на индивидуалните финансови отчети или такава, за която се предполага, че е било възможно да бъде получена и използвана при изготвянето и представянето на тези отчети. Грешки от предходни периоди могат да възникнат при признаването, оценяването, представянето или оповестяването на елементи от финансовите отчети. Те се коригират ретроспективно като се преизчислява сравнителната информация или началните салда на активите, пасивите и капитала (в случаите, когато са възникнали през предходни периоди, за които не е представена информация в индивидуалните финансови отчети). Корекцията се отразява в първите финансови отчети, одобрени за издаване след откриването им.

3. Инвестиционни имоти

	Земя	Сгради	Машини и съоръжения	Транспортни средства	Други	Разходи за придобиване на дълготрайни активи	Общо
<i>Отчетна стойност</i>							
1 ЯНУАРИ 2012					534		534
Придобити						144	144
Продажба					-364		-364
Преценка					-2		-2
31 ДЕКЕМВРИ 2012					168	144	312
<i>Натрупана амортизация</i>							
1 ЯНУАРИ 2012	-						
Разход за амортизация							
31 ДЕКЕМВРИ 2012							
<i>Балансова стойност</i>							
31 ДЕКЕМВРИ 2012					168	144	312

3. **Инвестиционни имоти(продължение)**

Към 31 декември 2012 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 последствие амортизации и загуби от обезценка, както следва:

- 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 декември 2012 възлиза на 168 /сто шестдесет и осем/ хил.лв.

4. **Търговски и други вземания**

	Към 31.12.2012	Към 31.12.2011
Вземания от свързани лица	70	70
Вземания от клиенти и доставчици	199	-
ОБЩО ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ	269	70

5. **Парични средства**

	Към 31.12.2012	Към 31.12.2011
Парични средства в банки	13	79
Парични средства в брой	-	-
ОБЩО ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	13	79

6. **Емитиран капитал**

Регистрираният основен капитал включва:

	Към 31.12.2012	Към 31.12.2011
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

6. Емитиран капитал (продължение)

Структурата на акционерния капитал е както следва:

	Към 31.12.2012	%
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%

6.1 Емитиран капитал

Емитираният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31 декември 2012 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 2012 и 2011 са както следва:

	Към 31.12.2012	Към 31.12.2011
Инвестиционни кредити – СИБАНК	-	12
ОБЩО БАНКОВИ ЗАЕМИ	-	12

Към 31 декември 2012 Дружеството няма задължения към финансови институции и изцяло е погасило задълженията си по главница и лихва по кредит от СИБАНК АД, предоставен за закупуване на инвестиционен имот трети етаж от десететажна административна сграда в гр.Белене.

8. Търговски и други задължения

	Към 31.12.2012	Към 31.12.2011
Задължения към доставчици	-	173
Задължения към персонала	1	1
Задължения към осигурителни организации	-	1
Други задължения	-	-
ОБЩО	1	187

9. Приходи от продажби

	Годината, приключваща на 31.12.2012	Годината, приключваща на 31.12.2011
Приходи от услуги	-	67
Приходи от лихви	-	1
ОБЩО ПРИХОДИ	-	93

10. Разходи за услуги

	Годината, приключваща на 31.12.2012	Годината, приключваща на 31.12.2011
Разходи за външни услуги	15	14
ОБЩО	15	14

11. Разходи за персонала

	Годината, приключваща на 31.12.2012	Годината, приключваща на 31.12.2011
Възнаграждения	15	22
Социални и здравни осигуровки	4	4
ОБЩО	19	26

12. Други разходи

	Годината, приключваща на 31.12.2012	Годината, приключваща на 31.12.2011
Преценка на инвестиционни имоти	2	16
Други	1	5
ОБЩО	3	21

13. Други печалби, нетно

	Годината, приключваща на 31.12.2012	Годината, приключваща на 31.12.2011
Постъпления от продадени дълготрайни активи	365	-
Балансова стойност на продадени дълготрайни активи	(364)	-
Печалба от продажба на дълготрайни активи	1	-

14. Финансови разходи

	Годината, приключваща на 31.12.2012	Годината, приключваща на 31.12.2011
Разходи за лихви	-	2
Други финансови разходи	11	2
ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ	11	4

15. Сделки със свързани лица

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

	Годината, приключваща на 31.12.2012	Годината, приключваща на 31.12.2011
ЕНЕМОНА АД	5	5
ОБЩО РАЗХОДИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	5	5

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 31.12.2012	Към 31.12.2011
„ТФЕЦ – Никопол”	70	70
ЕНЕМОНА АД	-	-
ОБЩО	70	70

Към 31 декември 2012 Дружеството няма задължения по неуредени салда със свързани лица.

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 31.12.2012	Към 31.12.2011
Финансови активи		
Заеми и вземания	269	70
Парични средства	13	79
Финансови пасиви		
Финансови пасиви по амортизирана стойност	1	187

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 2012 и 2011 състоянието на разчетите с основните контрагенти на Дружеството е както следва:

Наименование	Тип	Балансова стойност на вземането към 31.12.2012	Балансова стойност на вземането към 31.12.2011
Контрагент 1	в страната	70	70
Контрагент 2	в страната	199	-

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 2012 и 2011 финансовите пасиви на Дружеството, анализирани по остатъчен срок от датата на баланса до датата на последващо договаряне или предвиден падеж, са както следва:

	От 1 м. до 3 м.	От 3 м. до 1 г.	От 1 г. до 5 г.	Общо
Към 31 декември 2012				
Финансови пасиви				
Търговски и други задължения	1	-	-	1
Заеми	-	-	-	-
Общо финансови пасиви	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1</u>

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

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

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. Към 31 декември 2012 Дружеството няма експозиция по получени заеми, поради което не е изложено на лихвен риск.

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 2012 и 2011 е както следва:

	Към 31.12.2012	Към 31.12.2011
Заеми	-	12
Парични средства и парични еквиваленти	(13)	(79)
Дългосрочни заеми, нетно от парични средства	(13)	(67)
Собствен капитал	650	650
Коефициент на задлъжнялост (заеми нетно от парични средства отнесени към собствения капитал)	(0.02)	(0.01)

16. 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 декември 2012 Дружеството няма експозиция към държавен дълг, включително и към гръцкия суверенен дълг. Дружеството не притежава държавни ценни книжа.

Дата на съставяне: 08.03.2013г.