

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

**ГОДИШЕН  
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

31 декември 2018

ФИНИ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2018

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

|                                           | Бележки | Към<br>31.12.2018 | Към<br>31.12.2017 |
|-------------------------------------------|---------|-------------------|-------------------|
| <b>НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>                    |         |                   |                   |
| Инвестиционни имоти                       | 3       | -                 | 156               |
| <b>ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>               |         | <b>-</b>          | <b>156</b>        |
| <b>ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>                      |         |                   |                   |
| Търговски и други вземания                | 4       | 375               | 226               |
| Парични средства                          | 5       | -                 | -                 |
| <b>ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>                 |         | <b>375</b>        | <b>226</b>        |
| <b>ОБЩО АКТИВИ</b>                        |         | <b>375</b>        | <b>382</b>        |
| <b>КАПИТАЛ</b>                            |         |                   |                   |
| Емитиран капитал                          | 6       | 650               | 650               |
| Резерви                                   |         | 2                 | 2                 |
| Неразпределена печалба / непокрита загуба |         | (297)             | (278)             |
| Финансов резултат от текущата година      |         | (69)              | (19)              |
| <b>ОБЩО КАПИТАЛ</b>                       |         | <b>286</b>        | <b>355</b>        |
| <b>ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>                      |         |                   |                   |
| Търговски и други задължения              | 7       | 73                | 16                |
| Задължения свързани с персонала           | 7       | 16                | 11                |
| <b>ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>                 |         | <b>89</b>         | <b>27</b>         |
| <b>ОБЩО КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>              |         | <b>375</b>        | <b>382</b>        |

Съставител: В. Бойчев – Счетоводител в  
Енида Инженеринг АД

Изп. директор:

/ ТФЕЦ Никопол ЕАД представлявано  
от изпълнителния директор Богдан Дичев Прокопиев /

Заверил съгласно одиторски доклад от дата:

29.03.2019

Регистриран одитор: / Даниел Иванов № 669 /

669 Даниел  
Иванов  
Регистриран одитор

Регистриран одитор

Дата на съставяне: 07.03.2019г.

Приложените бележки са неразделна част от настоящия индивидуален финансов отчет.

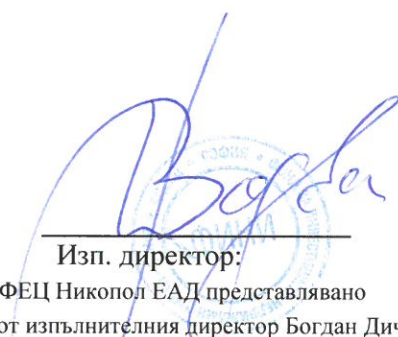
ФИНИ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД  
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2018  
Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

|                                        | Бележки | Годината,<br>приключваща<br>на 31.12.2018 | Годината,<br>приключваща<br>на 31.12.2017 |
|----------------------------------------|---------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Приходи от продажби на имоти           | 3       | 151                                       | -                                         |
| Разходи за услуги                      | 8       | (32)                                      | (4)                                       |
| Разходи за персонала                   | 9       | (6)                                       | (5)                                       |
| Балансова стойност на продадени активи | 10      | (156)                                     | -                                         |
| Други разходи                          | 10      | (24)                                      | (10)                                      |
| Финансови разходи                      | 11      | (2)                                       | -                                         |
| <b>Печалба / загуба преди данъци</b>   |         | <b>(69)</b>                               | <b>(19)</b>                               |
| <b>Всеобхватен доход общо</b>          |         | <b>(69)</b>                               | <b>(19)</b>                               |

  
Съставител: Б. Бойчев – Счетоводител в  
Енида Инженеринг АД



  
Изп. директор:  
/ ТФЕЦ Никопол ЕАД представлявано  
от изпълнителния директор Богдан Дичев Прокопиев /

Заверил съгласно одиторски доклад от дата:  
**29.03.2019**  
Регистриран одитор: Даниел Иванов № 669

**669** Даниел Иванов  
Регистриран одитор

Регистриран одитор

Дата на съставяне: 07.03.2019г.

