

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

**ГОДИШЕН
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

31 декември 2009

ВЯРНО С ОРИГИЛАЛА
ПОДПИС:.....



ФИНИ АД СИЦ

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009

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

	Бележки	Към 31.12.2009	Към 31.12.2008
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ			
Инвестиционни имоти	3	742	742
Разходи за придобиване на ДМА	3	144	
ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ		886	742
ТЕКУЩИ АКТИВИ			
Търговски и други вземания	4	23	2
Други данъчни вземания	4	28	
Парични средства	5	19	17
ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ		70	19
ОБЩО АКТИВИ		956	761
КАПИТАЛ			
Емитиран капитал	6	650	650
Резерви		2	
Неразпределена печалба		(65)	(19)
Финансов резултат от текущата година		30	53
ОБЩО КАПИТАЛ		617	684
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ			
Заеми	7	146	61
ОБЩО НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ		146	61
ТЕКУЩИ ПАСИВИ			
Търговски и други задължения	8	190	14
Задължения към персонала	8	2	1
Задължения осигуровки	8	1	1
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ		193	16
ОБЩО КАПИТАЛ И ПАСИВИ		956	761

Съставител: Ст. Бонев - прокурист на
Енида Инженеринг

Пламен Ангелов
Регистриран одитор

0316 Пламен Ангелов
Регистриран одитор

Изпълнителен директор: Р. Рашков

Дата на съставяне: 17.02.2010г.

Приложените бележки са неразделна част от настоящия индивидуален финансов отчет.

ВЕРНО С ОРИГИНАЛА

ПОДПИС: _____

ФИНИ АДСИЦ

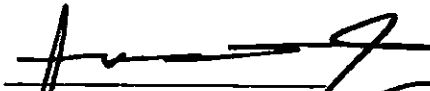
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2009

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

	Бележки	Годината, приключваща на 31.12.2009	Годината, приключваща на 31.12.2008
Приходи от продажби	9	91	47
Финансови приходи	10		182
Разходи за услуги	11	(30)	(50)
Разходи за персонала	12	(23)	(24)
Други разходи	13		(93)
Финансови разходи	14	(8)	(9)
Печалба преди данъци		30	53
Разходи за данъци	25		
Всеобхватен доход		30	53
Доход на акция	26		


Съставител: Ст. Бонев - прокурист на
Енида Инженеринг


Изпълнителен директор: Р. Рашков


Пламен Ангелов
Регистриран одитор


Дата на съставяне: 17.02.2010г.

Приложените бележки са неразделна част от настоящия индивидуален финансов отчет.


БЯРНООБРИТИНАЛА
ПОДПИС:  2

ФИНИ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2009

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

	Годината приключваща на 31.12.2009	Годината приключваща на 31.12.2008
Парични потоци от оперативна дейност		
Парични постъпления от клиенти	132	74
Плащания към доставчици	(67)	(57)
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения	(22)	(29)
Плащания за данък печалба		
Плащания за други данъци	(16)	(3)
Други парични потоци от основна дейност	(7)	(6)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ/(ИЗПОЛЗВАНИ ЗА) ОСНОВНА ДЕЙНОСТ, НЕТНО	20	(21)
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Плащания за имоти, машини и съоръжения		(160)
Постъпления /плащания / от инвестиционна дейност		147
Получени дивиденди		
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ИЗПОЛЗВАНИ ЗА ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ, НЕТНО		(13)
Парични потоци от финансова дейност		
Парични постъпления от заеми	100	
Погасяване на заеми	(15)	(112)
Платени лихви	(6)	
Други парични потоци –платени дивиденди	(97)	
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ, НЕТНО	(18)	(112)
НЕТНО УВЕЛИЧЕНИЕ / (НАМАЛЕНИЕ) В ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ	2	(146)
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА (БЕЛ. 10)	17	163
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ПЕРИОДА (БЕЛ. 10)	19	17

Съставител: Ст. Бонев -прокурор на
Външна Инженеринг

Пламен Ангелов
Регистриран одитор

0316

Пламен Ангелов
Регистриран одитор

Изпълнителен директор: Р.Рашков

Дата на съставяне: 17.02.2010г.

