

## ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31.12.2018г.

Финансовият отчет към 31 декември 2018 е изготвен съобразно Закона за счетоводството и Международните стандарти за финансова отчетност/МСФО/, приети от Комисията на Европейския съюз.

**1.Обща информация** – през четвъртото тримесечие на 2018г не са настъпили съществени промени в дейността и структурата на управление на дружеството.

На 08.01.2014г. с Решение No23-Е Комисията за финансов надзор одобрява Проспект за публично предлагане на акции на Дружеството на до 15 656 688 (петнадесет милиона шестотин петдесет и шест хиляди шестотин осемдесет и осем) броя обикновени, поименни безналични акции, всяка с право на един глас с номинална стойност 1 (един) лев и емисионна стойност 1,80 лв.

Емисията се издава на основание на Решение на Общото събрание на акционерите на Дружеството от 20.09.2013 г., съгласно чл.221, т.2 от Търговския регистър, чл.6 от ЗДСИЦ, чл.92, ал.1 от ЗППЦК и ал.1, т.1 от Устава на Дружеството.

Към 31 декември 2014 Дружеството е отчетло увеличение на капитала в резултат от публичната емисия в размер на 563 хил.лв. от продажбата на 562 704 броя акции. Отчетеният резерв от емисията на акции от увеличението на капитала към 31 декември 2014 е в размер на 450 хил.лв.

На проведено редовно общо събрание на акционерите от 15.07.2014г се взема решение за разпределяне на обложената печалба от дейността за 2013г в размер на 953 612,04лв. както следва: 858 250,84 лв /90 % от печалбата/ - за дивиденди, а остатъкът в размер на 95 361,20 лв във Фонд „Резервен” на Дружеството.

**2. Дълготрайни материални активи** – към 31 декември 2018 дружеството притежава следните дълготрайни материални активи представени по балансова стойност :

	Към 31.12.2018	Към 31.12.2017
ДМА		
Компютърна техника	-	1
Транспортни средства	18	22
	<u>18</u>	<u>23</u>

**3. Дълготрайни нематериални активи** - към 31 декември 2018 дружеството не притежава дълготрайни нематериални активи.

#### 4. Нетни приходи от лихви

Към 31 декември 2018 дружеството е отчетло финансови приходи от лихви по заеми и вземания, приходи от лихви по депозити и разплащателни сметки, както следва:

	Към 31.12.2018	Към 31.12.2017
<b>Приходи от лихви</b>		
Разплащателни сметки и депозити	-	-
Заеми и вземания	197	742
Неустойки	3	21
Лихви по присъдени вземания	-	-
<b>Общо приходи от лихви</b>	<b>200</b>	<b>763</b>

	Към 31.12.2018	Към 31.12.2017
<b>Разходи за лихви</b>		
Заем ЕБРВ 2007г.	-	-
Заем ЕБРВ 2012г.	-	-
Наказателни лихви	(367)	(468)
<b>Общо разходи за лихви</b>	<b>(367)</b>	<b>(468)</b>
<b>Нетни приходи от лихви</b>	<b>(167)</b>	<b>295</b>

Към 31 декември 2018г Дружеството реализира и приходи от присъдени разноски по съдебни дела в размер на 104 хил лв . Към 31 декември 2017г тези приходи са в размер на 47 хил. лв.

#### 5. Заеми и вземания

Дейността на Дружеството е свързана със секюритизация на вземания.

Към 31 декември 2018 и 31 декември 2017 заемите и вземанията на Дружеството са както следва:

	Към 31.12.2018	Към 31.12.2017
<b>Брутна сума на заеми и вземания</b>	<b>13,638</b>	<b>13,757</b>
<b>Провизия за обезценка</b>	<b>(5,426)</b>	<b>(4,856)</b>
<b>Заеми и вземания по договори за цесии</b>	<b>8,212</b>	<b>8,901</b>
<b>Търговски и други вземания, в т.ч. неустойки</b>	<b>890</b>	<b>2 277</b>
<b>Общо заеми и вземания</b>	<b>9,102</b>	<b>11,178</b>

Заемите и вземанията са придобити по силата на договори за цесия със свързани и несвързани лица, вкл. Енергомонтаж-АЕК АД, Енемона АД, СИП ООД и КЕЕП ДЗЗД.