Приложените бележки са неразделна част от настоящия индивидуален финансов отчет.

ФИНИ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ  
 ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2018  
 Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

|                                                                                        | Годината<br>приключваща<br>на 31.12.2018 | Годината<br>приключваща<br>на 31.12.2017 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Парични потоци от оперативна дейност</b>                                            |                                          |                                          |
| Парични постъпления от клиенти                                                         | -                                        | 5                                        |
| Плащания към доставчици                                                                | (17)                                     | (2)                                      |
| Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения                                      | -                                        | (1)                                      |
| Други парични потоци от основна дейност                                                | (169)                                    | (2)                                      |
| <b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ/(ИЗПОЛЗВАНИ ЗА) ОСНОВНА<br/>ДЕЙНОСТ, НЕТНО</b>                    | <b>(186)</b>                             | <b>-</b>                                 |
| <b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>                                         |                                          |                                          |
| Парични потоци, свързани с нетекущи активи                                             | 182                                      | -                                        |
| <b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ИЗПОЛЗВАНИ ЗА ИНВЕСТИЦИОННА<br/>ДЕЙНОСТ, НЕТНО</b>                   | <b>182</b>                               | <b>-</b>                                 |
| <b>Парични потоци от финансова дейност</b>                                             |                                          |                                          |
| Парични потоци, свързани с получени заеми                                              | 5                                        | -                                        |
| Други парични потоци от финансова дейност                                              | (1)                                      | -                                        |
| <b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ, НЕТНО</b>                                      | <b>4</b>                                 | <b>-</b>                                 |
| <b>НЕТНО УВЕЛИЧЕНИЕ / (НАМАЛЕНИЕ) В ПАРИЧНИТЕ<br/>СРЕДСТВА И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ</b> | <b>-</b>                                 | <b>-</b>                                 |
| <b>ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В<br/>НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА (БЕЛ. 5)</b>       | <b>-</b>                                 | <b>-</b>                                 |
| <b>ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В<br/>КРАЯ НА ПЕРИОДА (БЕЛ. 5)</b>           | <b>-</b>                                 | <b>-</b>                                 |

Съставител: Б. Бойчев - Счетоводител в  
 Енида Инженеринг АД

Иzp. директор:  
 / ТФЕЦ Никопол ЕАД представявано  
 от изпълнителния директор Богдан Дичев Прокопиев /

Заверил съгласно одиторски доклад от дата:  
 29.03.2019  
 Регистриран одитор: Даниел Иванов № 669  
 Регистриран одитор

Регистриран одитор

Дата на съставяне: 07.03.2019г.

Приложените бележки са неразделна част от настоящия финансов отчет.

ФИНИ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ  
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2018

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

|                                              | Основен капитал | Премии от емисии | Фонд „Резервен” | Неразпределена печалба/непокритата загуба | Общо       |
|----------------------------------------------|-----------------|------------------|-----------------|-------------------------------------------|------------|
| Салдо към 1 януари 2017                      | 650             | -                | 2               | (278)                                     | 374        |
| Разпределение на печалба от предходни години | -               | -                | -               | -                                         | -          |
| Емитиране на капитал                         | -               | -                | -               | -                                         | -          |
| Печалба / загуба за годината                 | -               | -                | -               | (19)                                      | (19)       |
| Разпределение на дивиденди                   | -               | -                | -               | -                                         | -          |
| Салдо към 31 декември 2017                   | <u>650</u>      | <u>-</u>         | <u>2</u>        | <u>(297)</u>                              | <u>355</u> |
| Разпределение на печалба от предходни години | -               | -                | -               | -                                         | -          |
| Емитиране на капитал                         | -               | -                | -               | -                                         | -          |
| Печалба / загуба за годината                 | -               | -                | -               | (69)                                      | (69)       |
| Разпределение на дивиденди                   | -               | -                | -               | -                                         | -          |
| Салдо към 31 декември 2018                   | <u>650</u>      | <u>-</u>         | <u>2</u>        | <u>(366)</u>                              | <u>286</u> |

Съставител: Б. Бойчев – Счетоводител  
Енида Инженеринг АД

Изп. директор:  
/ ТФЕЦ Никопол ЕАД представлявано  
от изпълнителния директор Богдан Дичев Прокопиев /

Заверил съгласно одиторски доклад от дата:

29.03.2019

Регистриран одитор:

Данниел Иванов № 669/

669

Данниел  
Иванов

Регистриран одитор

Регистриран одитор

Дата на съставяне: 07.03.2019г.