Приложените бележки са неразделна част от настоящия финансов отчет.



ФИНИ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2009

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

	Основен капитал	Премии от издаване на акции	Законови резерви	Неразпределена печалба	Общо
САЛДО КЪМ 1 ЯНУАРИ 2008	650			(19)	631
Ефект от корекция на грешка (бел. 29)					
САЛДО КЪМ 1 ЯНУАРИ 2008(ПРЕИЗЧИСЛЕН)	650			(19)	631
Разпределение на печалба от предходни години					
Емитиране на капитал (бел. 11)					
Печалба за годината				53	53
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2008(ПРЕИЗЧИСЛЕН)	650			34	684
Разпределение на печалба от предходни години			2	(2)	
Печалба за годината				30	30
Разпределение на дивиденди				(97)	(97)
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009	650		2	(35)	617

Съставител: Ст. Бонев - прокурор на
Енида Инженеринг

Изпълнителен директор: Р. Рашков

Пламен Ангелов
Регистриран одитор

Дата на съставяне: 17.02.2010г.

Приложените бележки са неразделна част от настоящия финансов отчет.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

ПОДПИС:.....

2. Счетоводна политика - продължение

1. Организация и основна дейност

„ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ-ФИНИ“ АД СИЦ 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 предоставяне 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“ АД СИЦ** има едностепенна форма на управление.

Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

- Румен Петков Рашков – Председател на Съвета на директорите на Дружеството и Изпълнителен Директор.
- Инж. Цветан Каменов Петрушков – Зам.председател на Съвета на директорите.
- Анна Миткова Кожухарова – Член на Съвета на директорите.

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор и Председател на Съвета на директорите Румен Петков Рашков и Зам.председател на Съвета на директорите инж. Цветан Каменов Петрушков.

Адрес на управление на дружеството е гр.София община Триадица, ж.к. „Иван Вазов“ , ул.Балша №1, бл.9, ет.2

Към 31 декември 2009 и 2008 в Дружеството работят съответно 4 и 4 служители.

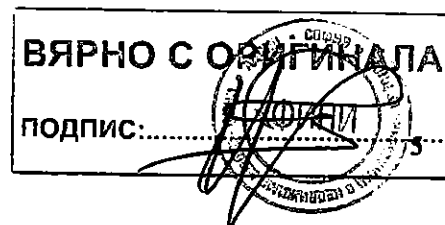
2. Счетоводна политика

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

Индивидуалният финансов отчет е изготвен в съответствие с принципа на историческата цена, с изключение на земи и сгради, които се оценяват по справедлива стойност, при прилагане за първи път на МСФО. Този финансов отчет е изготвен в съответствие с принципа на текущото начисляване и действащото предприятие.



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 2009 са включени в този финансов отчет по заключителния обменен курс на БНБ.

2.5. Счетоводни предположения и преценки

Изготвянето на финансов отчет в съответствие с МСФО изисква от ръководството да прави преценки и предположения, които засягат отчетната стойност на активите, пасивите и оповестяването на условните активи и пасиви към датата на финансовия отчет и отчетната стойност на приходите и разходите през отчетния период. Въпреки че тези преценки се основават на най-доброто познаване на ръководството относно настоящите събития и дейности, действителните резултати могат да се различават от тези преценки.

2.6. 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 земята 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.

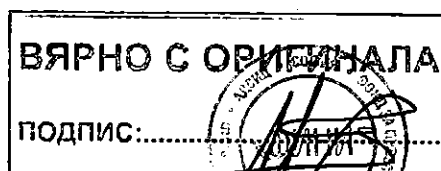
Активите на Дружеството се амортизират чрез прилагане на линейния метод на амортизация. Полезният живот на основните класове активи към 31 декември 2009 и 2008 е както следва:

Активи

Полезен живот
(години)

Сгради
Машини
Оборудване
Стопански инвентар

От 45 г. до 51 г.
От 5 г. до 7 г.
От 5 г. до 7 г.
От 5 г. до 10 г.