#### 5. Заеми и вземания(продължение)

Към 31 декември 2018 и 31 декември 2017 година Дружеството е придобило заеми и вземания в размер съответно на 0 хил. лв. и 0 хил. лв.

Към 31 декември 2018 Дружеството притежава 36 /тридесет и шест/ броя дългосрочни и краткосрочни вземания във връзка със секюритизация, по силата на договори за цесия предимно с „ЕНЕРГОМОНТАЖ-АЕК“ АД, „ЕНЕМОНА“ АД, „СИП“ ООД, „ИЗОЛКО“ ООД, КЕЕП ДЗЗД с балансова стойност в размер на 8,212 лв., класифицирани като „заеми и вземания“.

През четвъртото тримесечие на 2018г няма придобити нови нетекущи финансови активи с цел секюритизация.

Движението на провизията за обезценка е представено в следващата таблица:

	Към 31.12.2018	Към 31.12.2017
Салдо в началото на годината	4,856	4,578
Призната загуба от обезценка на вземания	592	1,490
Възстановена през годината	22	1,212
Салдо в края на годината	<u>5,426</u>	<u>4,856</u>

#### 6. Търговски и други вземания

	Към 31.12.2018	Към 31.12.2017
Вземания по предоставени аванси	53	62
Съдебни вземания	-	-
Други вземания	837	2 215
Общо	<u>890</u>	<u>2 277</u>

#### 7. Други финансови разходи

	Към 31.12.2018	Към 31.12.2017
Валутни преоценки	-	-
Такси и комисиони	4	4
Разходи за обезценка на финансови активи	592	1,490
Други финансови разходи	144	653
Общо	<u>740</u>	<u>2,147</u>

## 8. Оперативни разходи

	Към 31.12.2018	Към 31.12.2017
Разходи за материали	4	1
Разходи за външни услуги	196	221
Разходи за амортизация	5	4
Разходи за заплати и осигуровки	114	106
Съдебни разходи за събиране на вземания	25	-
Други разходи	-	34
<b>Общо</b>	<b>344</b>	<b>366</b>

## 9. Парични средства и парични еквиваленти

	Към 31.12.2018	Към 31.12.2017
Парични средства по банкови сметки	241	390
Парични средства в брой	-	-
<b>Общо</b>	<b>241</b>	<b>390</b>

Към 31 декември 2018 парични средства по банкови сметки служат за обезпечение на заем от Европейската банка за възстановяване и развитие (ЕБВР).

## 10. Банкови заеми

По силата на сключен договор за заем от 21 декември 2007 с Европейската банка за възстановяване и развитие (ЕБВР) на обща стойност 7 млн. евро през юли 2008 и юли 2009 Дружеството получава средства съответно по първия транш в размер на 3 млн. евро и по втория транш в размер на 2,335 хил. евро, които са използвани целево за закупуване на вземания по ЕСКО договори на „ЕНЕМОНА“ АД по вече завършени проекти. През 2010г. са постъпили средства по вторият транш в размер на 1, 665 хил.евро: 423 хил.евро през месец май и 1, 242 хил.евро през месец юли.

Към 31 декември 2018 балансовата стойност на задълженията по този заем е 0 хил. лв. (2017: 0 хил.лв). Първоначалният годишен лихвен процент по заема първоначално е три месечен EURIBOR плус надбавка от 2 % платим на тримесечна база.

## 10. Банкови заеми (продължение)

През 2012 година приложимият годишен лихвен процент е фиксиран, както следва: за първия транш – 6.45%, за втория транш – 6.5%. Падежът на заема е на 4 март 2015.

Съгласно условията по договора с ЕБВР Дружеството трябва да изпълнява определени условия, едно от които е максималното съотношение на просрочените вземания, закупени от Енемона АД със средства от този заем, за повече от 60 дни към общата сума на вземанията закупени със средства от този заем да не превишава 5%. При просрочване на една или повече месечни вноски, като просрочено е оповестено цялото вземане от съответния длъжник.