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. На 12.09.2017г е проведено заседание на общото събрание на акционерите, на което са избрани нови членове на СД на Дружеството.

Към 31 декември 2018 Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

. ТФЕЦ Никопол ЕАД представлявано от изпълнителния директор Богдан Дичев Прокопиев – Изпълнителен директор.

. КОМПЛЕКС ГРУП КОНСУЛТИНГ ЕООД представлявано от управителя Драгомира Тодорова Дойчинова – Зам. председател на Съвета на директорите.

. АНДИ 52 ЕООД представлявано от Управителя Богдан Дичев Прокопиев– Председател на Съвета на директорите.

Дружеството се представлява от изпълнителния директор ТФЕЦ Никопол ЕАД, ЕИК 200072496 чрез Богдан Дичев Прокопиев. Адресът 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 и приложение на принципа за действащото предприятие

Настоящият финансов отчет е изготвен при спазване на принципите за действащото предприятие, текущото начисляване и историческа цена и осигурява информация за финансовото състояние, резултатите от дейността и паричните потоци на Дружеството за периода от 1 януари 2018 г. до 31.12.2018 г.

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.

Към 31 декември 2018 г. регистрираният капитал на Дружеството е в размер на 650 хил.лв. и надвишава нетните активи на Дружеството, които са в размер на 286 хил.лв. Това може да породи съществено съмнение относно възможността на Дружеството да продължи дейността си като действащо предприятие. Ръководството е уверено, че Дружеството ще поддържа нормална дейност, чрез финансова подкрепа от основните акционери, в случай на необходимост.

### **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 2018** 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 преценка, намалена с натрупаната в следствие 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;
- 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.



## 2.9. 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 компенсируеми 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.

## 2.12. 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 2018**. 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.

## 2.13. 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 задължение 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.

## 2.17. 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 2018                |      |        |                     |                      | 156   |                                              | 156   |
| Придобити                    |      |        |                     |                      | -     |                                              | -     |
| Продажба                     |      |        |                     |                      | (156) |                                              | (156) |
| Преценка                     |      |        |                     |                      | -     |                                              | -     |
| 31 ДЕКЕМВРИ 2018             |      |        |                     |                      | -     |                                              | -     |
| <i>Натрупана амортизация</i> |      |        |                     |                      |       |                                              |       |
| 1 ЯНУАРИ 2018                | -    |        |                     |                      |       |                                              |       |
| Разход за амортизация        |      |        |                     |                      |       |                                              |       |
| 31 ДЕКЕМВРИ 2018             |      |        |                     |                      |       |                                              |       |
| <i>Балансова стойност</i>    |      |        |                     |                      |       |                                              |       |
| 31 ДЕКЕМВРИ 2018             |      |        |                     |                      | -     | -                                            | -     |

На 01.02.2018г Дружеството сключва предварителен договор за продажба на находящия се в гр. Белене инвестиционен имот – етаж от административна сграда на обща стойност 181 хил. лв. Сумата е постъпила по разплащателната сметка на части. /01.03.2018г – 40 хил.лв., 06.03.2018г. – 40 хил.лв., 12.03.2018г – 101 хил.лв. / . Дружеството прехвърля инвестиционния имот с Нотариален акт от 27.03.2018г.

