**„ЕНЕРДЖИ ИНВЕСТ" ЕАД**

# ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА, ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ, ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С МЕЖДУНАРОДНИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ФИНАНСОВО ОТЧИТАНЕ

**31 ДЕКЕМВРИ 2013**

# СЪДЪРЖАНИЕ


**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

**ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР**

| | |
|---|---|
| **ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ** | **1** |
| **ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД** | **2** |
| **ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ** | **3** |
| **ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ** | **4** |
| **БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ** | **5-22** |

# ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

# ЗА 2013

**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**
**За годината, приключваща на 31 декември 2013**

## *Данни за Дружеството, историческа справка и развитие*

*"Енерджи Инвест" ЕАД („Дружеството") е учредено на 14.03.2006 г. като съществуването му не е ограничено със срок. Дружеството е вписано в Търговския регистър на СГС на 21.03.2006 г. под № 3248/2006 г. Дружеството е пререгистрирано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията на 10.05.2009 г. с ЕИК: 175059241.*

***Седалище и адрес на управление на „Енерджи Инвест" ЕАД:***
*гр. София, район "Възраждане", бул. "Христо Ботев" № 57, телефон / факс: (02) 4008 352 / 426.*

***Предмет на дейност на дружеството:***
*Реализиране и управление на инвестиционни проекти в областта на енергетиката, изграждане, поддържане и експлоатация на съоръжения за производство на електрическа енергия, производство на електрическа енергия от възобновяеми енергийни източници, търговско представителство и посредничество, както и извършване на всякакви други търговски сделки, незабранени от Закона.*

*През отчетния период не са правени промени в юридическия статут на дружеството, нито в структурата на собствеността върху него. „Енерджи Инвест" ЕАД е 100% собственост на „Адванс Екуити Холдинг" АД – дялов инвеститор, набиращ капитала си на Българската фондова борса-София.*

*Към края на 2009 г. основният капитал на „Енерджи Инвест" ЕАД е 2 400 хил. лв., разпределен в 2 400 000 бр. обикновени поименни акции с номинална стойност от 1 (един) лев всяка и е напълно внесен от едноличния му собственик.*

*Дружеството има Съвет на директорите с мандат от три години в състав:*

Венцеслав Стоянов Петров – Председател на Съвета на директорите;

Христо Михайлов Вълев – Изпълнителен директор и Член на Съвета на директорите;

Борислав Витанов Петков – Представител на „Адванс Екуити Холдинг" АД.

*Дружеството се управлява от Изпълнителния директор Христо Михайлов Вълев и се представлява от Изпълнителния директор и Председателя на Съвета на директорите Венцеслав Стоянов Петров заедно и поотделно, а за всяко действие и/или сделка, задължаващи Дружеството с повече от 100 000 (сто хиляди) лв., Дружеството се представлява само заедно от Изпълнителния директор и от Председателя на Съвета на директорите.*

*„Енерджи Инвест" ЕАД притежава 90% от капитала на дружеството „ИнтерСол" АД с ЕИК: 175440057. „ИнтерСол" АД е създадено в края на 2007 г. с цел инвестиции във възобновяеми енергийни източници с фокус фотоволтаични соларни системи. Дружеството изгради и оперира фотоволтаичен парк с мощност 1 MWp край с.Пауново, общ.Ихтиман. Останалите 10% от капитала на „ИнтерСол" АД се притежават от „ЕргоСол" ЕООД.*

**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**
**За годината, приключваща на 31 декември 2013**

# I. Преглед на резултатите от дейността, финансовото състояние и важните събития от дейността на „Енерджи Инвест" ЕАД през 2013 г.

## 1. Финансови резултати от дейността:

През 2013 г. „Енерджи Инвест" ЕАД не реализира приходи от основната си дейност, тъй като в рамките на периода не притежава приходогенериращи активи, а извършва единствено инвестиции в развитието на проекта си за вятърна електроцентрала (ВяЕЦ), находящ се в землището на с. Гурково, общ. Балчик, обл. Добрич.

Дружеството формира приходи от услуги в размер на 3 хил. лв., които са в резултат на отдадени под аренда земеделски имоти, както и приходи от продажба на дълготрайни активи в размер на 93 хил. лв. (*виж Важни събития през периода*).

Разходите за основна дейност на „Енерджи Инвест" ЕАД и неговите административни разходи са в размер на общо 83 хил. лв. и запазват нивото си от предходната година. Дружеството реализира финансови разходи в размер на 359 хил. лв., формирани от обслужването на инвестиционен заем, предоставен от едноличния собственик на капитала - „Адванс Екуити Холдинг" АД, както и от обслужване на банкови гаранции, учредени по разработваните от дружеството проекти за вятърни електроцентрали във връзка с §6, ал.2 от ПЗР на Закона за енергията от възобновяеми източници (ЗЕВИ).

Нетният финансов резултат на „Енерджи Инвест" ЕАД по индивидуалния отчет на Дружеството за 2013 г. представлява загуба от 439 хил. лв. при загуба в размер на 1 032 хил. лв. година по-рано.

## 2. Състояние на Дружеството:

През отчетния период дружеството увеличи размера на заема си от едноличния собственик на капитала „Адванс Екуити Холдинг" АД.

Дългосрочните задължения на „Енерджи Инвест" ЕАД към 31.12.2013 г. са както следва:

- Към свързани предприятия („Адванс Екуити Холдинг" АД): 5 134 хил. лв.

През периода Енерджи Инвест" ЕАД не е предоставяло заеми на свързани или трети лица.

Дружеството има условни (задбалансови) задължения в размер на 2 250 хил. лв. Те произтичат от учредени банкови гаранции в полза на „ЕнергоПро Мрежи" АД (правоприемник на „Е.ОН България Мрежи" АД) и „НЕК" ЕАД по съществуващи сключени Предварителни договори за присъединяване на проекти за ветроенергийни централи, разработвани от „Енерджи Инвест" ЕАД, и във връзка с изисквания на ЗЕВИ, влязъл в сила на 03.05.2011 г. Срокът на условното задължение в размер на 100 хил. лв. към „Енерго-Про Мрежи" АД е 30.01.2014 г., а срокът на условното задължение в размер на 2 150 хил. лв. към „НЕК" ЕАД е 30.07.2014 г.

**3. Важни събития през периода:**

**(1).** На 05.02.2013 г., в изпълнение на решения на СД на „Енерджи Инвест" ЕАД съответно от 30.10.2012 г. и 25.01.2013 г., бе реализирана продажба на част от активите на проекта за вятърна електроцентрала (ВяЕЦ) с планирана мощност 4 MW в землището на с.Видно, общ.Каварна, обл.Добрич. Продадени бяха два терена с обща площ от 60 дка и предназначение за земеделски нужди. Върху единия от терените, с площ от 4.405 дка, в периода 2008 – 2012 г. бе развиван проекта за ВяЕЦ, който проект бе прекратен с решението на СД на „Енерджи Инвест" ЕАД от 30.10.2012 г. поради влошени перспективи за неговото успешно приключване, произтичащи от драстичните промени в законодателната среда в сектора на възобновяемите енергийни източници в България. Постигнатата продажна цена на терените бе в размер на 1.55 хил. лв. за дка или общо 93 хил. лв. Останалата част от активите на проекта не могат да бъдат ползвани с алтернативна (т.е. извън проекта) употреба и поради това бяха отнесени като невъзвращаем разход. С реализирането на тази продажба „Енерджи Инвест" ЕАД отчита загуба от проекта в размер на 139 хил. лв.

**(2).** На 22.03.2013 г. „Енерджи Инвест" ЕАД получи от „НЕК" ЕАД проект за договор за присъединяване на ВяЕЦ „Гурково", съгласно който обектът трябва да бъде пуснат в експлоатация в средата на 2017 г., а на територията на Подстанцията на обекта трябва да бъде изградена и Възлова (системна) станция (ВС) 110 kV. Графикът за присъединяване е по-близък спрямо първоначалния, но дружеството поема допълнителен инвестиционен ангажимент по изграждането на ВС, както и редукция на планираната за присъединяване мощност от 42.5 MW на 37.6 MW. С решение на СД на „Енерджи Инвест" ЕАД от 25.03.2013 г. проектът за договор за присъединяване е приет с указания за неговото сключване.

**(3).** На 29.03.2013 г. „Енерджи Инвест" ЕАД и „Проджект Истейт" ЕООД (дружество също еднолично притежавано от собственика на „Енерджи Инвест" ЕАД – „Адванс Екуити Холдинг" АД) сключиха Допълнително споразумение №2 към Договора от 01.09.2011 г. за организиране и администриране на проектни работи по развитието на проект за изграждане на ветроенергиен парк (вятърна електроцентрала) „Гурково", въз основа на което срокът му се удължи с нови 24 месеца. Същото се наложи във връзка с очаквани промени на съществени параметри по присъединяването на ВЕП (ВяЕЦ) „Гурково", в резултат на залегналите в проекта за Договор за присъединяване на обекта нови технически изисквания *(виж т.2 по-горе)*. Работата по промяна на проектната документация следва да започне веднага щом „Енерджи Инвест" ЕАД получи Договора за присъединяване, подписан и от „НЕК" ЕАД, и съответно влязъл в сила..