2. Счетоводна политика - продължение

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

2.7. 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.

2.8. Нематериални активи

Софтуерът и лицензиите са главните компоненти, които съставляват нематериалните активи. Нематериалните активи са оценявани първоначално по цена на придобиване. Нематериалните активи се признават, ако в бъдеще е възможно да се получи икономическата изгода, която е следствие от притежанието на актива, и стойността на актива може да бъде оценена достоверно. След първоначалното признаване, нематериалните активи се оценяват по цена на придобиване минус натрупана амортизация и загуби от обезценка. Нематериалните активи се амортизират за полезния си живот чрез използване на линейния метод.

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

На всяка дата на изготвяне на баланса Дружеството извършва преглед на балансовата стойност на имотите, машините и съоръженията, и нематериалните активи за да определи дали съществуват индикации за настъпила обезценка. Ако съществува такава индикация, се определя възстановимата стойност на актива, за да се определи размера на загубата от обезценка, ако има такава. В случай, че не е възможно да се определи възстановимата



2. Счетоводна политика - продължение

стойност на отделния актив, Дружеството определя възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, към която активът принадлежи.

Нематериални активи с неопределен полезен живот и нематериални активи, които не са на разположение за ползване, се тестват за обезценка ежегодно и също така, когато съществува индикация за обезценка на актива.

Възстановимата стойност е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите за продажба и стойността в употреба. При оценяване стойността в употреба, очакваните бъдещи парични потоци се дисконтират до настоящата им стойност чрез дисконтова ставка преди данъчно облагане, която отразява настоящата пазарна оценка на стойността на парите и специфичните за актива рискове. Ако възстановимата стойност на актив (или генерираща парични потоци единица) е по-малка от балансовата му стойност, то последната се намалява до възстановимата му стойност.

Загуба от обезценка се признава незабавно за разход, освен ако съответният актив се пренася по преоценена стойност, в който случай загубата от обезценка се счита за намаление на преоценката.

В случай на възстановяване на загубата от обезценка, балансовата стойност на актива (или на единицата, генерираща парични постъпления) се увеличава до променената му възстановима стойност, но така, че намалената балансова стойност да не превишава балансовата стойност, която би била определена при положение, че в предходни периоди не е била признавана загуба от обезценка за дадения актив (генерираща парични потоци единица). Възстановяването на загуба от обезценка се признава веднага като приход, освен ако съответният актив се пренася по преоценена стойност, в който случай възстановяването на обезценка се счита за увеличение на преоценката.

2.10 Материални запаси

Материалните запаси се състоят от материали и незавършено производство, което представлява незавършено строителство по договор, включващо строителни съоръжения и материали („материали“) и външни услуги, свързани с незавършените етапи от изпълнение на договора.

Материалните запаси се оценяват по по-ниската от цената на придобиване/себестойността и нетната реализируема стойност. Цената на придобиване включва покупната цена, разходите за преработка, както и други разходи, които възникват във връзка с довеждането на материалните запаси до настоящето им местоположение и състояние. Нетната реализируема стойност е предполагаемата продажна цена, намалена с всички разходи за довършване и разходите, които ще възникнат при маркетинга, продажбата и разпространението. Потреблението на материалните запаси се извършва по метода средно-претеглена цена. При внос на материали се използва обменният курс от датата на издаване на фактурата.

2.11. Доход на персонала

Съгласно МСС 19 Доходи на персонала, Дружеството признава задължения за обезщетения при пенсиониране, които се изчисляват от лицензиран актюер на базата на кредитния метод на прогнозните единици.

2.12. Лизинг

ЗЯРНО С ОРИГИНАЛА
ПОДПИС:.....



2. Счетоводна политика - продължение

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.