На 05.02.2018г. Дружеството сключва предварителен договор за покупка на права за придобиване на недвижими имоти на обща стойност 717 хил.лв. Сумата се заплаща на части – 179 хил.лв. при сключване на предварителния договор и 538 хил. лв., при сключване на окончателния договор. Към 31.12.2018г са преведени от разплащателната сметка 137 хил. лв. на три транша. /14.03.2018 – 90 хил.лв., 21.03.2018г – 22 хил.лв и 28.03.2018г - 25 хил.лв./

Към 31 декември 2018г Дружеството не притежава инвестиционни имоти.

#### 4. Търговски и други вземания

|                                            | Към<br>31.12.2018 | Към<br>31.12.2017 |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Вземания от свързани лица                  | 33                | 33                |
| Вземания от клиенти, доставчици, за данъци | 342               | 193               |
| <b>ОБЩО ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ</b>     | <b>375</b>        | <b>226</b>        |

#### 5. Парични средства

|                                                    | Към<br>31.12.2018 | Към<br>31.12.2017 |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Парични средства в банки                           | -                 | -                 |
| Парични средства в брой                            | -                 | -                 |
| <b>ОБЩО ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ</b> | <b>-</b>          | <b>-</b>          |

Банковата сметка на дружеството е запорирана.

#### 6. Емитиран капитал

Регистрираният основен капитал включва:

|                                    | Към<br>31.12.2018 | Към<br>31.12.2017 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Брой акции                         | 650 000           | 650 000           |
| Номинал на една акция в лева       | 1                 | 1                 |
| <b>ОСНОВЕН КАПИТАЛ (хил. лв.)</b>  | <b>650</b>        | <b>650</b>        |
| <b>ЕМИТИРАН КАПИТАЛ (хил. лв.)</b> | <b>650</b>        | <b>650</b>        |

Структурата на акционерния капитал е както следва:

|                                         | Към<br>31.12.2018 | %           |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------|
| Брой обикновени акции                   |                   |             |
| ЕНЕМОНА АД                              | 360 534           | 55.47%      |
| ЕНЕМОНА ЮТИЛИТИС АД                     | 258 253           | 39.73%      |
| Други акционери                         | 31 213            | 4.80%       |
| <b>ОБЩО АКЦИИ В АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ</b> | <b>650 000</b>    | <b>100%</b> |

Емитираният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31 декември 2018 капиталът е внесен напълно. Към тази дата ФИНИ АДСИЦ не притежава собствени акции и дъщерни дружества.

**7. Търговски и други задължения**

|                                         | Към<br>31.12.2018 | Към<br>31.12.2017 |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Задължения към доставчици               | 4                 | 2                 |
| Задължения към персонала                | 13                | 9                 |
| Задължения към осигурителни организации | 3                 | 2                 |
| Задължения по търговски заеми           | 5                 | -                 |
| Други задължения                        | 64                | 14                |
| ОБЩО                                    | <u>89</u>         | <u>27</u>         |

**8. Разходи за услуги**

|                          | За периода<br>01.01 -<br>31.12.2018 | За периода<br>01.01 -<br>31.12.2017 |
|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Разходи за външни услуги | 32                                  | 4                                   |
| ОБЩО                     | <u>32</u>                           | <u>4</u>                            |

**9. Разходи за персонала**

|                               | За периода<br>01.01 -<br>31.12.2018 | За периода<br>01.01 -<br>31.12.2017 |
|-------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Възнаграждения                | 5                                   | 4                                   |
| Социални и здравни осигуровки | 1                                   | 1                                   |
| ОБЩО                          | <u>6</u>                            | <u>5</u>                            |

**10. Други разходи**

|                                        | За периода<br>01.01 -<br>31.12.2018 | За периода<br>01.01 -<br>31.12.2017 |
|----------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Балансова стойност на продадени активи | 156                                 | -                                   |
| Други                                  | 24                                  | 2                                   |
| ОБЩО                                   | <u>180</u>                          | <u>2</u>                            |

**11. Финансови разходи**

|                         | За периода<br>01.01 -<br>31.12.2018 | За периода<br>01.01 -<br>31.12.2017 |
|-------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Други финансови разходи | 2                                   | -                                   |
| ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ       | <u>2</u>                            | <u>-</u>                            |

## 12. Сделки със свързани лица

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

|                                | За периода<br>01.01 -<br>31.12.2018 | За периода<br>01.01 -<br>31.12.2017 |
|--------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| „ТФЕЦ – Никопол”               | -                                   | -                                   |
| ЕНЕМОНА АД                     | -                                   | -                                   |
| ОБЩО РАЗХОДИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА | -                                   | -                                   |

Към 31.12.2018г ФИНИ АДСИЦ няма извършени разходи по сделки със свързани лица.