**(4).** На 18.09.2013 г. „Енерджи Инвест" ЕАД отправи нотариална покана към „Енерго-Про Мрежи" АД за изплащане на имуществени вреди в размер на 1 017 хил.лв. без ДДС, от които 189 хил.лв. претърпени загуби и 828 хил.лв. пропуснати ползи, във връзка с виновно неизпълнение на задължението на „Енерго-Про Мрежи" АД да сключи договор за присъединяване на обекта на „Енерджи Инвест" ЕАД (ВяЕЦ „Дъбрава") в законоопределения срок.

Поради липса на изпълнение от страна на „Енерго-Про Мрежи" АД на претендираната от „Енерджи Инвест" ЕАД сума в указания 14-дневен срок, а и след него, на 19.11.2013 г. Дружеството заведе Искова молба във Варненския Окръжен Съд срещу „Енерго-Про

Мрежи" АД с частичен иск в размер на общо 202.5 хил.лв., вкл. претърпени загуби, пропуснати ползи, съдебни разноски, мораторна лихва.

## II. Основни рискове пред Дружеството

Рисковете, свързани с дейността на „Енерджи Инвест" могат условно да бъдат разделени на две основни групи:

- *Специфични* – произтичащи от характера на дейността, особеностите на отрасъла, в който дружеството оперира, качеството на управлението, и др.

- *Общи* – произтичащи от общата икономическа и политическа среда и въздействащи върху резултатите от дейността на всички икономически агенти.

*Специфичните рискове* пред „Енерджи Инвест" могат да бъдат разделени на:

Оперативен - Функционалната ефективност на проектите в областта на възобновяемите енергийни източници зависи главно от характеристиките (количествени и качествени) на съответния източник – напр. сила, плътност и разпределение на вятъра при проектите за вятърни електроцентрали, интензитет на слънчевата радиация при проектите за соларни паркове и т.н. При недостатъчно добри характеристики на даден възобновяем енергиен източник може да се очаква и влошаване на параметрите на инвестицията в проекта, основаващ се на неговото използване (т.е. удължаване срока на икономическото изплащане на инвестицията). Извършените замервания на вятърните характеристики в района на с.Гурково, общ.Балчик, където се намират терените на основния проект за ветроенергиен парк (вятърна електроцентрала) на Дружеството, дават основания за очакване на отлична функционална ефективност на съоръжението, въпреки че невъзможността за пълно предвиждане на климатичните промени трябва също да се има предвид.

С оглед минимизиране на рисковете от неточно замерване характеристиките на възобновяемите енергийни източници и респективно надценяване очакваната ефективност на проектите, „Енерджи Инвест" ЕАД използва външни консултанти с дългогодишен опит в тази сфера, както и международни консултанти.

Отраслов - Секторът на възобновяемите енергийни източници (ВЕИ) в България претърпя бързо развитие в периода 2010 – 2012 г., поради което правителството и законодателната власт предприеха серия от съществени изменения на нормативната уредба, довели в резултат до намаляване на инвестиционната активност.

Актуалната нормативна уредба в областта на възобновяемите енергийни източници е съсредоточена в приетия през 2011 г. нов специален Закон за енергията от възобновяеми източници (ЗЕВИ), обн. ДВ бр.35 от 03.05.2011 г., както и в базисния Закон за енергетиката. ЗЕВИ отмени действието на Закона за възобновяемите енергийни източници и биогоривата (ЗВАЕИБ) от 2007 г., въвеждайки по-строги процедурни изисквания и конкретни финансови ангажименти към инвеститорите. Като неблагоприятни могат да бъдат характеризирани промените в средата, въведени чрез поправките на ЗЕВИ чрез ЗИД на ЗЕВИ, обнародван в ДВ бр.29 от 10.04.2012 г., както и

тези от 05.12.2013 г.

Секторът е в етап на търсене на равновесното си състояние и до голяма степен зависи от процесите на ребалансиране на цялата енергийна система на страната. В позитивен план, неотменимата подкрепа на Европейския съюз за развитие на енергопроизводство от възобновяеми източници с оглед постигане на енергийна независимост на национално и общоевропейско ниво ще определя дългосрочната жизненост на сектора.

***Общите*** рискове включват макроикономическия и политическия риск. Тези рискове въздействат на всички предприятия в страната и пряко или косвено оказват влияние и върху финансовото състояние на „Енерджи Инвест" ЕАД.

## III. Информация за сключени големи сделки между свързани лица и данни за управляващите

### 1. Сделки между свързани лица:

На 29.03.2013 г. „Енерджи Инвест" ЕАД и „Проджект Истейт" ЕООД (дружество също еднолично притежавано от собственика на „Енерджи Инвест" ЕАД – „Адванс Екуити Холдинг" АД) сключиха Допълнително споразумение №2 към Договора от 01.09.2011 г. за организиране и администриране на проектни работи по развитието на проект за изграждане на ветроенергиен парк (вятърна електроцентрала) „Гурково", въз основа на което срокът му се удължи с нови 24 месеца. Същото се наложи във връзка с очаквани промени на съществени параметри по присъединяването на ВЕП (ВяЕЦ) „Гурково", в резултат на залегналите в проекта за Договор за присъединяване на обекта нови технически изисквания.

Договорът от 01.09.2011 г. между „Проджект Истейт" ЕООД и „Енерджи Инвест" ЕАД – и двете дружества еднолично притежавани от „Адванс Екуити Холдинг" АД, е за организиране и администриране на проектни работи по развитието на проект за изграждане на ВЕП (ВяЕЦ) „Гурково". Възложител по договора е „Енерджи Инвест" ЕАД, в качеството си на собственик на всички активи и права по проекта, а изпълнител – „Проджект Истейт" ЕООД. Предметът на договора обхваща администрирането и финансирането на техническото проектиране на ВяЕЦ „Гурково". Договорът не е с фиксирана стойност, тъй като отделните елементи по изпълнението му биват възлагани на специализирани подизпълнители, с които „Проджект Истейт" ЕООД договаря индивидуални цени. След приключване на проектните работи „Енерджи Инвест" ЕАД има задължението да заплати на „Проджект Истейт" ЕООД всички направени от него разходи, както и възнаграждение в размер на 10 хил. лв.

### 2. Данни за управляващите:

Членовете на СД на „Енерджи Инвест" ЕАД участват в управлението на други дружества, както следва:

| Име | Длъжност | Фирма |
|---|---|---|
| **Венцеслав Стоянов Петров** | *Председател на Управителен съвет* | **„Агро Тера Север" АД** |
| | *Председател на Управителен съвет* | **„Енерджи Ефект" ЕАД** |
| | *Председател на Управителен съвет* | **„Енерджи Инвест" ЕАД** |
| | *Изпълнителен директор* | **„СЕП България" АД** |
| | *Председател на Съвета на Директорите* | **„ИнтерСол" АД** |
| | *Член на Съвета на директорите* | **„Спиди Нет" АД** |
| | *Управител* | **„Адванс Енерджи 1" ООД** |
| | *Изпълнителен директор* | **„СЕП Сървис" ЕАД** |

| | | |
|---|---|---|
| **Борислав Витанов Петков** | *Член на Съвета на директорите* | **„Адванс Терафонд" АДСИЦ** |
| | *Член на Съвета на директорите, представител на „Адванс Екуити Холдинг" АД* | **„СЕП България" АД** |
| | *Член на Съвета на директорите* | **„Евро Финанс Консулт" АД** |
| | *Член на Съвета на директорите* | **„Лазурит 94" АД** |
| | *Член на Съвета на директорите, представител на „Адванс Екуити Холдинг" АД* | **„Енерджи Инвест" ЕАД** |

| | | |
|---|---|---|
| **Христо Михайлов Вълев** | *Изпълнителен Директор* | **„Енерджи Инвест" ЕАД** |
| | *Зам.-председател на Съвета на директорите и Представляващ* | **„ИнтерСол" АД** |

За отчетния период брутното възнаграждение на управляващите дружеството за дейността им в „Енерджи Инвест" ЕАД възлиза на 26.4 хил. лв.

## IV. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

**(1).** На 30.01.2014 г. изтече срока на учредената в полза на „Енерго-Про Мрежи" АД (бившо „Е.ОН България Мрежи" АД) банкова гаранция в размер на 100 хил.лв. по Предварителен договор за присъединяване на обекта на Дружеството – ВяЕЦ „Дъбрава – 4 MW". Обезпечението по банковата гаранция – депозит на „Енерджи Инвест" ЕАД в размер на 103.5 хил.лв. беше освободено. Срещу „Енерго-Про Мрежи" АД е заведен съдебен иск за заплащане на имуществени вреди, причинени от негово виновно неизпълнение на законовите му задължения по присъединяването на обекта ВяЕЦ „Дъбрава".

**(2).** С решение на СД на „Енерджи Инвест" ЕАД от 28.05.2014 г. е даден мандат на изпълнителния директор да извърши продажба на два поземлени имота на Дружеството, находящи се в землището на град Каварна. Имотите – земеделски с площ от 13.175 дка

и урбанизиран (с предназначение за електроенергийно производство) с площ от 2.703 дка и прилежащите към него права, са оценени за общо 135.9 хил.лв. с ДДС. Купувач на имотите е „Лонг ЕМ" ООД, с което „Енерджи Инвест" ЕАД има сключен договор от 2008 г. за изграждане на вятърни ферми, по който договор Дружеството дължи на „Лонг ЕМ" ООД сума от 100.4 хил.лв. с ДДС по издадена фактура от 2009 г.

