

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
за годината, завършваща на 31 декември 2019 година

	Приложения	31.12.2019 г. BGN'000	31.12.2018 г. BGN'000
Печалба/загуба от продажба на финансови инструменти нето	6.1	45	349
Нетна печалба от промени в справедливата стойност на финансови активи о	6.1	913	1 304
Нетни (загуби)/печалби от обезценка на финансови активи	6.2	(136)	420
Други финансови приходи	6.1	2 181	962
Други финансови разходи	6.1	(2 607)	(1 345)
Нетен резултат от финансови операции		396	1 690
Нефинансови приходи	6.3	31	-
Нефинансови разходи в т.ч.		(272)	(275)
Разходи за външни услуги	6.5	(135)	(175)
Разходи за амортизации	8	(2)	(1)
Разходи за персонала	6.4	(135)	(98)
Други разходи за дейността	6.6	-	(1)
Нетен резултат от нефинансови операции		(241)	(275)
Печалба преди данък върху печалбата		155	1 415
Разход за/икономия от данък върху печалбата	7	14	(35)
НЕТНА ПЕЧАЛБА ЗА ГОДИНАТА		169	1 380
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		-	-
ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА		169	1 380
Доход на акция		0.68	5.56

Изпълнителен директор:

Здравка Стоев

Съставител:

Павлина Вардарова

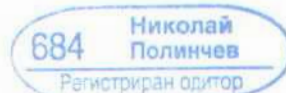


Дата на одобрение на финансовия отчет:
 София, 01 юли 2020 г.

Финансов отчет, върху който има
 издаден одиторски доклад с дата:

20-07-2020

Николай Полинчев, дес



ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
към 31 декември 2019 година

	Приложения	31 декември 2019 г. BGN'000	31 декември 2018 г. BGN'000
АКТИВ			
Нетекущи активи			
Инвестиции в дъщерни дружества	9	2 106	5 597
Имоти, машини и оборудване	8	-	2
Активи по отсрочени данъци	7	40	27
		2 146	5 626
Текущи активи			
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	10.1	16 121	8 405
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	10.2	22 801	16 508
Нетекущи активи или групи за изваждане от употреба, класифицирани като държани за продажба	10.3	3 510	
Търговски и други вземания	10	1 820	3 795
Предплатени разходи	10.5	418	486
Парични средства и парични еквиваленти	11	3	6
		44 673	29 200
ОБЩО АКТИВИ		46 819	34 826
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен акционерен капитал	12.1	248	248
Резерви	12.2	104	104
Натрупани печалби/(загуби)		1 232	1 063
		1 584	1 415
ПАСИВИ			
Нетекущи задължения			
Задължения по облигационен заем	13	19 558	19 558
		19 558	19 558
Текущи задължения			
Текущи финансови пасиви	13	25 556	13 518
Търговски и други задължения	14	121	335
		25 677	13 853
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		46 819	34 826

Изпълнителен директор:

Едрина Стоева

Съставител:

Павлина Вардарова



Финансов отчет, върху който има издаден одиторски доклад с дата:

20-07-2020

Николай Полинчев, дес

Дата на одобрение на финансовия отчет:
София, 01 юли 2020 г.



ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
за годината, завършваща на 31 декември 2019 година

Приложения	31 декември 2019 г. BGN'000	31 декември 2018 г. BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност		
Плащания на доставчици	(294)	(88)
Парични потоци от финансови активи, нето	2 270	4 604
Плащания на персонала и за социалното осигуряване	(122)	(86)
Възстановен/(платен) данък върху печалбата, нетно	-	(14)
Платени данъци (без данъци върху печалбата)	(13)	(10)
Други постъпления/(плащания), нетно	(8)	(8)
Нетни парични потоци използвани в оперативна дейност	1 833	4 398
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Плащания за придобиване на инвестиции	(20)	(3 325)
Получени дивиденди от инвестиции	394	97
Нетни парични потоци от инвестиционната дейност	374	(3 228)
Парични потоци от финансова дейност		
Платени лихви, такси, комисиони по заеми с инвестиционно предназначение	(2 209)	(1 175)
Изплатени дивиденди	(1)	(1)
Нетни парични потоци използвани във финансовата дейност	(2 210)	(1 176)
Нетно увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти	(3)	(6)
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	6	12
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	3	6

Изпълнителен директор:

Здравко Стоев

Съставител:

Павлина Вардарова



Дата на одобрение на финансовия отчет:
София, 01 юли 2020 г.

Финансов отчет, върху който има
издаден одиторски доклад с дата:

20-07-2020

Николай Полинчев, дес



ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
за годината, завършваща на 31 декември 2019 година

Приложения	Основен акционерен капитал	Други резерви	Натрупани печалби и загуби	Общо собствен капитал
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо на 1 януари 2018 година	248	104	294	646
Промени в собствения капитал за 2018 година			(613)	(613)
Ефект от първо прилагане на МСФО 9, нетно от данъци	-	-	-	-
Разпределение на печалбата за:	-	-	-	-
* дивиденди	-	-	-	-
Общ всеобхватен доход за годината, в т.ч.:	-	-	1 382	1 382
* нетна печалба за годината	-	-	1 382	1 382
* други компоненти на всеобхватния доход, нетно от данъци	-	-	-	-
Салдо на 31 декември 2018 година	248	104	1 063	1 415
Промени в собствения капитал за 2019 година				
Общ всеобхватен доход за годината, в т.ч.:	-	-	169	169
* нетна печалба за годината	-	-	169	169
* други компоненти на всеобхватния доход, нетно от данъци	-	-	-	-
Салдо на 31 декември 2019 година	248	104	1 232	1 584

Изпълнителен директор:

Илианко Стоянов

Съставител:

Павлина Вардарова



Дата на одобрение на финансовия отчет:
София, 01 юли 2020 г.

Финансов отчет, върху който има
издаден одиторски доклад с дата:

20-07-2020

Николай Полинчев, дес

684 Николай
Полинчев
Регистриран одитор

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

1. Корпоративна информация

Финансовият отчет на Зенит Инвестмънт Холдинг АД („Дружеството“) за годината, приключваща на 31 декември 2019 г., е одобрен за издаване съгласно решение на Съвета на Директорите от 01.07.2020 г.

Зенит инвестмънт холдинг АД е акционерно дружество, регистрирано от Софийски градски съд по фирмено дело No 13987 /28.11.1996 г. Седалището и адресът на управление е гр. София, община Възраждане, бул. Тодор Александров № 73. Финансовата година на Дружеството приключва на 31 декември.

Основната дейност на Дружеството включва: придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, управление и продажба на облигации; финансиране на дружества, в които дружеството участва. Към 31 декември 2019 г., акционерите на Дружеството са:

Акционери/Съдружници	Дялово участие	Брой акции/дялове	Номинална стойност (хил.лв.)
Covotsos Textiles Limited	28.58%	70 988	70,98
Други акционери-юридически лица	37.82%	93 926	93,93
Други акционери-физически лица	33.60%	83 450	83,45
Всичко	100.00%	248 364	248

Зенит Инвестмънт Холдинг АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове. Ръководството на дружеството в лицето на Съвета на директорите има следния състав към 31.12.2019 г.:

1. Бистра Илкова – Председател на СД.
2. Величка Сахакян - член на СД и Изпълнителен директор
3. Николай Механджийски- независим член на СД

Дружеството се представлява и управлява от Председателя на СД Бистра Илкова и Изпълнителния директор Величка Сахакян заедно и поотделно.

На проведено на 23 юни 2020 г. Общо събрание съставът на Съвета на директорите е променен както следва:

1. Мая Георгиева Вълчкова – Председател на СД
2. Здравко Атанасов Стоев – член на СД и Изпълнителен директор
3. Николай Пламенов Механджийски – независим член на СД.

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор Здравко Стоев.

Промяната е вписана в Търговския регистър на 30 юни 2020 г.

Одитният комитет подпомага работата на Съвета на директорите, има роля на лица натоварени с общо управление, които извършват мониторинг и надзор над вътрешната контролна система, управлението на риска и системата на финансово отчитане на дружеството.

Одитният комитет има следния състав:

1. Петя Вълкова
2. Евгения Друмева
3. Камелия Агонцева

Средно – списъчният брой на персонала в дружеството за 2019 г. е 5 служители (2018 г.:5).

Регулаторна рамка

Дружеството е публично по смисъла на чл.110 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и е вписано в регистъра, воден от Комисията за финансов надзор (КФН).

„Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД е холдингово дружество по смисъла на чл.277 от Търговския закон (ТЗ) с предмет на дейност: придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, управление и продажба на облигации, придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензи за използване на патенти на дружества, в които дружеството участва; финансиране на дружества, в които дружеството участва, дружеството може да извършва всякаква друга търговска дейност, освен забранените от закона.

Капиталът на „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД е в размер на 248 364 лв., разпределен в 248 364 броя обикновени поименни безналични акции с право на един глас и с номинална стойност 1 лв. всяка една.

Акциите на дружеството са допуснати до търговия на регулиран пазар – „Българска фондова борса“ АД с борсов код 5Z2.

2. База за изготвяне

Финансовият отчет е изготвен на база историческа цена, с изключение на финансовите инструменти по справедлива стойност в края на всеки отчетен период, както е обяснено в счетоводната политика по-долу.

Финансовият отчет е представен в български лева и всички показатели са закръглени до най-близките хиляда български лева (хил. лв.), освен ако е упоменато друго.

Изявление за съответствие

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз („МСФО, приети от ЕС“). Отчетната рамка „МСФО, приети от ЕС“ по същество е определената национална счетоводна база МСС, приети от ЕС, регламентирани със Закона за счетоводството и дефинирани в т.8 от неговите Допълнителни разпоредби.

Отговорности на ръководството

Действията на ръководството и служителите са в посока утвърждаване на принципите за добро корпоративно управление, повишаване на доверието на акционерите, инвеститорите и лицата заинтересовани от управлението и дейността на Дружеството.

Ръководството потвърждава, че за отчетния период е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на Годишният финансов отчет и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като Годишният финансов отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

Принцип на действащото предприятие

Финансовите отчети са изготвени на принципа на действащо предприятие, който предполага, че дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще.

Оценката на Съвета на директорите относно приложимостта на принципа на действащото предприятие обхваща период от 12 месеца от датата на отчета. На базата на тази оценка, ръководството счита, че не са налице фактори и/или събития, които да показват съмнения относно прилагането на този принцип като база за изготвяне на финансовия отчет. Намеренията на ръководството по отношение на бъдещото съществуване на дружеството са то да продължи да изпълнява всички свои дейности.

Ръководството няма планове или намерения, които да предвиждат съществено ограничаване на мащабите на дейността и/или преобразуване в прогнозируемо бъдеще в период минимум до една година на дружеството.

3. Обобщение на съществените счетоводни политики

3.1. Превръщане в чуждестранна валута

Финансовият отчет е представен в български лева, която е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството. Сделките в чуждестранна валута първоначално се отразяват във функционалната валута по обменния курс на датата на сделката. Монетарните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути се преизчисляват във функционалната валута, към датата на отчета по заключителния обменен курс на Българска Народна Банка за последния работен ден от съответния месец. Всички курсови разлики се признават в отчета за всеобхватния доход. Немонетарните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена на придобиване в чуждестранна валута се превръщат във функционалната валута по обменния курс към датата на първоначалната сделка (придобиване).

3.2. Признаване на приходи

Приходи от лихви

Приходите от лихви се отчитат като се използва метода на ефективния лихвен процент, представляващ процентът, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични плащания за очаквания срок на финансовия инструмент или за по-кратък период, когато е уместно, до балансовата стойност на финансовия актив. Приходът от лихви се включва във финансовия приход в отчета за доходите.

Приходите от лихви от финансови активи на отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата се включват в нетната печалба / (загуба) от тяхната справедлива стойност. Приходи от лихви по финансови активи отчитани по амортизирана стойност и финансови активи отчитани по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, изчислени по метода на ефективната лихва, се признават в отчета за доходите.

Приходите от лихви се изчисляват чрез прилагане на ефективния лихвен процент върху брутната балансова стойност на финансовите активи, с изключение на финансовите активи, които впоследствие са обезценени. За тях се прилага ефективен лихвен процент върху нетната балансова стойност на финансовия актив (след приспадане на компенсацията за загуба).

Приходи от дивиденди

Приходите от дивиденди се признават, когато се установи правото за тяхното получаване. Това се прилага дори ако те се изплащат от печалбите преди придобиването, освен ако дивидентът ясно представлява възстановяване на част от разходите за инвестицията. В този случай дивидент се признава в друг всеобхватен доход, ако се отнася за инвестиция, оценена по справедлива стойност в всеобхватен доход.

3.3. Разходи

Разходите се признават в момента на тяхното възникване. Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периодите, през които договорите за които се отнасят се изпълняват.

3.4. Данъци

Текущ данък върху доходите

Текущите данъчни активи и пасиви за текущия и предходни периоди се признават по сумата, която се очаква да бъде възстановена от или платена на данъчните власти. При изчисление на текущите данъци се прилагат данъчните ставки и данъчните закони, които са в сила или са в значителна степен

приети към отчетната дата. Ръководството анализира отделните позиции в данъчната декларация, за които приложимите данъчни разпоредби са предмет на тълкуване и признава провизии, когато това е уместно.

Текущите данъци се признават директно в собствения капитал или в другия всеобхватен доход, когато данъкът се отнася до статии, които са били признати директно в собствения капитал или в другия всеобхватен доход.

Отсрочен данък върху доходите

Отсрочените данъци се признават по балансовия метод за всички временни разлики към отчетната дата, които възникват между данъчната основа на активите и пасивите и техните балансови стойности.

Отсрочени данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики:

- освен до степента, до която отсроченият данъчен пасив възниква от първоначално признаване на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и не влияе нито върху счетоводната печалба, нито върху данъчната печалба или загуба към момента на извършване на сделката; и
- за облагаеми временни разлики, свързани с инвестиции в дъщерни дружества, асоциирани предприятия и участия в съвместни предприятия, освен до степента, до която Дружеството е в състояние да контролира времето на обратното проявление на временната разлика и съществува вероятност временната разлика да не се прояви обратно в предвидимо бъдеще.

Активи по отсрочени данъци се признават за всички намаляеми временни разлики, пренесени неизползвани данъчни кредити и неизползвани данъчни загуби, до степента, до която е вероятно да е налице облагаема печалба, срещу която да бъдат използвани намаляемите временни разлики, пренесените неизползвани данъчни кредити и неизползваните данъчни загуби:

- освен ако отсроченият данъчен актив възниква от първоначално признаване на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и не влияе нито върху счетоводната печалба, нито върху данъчната печалба или загуба към момента на извършване на сделката; и
- за намаляеми временни разлики, свързани с инвестиции в дъщерни дружества, асоциирани предприятия и участия в съвместни предприятия, отсрочен данъчен актив се признава единствено до степента, до която има вероятност временната разлика да се прояви обратно в обозримо бъдеще и да бъде реализирана облагаема печалба, срещу която да се оползотвори временната разлика.

Дружеството извършва преглед на балансовата стойност на отсрочените данъчни активи към всяка отчетна дата и я намалява до степента, до която вече не е вероятно да бъде реализирана достатъчна облагаема печалба, която да позволява целия или част от отсрочения данъчен актив да бъде възстановен. Непризнатите отсрочени данъчни активи се преразглеждат към всяка отчетна дата и се признават до степента, до която е станало вероятно да бъде реализирана бъдеща облагаема печалба, която да позволи отсрочения данъчен актив да бъде възстановен.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват по данъчните ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, в който активът се реализира или пасивът се уреди, въз основа на данъчните ставки (и данъчни закони), действащи или влезли в сила, в значителна степен, към отчетната дата.

Отсрочените данъци, свързани със статии, признати извън печалбата или загубата, се признават извън печалбата или загубата. Отсрочените данъци се признават в зависимост от свързаната с тях сделка или в другия всеобхватен доход, или директно в собствения капитал.

Дружеството компенсира отсрочени данъчни активи и пасиви само тогава, когато има законово право да приспада текущи данъчни активи срещу текущи данъчни пасиви и отсрочените данъчни

активи и пасиви се отнасят до данъци върху дохода, наложени от един и същ данъчен орган за едно и също данъчнозадължено предприятие.

3.5. Доходи на персонала

Краткосрочните доходи на персонала включват заплати, възнаграждения, междинни и годишни бонуси, вноски за социално осигуряване и годишни компенсирани отпуски на служителите, които се очаква да бъдат изцяло уредени в рамките на 12 месеца след края на отчетния период. Когато Дружеството получи услугата, те се признават като разход за персонала в печалбата или загубата или се капитализират в стойността на актив. Краткосрочните доходи на персонала се оценяват по недисконтираната сума на очакваните за уреждане разходи. Допълнителна информация е представена в Бележка 5.3.