2.13. Провизия

Провизии се признават, когато Дружеството има настоящи задължения (правно или конструктивно) в резултат на минало събитие, има вероятност за погасяване на задължението да е необходим поток, съдържащ икономически ползи, и може да бъде направена надеждна оценка на стойността на задължението.

Стойността, призната като провизия, е най-добрата приблизителна оценка на разходите, необходими за покриване на сегашното задължение към датата на баланса, като се вземат предвид рисковете и несигурностите около задължението. Когато провизия се измерва с паричните потоци, определени за погасяването на сегашното задължение, то балансовата стойност на провизия представлява настоящата стойност на паричните потоци.

Когато за някои или всички икономически изгоди, свързани с уреждането на задължение, се очаква да бъдат възстановени от трета страна, вземанията се признават за актив, ако е сигурно, че възстановената сума ще се получи и вземанията могат да бъдат измерени надеждно.

2.14. 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 (като амортизация, провизии, липси и неустойки и други) в съответствие с българското данъчно законодателство.

ЗЯРНО С ОРИГИНАЛА
ПОДПИС: 

2. Счетоводна политика - продължение

Съгласно българското данъчно законодателство дружеството не дължи данък върху печалбата.

Дружеството е регистрирано по ЗДДС

Отсрочените данъчни пасиви се отчитат за всички временни разлики, подлежащи на данъчно облагане, освен в случаите, когато възникват от първоначалното отчитане на актив или пасив при сделка, която към момента на извършване не дава отражение нито на счетоводната, нито на данъчната печалба (загуба).

Отсрочените данъчни активи се отчитат за всички временни разлики, подлежащи на приспадане до степента, до която е вероятно да има бъдеща облагаема печалба, срещу която да се извършат съответните приспадания по отсрочени данъчни активи. Това не се отнася за случаите, когато те възникват от първоначалното отчитане на актив или пасив при сделка,

която към момента на извършване не дава отражение нито на счетоводната, нито на данъчната печалба (загуба).

Текущите и отсрочени данъци се признават като приход или разход и се включват в нетната печалба за периода, освен в случаите, когато тези данъци възникват от сделка или събитие, отчетени за същия или различен период директно в собствения капитал. Текущите и отсрочени данъци се начисляват или приспадат директно от собствения капитал, когато тези данъци се отнасят за позиции, които се начисляват или приспадат в собствения капитал.

2.15. Финансови инструменти

Финансовите инструменти на Дружеството включват парични средства в брой и в банки, търговски и други вземания, предоставени и получени заеми, търговски и други задължения.

Ръководството на Дружеството счита, че справедливата стойност на финансовите инструменти е близка до балансовата им стойност. Справедлива стойност е тази, за която актив може да бъде разменен или пасив да бъде уреден, между информирани и независими страни в справедлива и непринудителна сделка.

Инвестициите се признават и описват на датата на търгуване, където покупката или продажбата на инвестиция се осъществява чрез договор, чиито условия изискват доставката на инвестицията в рамките на определения от съответния пазар срок, и първоначално се оценяват по справедлива стойност, нетно от разходите по сделката, с изключение на тези финансови активи, класифицирани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които първоначално се измерват по справедлива стойност.

2.16.1. Финансови активи

Финансовите активи се класифицират в следните специфични категории: „финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата“, „инвестиции, държани до падеж“, „финансови активи на разположение за продажба“ и „заеми и вземания“. Класификацията зависи от типа и целта на финансовите активи и се определя при първоначалното им признаване.

Търговските вземания, заемите и другите вземания, които имат фиксирани или определени плащания, които не се търгуват на активен пазар, се класифицират като „заеми и вземания“.



2. Счетоводна политика - продължение

Към 31 декември 2009 и 2008 Дружеството не притежава „финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата“, „инвестиции, държани до падеж“ и „финансови активи на разположение за продажба

Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства включват парични средства в брой и по сметки в банки. Дружеството счита всички високоликвидни финансови инструменти с матуритет 3 месеца или по-малко за парични еквиваленти. За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и еквиваленти включват парични средства и парични еквиваленти, както е описано по-горе.