Във връзка с това при заплащането на продажната цена на имотите е предвидено приспадане на дължимата от „Енерджи Инвест" ЕАД сума.

Сделката бе реализирана на 06.06.2014 г., като с положителната разлика от сумата, „Енерджи Инвест" ЕАД погаси частично друго свое задължение към „Лонг Ман Холдинг" АД по договор за консултиране, техническо проектиране и инвестиционно планиране на ветроенергиен парк „Гурково".

## V. Финансови инструменти, използвани от Дружеството

Основният източник на финансиране на дейността на „Енерджи Инвест" ЕАД през отчетния период е предоставен заем от едноличния собственик на капитала „Адванс Екуити Холдинг" АД.

Заемът е при следните параметри:

(i) Кредитна линия за покриване на инвестиционни разходи:

- максимален размер на заема: до 7 200 000 лв.
- лихвен процент: 6 % на годишна база, платими на тримесечие;
- срок на заема: до 06.02.2016 г..

## VI. Предвиждано развитие на Дружеството

„Енерджи Инвест" ЕАД все още очаква договор за присъединяване на ВяЕЦ „Гурково" от „ЕСО" ЕАД (като правоприемен наследник на „НЕК" ЕАД след разделянето на активите и пасивите на двете държавни дружества в началото на 2014 г.). В рамките на годината се очаква да бъдат окончателно изяснени взаимните ангажименти по договорните отношения.

Дружеството очаква и развитие през 2014 г. на делото срещу „Енерго-Про Мрежи" АД във връзка с отправената по съдебен път претенция за обезщетение за виновно неизпълнение на договорни и нормативно-определени задължения.

**Изпълнителен директор:**

Дата:10.06.2014 г. Христо Вълев

# ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР И ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 31 ДЕКЕМВРИ 2013

Deloitte Audit OOD
UIC 121145199
103, Al. Stambolijski Blvd.
1303 Sofia
Bulgaria

Tel: +359 (2) 80 23 300
Fax: +359 (2) 80 23 350
www.deloitte.bg

Делойт Одит ООД
ЕИК 121145199
бул. „Ал. Стамболийски" 103
София 1303
България

Тел: +359 (2) 80 23 300
Факс: +359 (2) 80 23 350

# ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

**До едноличния собственик на**
**ЕНЕРДЖИ ИНВЕСТ ЕАД**

**Доклад върху финансовия отчет**

1. Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на ЕНЕРДЖИ ИНВЕСТ ЕАД ("Дружеството"), включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2013, отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другата пояснителна информация.

*Отговорност на ръководството за финансовия отчет*

2. Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз, както и за система за вътрешен контрол, която ръководството счита за необходима за изготвянето на финансов отчет, който да не съдържа съществени отклонения, независимо дали те се дължат на измама или на грешка, се носи от ръководството.

*Отговорност на одитора*

3. Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазването на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени грешки.

4. Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени отклонения във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на Дружеството, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на Дружеството. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

Делойт се отнася към едно или повече дружества - членове на Делойт Туш Томацу Лимитид, частно дружество с ограничена отговорност (private company limited by guarantee), регистрирано в Обединеното кралство, както и към мрежата от дружества - членове, всяко от които е юридически самостоятелно и независимо лице. За детайлна информация относно правната структура на Делойт Туш Томацу Лимитид и дружествата - членове, моля посетете www.deloitte.com/bg/za_nas.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/bg/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

5. Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас квалифицирано одиторско мнение.

*База за квалифицирано мнение*

6. Както е оповестено в бел. 4 към приложения финансов отчет, към 31 декември 2013 Дружеството представя в отчета за финансовото състояние земи, предназначени за изграждането на ветроенергийни електроцентрали, както и капитализирани разходи за активи в процес на изграждане, свързани с преотреждане и присъединяване към електрическата мрежа. които са оценени по историческа стойност. Съществуват индикации за обезценка на част от тези капитализирани разходи в размер на 280 хил. лв., поради което ние не бяхме в състояние да потвърдим, доколко те са оценени в съответствие с приложимите счетоводни стандарти, в условията на несигурна бизнес среда.

7. Както е оповестено в бел. 17 към приложения финансов отчет, към 31 декември 2013 Дружеството представя в отчета за финансовото състояние активи по отсрочени данъци в размер на 113 хил. лв., които са оценени по историческа цена. МСС 12 изисква признаването на активи по отсрочени данъци само до степента, до която е вероятно Дружеството да реализира достатъчно облагаеми печалби в бъдеще, от които да бъдат приспаднати временните разлики. Предоставените ни прогнози за очакваното развитие на дейността на Дружеството не предоставят достатъчно надеждни доказателства в подкрепа на възстановимостта на тези активи. Поради това ние не бяхме в състояние да се убедим, чрез прилагането на други одиторски процедури, дали историческата стойност на активите е напълно възстановима.

*Квалифицирано мнение*

8. По наше мнение, с изключение на възможния ефект от оповестеното в параграфи 6 и 7 по-горе, финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2013, както и неговите финансови резултати от дейността и паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с МСФО, приети от Европейския съюз.

*Обръщане на внимание*

9. Към 31 декември 2013 Дружеството представя в отчета за финансовото състояние земи, предназначени за изграждането на ветроенергийни електроцентрали, както и капитализирани разходи за активи в процес на изграждане, свързани с преотреждане и присъединяване към електрическата мрежа на стойност 3,191 хил. лв. Оценката на земите и активите в процес на изграждане е пряко повлияна от предположението за успешното реализиране на проектите, които зависят от обстоятелства и събития извън контрола на Дружеството, оповестени в бележка 1 към приложения финансов отчет. Нашето мнение не е модифицирано във връзка с този въпрос.

10. Обръщаме внимание на бел. 2 към приложения финансов отчет, където е оповестено, че към 31 декември 2013 финансовият отчет е изготвен при спазване на принципа на действащото предприятие. В допълнение чистата стойност на имуществото на Дружеството е под размера на вписания капитал към 31 декември 2013 и 2012, съответно в размер на 321 хил. лв. и 760 хил. лв. Съгласно изискванията на Търговския закон, чл. 252, ал 1, т. 5, когато чистата стойност на имуществото на Дружеството спадне под размера на вписания капитал и ако в срок до една година общото събрание не вземе необходимите мерки за адресиране на този въпрос, Дружеството може да бъде прекратено с решение на съда. Тези обстоятелства пораждат несигурност, която може да породи съществено съмнение относно възможността на Дружеството да продължи дейността си като действащо предприятие. Нашето мнение не е модифицирано по този въпрос.

**Доклад върху други правни и регулаторни изисквания – Годишен доклад за дейността на Дружеството съгласно чл. 33 от Закона за счетоводството**

11. Съгласно изискванията на Закона за счетоводството, чл. 38, алинея 4, ние прегледахме приложения Годишен доклад за дейността на Дружеството. Годишният доклад за дейността, изготвен от ръководството, не е част от финансовия отчет. Историческата финансова информация, представена в Годишния доклад за дейността на Дружеството, съставен от ръководството, съответства в съществените си аспекти на финансовата информация, която се съдържа във финансовия отчет на Дружеството към 31 декември 2012, изготвен в съответствие с МСФО, приети от Европейския съюз. Отговорността за изготвянето на Годишния доклад за дейността на Дружеството от 10 юни 2014, се носи от Ръководството на Дружеството.

Делойт Одит ООД

Делойт Одит ООД




Асен Димов
Управител
Регистриран одитор

10 юни 2014
София

Energy invest
София 1303, Бул. „Христо Ботев" №57, Тел. / Факс (02) 4008 352 / 426

## ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
## към 31 декември 2013 г.
## Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

| | Бележки | Към 31.12.2013 | Към 31.12.2012 |
|---|---|---|---|
| НЕТЕКУЩИ АКТИВИ | | | |
| Имоти, машини и съоръжения | 4 | 399 | 458 |
| Дълготрайни активи в процес на изграждане | 4 | 3,471 | 3,412 |
| Инвестиции в дъщерни дружества | 5 | 1,587 | 1,587 |
| Активи по отсрочени данъци | 17 | 113 | 113 |
| ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ | | 5,570 | 5,570 |
| ТЕКУЩИ АКТИВИ | | | |
| Материални запаси | | - | 93 |
| Търговски и други вземания | 6 | 10 | 43 |
| Парични средства и парични еквиваленти | 7 | 2 | 3 |
| Блокирани парични средства за банкова гаранция | 7 | 681 | 651 |
| ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ | | 693 | 790 |
| ОБЩО АКТИВИ | | 6,263 | 6,360 |
| КАПИТАЛ | | | |
| Основен капитал | 8 | 2,400 | 2,400 |
| Неразпределена печалба | | 237 | 237 |
| Непокрита загуба от минали години | | (1,877) | (845) |
| Текуща загуба | | (439) | (1,032) |
| ОБЩО КАПИТАЛ | | 321 | 760 |
| ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ | | | |
| Задължения по заеми към свързани предприятия | 9 | 5,134 | 5,017 |
| Отложен приход | | - | 11 |
| ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ | | 5,134 | 5,028 |
| КРАТКОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ | | | |
| Задължения към свързани предприятия | 9 | 475 | 257 |
| Други краткосрочни задължения | 10 | 333 | 315 |
| ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ | | 808 | 572 |
| ОБЩО КАПИТАЛ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ | | 6,263 | 6,360 |

Настоящият финансов отчет е одобрен на 10.06.2014 г.

