

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31.12 2012г.

1. Нематериални дълготрайни активи

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

Към 31 декември 2012 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 декември 2012 Дружеството не притежава дълготрайни материални активи.

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	144	687
Придобити							
Продажба					-364		-364
Преоценка					-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

На 13 февруари 2012 в гр. София, на заседание на Съвета на директорите на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ” АДСИЦ, се взема 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.

3. Инвестиционни имоти(продължение)

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.

На 04 април 2012 се осъществява сделката по продажбата на двата поземлени имота в гр.Лом с обща площ 35 586 кв.м и обща стойност 331хил.лв. Имотите са продадени по отчетна стойност и от сделката не е отчетен ефект във финансовия резултат на Дружеството.

На 23 август 2012 е осъществена сделка по покупко-продажба на един урегулиран поземлен имот в гр.Лом с обща площ 3 500 кв.м и обща балансова стойност 33/тридесет и три/хил.лв. От сделката е отчетен ефект във финансовия резултат на Дружеството в размер на 1 хил.лв.

Към 31декември 2012 Дружеството извърши последващо оценяване на недвижим имот 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 31декември 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

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%

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 лихви 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	175

9. Приходи от продажби

	За годината, приключваща на 31.12.2012	За годината, приключваща на 31.12.2011
Приходи от услуги	-	67
Приходи от лихви	-	1
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	365	-
ОБЩО ПРИХОДИ	365	68

10. Разходи за услуги

	За годината, приключваща на 31.12.2012	За годината, приключваща на 31.12.2011
Разходи за външни услуги	15	14
Разходи за персонала	19	26
Преоценка на инвестиционни имоти	2	16
Други разходи	1	5
ОБЩО	37	61

11. Други печалби, нетно

	За годината, приключваща на 31.12.2012	За годината, приключваща на 31.12.2011
Постъпления от продадени инвестиционни имоти	365	-
Балансова стойност на продадени инвестиционни имоти	(364)	-
Печалба от продажба на инвестиционни имоти	1	-

12. Финансови разходи

	За годината, приключваща на 31.12.2012	За 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:

	За годината, приключваща на 31.12.2012	За 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

Таблицата по-долу представя салдата на задълженията към свързани лица към 31 декември 2012 и 2011:

	Към 31.12.2012	Към 31.12.2011
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. Финансов резултат

Текущият финансов резултат на Дружеството към 31 декември 2012 е загуба в размер на 47 хил. лв.

17. 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:

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

Към 31 декември 2012	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	1	-	-	1
Заеми	-	-	-	-
Общо финансови пасиви	1	-	-	1

Ликвиден риск

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 31.12.2011	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)	(0.1)

18. 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: 26.03.2013г.
Гр.София

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

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

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