Заеми и вземания

Заемите и вземанията се оценяват по амортизирана стойност чрез метода на ефективната лихва, с изключение на текущите вземания, където признаването на лихвата би било

незначително. Търговските вземания на дружеството са представени в баланса в „Търговски и други вземания“.

Търговските и други вземания са представени по тяхната номинална стойност, намалена с евентуална загуба от обезценка. На база на преглед на вземанията към края на годината се извършва преценка за загуби от обезценка и несъбираемост.

Финансови активи, освен такива, отчитани по справедлива стойност чрез печалбата или загубата, се преценяват за наличие на индикации за обезценка към датата на изготвяне на финансовия отчет. Финансов актив се счита за обезценен само тогава, когато съществуват обективни доказателства, че в резултат на едно или повече събития, настъпили след първоначалното му признаване, очакваните парични потоци са намалели.

За определени категории финансови активи, като търговски вземания, активи, за които се преценява, че не се обезценяват индивидуално, са последващо преценявани за обезценка на колективна база. Обективни доказателства за обезценка на портфейл от вземания може да включва минал опит на Дружеството по събиране на плащания, увеличаване броя на закъснелите плащания в портфейла за повече от средния кредитен период от 180 дни, както и наблюдавани промени в националните или местните икономически условия, които са свързани с просрочването на вземанията.

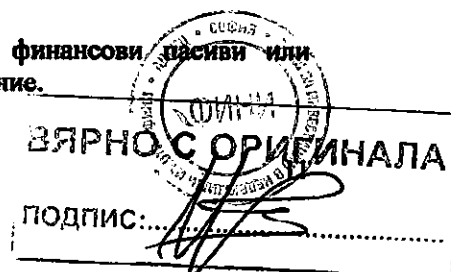
За финансови активи, отчитани по амортизирана стойност, стойността на загубата от обезценка е разликата между балансовата стойност на активите и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент.

С изключение на финансовите активи на разположение за продажба, ако в последващ период стойността на загубата от обезценка намалее и намалението може обективно да се припише на събитие след признаването на обезценката, предходната призната загуба от обезценка се отразява в отчета за доходите до степенята до която балансовата стойност на инвестицията, в деня в който обезценката се отразява, не превишава стойността, която амортизираната стойност би имала, ако не се признава обезценка.

2.16.2 Емитирани финансови пасиви и капиталови инструменти

Класификация като дългови или капиталови

Дълговите и капиталовите инструменти се класифицират като финансови пасиви или капиталови в съответствие със същността на договорното споразумение.



2. Счетоводна политика - продължение

Капиталови инструменти

Капиталов инструмент е всеки договор, който свидетелства за остатъчен интерес в активите на дружество след приспадане на всичките му пасиви. Капиталовите инструменти се отчитат по получените постъпления, нетно от разходите по емитирането им.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват получени заеми (банкови заеми, облигационни заеми и други заети средства) и търговски и други задължения.

Заемите първоначално се оценяват по справедлива стойност, намалена с направените разходи по извършване на транзакцията. Впоследствие заемите се отчитат по амортизируема стойност, като всяка разлика между дължимите плащания (нетирани с разходите по извършването на транзакциите) и стойността на заема се признава в отчета за доходите през периода на заема, като се използва методът на ефективния лихвен процент.

Методът на ефективния лихвен процент представлява метод за определяне на амортизираната стойност на финансов инструмент и за разпределяне на прихода/разхода от него за определен период от време. Ефективният лихвен процент е лихвата, която точно дисконтира очакваните бъдещи парични постъпления или плащания (включително всички получени такси и други надбавки или отбивки) за очаквания живот на финансовия инструмент или, когато е подходящо за по-кратък период, до балансовата му стойност.

Заемите се признават като краткосрочни, освен в случаите, при които Дружеството има безусловното право да отложи плащането на задължението за поне 12 месеца след датата на баланса.

Търговските и други задължения са оценени по стойността, по която се очаква да бъдат погасени в бъдеще.