Христо Вълев
Изпълнителен директор

Аделина Самоволска
Главен счетоводител

Приложените бележки са неразделна част от настоящия финансов отчет.

Регистриран одитор
Асен Димов
Дата: 10.06.2014

Energy Invest
София 1303, Бул. „Христо Ботев" №57, Тел. / Факс (02) 4008 352 / 426

**ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД**
**за годината, приключваща на 31 декември 2013**
**Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго**

| | Бележки | Годината, приключваща на 31.12.2013 | Годината, приключваща на 31.12.2012 |
|---|---|---|---|
| Приходи от основна дейност | | - | - |
| Себестойност на продажбите | | - | - |
| Брутна печалба | | - | - |
| Приходи от услуги | 11 | 3 | 19 |
| Приходи от продажба на дълготрайни активи | 11 | 93 | - |
| Себестойност на продажбите | 12 | (93) | - |
| Други приходи | 11 | - | 25 |
| Разходи за основна дейност | 13 | (5) | (22) |
| Административни разходи | 14 | (78) | (59) |
| Разходи от обезценка | 15 | - | (138) |
| Финансови разходи, нетно | 16 | (359) | (871) |
| Загуба преди данъчно облагане | | (439) | (1,046) |
| Приходи от данъци | 17 | - | 14 |
| Загуба за периода | | (439) | (1,032) |

Настоящият финансов отчет е одобрен на 10.06.2014 г.

Христо Вълев
Изпълнителен директор

Аделина Самоволска
Главен счетоводител

Приложените бележки са неразделна част от настоящия финансов отчет.

Регистриран одитор
Асен Димов
Дата: 10.06.2014

СПЕЦИАЛИЗИРАНО ОДИТОРСКО ПРЕДПРИЯТИЕ София Рег. №033 "Делойт Одит" ООД

**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**
**за годината, приключваща на 31 декември 2013**
**Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго**

| | Основен капитал | Натрупана загуба | Общо |
|---|---|---|---|
| САЛДО КЪМ 1 ЯНУАРИ 2012 | 2,400 | (608) | 1,792 |
| Загуба за годината | - | (1,032) | (1,032) |
| САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2012 | 2,400 | (1,640) | 760 |
| Загуба за годината | - | (439) | (439) |
| САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2013 | 2,400 | (2,079) | 321 |

Настоящият финансов отчет е одобрен на 10.06.2014 г.

Христо Вълев
Изпълнителен директор

Аделина Самоволска
Главен счетоводител

Приложените бележки са неразделна част от настоящия финансов отчет.

Регистриран одитор
Асен Димов
Дата: 10.06.2014

СПЕЦИАЛИЗИРАНО ОДИТОРСКО ПРЕДПРИЯТИЕ София Рег. №033 "Делойт Одит" ООД

## ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
## за годината, приключваща на 31 декември 2013
## Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

| | Годината, приключваща на 31.12.2013 | Годината, приключваща на 31.12.2012 |
|---|---|---|
| **ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ** | | |
| Парични постъпления от клиенти | 103 | 18 |
| Парични плащания към персонал | (22) | (15) |
| Парични плащания към доставчици | (30) | (73) |
| (Платени) данъци | - | 4 |
| Получени лихви | 34 | 37 |
| Парични потоци от блокирани парични средства | (31) | (32) |
| Други парични потоци | (90) | (206) |
| **НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ЗА ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ** | (36) | (267) |
| **ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ** | | |
| Покупка на дълготрайни активи | - | (1,143) |
| Предоставени заеми | - | - |
| Възстановени предоставени заеми | - | - |
| Получени лихви по предоставени заеми | - | - |
| Продажба на инвестиции | 4 | - |
| Други парични потоци | - | |
| **НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ/(ЗА) ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ** | 4 | (1,143) |
| **ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ** | | |
| Постъпления от получени заеми | 117 | 1,361 |
| Платени лихви | (87) | (38) |
| Плащания по финансов лизинг | - | (9) |
| **НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ** | 30 | 1,314 |
| **НЕТНО НАМАЛЕНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА ПРЕЗ ПЕРИОДА** | (2) | (96) |
| **ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА** | 3 | 99 |
| **ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В КРАЯ НА ПЕРИОДА** | 1 | 3 |

Настоящият финансов отчет е одобрен на 10.06.2014 г.

Христо Вълев
Изпълнителен директор

Аделина Самоволска
Главен счетоводител

Приложените бележки са неразделна част от настоящия финансов отчет.

Регистриран одитор
Асен Димов
Дата: 10.06.2014

СПЕЦИАЛИЗИРАНО ОДИТОРСКО ПРЕДПРИЯТИЕ София Рег. №033 "Делойт Одит" ООД

Energy Invest
София 1303, Бул. „Христо Ботев" №57, Тел. / Факс (02) 4008 352 / 426

**БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**
**за годината, приключваща на 31 декември 2013**
**Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго**

## 1. ОРГАНИЗАЦИЯ И ОСНОВНА ДЕЙНОСТ

„Енерджи Инвест" ЕАД (Дружеството) е дружество от акционерен тип с едностепенна система на управление и Съвет на директорите, в състав от трима души. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър на СГС през 2006 г., със седалище и адрес на управление: гр.София, район „Възраждане", бул. „Христо Ботев" № 57. Дружеството е пререгистрирано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК: 175059241. Едноличен собственик на капитала на Дружеството е „Адванс Екуити Холдинг" АД.

Предмет на дейност на Дружеството е реализиране и управление на инвестиционни проекти в областта на енергетиката, изграждане, поддържане и експлоатация на съоръжения за производство на електрическа енергия от възобновяеми енергоизточници, както и извършване на всякакви други търговски сделки, незабранени от закона.

През 2013 г. „Енерджи Инвест" ЕАД не реализира приходи от основната си дейност, тъй като в рамките на периода не притежава приходогенериращи активи, а извършва единствено инвестиции в развитието на проекта за вятърна електроцентрала (ВяЕЦ), находяща се в землището на с. Гурково, общ. Балчик, обл. Добрич.

През отчетния период Дружеството реализира приходи от продажба на активи.

„Енерджи Инвест" ЕАД развива проект за ветроенергиен парк с мощност до 43 MW в землището на с.Гурково, общ. Балчик, обл. Добрич.

„Енерджи Инвест" ЕАД има инвестиция в размер на 90% от капитала на „ИнтерСол" АД с ЕИК: 175440057. „ИнтерСол" АД притежава функциониращ фотоволтаичен парк с инсталирана мощност от 1 MWp в землището на с. Пауново, общ. Ихтиман, обл. Софийска.

## 2. ОБОБЩЕНИЕ НА СЧЕТОВОДНИТЕ ПОЛИТИКИ

### База за изготвяне на финансовия отчет

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. МСФО, приети от ЕС, не се различават от МСФО, издадени от СМСС, и са в сила за отчетни периоди, приключващи на 31 декември 2013.

### Стандарти и разяснения влезли в сила в текущия отчетен период

Следните изменения към съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС са влезли в сила за текущия отчетен период:

- МСФО 13 Оценяване по справедлива стойност, приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013);
- Изменения на МСФО 1 Прилагане за първи път на МСФО – хиперинфлация и премахването на фиксирани дати за дружества, прилагащи за първи път МСФО, приети от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013);
- Изменения на МСФО 1 Прилагане за първи път на МСФО – Правителствени заеми, приети от ЕС на 4 март 2013 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013);
- Изменения на МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване – нетиране на финансови активи и финансови пасиви, приети от ЕС на 13 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013);
- Изменения на МСС 1 Представяне на финансови отчети – представяне на пера от друг всеобхватен доход, приети от ЕС на 5 юни 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2012);
- Изменения на МСС 12 Данъци върху дохода – отсрочени данъци: възстановимост на активи, приети от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013);
- Изменения на МСС 19 Доходи на наети лица – подобрения при отчитането на доходите на персонала при напускане, приети от ЕС на 5 юни 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013);
- Изменения на различни стандарти Подобрения на МСФО (2012), произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО, публикуван на 17 май 2012 (МСФО 1, МСС 1, МСС 16, МСС 32, МСС 34) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки (измененията са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013);
- КРМСФО 20 Разходи за премахване на отпадъци по време на производство в открита мина, приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013).

Приемането на тези изменения към съществуващи стандарти не е довело до промени в счетоводната политика на Дружеството.

**БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**
**за годината, приключваща на 31 декември 2013**
**Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго**

## 2. ОБОБЩЕНИЕ НА СЧЕТОВОДНИТЕ ПОЛИТИКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

**Стандарти и разяснения, издадени от СМСС и приети от ЕС, които все още не са влезли в сила**

Следните МСФО, изменения на МСФО и разяснения са приети от ЕС към датата на одобряване на настоящия финансов отчет, но все още не са влезли в сила:

- МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- МСФО 11 Съвместни споразумения, приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия, приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- МСС 27 (ревизиран през 2011) Индивидуални финансови отчети, приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- МСС 28 (ревизиран през 2011) Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия, приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- Изменения на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 11 Съвместни споразумения и МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия – преходни разпоредби, приети от ЕС 4 април 2013 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014),
- Изменения на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия и МСС 27 (ревизиран през 2011) Индивидуални финансови отчети – Инвестиционни дружества, приет от ЕС на 20 ноември 2013 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- Изменения на МСС 32 Финансови инструменти: Представяне - Нетиране на финансови активи и финансови пасиви, приети от ЕС на 13 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014).
- Изменения на МСС 36 Обезценка на активи – Оповестяване на възстановимата стойността за нефинансови активи (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- Изменения на МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване – Новация на деривативи и продължаване на отчитането на хеджиране (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);

Дружеството е избрало да не приема тези стандарти, изменения и разяснения преди датата на влизането им в сила. Дружеството очаква приемането на тези стандарти, изменения и разяснения да не окаже съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството в периода на първоначалното им прилагане.