3.6. Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване

Първоначално признаване

Дружеството класифицира при първоначалното признаване на финансовите активи в една от следните категории:

1. Оценявани по амортизирана стойност,
2. Оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Класификацията се определя на база бизнес модела за управление на дадения клас финансови активи и договорните характеристики на паричните потоци. Инвестиции, държани от Дружеството с цел получаване на печалба от краткосрочни продажби или обратни покупки, се класифицират като финансови активи, държани за търгуване. Инвестиции в дългови инструменти, които Дружеството държи в рамките на бизнес модел с цел събиране на договорените парични потоци, се класифицират като финансови активи, отчитани по амортизирана стойност. Инвестиции в дългови инструменти, които Дружеството държи в рамките на бизнес модел с цел събиране на договорените парични потоци и продажба се класифицират като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в друг всеобхватен доход.

Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

В тази категория могат да попаднат следните финансови активи на Дружеството, в зависимост от избрания бизнес модел и характеристиките на паричните потоци от тях: търговски вземания, кредити и заеми, инвестиции, държани до падеж.

Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайната дейност на дружеството. Обикновено са със срок за уреждане в рамките на 30 дни и следователно всички са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размера на безусловната сума за получаване, освен ако не съдържат значителни финансови компоненти, тогава те са признават по справедлива стойност. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява впоследствие по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективния лихвен процент.

Други вземания

Тези суми обикновено произтичат от сделки извън обичайната оперативна дейност на дружеството. Лихви могат да се начисляват на база пазарните лихвени нива, когато срокът на погасяване надвишава шест месеца. Обикновено обезпечението не се получава. Нетекущите други вземания са дължими и дължими в рамките на три години след края на отчетния период.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата

Тази категория финансови активи, се разделя на две подкатегории: финансови активи, държани за търгуване и финансови активи, които не са класифицирани в горните две категории. Даден финансов

актив се класифицира в тази категория, ако е придобит с цел продажба в кратък срок или договорните му характеристики не отговарят на условието да пораждат плащания единствено на главница и лихва. Деривативите също се категоризират като държани за търгуване, освен ако не са определени за хеджиращи инструменти. Тези финансови активи могат да бъдат дългови или капиталови инструменти.

Последваща оценка на финансови активи

Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

След първоначалното признаване активите се отчитат по амортизирана стойност.

Отчитането по амортизирана стойност изисква прилагането на метода на ефективния лихвен процент. Амортизираната стойност на финансов актив е стойността по която финансовият актив е отчетен първоначално, намалена с погашенията по главницата плюс или минус натрупаната амортизация с използване на метода на ефективния лихвен процент на всяка разлика между първоначалната стойност и стойността на падеж и намалена с обезценката.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата

След първоначалното признаване активът се оценява по справедлива стойност с отчитане на промените в справедливата стойност в печалбата или загубата.

Обезценка на финансови активи

Дружеството признава обезценка за очаквани кредитни загуби за всички дългови инструменти, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата. Очакваните кредитни загуби се основават на разликата между договорните парични потоци и всички парични потоци, които дружеството очаква да получи, дисконтирани на годишна база с първоначалния ефективен лихвен процент.

Размерът на очакваните кредитни загуби, признати като коректив за обезценка, зависи от кредитния риск на финансовия актив при първоначалното му признаване и от промяната в кредитния риск през следващи отчетни периоди. Въведени са три етапа на влошаване на кредитния риск, като за всеки етап са предвидени специфични отчетни изисквания.

- Етап 1 (редовни експозиции) - класифицират се финансови активи без индикация за увеличение на кредитния риск спрямо първоначалната оценка. За финансови инструменти, за които не е имало значително увеличение кредитния риск в сравнение с първоначалното признаване, се признава коректив за очаквани кредитни загуби, които произтичат от възможно неизпълнение през следващите 12 месеца.
- Етап 2 (експозиции с нарушено обслужване) - класифицират се финансови активи със значимо увеличение на кредитния риск, спрямо първоначалната оценка, но без обективни доказателства за обезценка. За тези кредитни експозиции, за които е имало значителното нарастване на кредитния риск в сравнение с първоначалното признаване, се изисква признаване. Лихвите се начисляват на база брутната балансова стойност на инструмента.
- Етап 3 (експозиции с кредитна обезценка) - класифицират се финансови активи със значимо увеличение на кредитния риск, и за които са налице обективни доказателства за наличие на обезценка. За тези експозиции, които са необслужвани, се изисква признаване на кредитна обезценка за остатъчния живот на експозицията, независимо от времето на неизпълнението. Лихвите се изчисляват на база амортизираната стойност на актива.

Търговски вземания и договорни активи

Дружеството прилага опростения подход на МСФО 9 за измерване на очакваните кредитни загуби, при които се начислява обезценка за очаквани загуби през целия живот за всички търговски вземания и договорни активи.

За измерване на очакваните кредитни загуби, търговските вземания и договорните активи са групирани въз основа на споделените характеристики на кредитния риск и дните с просрочие. Договорните активи се отнасят до неизвършената работа и имат същите рискови характеристики като търговските вземания за същите видове договори. Поради това дружеството определя, че очакваните кредитни загуби за 2019 г. на търговските вземания са разумно приближение на кредитните загуби за договорните активи.

Дружеството признава в печалбата или загубата — като печалба или загуба от обезценка, размера на очакваните кредитни загуби (или обратно им възстановяване). Когато корективът за очаквани кредитни загуби е признат през друг всеобхватен доход, всяка корекция в него се признава в друг всеобхватен доход.

Отписване на финансови активи

Финансов актив се отписва от Дружеството, когато договорните права върху паричните потоци от този актив падежират или когато Дружеството е прехвърлило тези права чрез сделка, при която всички съществени рискове и изгоди, произтичащи от собствеността на актива се прехвърлят на купувача. Всяко участие във вече прехвърлен финансов актив, което Дружеството запазва или създава, се отчита самостоятелно като отделен актив или пасив.

В случаите когато Дружеството е запазило всички или по-голяма част от рисковете и изгодите свързани с активите, последните не се отписват от отчета за финансовото състояние (пример за такива сделки са репо сделките – продажба с уговорка за обратно изкупуване).

При сделки, при които Дружеството нито запазва, нито прехвърля рисковете и изгодите, свързани с финансов актив, последният се отписва от отчета за финансовото състояние тогава и само тогава, когато Дружеството е загубило контрол върху него. Правата и задълженията, които Дружеството запазва в тези случаи се отчитат отделно като актив или пасив. При сделки, при които Дружеството запазва контрол върху актива, неговото отчитане в отчета за финансовото състояние продължава, но до размера определен от степента, до която Дружеството е запазило участието си в актива и носи риска от промяна в неговата стойност.

Последваща оценка на финансови пасиви

Последващата оценка на финансовите пасиви, зависи от това как те са били класифицирани при първоначално признаване. Дружеството класифицира финансовите си пасиви в една от следните категории:

Пасиви, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата

Пасивите се класифицират в тази категория, когато те принципно са държани с цел продажба в близко бъдеще (търговски задължения) или са деривативи (с изключение на дериватив, който е предназначен за и е ефективен хеджиращ инструмент) или отговаря на условията за попадане в тази категория, определени при първоначалното признаване. Всички промени в справедливата стойност, отнасящи се до пасиви, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата се отчитат в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход към датата, на която възникват.

Пасиви, отчитани по амортизирана стойност

Всички задължения, които не са класифицирани в предишната категорията попадат в тази категория. Тези задължения се отчитат по амортизирана стойност посредством метода на ефективния лихвен процент.

Елементите, класифицирани като търговски и други задължения обикновено не се оценяват отново, тъй като задълженията са известени с висока степен на сигурност и уреждането е краткосрочно.

В тази категория обикновено попадат следните финансови пасиви на Дружеството: търговски задължения, кредити и заеми, задължения по лизингови договори, задължения по получени депозити, задължения по цесии.

Отписване на финансови пасиви

Дружеството отписва финансов пасив, когато договорните задължения по него се погасят, изтекът или бъдат отменени.

Разликата между балансовата стойност на отписания финансов пасив и изплатената престация се признава в печалбата или загубата.