2.16.3 Други приходи и разходи

Приходите от продажба на продукция 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.

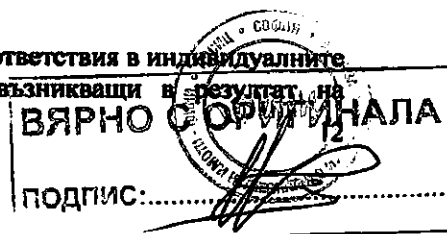
Приходите от продажби на стоки и услуги се признават в момента на възникването им, независимо от паричните постъпления и плащания, когато Дружеството изпълни условията на продажбите и значителните рискове и изгоди, свързани със собствеността върху стоките, са прехвърлени на купувача.

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.

2.16.4 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



2. Счетоводна политика - продължение

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>Очаквана стойност</i>							
1 ЯНУАРИ 2009					742		742
Придобити						144	144
31 ДЕКЕМВРИ 2009					742	144	886
<i>Намрущана амортизация</i>							
1 ЯНУАРИ 2009	-						
Разход за амортизация							
31 ДЕКЕМВРИ 2009							
<i>Балансова стойност</i>							
31 ДЕКЕМВРИ 2009					742	144	886

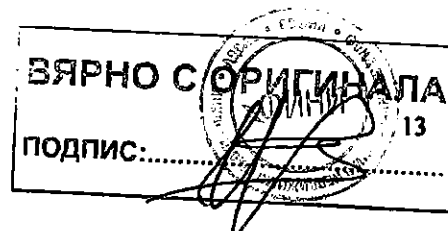
Към 31.12.2009г. дружеството притежава следните имоти:

- 3 урегулирани поземлени имоти в гр.Лом с обща площ 39 086 кв.м и обща балансова стойност 387/триста осемдесет седем/хил.лв.
- трети етаж от десететажна административна сграда в гр.Белене с площ от 380 кв.м., обща балансова стойност 190/сто деведесет/хил.лв.
- УПИ №II/две/ земя – дворно място с площ 9 100 кв.м., находящ се в с.Черковица, общ.Никопол, в кв.20А, със застроени дървообработващ цех 720кв.м., ремонтна работилница и склад - 300 кв.м., метален навес - 441 кв.м. и портал 12 кв.м. на обща балансова стойност 165 /сто шестдесет пет/ хил.лв.

Балансовата стойност на инвестиционните имоти след последващата им оценка към 31.12.2009г. възлиза на 742 /седемстотин четиридесет и две/ хил.лв.

4. Търговски и други вземания

	Към 31.12.2009	Към 31.12.2008
Вземания от свързани лица	2	2
Вземания от клиенти и доставчици	21	
Други вземания- данъци за възстановяване	28	0
ОБЩО ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ	51	2



2. **Счетоводна политика - продължение**

5. **Парични средства**

	Към 31.12.2009	Към 31.12.2008
Парични средства в банки	18	17
Парични средства в брой	1	
ОБЩО ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	19	17

6. **Емитиран капитал**

Регистрираният основен капитал включва:

	Към 31.12.2009	Към 31.12.2008
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 31.12.2008	%
Брой обикновени акции		
ЕНЕМОНА АД	450,000	69.23%
Марин Димитров Колев	117,000	18.00%
Цвятко Васков Петров	51,800	7.97%
ЕНЕРГОМОНТАЖ - АЕК	29,466	4.53%
Други акционери	1,734	0.27%
ОБЩИ АКЦИИ В АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ	650,000	100%

6.1 **Емитиран капитал**

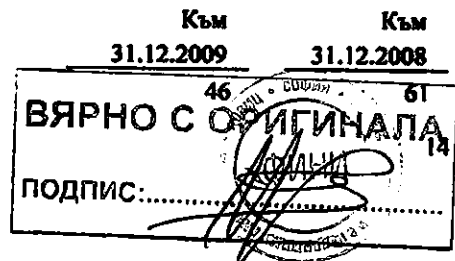
Емитираният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31.12.2009 г. капиталът е внесен напълно. Към тази дата ФИНИ АДСИЦ не притежава собствени акции и дъщерни дружества