**Стандарти и разяснения, издадени от СМСС, които все още не са приети от ЕС**

Понастоящем, МСФО, приети от ЕС не се различават съществено от тези, приети от СМСС, с изключение на следните стандарти, изменения на съществуващи стандарти и разяснения, които все още не са одобрени от ЕС към датата на одобряване на настоящия финансов отчет:

- МСФО 9 Финансови инструменти и последващите изменения (ефективната дата все още не е определена);

## 2. ОБОБЩЕНИЕ НА СЧЕТОВОДНИТЕ ПОЛИТИКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

**Стандарти и разяснения, издадени от СМСС, които все още не са приети от ЕС (продължение)**

- Изменения на МСС 19 "Доходи на наети лица" - Планове с дефинирани доходи: Вноски от наетите лица (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014),
- Изменения на различни стандарти Подобрения на МСФО (цикъл 2010-2012), произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 2, МСФО 3, МСФО 8, МСФО 13, МСС 16, МСС 24 и МСС 38) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки (измененията са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2014);
- Изменения на различни стандарти Подобрения на МСФО (цикъл 2011-2013), произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 1, МСФО 3, МСФО 13 и МСС 40) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки (измененията са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2014);
- КРМСФО 21 Налози (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014).

Дружеството очаква, че приемането на тези стандарти, изменения на съществуващите стандарти и разяснения няма да окаже съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството в периода на първоначалното им прилагане.

В същото време, отчитането на хеджирането, отнасящо се до портфейли от финансови активи и пасиви, чиито принципи не са приети от ЕС, е все още нерегулирано.

Според преценката на Дружеството, прилагането на отчитане на хеджирането за портфейли от финансови активи и пасиви съгласно МСС 39: Финансови инструменти: Признаване и оценяване, няма да окаже съществен ефект върху финансовия отчет, ако се приложи към отчетната дата.

**Функционална валута и валута на представяне**

Настоящият финансов отчет е изготвен в хиляди лева, освен в случаите, когато е посочено друго.

От 1 януари 1999 българският лев е обвързан с еврото при курс 1.95583 лева за 1 евро. Българската Народна Банка (БНБ) определя обменни валутни курсове на лева спрямо останалите валути, като използва курса на еврото спрямо съответната валута, определен на международните пазари.

**Сделки в чуждестранна валута**

Сделките в чуждестранна валута се отчитат в български лева чрез прилагането на обменния курс в деня на извършване на сделката. Паричните активи и задължения, деноминирани в чуждестранна валута към 31 декември 2013 г. и 2012 г., се преоценяват по обменния курс към тези дати.

Разликите в обменните курсове при отчитане на сделки в чуждестранна валута по курсове различни от тези, при които първоначално са записани, са включени в отчета за всеобхватния доход при възникването им.

Финансовите инструменти, деноминирани в чуждестранна валута към 31 декември 2013 г. и 2012 г., са отчетени в настоящия финансов отчет по заключителния обменен курс на БНБ.

## 2. ОБОБЩЕНИЕ НА СЧЕТОВОДНИТЕ ПОЛИТИКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

### Действащо предприятие

Финансовият отчет на Дружеството за 2013 г. е изготвен на базата на принципа на действащо предприятие. Към 31 декември 2013 г. регистрираният основен капитал на Дружеството е в размер на 2,400 хил. лв. и надвишава нетните му активи, които са в размер на 321 хил. лв. Ръководството на Дружеството е уверено, че ще продължи своята дейност в бъдеще, чрез поддържане на достатъчна заетост на отдадените под наем инвестиционни имоти и чрез финансовата подкрепа на своите собственици. В допълнение, Дружеството има осигурено достатъчно по обем и характер финансиране за поддържане на нормалната си дейност.

### Приблизителни счетоводни преценки

Представянето на финансовия отчет съгласно МСФО изисква от ръководството да направи най-добри приблизителни оценки и разумно обосновани предположения, които оказват влияние върху отчетените стойности на активите и пасивите, и на оповестяването на условните вземания и задължения към датата на отчета, и съответно върху стойностите на приходите и разходите за отчетния период. Въпреки че приблизителните счетоводни преценки се основават на най-доброто познание на ръководството за текущите събития и действия, действителните резултати биха могли да се различават от тези преценки.

### Дълготрайни материални и нематериални активи

Дълготрайните материални и нематериални активи се признават и първоначално оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена, мита и невъзстановими данъци, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние и на мястото за предвидената му от ръководството употреба. След първоначалното им признаване, дълготрайните материални и нематериални активи се отчитат по цена на придобиване, намалена с размера на натрупаната амортизация и евентуални загуби от обезценки.

Разходите по поддръжка, ремонт и подмяна на незначителни компоненти от имоти, машини, съоръжения и оборудване се начисляват текущо като разход за поддръжка. Разходите за подобрения и модернизация се капитализират. При продажба или бракуване отчетната стойност и съответната натрупана амортизация се отписват.

### Отчитане на счетоводни грешки и прекласификация

### Грешки

Дружеството коригира с обратна сила съществените грешки от предходни периоди в първия комплект финансови отчети, утвърдени за издаване, след като са открити чрез:

**(а)** преизчисляване на сравнителните суми за представения предходен период, в които е възникнала грешка; или

**(б)** в случай че грешката е възникнала преди най-ранно представения предходен период, преизчисляване на началното салдо на активите, пасивите и капитала за най-ранно представения период

Когато е практически неприложимо да се определят специфичните за периода ефекти от дадена грешка върху сравнителната информация за един или повече от представените предходни периоди, предприятието преизчислява началното салдо на активите, пасивите и

## 2. ОБОБЩЕНИЕ НА СЧЕТОВОДНИТЕ ПОЛИТИКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

### Отчитане на счетоводни грешки и прекласификация (продължение)

капитала за най-ранния период, за който е практически приложимо да се направи преизчисление с обратна сила (като това може да бъде текущият период).

Когато в началото на текущия период е практически неприложимо да се определи кумулативният ефект от дадена грешка върху всички предходни периоди, предприятието трябва да преизчисли сравнителната информация с цел да коригира за в бъдеще грешката, от възможно най-ранен бъдещ период.

### Амортизация

Активите се амортизират, прилагайки линеен метод за периода на полезния живот на актива. Полезният живот на основните класове активи към 31 декември 2013 и 2012 в години, както следва:

| | 2013 | 2012 |
|---|---|---|
| Машини | 4,5 | 4,5 |
| Конструкции | 25 | 25 |
| Оборудване | 3,0 | 3,0 |
| Транспортни средства | 4,0 | 4,0 |
| Други материални активи | 7,0 | 7,0 |

### Обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи

Към датата на изготвяне на финансовия отчет ръководството на Дружеството прави преценка дали съществуват индикации за обезценка на дълготрайните материални и нематериални активи. В случай, че се установи, че такива индикации съществуват, се изготвя приблизителна оценка на възстановимата стойност на отделния актив. Когато не е възможно да се изчисли възстановимата стойност на отделния актив, Дружеството определя възстановимата стойност на обекта, генериращ парични потоци, към който активът принадлежи.

Възстановимата стойност е по-високата сума от справедливата стойност, намалена с разходите по продажбата на даден актив и стойността му в употреба.

Един актив се счита за обезценен, ако балансовата му стойност надвишава възстановимата му стойност. Като загуба от обезценка на актив се признава положителната разлика между балансовата стойност и възстановимата стойност на актива.

### Материални запаси

Материалните запаси са признават първоначално по цена на придобиване, която се формира от покупната стойност, вносни мита и такси, както и други разходи, пряко свързани с доставката. Последващата оценка е по по-ниската от цената на придобиване и нетната реализуема стойност. Нетната реализуема стойност се формира от продажната цена, при обичайно протичане на дейността, намалена с разходите по продажбата. При потребление, материалните запаси се оценяват по метода на средно-претеглената стойност.

## 2. ОБОБЩЕНИЕ НА СЧЕТОВОДНИТЕ ПОЛИТИКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

### Финансови инструменти

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда едновременно както финансов актив в едно предприятие, така и финансов пасив или инструмент на собствения капитал в друго предприятие. При първоначалното им признаване финансовите активи (пасиви) се оценяват по справедлива стойност и всички разходи по сделката, в резултат на която възникват финансовите активи (пасиви), с изключение на финансовите активи (пасиви), отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата. Всички редовни покупки и продажби на финансови инструменти се отчитат по метода "дата на търгуване".

Финансовите активи и финансовите пасиви, посочени в отчета за финансовото състояние, включват парични средства и еквиваленти, търговски и други вземания и задължения.

### Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти включват парични средства по банкови сметки и парични средства в брой.