На 02 март 2012 Дружеството подписва нов договор за заем с ЕБВР на обща стойност 10 млн. евро. Според условията на договора, срокът за усвояване на средствата по заема е 3 март 2013, първото усвояване е в размер не по-малко от 1,000 хил. евро. Годишният лихвен процент по заема е фиксиран на 6.50%. Главницата ще се изплаща на 25 вноски, първата от които е 1,111 хил. евро, платима през месец март 2013, а останалите 24 са равни тримесечни вноски по 370 хил. евро. Крайната дата за изплащане на заема е 4 март 2019.

Заемът се обезпечавя със залог на вземанията, секюритизацията на които се финансира със средства от заема. Дружеството-майка, Енемона АД, е гарант по договора за заем с ЕБВР.

Към 31 декември 2018 стойността на усвоената главница по кредита е 9,220 хил.евро., като поради изтичане на срока за усвояване, съгласно клаузите от договора, не са усвоени средства в размер на 780 хил.евро.

Поради промяна в размера на усвоената сума по заема има промяна в плащанията на главниците до края на периода. Главницата се изплаща на 25 вноски, първата от които е 1,024 хил.евро, платена през месец март 2013, а останалите 24 са равни тримесечни вноски по 341 хил.евро.

Към 31 декември 2018 г са извършени лихвени плащания по договора за заем от 02 март 2012 с ЕБВР в размер на 165 хил. лв.(2017: 471 хил.лв.) и плащания по главница в размер на 1 391 хил.лв.(2017: 2 140 хил.лв.)

Към 31 декември 2018 балансовата стойност на задълженията по този заем е 6 003 хил. лв.

## 11. Търговски и други задължения

	Към 31.12.2018	Към 31.12.2017
Задължения за дивиденди	30	30
Задължения към свързани предприятия	-	-
Задължения към доставчици	-	-
Задължения към персонала	6	6
Задължения към осигурителни предприятия	3	2
Други задължения	32	22
Общо	<u>71</u>	<u>60</u>

## 12. Основен капитал

През четвъртото тримесечие на 2018 няма отчетено увеличение на капитала.

Внесеният напълно основен капитал към 31 декември 2018 е в размер 4, 454 хил. лв., разпределен в 4 454 126 броя обикновени безналични акции с право на глас, всяка с номинална стойност от 1 лв. През 2011 Дружеството отчита увеличение на капитала в размер на 2,588 хил.лв. и премии от емисия на акции в размер на 776 хил.лв. През 2014 е отчетено увеличение на капитала в размер на 563 хил.лв. и премии от емисия на акции в размер на 450 хил.лв.

Дружеството е регистрирано като публично дружество. Неговите акции се търгуват на Българска фондова борса.

Към 31 декември 2018 акционери в Дружеството са:

Акционер	31.12.2018 % от капитала
Енемона АД	3,51
Физически лица	5,74
Юридически лица	90,75
Общо	<u>100,00</u>

Към 31 декември 2018г. „ФЕЕИ“ АДСИЦ не притежава собствени акции и дъщерни дружества.

Към 31 декември 2018 1 143 000 броя акции на дружеството, собственост на Ескона Консулт ООД, са предмет на особен залог. Към 31 декември 2018г., 156 376 броя акции на дружеството, собственост на Енемона АД, са предмет на особен залог.

## 13. Фонд резервен и премии по емисии

Към 31 декември 2018г. натрупаните резерви включват общи резерви в размер на 286 хил. лв., 13 хил.лв., заделени след утвърждаване на годишния финансов отчет за 2006г., 11 хил.лв., заделени след утвърждаване на годишния финансов отчет за 2009г., 4 хил.лв. след утвърждаване на годишния финансов отчет за 2010г., 36 хил.лв. след утвърждаване на годишния финансов отчет за 2011г., 105 хил.лв. след утвърждаване на годишния финансов отчет за 2012г., 96 хил.лв след утвърждаване на годишния финансов отчет за 2013г. и 21 хил.лв след утвърждаване на годишния финансов отчет за 2014г. Премииите по емисии са в размер на 2, 102 хил. лв., формирани в резултат на увеличенията на капитала през 2008, 2009 и 2011г. и 2014г.