Компенсирание на финансов актив и финансов пасив

Финансовите активи и финансовите пасиви се компенсират и в отчета за финансовото състояние се представя нетната сума когато:

- има юридически упражняемо право да компенсира признатите суми; и
- има намерение или да уреди на нетна база, или да реализира актив и едновременно с това да уреди пасив.

Компенсирането на признат финансов актив и признат финансов пасив и представянето на нетната стойност се различават от отписването на финансов актив или финансов пасив.

Правото на компенсиране е юридическо право на длъжник по договор да уреди или по друг начин да елиминира цялата или част от сумата, дължима на кредитор, чрез приспадането от тази сума на сума, дължима от кредитора.

3.7. Оценяване на справедлива стойност

Дружеството оценява своите финансови инструменти класифицирани за отчитане по справедлива стойност към отчетната дата.

Справедливата стойност е цената, която би била получена от продажба на актив или платена за прехвърляне на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката. Оценяването по справедлива стойност се базира на предположението, че сделката за продажба на актив или прехвърляне на пасив се осъществява:

- на основния пазар за съответния актив или пасив, или
- при отсъствие на основен пазар, на най-изгодния пазар за съответния актив или пасив.

Основният или най-изгодният пазар трябва да бъде достъпен за Дружеството.

Справедливата стойност на актив или пасив се оценява като се правят предположения, които пазарни участници биха направили при определяне на цената на актива или пасива, като се приема, че те действат в своя най-добър икономически интерес.

Оценяването на справедливата стойност на нефинансов актив взема предвид способността на пазарен участник да генерира икономически изгоди от използването на актива според най-ефективната и най-добрата му употреба или от продажбата на актива на друг пазарен участник, който ще използва актива според най-ефективната и най-добрата му употреба.

Дружеството използва оценителски методи, уместни при обстоятелствата, за които има достатъчно данни за оценяване на справедливата стойност като се максимизира използването на подходящи наблюдавани входящи данни и се свежда до минимум използването на ненаблюдавани входящи данни.

Всички активи и пасиви, които са оценени по справедлива стойност или за които се изисква оповестяване на справедлива стойност във финансовия отчет, са групирани в категории според йерархията на справедливата стойност, както е описано по-долу, въз основа на най-ниското ниво използвани входящи данни, които имат значително влияние при оценяването на справедливата стойност като цяло:

- Ниво 1 – Използват се котираны (некоригирани) цени на активни пазари за идентични активи или пасиви
- Ниво 2 – Прилагат се оценителски методи, при които най-ниското ниво използвани входящи данни, съществени за оценката по справедлива стойност, са наблюдавани или пряко, или косвено
- Ниво 3 – Използват се оценителски методи, при които най-ниското ниво използвани входящи данни, съществени за оценката по справедлива стойност, са ненаблюдавани.

За активите и пасивите, които се оценяват регулярно по справедлива стойност, Дружеството преразглежда категоризирането им на съответното ниво от йерархията на справедливата стойност (въз основа на най-ниското ниво използвани входящи данни, които имат значително влияние при оценяването на справедливата стойност като цяло) към края на отчетния период и определя дали има необходимост от извършване на трансфер(и) от едно ниво в друго.

Ръководството на Дружеството определя политиките и процедурите, които се прилагат по отношение както на регулярните оценки по справедлива стойност като тези на финансови активи на разположение за продажба.

Оценяването на справедливата стойност на съществените финансови активи на разположение за продажба се извършва по цена на затваряне на регулиран пазар в последния работен ден от периода на отчета.

Към всяка отчетна дата, ръководството прави анализ на измененията в стойностите на активите, които подлежат на преоценяване съгласно счетоводните политики на Дружеството. Това включва преглед на ключовите входящи данни, използвани в последната оценка и сравняването им с подходяща историческа информация като сключени договори и други подходящи документи. Също така, ръководството, съвместно със специалистите-оценители, сравнява промените в справедливата стойност на всеки актив или пасив с подходящи външни източници, за да прецени дали промените са разумни.

За целите на оповестяването на справедливата стойност, Дружеството определя различни класове активи и пасиви в зависимост от тяхното естество, характеристики и риск и от съответното ниво от йерархията на справедливата стойност, описана по-горе.

3.8. Основен капитал

Основният капитал е представен по номиналната стойност на издадените и платени акции. Постъпленията от издадени акции над тяхната номинална стойност се отчитат като премийни резерви.

3.9. Парични дивиденди и непарични разпределения към собствениците

Задължение за парични или непарични разпределения към собствениците се признава, когато разпределението е одобрено от тях и не зависи от Дружеството. Кореспондиращата сума се дебитира директно в собствения капитал.

Задължението за непарични разпределения се оценява по справедливата стойност на активите, които подлежат на разпределение, като последващите преоценки се признава директно в собствения капитал.

При фактическото разпределение на непарични активи, разликата между балансовата стойност на признатото задължение и тази на разпределените активи се признава в печалбата или загубата за периода.

3.10. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка, ако има такива. Цената на придобиване включва и

разходи за подмяна на части от машините и съоръженията и разходи по заеми по дългосрочни договори за строителство, при условие, че отговарят на критериите за признаване на актив. При извършване на разходи за основен преглед на машина и/или съоръжение те се включват в балансовата стойност на съответния актив като разходи за подмяна, при условие че отговарят на критериите за признаване на актив. Всички други разходи за ремонт и поддръжка се признават в отчета за доходите в периода, в който са извършени.

Амортизациите се изчисляват на база на линейния метод за срока на полезния живот на активите, които са определени както следва:

Компютри, софтуер

2г.

Имот, машина и съоръжение се отписва при продажбата му или когато не се очакват никакви бъдещи икономически изгоди от неговото използване или при освобождаване от него. Печалбите или загубите, възникващи при отписването на актива (представляващи разликата между нетните постъпления от продажбата, ако има такива, и балансовата стойност на актива) се включват в отчета за доходите, когато активът бъде отписан.

В края на всяка финансова година се извършва преглед на остатъчните стойности, полезния живот и прилаганите методи на амортизация на активите и ако очакванията се различават от предходните приблизителни оценки, последните се променят в бъдещи периоди.

3.11. Обезценка на нефинансови активи

Към всяка отчетна дата, Дружеството оценява дали съществуват индикации, че даден актив е обезценен. В случай на такива индикации или когато се изисква ежегоден тест за обезценка на даден актив, Дружеството определя възстановимата стойност на този актив. Възстановимата стойност на актива е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите за продажба на актива или на обекта, генериращ парични потоци (ОГПП) и стойността му употреба. Възстановимата стойност се определя за отделен актив, освен в случай, че при използването на актива не се генерират парични потоци, които да са в значителна степен независими от паричните потоци, генерирани от други активи или групи от активи. Когато балансовата стойност на даден актив или ОГПП е по-висока от неговата възстановима стойност, той се счита за обезценен и балансовата му стойност се намалява до неговата възстановима стойност.

При определянето на стойността в употреба на актив, очакваните бъдещи парични потоци се дисконтират до тяхната сегашна стойност като се използва норма на дисконтиране преди данъци, която отразява текущата пазарна оценка на стойността на парите във времето и специфичните за актива рискове. Справедливата стойност, намалена с разходите за продажбата се определянето на база на скорошни пазарни сделки, ако има такива. Ако такива сделки не могат да бъдат идентифицирани, се прилага подходящ модел за оценка. Направените изчисления се потвърждават чрез използването на други модели за оценка или други налични източници на информация за справедливата стойност на актив или обект, генериращ парични потоци.

Изчисленията за обезценка се базират на подробни бюджети и прогнозни калкулации, които са изготвени поотделно за всеки ОГПП, към който са разпределени индивидуални активи. Тези бюджети и прогнозни калкулации обикновено покриват период от пет години. При по-дълги периоди се изчислява индекс за дългосрочен растеж и той се прилага след петата година към бъдещите парични потоци.

Загубите от обезценка се признават като разходи в отчета за доходите като се класифицират по тяхната функция съобразно използването (предназначението) на обезценения актив.

Към всяка отчетна дата, Дружеството преценява дали съществуват индикации, че загубата от обезценка на актив, която е призната в предходни периоди, може вече да не съществува или пък да е намаляла. Ако съществуват подобни индикации, Дружеството определя възстановимата стойност на актива или на обекта, генериращ парични потоци. Загубата от обезценка се възстановява обратно

само тогава, когато е настъпила промяна в приблизителните оценки, използвани при определяне на възстановимата стойност на актива, след признаването на последната загуба от обезценка. Възстановяването на загуба от обезценка е ограничено, така че балансовата стойност на актива да не надвишава нито неговата възстановима стойност, нито да не надвишава балансовата стойност (след приспадане на амортизация), която щеше да бъде определена, ако не е била призната загуба от обезценка за актива в предходните години. Възстановяването на загуба от обезценка се признава в отчета за доходите.