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

|                  | Към<br>31.12.2018 | Към<br>31.12.2017 |
|------------------|-------------------|-------------------|
| „ТФЕЦ – Никопол” | 33                | 33                |
| ЕНЕМОНА АД       | -                 | -                 |
| ОБЩО             | 33                | 33                |

Таблицата по-долу представя салдата на задълженията към свързани лица :

|            | Към<br>31.12.2018 | Към<br>31.12.2017 |
|------------|-------------------|-------------------|
| ЕНЕМОНА АД | 2                 | 2                 |
| ОБЩО       | 2                 | 2                 |

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.

## 13. Финансови инструменти и управление на финансовия риск

### Категории финансови инструменти

|                                           | Към<br>31.12.2018 | Към<br>31.12.2017 |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Финансови активи</b>                   |                   |                   |
| Заеми и вземания                          | 375               | 226               |
| Парични средства                          | -                 | -                 |
| <b>Финансови пасиви</b>                   |                   |                   |
| Финансови пасиви по амортизирана стойност | 89                | 27                |

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 2018 и 2017 състоянието на разчетите с основните контрагенти на Дружеството е както следва:

| Наименование | Тип        | Балансова стойност на<br>вземането към<br>31.12.2018 | Балансова стойност<br>на вземането към<br>31.12.2017 |
|--------------|------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Контрагент 1 | в страната | 33                                                   | 33                                                   |
| Контрагент 2 | в страната | 149                                                  | -                                                    |
| Контрагент 3 | в страната | 193                                                  | 193                                                  |

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 2018 и 2017 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.<br>до 3 м. | От 3 м.<br>до 1 г. | От 1 г.<br>до 5 г. | Общо      |
|------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----------|
| <b>Към 31 декември 2018</b>  |                    |                    |                    |           |
| Финансови пасиви             |                    |                    |                    |           |
| Търговски и други задължения | 89                 | -                  | -                  | 89        |
| Заеми                        | -                  | -                  | -                  | -         |
| Общо финансови пасиви        | <u>89</u>          | <u>-</u>           | <u>-</u>           | <u>89</u> |

|                              | От 1 м.<br>до 3 м. | От 3 м.<br>до 1 г. | От 1 г.<br>до 5 г. | Общо      |
|------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----------|
| <b>Към 31 декември 2017</b>  |                    |                    |                    |           |
| Финансови пасиви             |                    |                    |                    |           |
| Търговски и други задължения | 27                 | -                  | -                  | 27        |
| Заеми                        | -                  | -                  | -                  | -         |
| Общо финансови пасиви        | <u>27</u>          | <u>-</u>           | <u>-</u>           | <u>27</u> |

## 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 2018 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 2018 и 2017 е както следва:

|                                                                                              | Към<br>31.12.2018 | Към<br>31.12.2017 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Заеми                                                                                        | 5                 | -                 |
| Парични средства и парични еквиваленти                                                       | -                 | -                 |
| Дългосрочни заеми, нетно от парични средства                                                 | 5                 | -                 |
| Собствен капитал                                                                             | 650               | 650               |
| Коефициент на задлъжнялост (заеми нетно от парични средства отнесени към собствения капитал) | 0.008             | -                 |

#### 14. 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 2018 Дружеството няма експозиция към държавен дълг, включително и към гръцкия суверенен дълг. Дружеството не притежава държавни ценни книжа.

#### 15. Финансов резултат

Дружеството е отчетело нетна загуба в размер на 69 хил. лв. през годината, завършваща на 31 декември 2018 г.

Дата на съставяне: 07.03.2019 г.