#### 14. Финансов резултат

Текущият финансов резултат на Дружеството към 31 декември 2018 е загуба в размер на 1 125 хил. лв.

#### 15. Доходи на акция

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

	Към 31.12.2018	Към 31.12.2017
Нетната печалба/загуба за акционерите на Дружеството	(1 125 210)	(958 720)
Средно претеглен брой на обикновени акции	4,454,126	4,454,126
Доходи на акция (в лева)	<u>(0.25)</u>	<u>(0.22)</u>

#### 16. Информация за справедлива стойност на финансовите активи

Международен счетоводен стандарт 32 "Финансови инструменти: Представяне" (МСС 32) изисква бележките към финансовия отчет да съдържат информация за определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви. Справедливата стойност е сумата, за която един актив може да бъде разменен или един пасив уреден, между добре осведомени и желаещи страни в обичайна сделка помежду им. Поради слаборазвития пазар на определени финансови инструменти в България, не е налице необходимата пазарна информация по отношение на сделките с вземания и някои други финансови инструменти. Това прави на практика невъзможно определяне на справедлива стойност за подобни инструменти. По мнение на ръководството, посочената балансова стойност на тези инструменти, е най-вярната и точна стойност при дадените обстоятелства.

В допълнение, резултатът от изискваните годишни оценки на секюритизираните вземания потвърждава, че преценката за тяхната справедлива стойност не се различава съществено от тяхната балансова стойност.

## 17. Финансови инструменти и управление на финансовия риск

	Към 31.12.2018	Към 31.12.2017
<b>Финансови активи</b>		
Заеми и вземания	9,102	11,178
Парични средства	241	390
<b>Финансови пасиви</b>		
Финансови пасиви по амортизирана стойност	6,003	7,119

Заемите и вземанията включват вземания във връзка със секюритизация, по силата на договори за цесия и търговски и други вземания. Във финансовите пасиви по амортизирана стойност са включени получени банкови заеми.

Дейността на Дружеството е изложена на различни финансови рискове: кредитен риск, лихвен риск, ликвиден риск и валутен риск.

### Кредитен риск

Дружеството е изложено на кредитен риск във връзка с инвестиционната си дейност. Кредитният риск се определя като риск от възникване на невъзможност контрагент да заплати изцяло дължимите към Дружеството суми, на датата на падежа. Кредитният риск е основен за дейността на Дружеството, поради което ръководството управлява и следи внимателно изложеността му на кредитен риск.

Дружеството ограничава и управлява кредитния риск, работейки предимно с държавни институции и учреждения. При тях възможността да не изплатят задълженията си към Дружеството е минимална.

Към 31 декември 2018 в резултат на глобалната финансова и икономическа криза в българската икономика се наблюдава спад в икономическо развитие, който засяга широк кръг от индустриални сектори. В резултат на това нараства несигурността свързана със способността на клиентите на Дружеството да погасяват задълженията си на договорените падежни дати в последващи отчетни периоди и в съответствие с договорените условия.

Към 31 декември 2018 има неплатени вноски по няколко договора за цесия, поради финансова затрудненост на длъжника. Съгласно счетоводната политика на Дружеството, просрочените вземания подлежат на обезценка към датата на изготвяне на отчета (бел.5).

Към 31 декември 2018 Дружеството прилага политика за определяне на загубата от обезценка за финансови активи отчитани по амортизируема стойност, в която стойността на загубите от обезценка е разлика между балансовата стойност на активите и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с първоначалния лихвен процент плюс надбавка, определена от Ръководството на Дружеството, зависеща от статуса на конкретния финансов актив.



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

Дружеството е подписало гаранционно споразумение за обезпечаване на част от вземанията си, отговарящи на определени изисквания, с Фонд „Енергийна ефективност“ през 2008 като общата сума на гарантираните вземанията не трябва да надвишава 16 милиона лева, а реализираната гаранционна отговорност – 800 хил.лв. или 5% от обезпечените вземания към всеки момент.