### Търговски и други вземания

Търговските и други вземания се отчитат по номинална стойност (стойността на оригинално издадената фактура), намалена с евентуалната загуба от обезценка.

Провизията за обезценка и несъбираемост се определя на база преглед на салдата в края на отчетния период и се начислява индивидуално за определени позиции, за които съществуват индикации за обезценка и несъбираемост. Несъбираемите вземания се отписват, когато са налице правните основания за това.

### Търговски и други задължения

Търговските и други задължения възникват в резултат на получени стоки или услуги. Краткосрочните задължения не се амортизират и се отчитат по тяхната номинална стойност.

### Задължения по лихвени заеми

Лихвените заеми се отчитат първоначално по справедливата стойност на получените еквиваленти, нетно от разходите, свързани с издаването на заема. След първоначалното им признаване заемите се оценяват по амортизирана стойност чрез прилагане на метода на ефективния лихвен процент. Получените заеми, за които не е удържана такса при тяхното отпускане, не се амортизират.

### Признаване на приходи и разходи

Приходите и разходите се начисляват в момента на тяхното възникване, независимо от момента на паричните постъпления и плащания. Отчитането им се извършва при спазване на изискването за причинно-следствена връзка между тях и когато могат надеждно да се измерят.

Приходите от отдаването на инвестиционните имоти под наем се признават в отчета за всеобхватния доход при спазване на принципа за текущо начисляване за срока на договора.

## 2. ОБОБЩЕНИЕ НА СЧЕТОВОДНИТЕ ПОЛИТИКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

**Признаване на приходи и разходи (продължение)**

Приходите от лихви по депозити се признават в отчета за всеобхватния доход на Дружеството към момента на тяхното възникване, съобразно условията на депозита. Приходите от лихви по дългови ценни книжа се признават текущо в отчета за всеобхватния доход на Дружеството, в момента на тяхното възникване, пропорционално на времевата база, чрез метода на ефективния доход от актива. Реализираните лихви от депозити и ценни книжа, държани до падежа им, се отчитат в отчета за паричните потоци като „Получени лихви". Дивидентите за получаване по дялови участия се признават, когато бъде установено правото на Дружеството да получи такова плащане.

При продажба на стоки приходите се признават, когато Дружеството е прехвърлило на купувача всички съществени рискове, както и изгодите от собствеността върху стоките, като това обикновено съвпада с фактурирането на извършената продажба на купувача.

**Финансови разходи**

Разходите за лихви по заеми се начисляват в отчета за всеобхватния доход за всички инструменти, оценявани по амортизирана стойност чрез използване на метода на ефективния лихвен процент.

**Корпоративен данък**

Корпоративният данък се изчислява на база облагаема печалба за годината като за целта финансовият резултат се преобразува за определени приходно-разходни позиции (като амортизация, провизии, липси и неустойки) съгласно българското данъчно законодателство.

Отсрочените данъци се изчисляват по балансовия метод на задълженията. Отсрочените данъци върху печалбата отразяват нетния данъчен ефект от временните разлики между балансовата стойност на активите и задълженията за целите на финансовия отчет и сумите за данъчни цели. Активите и пасивите по отсрочени данъци се оценяват по данъчните ставки, очаквани да се приложат върху облагаемата печалба през годините, в които тези временни данъчни разлики се очакват да се възстановят или уредят.

Активите и пасивите по отсрочени данъци отразяват данъчните последствия от начина, по които Дружеството очаква, към датата на изготвяне на отчета за финансовото състояние, да възстанови или уреди балансовата стойност на активите и пасивите си. Активите и пасивите по отсрочени данъци се признават независимо от това кога временната разлика ще се прояви обратно.

Активите по отсрочени данъци се признават, когато е вероятно да се генерира достатъчен по размер облагаем доход, срещу който същите да се оползотворят. Към всяка отчетна дата, Дружеството преразглежда непризнатите активи по отсрочени данъци и балансовата стойност на същите. Дружеството признава непризнати преди това активи по отсрочени данъци до размера, до който е вероятно бъдещата данъчна печалба да позволи на същите да се възстановят. Обратно, Дружеството намалява балансовата стойност на отсрочени данъчни активи до размера, до който вече не е вероятно, че ще е налице достатъчна данъчна печалба, която да позволи на ползата от целия или от част от актива да бъде оползотворена.

Задължения по отсрочени данъци се признават за всички облагаеми временни разлики.

Номиналната данъчна ставка за 2013 г. и 2012 г. е 10%.

## 2. ОБОБЩЕНИЕ НА СЧЕТОВОДНИТЕ ПОЛИТИКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

### 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.

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 отчета за финансовото състояние 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 в отчета за всеобхватния доход.

### Условни задължения

Условните задължения не се признават във финансовия отчет. Те се оповестяват, освен ако вероятността от изходящи потоци от ресурси и свързаната с тях икономическа изгода не е прекалено отдалечена във времето. Условните активи не се признават във финансовите отчети, но се оповестяват, когато има вероятност от бъдеща икономическа изгода.

## 3. СЪЩЕСТВЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПРЕЦЕНКИ, ПРИБЛИЗИТЕЛНИ ОЦЕНКИ И ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ

Дружеството прилага МСФО 13 „Оценяване по справедлива стойност" за първи път през настоящия отчетен период. Стандартът въвежда единна база за оценяване на справедлива стойност и насоки за оповестяването й, без да променя изискванията на други стандарти по отношение на това, за кои позиции следва да се прилага и оповестява справедлива стойност.

За целите на финансовото отчитане МСФО 13 дефинира справедливата стойност като цената, която би била получена при продажбата на актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка на основен пазар на датата на оценяване при текущи пазарни условия. Според МСФО 13 справедливата стойност е цената при продажба, независимо от това дали информацията е получена директно от пазарна сделка или чрез използването на друга оценъчна техника.

МСФО 13 има широк обхват като се прилага както за финансови така и за нефинансови инструменти, за които други стандарти изискват или допускат отчитане по справедлива стойност или оповестяване на справедливата стойност. Стандартът не изисква промени в оповестяването за предходни периоди.

Някои от прилаганите счетоводни политики и оповестявания на Дружеството изискват оценка на справедливи стойности за финансови и за не-финансови активи и пасиви. Освен допълнителните оповестявания, приложението на МСФО 13 няма влияние върху сумите, отчетени в настоящия финансов отчет.

## 3. СЪЩЕСТВЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПРЕЦЕНКИ, ПРИБЛИЗИТЕЛНИ ОЦЕНКИ И ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, Дружеството използва наблюдаеми пазарни данни, доколкото това е възможно. Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

- Ниво 1: котирани цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котирани цени, включени в Ниво 1, които, пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.
- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива входящи данни се категоризират в различни нива от йерархията на справедливите стойности. Съответно оценката на справедливата стойност се категоризира в нейната цялост в това ниво от йерархията на справедливите стойности, чиято входяща информация е от значение за цялостната оценка.

При прилагането на възприетите счетоводни политики, ръководството на Дружеството е направило следните преценки, приблизителни оценки и предположения, които са с най-съществен ефект върху сумите, признати във финансовия отчет:

### 3.1. Обезценка на нефинансови активи

Обезценка съществува, когато балансовата стойност на даден актив или обект, генериращ парични потоци надвишава възстановимата му стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите за продажба, и стойността му в употреба. Изчислението на справедливата стойност, намалена с разходите за продажба се базира на наличните данни от обвързващи сделки за продажби със сходни активи между информирани и желаещи сделка страни при справедливи пазарни условия. Изчислението на стойността в употреба се базира на модела на дисконтираните парични потоци.
Паричните потоци се изчисляват от бюджета за следващите пет години и не включват дейности по преструктуриране, които Дружеството все още не е поело като неотменим ангажимент или съществени бъдещи инвестиции, които ще повишат резултатите от използване на актива от обекта, генериращ парични потоци, който е обект на прегледа. Възстановимата стойност е най-чувствителна спрямо нормата на дисконтиране, използвана в модела на дисконтираните парични потоци, както и спрямо очакваните бъдещи парични постъпления и нормата на растеж, която е използвана.

### 3.2. Търговски вземания

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави от ръководството в края на всяка финансова година. Вземанията, при които са констатирани трудности при тяхното събиране, подлежат на анализ за определяне на частта от тях, която е реално събираема, а останалата част до номинала на вземането последователно се признава в отчета за всеобхватния доход като загуба от обезценка. Всички съмнителни вземания, които не са събрани в продължение на повече от една година се третират като несъбираеми и се обезценяват изцяло, доколкото ръководството преценява, че съществува висока несигурност за тяхното събиране в бъдеще.

## 3. СЪЩЕСТВЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПРЕЦЕНКИ, ПРИБЛИЗИТЕЛНИ ОЦЕНКИ И ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

### 3.3. Данъци

Отсрочените данъчни активи се признават за всички неизползвани данъчни загуби до степента, до която е вероятно да е налице облагаема печалба, срещу която те да бъдат приспаднати. Определянето на сумата на отсрочените данъчни активи, която да бъде призната, изисква да бъде направена съществена преценка от ръководството, която да се базира на очакваното време на възникване и нивото на бъдещите облагаеми печалби, както и на бъдещите стратегии за данъчно планиране на Дружеството.