3.12. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и краткосрочните депозити в баланса включват парични средства по банкови сметки, в брой и краткосрочни депозити с първоначален падеж от три или по-малко месеца.

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват паричните средства и парични еквиваленти, както те са дефинирани по-горе.

4. Промени в счетоводните политики и оповестявания

4.1. Нови и изменени стандарти и разяснения

Прилагане на нови и ревизирани международни стандарти за финансово отчитане (МСФО)

Нови и изменени стандарти и разяснения

Счетоводните политики на Дружеството са последователни с тези, прилагани през предходния отчетен период, с изключение на следните изменени МСФО, възприети от 1 януари 2019 г.

Дружеството прилага МСФО 16 за първи път. По-долу са описани естеството и ефектът на промените в резултат от приемането на този нов счетоводен стандарт.

За първи път през 2019 година се прилагат и някои други изменения и разяснения, но те нямат влияние върху финансовия отчет на Дружеството. Дружеството не е приело стандарти, разяснения или изменения, които са публикувани, но все още не са влезли в сила.

МСФО 16 Лизинг

МСФО 16 е публикуван през януари 2016 г. и заменя МСС 17 *Лизинг*, КРМСФО 4 *Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг*, ПКР-15 *Оперативен лизинг-Стимули* и ПКР-27 *Оценяване на съдържанието на операции, включващи правната форма на лизинг*. МСФО 16 установява принципите за признаване, оценяване, представяне и оповестяване на лизинг, и изисква лизингополучателите да отчитат всички лизингови договори по един и същ балансов модел, подобен на счетоводното отчитане на финансовия лизинг съгласно МСС 17.

Дружеството е избрало да използва преходната практически целесъобразна мярка и не преоценява дали даден договор е или съдържа лизинг на 1 януари 2019 г. Вместо това то е приложило стандарта единствено към договори, които преди са били идентифицирани като лизинги при прилагането на МСС 17 и КРМСФО 4 на датата на първоначалното приложение.

При приемането на МСФО 16 Дружеството е приложило един подход за признаване и оценяване за всички лизинги, с изключение на краткосрочните лизинги и лизингите на активи с ниска стойност.

Дружеството е лизингополучател единствено по краткосрочни лизингови договори, като признава свързаните с тях лизингови плащания като разход по линейния метод за срока на лизинговия договор.

КРМСФО 23 Несигурност при третиране на данъци върху дохода

Разяснението влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г., като се позволява по-ранното му прилагане. Разяснението разглежда счетоводното отчитане на данъците върху дохода, когато данъчното третиране е свързано с несигурност, която засяга прилагането на

МСС 12. Разяснението предоставя насоки относно несигурни данъчни третирания поотделно или заедно, проверки от данъчните органи, приложимия метод за отразяване на несигурността и счетоводно отчитане на промени във фактите и обстоятелствата. Възприемането на изменението не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

МСФО 9 Финансови инструменти: класификация и оценяване (Изменения): Характеристики на предсрочно погасяване с отрицателно компенсиране

Измененията, които са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г., като се позволява по-ранното им прилагане, предлагат промяна в МСФО 9 за конкретни финансови активи, които в противен случай биха имали договорни парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихва, но не отговарят на условието за допустимост единствено в резултат от наличието на характеристики на предсрочно погасяване с отрицателно компенсиране. По-конкретно, за финансови активи, с характеристики на предсрочно погасяване, които биха могли да доведат до отрицателно компенсиране, измененията изискват финансовият актив да се оценява по амортизирана стойност или по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, в зависимост от оценката на бизнес модела, по който той се държи. Възприемането на изменението не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия (Изменения): Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията разясняват, че МСФО 9 Финансови инструменти е приложим по отношение на дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия, които по своята същност представляват част от нетната инвестиция в асоциираните или съвместните предприятия, но по отношение на които не се прилага метода на собствения капитал. Предприятието прилага МСФО 9 към тези дългосрочни участия преди да приложи МСС 28. При прилагането на МСФО 9 предприятието не взема под внимание корекции в балансовата стойност на дългосрочните участия, които възникват в резултат от прилагането на МСС 28. Възприемането на изменението не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

МСС 19 Доходи на наети лица (Изменения): Изменения, съкращения и уреждания на плана

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията изискват от предприятията да използват актуализирани актюерски предположения за определяне на разходите за текущ стаж и нетната лихва за оставащия период от годишния отчетен период след извършването на промяна в плана, съкращение или уреждане. Също така, измененията разясняват начина, по който счетоводното отчитане на промяната в плана, съкращението или уреждането влияят върху изискванията за таван на актива. Възприемането на изменението не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

Годишни подобрения на МСФО Цикъл 2015-2018

В цикъла 2015-2018 година от проекта за годишни подобрения в МСФО, БМСС публикува изменения, които ще влязат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г. Обобщение на измененията по съответните стандарти е представено по-долу:

- МСФО 3 Бизнес комбинации и МСФО 11 Съвместни споразумения – разяснение относно счетоводното отчитане на държани преди това дялове в съвместни дейности;
- МСС 12 Данъци върху дохода – разяснение относно последствията от гледна точка на данъците върху дохода от плащания във връзка с финансови инструменти, класифицирани като собствен капитал;
- МСС 23 Разходи по заеми – разяснение относно разходите по заеми, отговарящи на условията за капитализиране.

Възприемането на изменението не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано

4.2. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано

По-долу са представени накратко публикуваните стандарти, които все още не са действащи или не са приложени по-рано от Дружеството към датата на издаване на настоящия финансов отчет. Оповестено е как в разумна степен може да се очаква да бъдат повлияни оповестяванията, финансовото състояние и резултатите от дейността, когато Дружеството възприеме тези стандарти за първи път. Това се очаква да стане, когато те влязат в сила.

МСФО 17: Застрахователни договори

Стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021 г., като се позволява по-ранното му прилагане, при условие че дружеството прилага също МСФО 15 Приходи по договори с клиенти и МСФО 9 Финансови инструменти. МСФО 17 Застрахователни договори установява принципите за признаване, оценяване, представяне и оповестяване на издадени застрахователни договори. Също така, той изисква прилагането на сходни принципи и по отношение на презастрахователните договори и инвестиционните договори с допълнителен, негарантиран доход. Целта на стандарта е да изисква дружествата да предоставят информацията, свързана със застрахователни договори по начин, който достоверно отразява тези договори. Тази информация осигурява базата за потребителите на финансови отчети да оценят ефекта, който договорите в рамките на обхвата на МСФО 17, оказват върху финансовото състояние, финансовите резултати и паричните потоци на дружеството. Стандартът не е приложим за Дружеството.

МСФО 3 Бизнес комбинации (Изменения): Дефиниция за бизнес

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията разясняват минималните изисквания за бизнес и ограничават дефиницията за бизнес. Измененията също така премахват преценката, дали пазарните участници са в състояние да променят липсващи елементи, предоставят насоки, подпомагащи дружествата в преценката, дали придобитият процес е съществен и въвеждат незадължителен тест за концентрация на справедлива стойност. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

Изменения в МСС 1 Представяне на Финансови Отчети и МСС 8 Счетоводна Политика, Промени в Счетоводните Приблизителни Оценки и Грешки: Дефиниция за същественост

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията разясняват дефиницията за същественост и как трябва да бъде прилагана тя, като предоставят практически насоки, които до сега са били включени в други МСФО. Измененията също така поясняват, че съществеността зависи от естеството и значимостта на информацията. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

Концептуална рамка за финансово отчитане

БМСС публикува Изменената Концептуалната рамка за финансово отчитане на 29 март 2019 г., която е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г. Концептуалната рамка представя концепциите за финансово отчитане, разработване на стандарти, насоки относно изготвянето на последователни счетоводни политики и насоки към разбирането и интерпретирането на стандартите. Основните промени, въведени в ревизираната Концептуална рамка за финансово отчитане, са свързани с концепцията за оценка, включително факторите, които следва да се вземат предвид при избора на база за оценка, и концепцията за представяне и оповестяване, включително и кои доходи и разходи се класифицират в друг всеобхватен доход. Концептуалната рамка също така предоставя актуализирани определения за актив и пасив и критерии за тяхното признаване във