7. **Заеми**

Заеми от финансови институции

Получените от Дружеството заеми от финансови институции към 31 декември 2009 и 2008 са както следва:

	Към 31.12.2009	Към 31.12.2008
Инвестиционни кредити – СИБАНК		



2. Счетоводна политика - продължение

Интернешънъл Асет Банк – за оборотни средства
ОБЩО БАНКОВИ ЗАЕМИ

100	-
146	61

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 31.12.2009	Към 31.12.2008
Задължения към доставчици	190	
Задължения към свързани лица		14
Задължения към персонала	2	1
Задължения към осигурителни организации	1	1
ОБЩО	193	16

9. Приходи от продажби

	Годината, приключваща на 31.12.2009	Годината, приключваща на 31.12.2008
Приходи от услуги	91	47
ОБЩО ПРИХОДИ	91	47

10. Финансови приходи

	Годината, приключваща на 31.12.2009	Годината, приключваща на 31.12.2008
Други финансови приходи -	-	182
ОБЩО ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ	-	182

11. Разходи за услуги

	Годината, приключваща на 31.12.2009	Годината, приключваща на 31.12.2008
Счетоводно консултантски услуги	5	9
Одит	1	1
Наеми	0,6	10
Невъоръжена охрана	15	10
Оценка недвижими имоти		1
Присъединяване към ел.мрежа		5
Други услуги	8,4	14
ОБЩО	30	50

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА 15
ПОДПИС: _____

2. **Счетоводна политика - продължение**

12. **Разходи за персонала**

	Годината, приключваща на 31.12.2009	Годината, приключваща на 31.12.2008
Възнаграждения	20	18
Социални и здравни осигуровки	3	6
ОБЩО	23	24

13. **Други разходи**

	Годината, приключваща на 31.12.2009	Годината, приключваща на 31.12.2008
Други	-	93
ОБЩО	-	93

14. **Финансови разходи**

	Годината, приключваща на 31.12.2009	Годината, приключваща на 31.12.2008
Разходи за лихви	6	6
Други финансови разходи	2	3
ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ	8	9

15. **Сделки със свързани лица**

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

	Годината, приключваща на 31.12.2009	Годината, приключваща на 31.12.2008
„Енемона” АД	0,6	10
ОБЩО РАЗХОДИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	0,6	10

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

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

	Към 31.12.2009	Към 31.12.2008
„Енемона” АД	2	
„ТФЕЦ - Никопол		2
ОБЩО	2	2

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
16
ПОДПИС:.....

2. Счетоводна политика - продължение

Таблицата по-долу представя салдата на задълженията към свързани лица към 31 декември 2009 и 2008:

	Към 31.12.2009	Към 31.12.2008
ТФЕЦ - НИКОПОЛ		7
ЕНЕМОНА АД		7
ОБЩО	-	14

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 31.12.2009	Към 31.12.2008
Финансови активи		
Заеми и вземания	51	2
Парични средства	19	17
Финансови пасиви		
Финансови пасиви по амортизирана стойност	339	77

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.

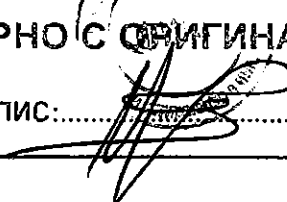
Към 31 декември 2009 и 2008 състоянието на разчетите с основните контрагенти на Дружеството е както следва:

Наименование	Тип	Балансова стойност на вземането към 31.12.2009	Балансова стойност на вземането към 31.12.2008
Контрагент 1	в страната	21	-
Контрагент 2	в страната	2	-
Контрагент 3	в страната	-	2

Търговските и други вземания не са обезпечени.