През 2008 и 2009 година Дружеството ефективно сключва 23 допълнителни споразумения към гореспоменатия гаранционен договор за конкретни договори с клиенти. През 2010г. са сключени 6 допълнителни споразумения с Фонд „Енергийна ефективност“. През четвъртото тримесечие на 2018г няма подписани нови споразумения по договори за цесия с Фонд „Енергийна ефективност“. Към 31 декември 2018г подписаните гаранционни споразумения за обезпечаване на част от вземанията с Фонд Енергийна Ефективност са изтекли.

### **Лихвен риск**

Лихвеният риск е свързан с ефектите от изменението на пазарните лихвени равнища върху финансовото състояние на Дружеството и неговите парични потоци. Лихвеният риск се наблюдава и управлява чрез подходящ избор между инструменти с фиксирана и плаваща лихва.

Политика на Дружеството е да намалява лихвения риск като се стреми да постигне максимално съвпадение между вземания и задължения с плаващ лихвен процент, както и максимално съвпадение в периодите на промяна на лихвените проценти.

Към 31 декември 2018 финансовите инструменти държани до падеж са с фиксирана доходност, което ограничава лихвения риск, на който е изложено Дружеството.

Считано от 4 декември 2008 и 4 декември 2009 Дружеството е фиксирало лихвените равнища по Транш 1 и Транш 2 по получения заем от ЕБВР. Така е избегнат риска от увеличение на лихвените плащания при евентуално повишение на тримесечния EURIBOR. Договорът за заем сключен с ЕБВР на 02 март 2012 също е с фиксиран лихвен процент, поради което също е елиминиран риска от увеличение на лихвените плащания по кредита.

### **Ликвиден риск**

Ликвидният риск е свързан с вероятността Дружеството да не разполага с достатъчно парични средства, за да изпълни задълженията си в резултат на несъответствие между входящите и изходящи парични потоци. Основният ликвиден риск е свързан със зависимостта на Дружеството от събиране на вземанията си с цел обслужване на задълженията си по дълговите ценни книжа и заема от ЕБВР.

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

Във всеки един момент Дружеството поддържа положителен баланс между входящите парични потоци по вземанията и изходящите парични потоци по дълговите ценни книжа и получените банкови заеми.

### Валутен риск

Дружеството е изложено на риск от възможни промени на валутните курсове, които могат да повлияят на финансовото състояние и паричните потоци. Вземанията, дълговите ценни книжа и значителна част от разходите за лихви и оперативните разходи са деноминирани в евро. Дружеството не поддържа позиции в други валути освен в евро и лев. Валутният курс лев/евро е фиксиран на 1.95583 лева за 1 евро в съответствие с правилата на Валутния борд.

### Капиталов риск

Дружеството управлява собствения си капитал, за да работи като действащо предприятие и оптимизира възвръщаемостта чрез подобряване на коефициента дълг към собствен капитал.

Капиталовата структура на Дружеството се състои от парични средства, получени заеми и собствен капитал, включващ основен капитал.

Коефициентът на задлъжнялост към 31 декември 2018г и 2017г е както следва:

	Към 31.12.2018	Към 31.12.2017
Заеми	6,003	7,119
Парични средства и парични еквиваленти	(241)	(390)
Дългосрочни заеми, нетно от парични средства	5,762	6,729
Собствен капитал	3,287	4,412
Коефициент на задлъжнялост (заеми нетно от парични средства отнесени към собствения капитал)	1,75	1,53

**18. Оповестяване за държавния дълг във финансовите отчети по МСФО, относно изявление на Европейският орган за ценни книжа и пазари (ESMA) от 25.11.2011**

Към 31 декември 2018 Дружеството няма експозиция към държавен дълг, включително и към гръцкия суверенен дълг. Дружеството не притежава държавни ценни книжа.

Дата: 27.03.2019г.  
Гр.София

СЪСТАВИТЕЛ:.....  
/Б.Бойчев-счетоводител в  
„Енида инженеринг”АД/

ИЗП.ДИРЕКТОР:.....  
/Деян Върбанов/