финансовите отчети. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

Реформа на референтните показатели на лихвените проценти - МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7 (Изменения)

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г. и трябва да се прилагат ретроспективно. Позволява се и по-ранното им прилагане. През септември 2019 г. Съвета по международните счетоводни стандарти (СМСС) публикува изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7, с което приключи фаза 1 от работата си в отговор на ефектите върху финансовото отчитане от реформата на междубанковите лихвени проценти. Фаза 2 ще се фокусира върху проблеми, които могат да възникнат, когато лихвените показатели бъдат заменени с безрискови лихвени проценти. Публикуваните изменения, адресират проблеми, възникващи докато трае замяната на съществуващите лихвени показатели с алтернативни лихвени показатели. Адресират се ефектите върху специфични случаи на отчитане на хеджиране по МСФО 9 Финансови инструменти и МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване, в които се налага ориентиран към бъдещето анализ. Измененията предвиждат временни облекчения, приложими към изискванията при хеджиране, в случаите в които спазването на тези изисквания е пряко повлияно от реформата на референтните показатели. Промените позволяват отчитането на хеджирането да продължи в периода на несигурност до замяната на съществуващите референтни лихвени показатели с алтернативни безрискови лихвени показатели. Направени са изменения и в МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване, съгласно които се изисква представянето на допълнителна информация за несигурността при хеджиране в резултат на реформата. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

4.3. Промени в счетоводната политика

Възприетата счетоводна политика е последователна с прилаганата през предходната година, с изключение на новия стандарт МСФО 16 който е приложен за първи път, считано от 01 януари 2019 г.

5. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Изготвянето на финансовия отчет налага ръководството да направи преценки, приблизителни оценки и предположения, които влияят върху стойността на отчетените активи и пасиви, и оповестяването на условни пасиви към отчетната дата, както и върху отчетените приходи и разходи за периода. Несигурностите, свързани с направените предположения и приблизителни оценки биха могли да доведат до фактически резултати, които да изискват съществени корекции в балансовите стойности на съответните активи или пасиви в следващи отчетни периоди.

При прилагането на възприетите счетоводни политики, ръководството на Дружеството е направило следните преценки, които имат най-съществен ефект върху сумите, признати във финансовия отчет:

5.1. Приблизителни оценки и предположения

Основните предположения, които са свързани с бъдещи и други основни източници на несигурности в приблизителните оценки към датата на баланса, и за които съществува значителен риск да доведат до съществени корекции в балансовите стойности на активите и пасивите през следващия отчетен период, са посочени по-долу:

5.2. Полezni животи на имоти, машини и съоръжения, и нематериални активи

Финансовото отчитане на имотите, машините и съоръженията, и нематериалните активи включва използването на приблизителни оценки за техните очаквани полezni животи и остатъчни стойности, които се базират на преценки от страна на ръководството на Дружеството. Информация за ползните животи на имоти, машини и съоръжения и нематериални активи е представена в Бележка 3.10

5.3. Обезценка на вземания

Дружеството използва корективна сметка за отчитане на провизията за обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания от клиенти. Ръководството преценява адекватността на тази провизия на база на възрастов анализ на вземанията, исторически опит за нивото на отписване на несъбираеми вземания, както и анализ на платежоспособността на съответния клиент, промени в договорените условия на плащане и др. Ако финансовото състояние и резултати от дейността на клиентите се влошат (над очакваното), стойността на вземания, които трябва да бъдат отписани през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към датата на баланса. Към 31 декември 2019 г. най-добрата преценка на ръководството за необходимата обезценка на вземанията възлиза на 396 хил. лв. (2018 г.- 260 хил. лв.). Допълнителна информация е предоставена в Бележка 10

5.4. Определяне на срока на лизинга за договори с опции за подновяване и прекратяване - Дружеството като лизингополучател

Дружеството определя срока на лизинга като неотменимий срок на лизинга, заедно с каквито и да било периоди, обхванати от опция за удължаването му, ако е сигурно в разумна степен, че опцията ще бъде упражнена, или каквито и да било периоди, обхванати от опция за прекратяването на лизинга, ако е сигурно в разумна степен, че опцията няма да бъде упражнена.

6. Приходи и разходи**6.1. Финансови приходи и разходи**

Финансови сделки, отчетени на нетна база	31.12.2019 г.	31.12.2018 г.
Вид нетен резултат	BGN(000)	BGN(000)
Нетна печалба от финансови инструменти, отчетени по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Приходи от операции с финансови активи и инструменти	95	368
Разходи от операции с финансови активи и инструменти	(50)	(19)
Печалба/загуба от продажба на финансови инструменти нето	45	349
Нетна печалба от промени в справедливата стойност на финансови активи отчетани през печалбата или загубата		
Приходи от преоценка на притежавани акции	1 451	1 402
Разходи от преоценка на притежавани акции	(538)	(98)
Нетен резултат	913	1 304
	31.12.2019 г.	31.12.2018 г.
	BGN(000)	BGN(000)
Финансови приходи		
Приходи от дивиденди	394	101
Приходи от лихви по репо сделки	841	666
Приходи от цесии	620	-
Приходи от лихви по облигации	28	-
Приходи от лихви и неустойки по търговски вземания	298	195
Общо финансови приходи	2 181	962

	31.12.2019 г. BGN(000)	31.12.2018 г. BGN(000)
Финансови разходи		
Разходи за лихви в т.ч.	1 183	1 173
- Лихви по облигационна емисия	1 183	1 173
Разходи за лихви по репо операции с финансови инструменти	1 423	170
Банкови такси и комисионни	1	2
Общо финансови разходи	2 607	1 345

6.2. Нетни (загуби)/печалби от обезценка на финансови активи

Нетни (загуби)/печалби от обезценка на финансови активи Вид приход	31.12.2019 г. BGN(000)	31.12.2018 г. BGN(000)
Ефект от първо прилагане на МСФО 9, нетно от данъци	-	681
Начислена обезценка	(396)	-
Възстановена обезценка	260	(261)
Нетен резултат	(136)	420

6.3. Други приходи

	31.12.2019 г. BGN(000)	31.12.2018 BGN(000)
Приходи от отписани дивиденди	31	-
Общо Други приходи	31	-

6.4. Разходи за персонала

Разходи за персонала	31.12.2019 г. BGN(000)	31.12.2018 г. BGN(000)
Текущи възнаграждения	131	95
Вноски по социалното осигуряване	4	3
Общо разходи за персонала	135	98
Средносписъчен брой на персонала	5	5

Персонал по категории	Средно списъчен брой	Разходи за възнаграждения	Разходи за СО	Общо BGN(000)
Административен персонал	2	30	4	34
Членове на органите на управление	3	101	-	101
Общо за персонала:	5	131	4	135

6.5. Разходи за външни услуги

Разходи за външни услуги	31.12.2019 г. BGN(000)	31.12.2018 г. BGN(000)
Разходи за наем	5	6
Консултантски услуги	31	61
Застраховки	69	69
Такси ЦД	6	3
Такси БФБ	3	3
Такси КФН	1	1
Комисионни ИП	15	23
Други услуги	5	9
Общо Разходи за външни услуги	135	175

6.6. Други разходи

Други разходи	31.12.2019 г. BGN(000)	31.12.2018 г. BGN(000)
Материали и консумативи	-	1
Общо Други разходи	-	1

7. Данък върху доходите

Основните компоненти на разхода за данък върху дохода за годините, приключващи на 31 декември 2019 г. и 2018 г. са:

Отчет за доходите	31.12.2019 г. BGN(000)	31.12.2018 г. BGN(000)
Приход/Разход по отсрочени данъци	14	(35)
Разход за данък върху дохода, отчетен в печалбата или загубата	14	(35)

Приложимата ставка на данъка върху доходите за 2019 г. е 10% (2018 г.: 10%). През 2020 г. приложимата данъчна ставка е 10 %.