Ликвиден риск

Ликвидният риск възниква от времевото 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.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
ПОДПИС:  17

2. Счетоводна политика - продължение

Към 31 декември 2009 и 2008 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 2009				
Финансови пасиви				
Търговски и други задължения	3	190	-	193
Заеми		106	46	152
Общо финансови пасиви	3	296	46	345
Към 31 декември 2008				
Финансови пасиви				
Търговски и други задължения	2	14	-	16
Заеми	-	-	61	61
Общо финансови пасиви	2	14	61	77

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

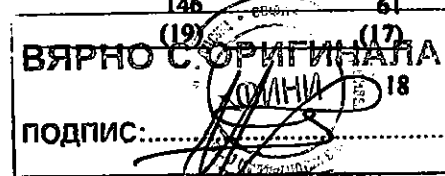
Дружеството е изложено на риск от промени в лихвените нива основно от получените банкови и облигационни заеми с променлив лихвен процент, които възлизат на общо 152 хил. лв. към 31 декември 2009 и лихвените плащания по тях са базирани на EURIBOR плюс надбавка. Към 31 декември 2009 Дружеството не използва 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 2009 и 2008 е както следва:

	Към 31.12.2009	Към 31.12.2008
Заеми	146	61
Парични средства и парични еквиваленти	(19)	(17)



2. Счетоводна политика - продължение

Дългосрочни заеми, нетно от парични средства	127	44
Собствен капитал		
Коефициент на задлъжнялост (заеми нетно от парични средства отнесени към собствения капитал)	0.195	0,07

17 Грешки от предходни отчетни периоди

На 23.03.2009г.е подписан двустранно анекс към договор за наем от 01.08.2008г.сключен между ФИНИ АДСИЦ и ТФЕЦ Никопол.Въз основа на подписания анекс на 23.03.2009г. ФИНИ АДСИЦ издава кредитно известие на стойност 6 930,00лв.,която сума касае отчетените през 2008г. приходи от наем.Дружеството е направило необходимите счетоводни записвания, като сравнителната информация в настоящия индивидуален финансов отчет е преизчислена.

- Увеличение на задълженията към свързани лица със	7 хил.лв.
- Намаление на финансовия резултат със	7 хил.лв.

	Към 31.12.2008г	Ефект от грешки	Към 31.12.2008г. преизчислени
БАЛАНС			
Търговски и други задължения	7	7	14
Неразпределена печалба	60	(7)	53
ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ			
Приходи от услуги	54	(7)	47
Нетна печалба за годината	60	(7)	53

Дата на съставяне: 17.02.2010г.



2. Счетоводна политика - продължение

ФИНИ АДЕСИЦ

**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
КЪМ НАЧАЛОТО НА НАЙ РАННИЯТ
СРАВНИТЕЛЕН ПЕРИОД**

		Към 31.12.2009	Към 31.12.2008	Към 31.12.2007 преизчислени
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	Бележки			
Инвестиционни имоти	3	742	742	567
Разходи за придобиване на ДМА	3	144		
ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ		886	742	567
ТЕКУЩИ АКТИВИ				
Търговски и други вземания	4	23	2	
Други данъчни вземания	4	28		88
Парични средства	5	19	17	163
ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ		70	19	251
ОБЩО АКТИВИ		956	761	818
КАПИТАЛ				
Емитиран капитал	6	650	650	650
Резерви		2		
Неразпределена печалба		(65)	(19)	
Финансов резултат от текущата година		30	53	(19)
ОБЩО КАПИТАЛ		617	684	631
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ				
Заеми	7	146	61	178
ОБЩО НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ		146	61	178
ТЕКУЩИ ПАСИВИ				
Търговски и други задължения	8	190	14	9
Задължения към персонала	8	2	1	
Задължения осигуровки	8	1	1	
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ		193	16	9
ОБЩО КАПИТАЛ И ПАСИВИ		956	761	818

Съставител: Ст. Бонев - прокурист
Енида Инженеранг

Пламен Ангелов
Регистриран одитор

Дата на съставяне: 17.02.2010г.

Изпълнителен директор: Р. Рашков

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

ПОДПИС: _____ 20