### 3.4. Материални запаси

Към всяка дата на отчета ръководството на Дружеството извършва цялостен преглед и анализ за нетната реализируема стойност на наличните материални запаси. При определяне на нетна реализируема стойност се взема предвид предназначението на съответния материален запас. Съответно материалните запаси, които ще бъдат влагани в производството и са годни за тази цел, не се обезценяват, в случай че готовата продукция се очаква да бъде реализирана на цена равна или превишаваща нейната себестойност.

Ако на база на прегледа се установи, че отчетната стойност на материалните запаси е по-висока от тяхната нетна реализируема стойност, наличните необвързани с производствената програма за влагане или с договори за реализация материални запаси се обезценяват до нетната им реализируема стойност.

## 4. ИМОТИ, МАШИНИ, СЪОРЪЖЕНИЯ И ОБОРУДВАНЕ

| | Земи | Сгради и конструкции | Машини и оборудване | Транспортни средства | ДА в процес на изграждане | Общо |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *Отчетна стойност* | | | | | | |
| 31 декември 2012 | 458 | - | - | 65 | 3,516 | 4,039 |
| Придобити | - | - | - | - | - | - |
| Прехвърлени | (59) | - | - | - | 59 | - |
| Отписани | - | - | - | - | - | - |
| 31декември 2013 | 399 | | | 65 | 3,575 | 4,039 |
| *Натрупана амортизация* | | | | | | |
| 31 декември 2012 | - | - | - | 65 | 104 | 169 |
| Разход за амортизация | - | - | - | - | - | - |
| Отписани | - | - | | - | - | - |
| Обезценка | - | - | - | - | - | - |
| 31 декември 2013 | - | - | - | 65 | 104 | 169 |
| *Балансова стойност* | | | | | | |
| 31 ДЕКЕМВРИ 2012 | 458 | - | - | - | 3,412 | 3,870 |
| 31 ДЕКЕМВРИ 2013 | 399 | - | - | - | 3,471 | 3,870 |

**БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**
**за годината, приключваща на 31 декември 2013**
**Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго**

## 4. ИМОТИ, МАШИНИ, СЪОРЪЖЕНИЯ И ОБОРУДВАНЕ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Разходите за придобиване се разделят на 3 проекта за вятърни електроцентрали: ВяЕЦ „Гурково", ВяЕЦ „Дъбрава", и ВяЕЦ „Каварна". Всеки проект включва закупени терени и документацията свързана с изграждането на електрическа централа.

## 5. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА

Към 31.12.2013 г. „Енерджи Инвест" ЕАД притежава 64 548 обикновени поименни акции, които представляват 90% от капитала на дружеството „ИнтерСол" АД и са в размер на 1,587 хил. лв.

## 6. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

| | Към 31.12.2013 | Към 31.12.2012 |
|---|---|---|
| Вземания от клиенти и доставчици | 2 | 25 |
| ДДС за възстановяване | 8 | 18 |
| | 10 | 43 |

## 7. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

| | Към 31.12.2013 | Към 31.12.2012 |
|---|---|---|
| Разплащателни сметки и парични средства в брой: | | |
| В български лева | 1 | 3 |
| Парични средства в депозити | 1 | - |
| Блокирани парични средства: | - | - |
| За банкови гаранции | 681 | 651 |
| | 683 | 654 |

Блокираните парични средства са реален залог върху всички настоящи, бъдещи и условни вземания, относно банкова гаранция за добро изпълнение в полза на „Национална електрическа компания" ЕАД, съгласно Договор за реален залог върху вземания между „Енерджи Инвест"ЕАД и „Банка Пиреос България" АД.

## 8. ОСНОВЕН КАПИТАЛ

Към 31 декември 2013 г. и 2012 г. основният капитал на „Енерджи Инвест" ЕАД е в размер на 2,400 хил. лв. и се състои от 2 400 000 броя обикновени поименни акции с право на глас и с номинална стойност 1 лев.

## 9. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЗАЕМИ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

| ДЪЛГОСРОЧНИ | | Към 31.12.2013 | Към 31.12.2012 |
|---|---|---|---|
| Заем предоставен от свързани лица | „Адванс Екуити Холдинг" АД | 5,134 | 5,017 |
| | | 5,134 | 5,017 |

| КРАТКОСРОЧНИ | | Към 31.12.2013 | Към 31.12.2012 |
|---|---|---|---|
| Задължения към свързани лица | „Адванс Екуити Холдинг" АД | 475 | 257 |
| | | 475 | 257 |

Към 31 декември 2013 г. и 2012 г. заемът от „Адванс Екуити Холдинг" АД представлява кредитна линия за покриване на инвестиционни разходи с лихвен процент 6% на годишна база, платими на тримесечие и срок на заема 06.02.2016 г.

## 10. ДРУГИ КРАТКОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

| | Към 31.12.2013 | Към 31.12.2012 |
|---|---|---|
| Задължения към доставчици | 293 | 277 |
| Задължения към банкови институции | - | 18 |
| Задължения към персонала и осигурителни предприятия | 35 | 18 |
| Задължения към държавни институции | 5 | 2 |
| | 333 | 315 |

## 11. ПРИХОДИ

| | Годината, приключваща на 31.12.2013 | Годината, приключваща на 31.12.2012 |
|---|---|---|
| Приходи от продажба на продукция | - | - |
| Приходи от услуги | | |
| В това число приходи от: | 3 | 19 |
| • ренти | *3* | *8* |
| • наем лек автомобил | - | *11* |
| Приходи от продажба на дълготрайни активи | 93 | - |
| Други приходи | - | 25 |
| | 96 | 44 |

## 12. СЕБЕСТОЙНОСТ НА ПРОДАЖБИТЕ

| | Годината, приключваща на 31.12.2013 | Годината, приключваща на 31.12.2012 |
|---|---|---|
| Себестойност на продадената продукция | | |
| В това число: | | |
| • Земи | *(93)* | - |
| | (93) | - |

**БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**
**за годината, приключваща на 31 декември 2013**
**Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго**

## 13. РАЗХОДИ ЗА ОСНОВНА ДЕЙНОСТ

| | Годината, приключваща на 31.12.2013 | Годината, приключваща на 31.12.2012 |
|---|---|---|
| Ремонт и поддръжка турбини | - | 17 |
| Местни данъци и такси | 5 | - |
| Разходи за външни услуги | - | 5 |
| | 5 | 22 |

## 14. АДМИНИСТРАТИВНИ РАЗХОДИ

| | Годината, приключваща на 31.12.2013 | Годината, приключваща на 31.12.2012 |
|---|---|---|
| Амортизации | - | 11 |
| Комуникации | 1 | 1 |
| Такси и заверки | 8 | 1 |
| Финансов одит | 6 | 6 |
| Юридически и адвокатски услуги | 5 | - |
| Канцеларски материали | - | 1 |
| Разходи за гориво и поддръжка на автомобили | 3 | 3 |
| Разходи за възнаграждения и осигуровки | 38 | 35 |
| Други разходи | 17 | 1 |
| | 78 | 59 |

## 15. РАЗХОДИ ОТ ОБЕЗЦЕНКА

С решения на СД на „Енерджи Инвест" ЕАД от 30.10.2012 г. Дружеството е взело решение за прекратяване на проект за вятърна електроцентрала (ВяЕЦ) с планирана мощност 4 MW в землището на с. Видно, общ. Каварна, обл. Добрич (Проекта) и за продажба на имотите, закупени за реализирането му. Това решение е довело до незабавното отписване на капитализирани разходи в размер на 104 хил. лв. (виж бележка 4), извършени за Проекта върху терен с площ от 4.4 дка. Същевременно закупени за реализирането на Проекта са били и други 55.5 декара земеделски земи, отдавани под наем от Дружеството до този момент (виж бележка 4). Продажбата на двата терена след датата на отчета за финансовото състояние към 31 декември 2012 на стойност 93 хил. лв. е довело до реализиране на обща загуба от проекта в размер на 138 хил. лв., отразена в Отчета за всеобхватния доход през 2012 г.

През 2013 г., Дружеството не е реализирало разходи за обезценка на ДМА.