Равнението между разхода за данък върху дохода и счетоводната печалба, умножена по приложимата данъчна ставка за годините, приключващи на 31.12.2019 г. и 31.12.2018 г., е представено по-долу:

Равнение на разхода за данъци върху печалбата определен спрямо счетоводния резултат	31.12.2019 г. BGN(000)	31.12.2018 г. BGN(000)
Счетоводен резултат преди данъци	155	1 417
Разходи, непризнати за данъчни цели	1 260	127
Приходи, неподлежащи на облагане	(1 895)	(2 148)
Данъчни облекчения	-	-
Други	-	-
Данъчен резултат преди данъци	(480)	(604)
Разход за данък върху доходите по приложимата данъчна ставка от 10% за 2019.(2018 г.: 10%)	-	-
Ефект от промяна в данъчната ставка	-	-
Разход за данък върху печалбата	-	-

Отсрочените данъци към 31.12.2019 г. и 31.12.2018 г. са свързани с следното:

Временна разлика BGN(000)	Движение на отсрочените данъци						31.12.2019	
	31.12.2018		2019г.					
			увеличение		намаление			
	Данъч на основа	Времен на разлика	Данъч на основа	Времен на разлика	Данъч на основа	Времен на разлика	Данъч на основа	Времен на разлика
Активи по отсрочени данъци								
Обезценка на финансови активи	261	26	396	39	(261)	(26)	396	39
Неизплатени доходи на физ.лица и разходи за осиг. вноски	8	1	8	1	(8)	(1)	8	1
Общо активи:	269	27	404	40	(267)	(27)	404	40
Отсрочени данъци (нето)	269	27	404	40	(269)	(27)	404	40

8. Имоти, машини и съоръжения

Дълготрайни материални активи BGN(000)	Компютри и софтуер	Общо
Отчетна стойност		
На 1 януари 2018 г.	3	3
Постъпили през периода	-	-
Излезли през периода	-	-
На 31 декември 2018 г.	3	-
Постъпили през периода	3	3
Излезли през периода	-	-
На 31 декември 2018 г.	3	3
Амортизация		
На 1 януари 2018 г.	-	-
Начислена през периода	1	1
Отписана през периода	-	-
На 31 декември 2018 г.	1	1
Начислена през периода	2	2
Отписана през периода	-	-
На 31 декември 2019 г.	3	3
Балансова стойност		
На 1 януари 2018 г.	3	3
На 31 декември 2018 г.	2	2
На 31 декември 2019 г.	-	-

Географска информация

	2019 BGN(000)	2018 BGN(000)
България	-	2
	-	2

9. Инвестиции в дъщерни предприятия

	31.12.2019 г. BGN(000)	31.12.2018 BGN(000)
Инвестиции в дъщерни предприятия	2 106	5 597
Инвестиции в дъщерни предприятия държани за търгуване	3510	
	5 616	5 597

Инвестиции в дъщерни предприятия

Наименование	Седалище	31.12.2019 г.		31.12.2018	
		% от капитала	стойност BGN(000)	% от капитала	стойност BGN(000)
УД Златен Лев Капитал	България	100%	2 106	100%	2 106
Мадара български пропърти фънд	Джърси	53.9%	3 489	53.9%	3 489
Ленд опортюнити къмпани	Джърси	100%	21	100%	2
Общо			5 616		5 597

10. Текущи финансови активи

10.1. Текущи финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

Кредити и заеми, отчитани по амортизирана стойност - текущи	31.12.2019 г.			31.12.2018		
	BGN(000)	BGN(000)	BGN(000)	BGN(000)	BGN(000)	BGN(000)
	Главница	Лихва	Общо	Главница	Лихва	Общо
Вземания по репо сделки	10 630	947	11 577	7 541	238	7 779
Вземания по цесии	4 793	27	4 820	626	-	626
Начислени обезценки	(275)	(1)	(276)	-	-	-
Вземания по кредити и заеми от несвързани лица нето	15 148	973	16 121	8 167	238	8 405

Към 31.12.2019 г. е начислена обезценка на Кредити и заеми, отчитани по амортизирана стойност в размер на 276 хил.лв. . (2018 г.: няма)

10.2. Финансови активи, държани за търгуване, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата

	31.12.2019 BGN(000)	31.12.2018 BGN(000)
Капиталови ценни книжа	22 801	16 310
Дългови ценни книжа	-	198
	22 801	16 508

	31.12.2019 г. BGN(000)	31.12.2018 BGN(000)
В началото на периода	16 508	1052
Придобити през периода	9 836	24 706
Отписани през периода	(4 406)	(10 554)
Промяна в справедливата стойност, в т.ч.		
- увеличение	1 452	1 402
- намаление	(589)	(98)
Салдо в края на периода	22 801	16 508

10.3. Нетекущи активи или групи за изваждане от употреба, класифицирани като държани за продажба

	31.12.2019 BGN '000	31.12.2018 BGN '000
Отчитани по себестойност инвестиции, класифицирани в съответствие с МСФО 5		
Мадара Български Пропърти Фънд Лимитед	3 489	-
Ленд опортюнити къмпани Лимитид	21	-
	3 510	-

На 29.11.2019г СД на Дружеството е взел решение притежаваните от „Зенит инвестмънт холдинг“ АД участия в Мадара Български Пропърти Фънд Лимитед (53.9% от капитала) и в Ленд опортюнити къмпани Лимитид (100% от капитала) да бъдат продадени в срок до 1 (една) година.

На 17 март 2020 е сключен предварителен договор за продажба на Мадара Български Пропърти Фънд Лимитед на стойност 1 840 хил. евро. Към датата на одобрение на този отчет по предварителния договор е постъпило капаро в размер на 12,34 %. Сделката подлежи на одобрение от общото събрание, като след това се очаква да се осъществи до 31 декември 2020г..

На 15 юни 2020 е сключен договор за продажба на акциите на Ленд опортюнити къмпани Лимитид за цената от 20 хил. евро. Към датата на одобрение на този отчет сумата по договора е платена изцяло.

10.4. Търговски и други вземания

Търговски вземания	31.12.2019 г. BGN(000)	31.12.2018 BGN(000)
Подотчетни лица	15	8
Вземания от съучастия	-	4
Разчети за данък върху печалба	3	3
Вземания от свързани лица	103	42
Вземания по сделки с ценни книжа	1 800	3 974
Обезценка на вземания по сделки с ценни книжа	(120)	(260)
Вземания по сделки с ценни книжа, нето	1 680	3 714
Други вземания (ИП)	19	24
Търговски вземания (нето)	1 820	3 795

Търговските вземания не са лихвоносни.

Ръководството на дружеството е извършило съответни анализи, на база на които е определило комплекс от критерии за събития на неизпълнение. Един от тях е просрочия на дължими договорни плащания повече от 90 дни, освен ако за определен инструмент не са налице обстоятелства, които правят оборимо това твърдение. Наред с него, се наблюдават и други събития, въз основа на вътрешна и външна информация, които са индикатор, че длъжникът не е в състояние да заплати (възстанови) всички все още дължими от него суми по договор.

Ръководството преценява на индивидуална база събираемостта като анализира конкретните вземания и обстоятелствата по забавата за начисляване на обезценка.

Към 31.12.2019 г. е начислена обезценка на търговски вземания в размер на 120 хил.лв. . (2018 г.: 260 хил. лв.)

Към 31 декември, възрастовият анализ на търговските вземания, които не са обезценени, е представен в таблицата по-долу:

	Общо	Нито просрочени, нито обезценени
BGN(000)	BGN(000)	
2019	160	160
2018	1 453	1 453

10.5. Предплатените разходи включват:

	31.12.2019 г. BGN(000)	31.12.2018 BGN(000)
Разсрочени разходи за застраховки свързани с облигационен заем	418	486
	418	486

11. Парични средства и краткосрочни депозити

Парични средства

	31.12.2019 г. BGN(000)	31.12.2018 BGN(000)
Разплащателни сметки	3	6
<i>в лева</i>	3	6
Общо парични средства и парични еквиваленти	3	6

Към 31.12.2019 г. справедливата стойност на паричните средства и краткосрочни депозити е 3 хил. лв. (2018 г.: 6 хил. лв.).

12. Основен капитал и резерви

12.1. Основен капитал

	31.12.2019 г. BGN(000)	31.12.2018 BGN(000)
248 364 броя обикновени акции с номинална стойност 1 лв. всяка	248	248
	248	248

Изменението в основния капитал е представено по-долу:

	Брой обикновени акции (в хил.)	Регистриран и емитиран капитал BGN(000)
На 1 януари 2018 г.	248	248
На 1 януари 2019 г.	248	248
На 31 декември 2019 г.	248	248

Всички обикновени акции са изцяло платени.