## 16. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ, НЕТНО

| | Годината, приключваща на 31.12.2013 | Годината, приключваща на 31.12.2012 |
|---|---|---|
| Разходи за лихви | (304) | (273) |
| Други финансови разходи | (89) | (635) |
| Приходи от лихви | 34 | 37 |
| | (359) | (871) |

## 17. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

| | Годината, приключваща на 31.12.2013 | Годината, приключваща на 31.12.2012 |
|---|---|---|
| Разходи за текущи данъци, съгласно българското законодателство | - | - |
| Приходи от отсрочени данъци, свързани с възникване и възстановяване на временни разлики | - | 14 |
| ОБЩО | - | 14 |

| | Годината, приключваща на 31.12.2013 | Годината, приключваща на 31.12.2012 |
|---|---|---|
| Счетоводна загуба | (439) | (1,046) |
| Приложима данъчна ставка | 10% | 10% |
| Данък по приложима данъчна ставка | 44 | 105 |
| Данъчен ефект от постоянни разходи | (1) | (1) |
| Данъчен ефект от непризнати отсрочени данъци (слаба капитализация и загуба) | (43) | (90) |
| Приход от данъци | - | 14 |
| ЕФЕКТИВНА ДАНЪЧНА СТАВКА | (-) | (1%) |

Признатите отсрочени данъци са следните:

| | Година, приключваща на 31.12.2013 | Година, приключваща на 31.12.2012 |
|---|---|---|
| **Отсрочени данъчни активи** | | |
| Данъчна загуба за приспадане | 44 | 44 |
| Имоти, машини, съоръжения и оборудване | 5 | 5 |
| Непризнати разходи за лихви | 50 | 50 |
| Непризнати разходи от обезценки | 14 | 14 |
| **Общо отсрочени данъчни активи** | 113 | 113 |

Признатият актив по отсрочен данък върху сумата на данъчната загуба към края на двата периода по години на възникване е както следва:

| Година на възникване | Сума на данъчната загуба | Сума на признат актив по отсрочени данъци | Наличност до 31 декември |
|---|---|---|---|
| 2008 | 59 | 6 | 2013 |
| 2009 | 381 | 38 | 2014 |
| | 440 | 44 | |

**БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**
**за годината, приключваща на 31 декември 2013**
**Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго**

## 18. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

| | Към 31.12.2012 | Приход | Разход | Към 31.12.2013 |
|---|---|---|---|---|
| Заем от „Адванс Екуити Холдинг" АД | 5,017 | 117 | - | 5,134 |
| Лихви по заем от „Адванс Екуити Холдинг" АД | 257 | 304 | 87 | 474 |
| | 5,274 | 421 | 87 | 5,608 |

Задълженията към „Адванс Екуити Холдинг"АД към 31 декември 2013 г. и 2012 г. представляват задължения по заем, получен от компанията-майка и дължими лихви по заема.

На 29.03.2013 г. „Енерджи Инвест" ЕАД и „Проджект Истейт" ЕООД сключиха допълнително споразумение към Договора от 01.09.2011 г., въз основа на което срокът му се удължи с нови 24 месеца.

Договорът от 01.09.2011 г. между „Проджект Истейт" ЕООД и „Енерджи Инвест" ЕАД – и двете дружества еднолично притежавани от „Адванс Екуити Холдинг" АД, е за организиране и администриране на проектни работи по развитието на проект за изграждане на ветроенергиен парк (вятърна електроцентрала) „Гурково" с планирана мощност до 43 MW. Възложител по договора е „Енерджи Инвест" ЕАД, в качеството си на собственик на всички активи и права по проекта, а изпълнител – „Проджект Истейт" ЕООД. Предметът на договора обхваща администрирането и финансирането на техническото проектиране на ВяЕЦ „Гурково". Договорът не е с фиксирана стойност, тъй като отделните елементи по изпълнението му биват възлагани на специализирани подизпълнители, с които „Проджект

Истейт" ЕООД договаря индивидуални цени. След приключване на проектните работи „Енерджи Инвест" ЕАД има задължението да заплати на „Проджект Истейт" ЕООД всички направени от него разходи, както и възнаграждение в размер на 10 хил. лв.

## 19. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА РЪКОВОДСТВОТО

Дружеството е отчело разходи за трудови възнаграждения на ключовия ръководен персонал в размер на 26,4 хил. лв. за 2013 г. (2012 г.: 24 хил. лв.).

## 20. ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

***Кредитен риск***

Дружеството прилага кредитни политики, с цел привличане на инвеститори и клиенти с подходяща кредитна репутация за управление на инвестиционни проекти, кредитна история и финансови възможности. Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск. Вземанията се наблюдават регулярно с цел предприемане на навременни действия.

***Справедливи стойности***

Балансовите стойности, включени в отчета за финансовото състояние, са приблизителни до справедливите стойности и се категоризират в Ниво 2, след като Дружеството използва наличната пазарна информация, до степента до която тя е достъпна.

## 20. ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

***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. За да управлява този риск, Дружеството използва техники за планиране, включително изготвяне на краткосрочни и средносрочни прогнози на паричните потоци.

| 31 декември 2013 г. | До 1 мес. | От 1 до до 3 мес. | От 3 мес. до 1 год. | От 1 до 5 год. | Общо |
|---|---|---|---|---|---|
| Задължения към доставчици | (273) | - | - | - | (273) |
| Други задължения | (535) | - | - | (5,134) | (5,669) |
| | (808) | - | - | (5,134) | (5,942) |
| Вземания от клиенти | - | - | - | - | - |
| Други вземания | 10 | - | - | - | 10 |
| | 10 | - | - | - | 10 |
| Ликвиден недостиг | (798) | - | - | (5,134) | (5,932) |

| 31 декември 2012 г. | До 1 мес. | От 1 до до 3 мес. | От 3 мес. до 1 год. | От 1 до 5 год. | Общо |
|---|---|---|---|---|---|
| Задължения към доставчици | (277) | | | - | (277) |
| Други задължения | (257) | - | (38) | (5,017) | (5,312) |
| | (534) | - | (38) | (5,017) | (5,589) |
| Вземания от клиенти | - | - | - | - | - |
| Други вземания | 43 | - | - | - | 43 |
| | 43 | - | - | - | 43 |
| Ликвиден недостиг | (491) | - | (38) | (5,017) | (5,546) |

***Валутен риск***

Поради осъществяване на дейността си предимно в български лева и евро, Дружеството е изложено на незначителен валутен риск. Малък процент от приходите 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 резултата.

***Коефициент на задлъжнялост***

Дружеството има коефициент на задлъжнялост (измерен като съотношение между Задължения и Активи) към 31 декември 2013 г. и 2012 г. както следва:

| | Към 31.12.2013 | Към 31.12.2012 |
|---|---|---|
| Задължения по заеми | 5,134 | 5,017 |
| Други пасиви | 808 | 572 |
| Общо пасиви | 5,942 | 5,589 |
| Собствен капитал | 321 | 760 |
| Коефициент на задлъжнялост | 18.51 | 7.35 |

20. ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

***Условни пасиви и активи***

В изпълнение на задължението си по §6, ал.2 от Закона за енергията от възобновяеми източници (ЗЕВИ) във връзка със сключени Предварителни договори за присъединяване на ветроенергийни електроцентрали, учреди банкови гаранции в полза на „Е.ОН България Мрежи" АД и „НЕК" ЕАД.

Банковата гаранция в полза на „Е.ОН България Мрежи" АД е в размер на 100 хил. лв. във връзка с Предварителен договор за присъединяване на ветроенергийна електроцентрала в землището на с.Дъбрава, общ.Балчик, обл.Добрич с планирана за инсталиране мощност от 4 MW. Гаранцията е издадена от „Банка Пиреос България" АД при обезпечение от паричен депозит на „Енерджи Инвест" ЕАД в размер на 100 хил. лв. Валидността й е до 30.01.2014 г.

Банковата гаранция в полза на „НЕК" ЕАД е в размер на 2,150 хил. лв. във връзка с Предварителен договор за присъединяване на ветроенергийна централа в землището на с. Гурково, общ. Балчик, обл. Добрич с планирана за инсталиране мощност от 43 MW. Гаранцията е издадена от „Банка Пиреос България" АД при обезпечение от паричен депозит на „Енерджи Инвест" ЕАД в размер на 500 хил. лв., поемане на солидарно задължение от страна на дъщерното му дружество „ИнтерСол" АД и едноличния му собственик „Адванс Екуити Холдинг" АД, както и втора поред ипотека на фотоволтаичната електроцентрала на „ИнтерСол" АД в полза на банката и залог на вземания на „ИнтерСол" АД по продажби на електрическа енергия. Валидността й е до 30.07.2014 г.

## 21. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ОТЧЕТА ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

**(1).** На 30.01.2014 г. изтече срока на учредената в полза на „Енерго-Про Мрежи" АД (бившо „Е.ОН България Мрежи" АД) банкова гаранция в размер на 100 хил.лв. по Предварителен договор за присъединяване на обекта на Дружеството – ВяЕЦ „Дъбрава – 4 MW". Обезпечението по банковата гаранция – депозит на „Енерджи Инвест" ЕАД в размер на 103,5 хил. лв. беше освободено. Срещу „Енерго-Про Мрежи" АД е заведен съдебен иск за заплащане на имуществени вреди, причинени от негово виновно неизпълнение на законовите му задължения по присъединяването на обекта ВяЕЦ „Дъбрава".

**(2).** С решение на СД на „Енерджи Инвест" ЕАД от 28.05.2014 г. е даден мандат на изпълнителния директор да извърши продажба на два поземлени имота на Дружеството, находящи се в землището на град Каварна. Имотите – земеделски с площ от 13.175 дка и урбанизиран (с предназначение за електроенергийно производство) с площ от 2.703 дка и прилежащите към него права, са оценени за общо 135,9 хил. лв. с ДДС. Купувач на имотите е „Лонг ЕМ" ООД, с което „Енерджи Инвест" ЕАД има сключен договор от 2008 г. за изграждане на вятърни ферми, по който договор Дружеството дължи на „Лонг ЕМ" ООД сума от 100,4 хил. лв. с ДДС по издадена фактура от 2009 г.

Във връзка с това при заплащането на продажната цена на имотите е предвидено приспадане на дължимата от „Енерджи Инвест" ЕАД сума.

Сделката бе реализирана на 06.06.2014 г., като с положителната разлика от сумата, „Енерджи Инвест" ЕАД погаси частично друго свое задължение към „Лонг Ман Холдинг" АД по договор за консултиране, техническо проектиране и инвестиционно планиране на ветроенергиен парк „Гурково".