12.2. Законови резерви

Законовите резерви се формират от акционерните дружества, като ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД, като разпределение на печалбата по реда на чл. 246 от Търговския закон. Те се заделят докато достигнат една десета или по-голяма част от капитала. Източници за формиране на законовите резерви са най-малко една десета част от нетната печалба, премии от емисии на акции и средствата, предвидени в устава или по решение на общото събрание на акционерите. Законовите резерви могат да бъдат използвани единствено за покриване на загуби от текущия и предходни отчетни периоди. Към 31 декември 2019 г. и 2018 г. законовите резерви възлизат на 92 хил. лв. и 92 хил. лв., съответно.

13. Лихвоносни заеми и привлечени средства

	31.12.2019 г. BGN(000)	31.12.2019 г. BGN(000)	31.12.2019 г. BGN(000)	31.12.2018 г. BGN(000)	31.12.2018 г. BGN(000)	31.12.2018 г. BGN(000)
Обезпечени заеми	Текущи	Нетекущи	Общо	Текущи	Нетекущи	Общо
Облигации	285	19 558	19 843	276	19 558	19 834
Други заеми - репа	24 332	-	24 361	13 242	-	13 242
Задължения по цесии	939		939			
Общо обезпечени заеми	25 556	19 558	45 114	13 518	19 558	33 076

Общо задължения по заеми	25 556	19 558	45 114	13 518	19 558	33 076
---------------------------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Получени заеми	BGN(000) Главница	BGN(000) Лихва	BGN(000) Сума	BGN(000) Вал.	BGN(000) Лихва	BGN(000) Падеж
Облигационен заем	19 558	285	19 843	EUR	6.00%	06.10.2025
Други заеми - репа	24 076	256	24 332	BGN	6.50%- 7.00%	2020

Балансова стойност на предоставени обезпечения по получени заеми	31.12.2019 г. BGN(000)	31.12.2018 г. BGN(000)
Финансови активи	32 903	23 810
Общо	32 903	23 810

14. Търговски и други задължения

	31.12.2019 г. BGN(000)	31.12.2018 г. BGN(000)
Задължения към доставчици	27	210
Задължения към акционери	83	115
Задължения към персонала и осигурителни предприятия	10	9
Задължения за данъци	1	1
Общо	121	335

Условията на посочените по-горе финансови задължения са както следва:

- Търговските задълженията не са лихвоносни и обичайно се уреждат в 30 дневен срок;
- Другите финансови задължения не са лихвоносни и обичайно се уреждат в 30-дневен срок.

15. Оповестяване на свързани лица

Дъщерни предприятия

УД Златен Лев Капитал и Ленд опортюнити къмпани са еднолични дъщерни дружества на Зенит Инвестмънт Холдинг АД, а в Мадара бългериън пропърти фънд Дружеството е мажоритарен собственик на капитала.

Членове на Съвета на директорите

- Величка Маринова Сахакян – изпълнителен директор
- Бистра Николова Илкова - председател на СД
- Николай Пламенов Механджийски- член на СД

През 2019г. членовете на СД Бистра Илкова и Величка Сахакян са продали притежаваните от тях акции на дружеството

ИП „АВАЛ ИН“ АД

Членовете на Съвета на директорите

- Величка Маринова Сахакян – член на СД
- Бистра Николова Илкова - член на СД

Условия на сделките със свързани лица

Продажбите на и покупките от свързани лица се извършват по договорени цени. Неиздължените салда в края на годината са необезпечени, безлихвени (с изключение на заемите) и уреждането им се извършва с парични средства. За вземанията от или задълженията към свързани лица не са предоставени или получени гаранции, с изключение на оповестените по-долу. Дружеството не е извършило обезценка на вземания от свързани лица към 31 декември 2019 г. (2018 г.: нула). Преглед за обезценка се извършва всяка финансова година на база на анализ на финансовото състояние на свързаното лице и пазара, на който то оперира.

Вид на

сделката /

Наименование на свързаното лице (СЛ)

	Година	Прод ажби на СЛ	Поку пки от СЛ	Суми, дължими от СЛ		Суми, дължими на СЛ	
				до 1 г.	над 1 г.	до 1 г.	над 1 г.
				Вземания от СЛ	Вземания от СЛ	Задължения към СЛ	Задължения към СЛ
				до 1 г.	над 1 г.	до 1 г.	над 1 г.
Разчети с дъщерни предприятия	31.12.2019			103	-	-	-
Разчети с дъщерни предприятия	31.12.2018			42	-	-	-

Предоставени гаранции в полза на свързани лица

ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД не е предоставяло гаранции в полза на свързани лица

Възнаграждения на основния ръководен персонал

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Възнаграждения	101	77
	101	77

16. Разпределение дивиденди

Съгласно решения на Общото събрание на акционерите на Дружеството, през 2019 г. и 2018 г. не са разпределяни дивиденди,

17. Ангажименти и условни задължения

Капиталови ангажименти

Към 31 декември 2019 г. Дружеството има капиталови ангажименти за 19 558 хил. лв. (2018 г.: 19 558 хил. лв.), които са свързани със сключен на 06.10.2017г. облигационен заем със следните параметри:

- Вид на облигациите: обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми
- Размер на облигационния заем: 10 000 000 /десет милиона/ евро
- Брой на облигациите: 10 000 (десет хиляди)
- Номинална стойност на една облигация: 1 000 /хиляда/ евро
- Емисионна стойност на една облигация: 1 000 /хиляда/ евро
- Срок (матуритет) на облигационния заем: 8 /осем/ години (96 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) с три години гратисен период
- Дата, от която тече срока до падежа: 06.10.2017 г.
- Лихва: 6.00 % (шест процента) на годишна база;
- Период на лихвено плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно
- Погашение на главницата: на десет равни вноски по 1 000 000 /един милион/ евро
- Дати на падежите на:

главнични плащания: 06.04.2021 г.; 06.10.2021 г.; 06.04.2022 г.; 06.10.2022 г.; 06.04.2023 г.; 06.10.2023 г.; 06.04.2024 г.; 06.10.2024 г.; 06.04.2025 г.; 06.10.2025 г.

лихвени плащания: 06.04.2018 г.; 06.10.2018 г.; 06.04.2019 г.; 06.10.2019 г.; 06.04.2020 г.; 06.10.2020 г.; 06.04.2021 г.; 06.10.2021 г.; 06.04.2022 г.; 06.10.2022 г.; 06.04.2023 г.; 06.10.2023 г.; 06.04.2024 г.; 06.10.2024 г.; 06.04.2025 г.; 06.10.2025 г.

Средствата по облигационния заем са изразходвани, съгласно заложеното в Предложението за записване на корпоративни облигации - Придобиване на миноритарни и мажоритарни дялове от публични и непублични компании в България и чужбина, лихвоносни дългови ценни книжа, дялове в колективни инвестиционни схеми, покупка на вземания, управление и развитие на направените инвестиции, с цел повишаване на тяхната стойност. С оглед редуциране на риска, при инвестиране на набраните средства е формирана диверсифициран инвестиционен портфейл.

Дружеството следва да спазва външно-наложени капиталови изисквания по емитиран облигационен заем. Те се изразяват в съблюдаването следните финансови показатели до пълното погасяване на облигационния заем:

Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението пасиви към активи по консолидиран счетоводен баланс (сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97%;

Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви на консолидирана база (изчислен, като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05;

Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви (по консолидиран счетоводен баланс). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.5.

Дружеството е спазило външно-наложените капиталови изисквания към 31.12.2019 г.

Правни искиове

Срещу Дружеството няма заведени правни искиове.

18. Йерархия на справедлива стойност

В таблицата по-долу е представена йерархията на справедлива стойност на активите и пасивите на Дружеството.

Количествени оповестявания на йерархията на справедлива стойност към 31.12.2019 г.

		Оценяване на справедлива стойност чрез използване на			
		Котира			
Дата на оценка	Общо	ни цени	Значителни на наблюдавани активни пазари	Значителни наблюдавани входящи данни (Ниво 2)	Значителни ненаблюдавани входящи данни (Ниво 3)
		(Ниво 1)	(Ниво 2)	(Ниво 3)	
		хил. лв.	хил.	хил. лв.	хил. лв.
Активи, оценени по справедлива стойност:					
Финансови активи, държани за търгуване, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата					
Капиталови ценни книжа	31.12.2019	22 801	22 795		4
Нетекущи активи класифицирани като държани за продажба	31.12.2019	3 510			3 510

Количествени оповестявания на йерархията на справедлива стойност към 31.12.2018 г.

Дата на оценка	Оценяване на справедлива стойност чрез използване на			
	Общо	Котираны	Значителны	Значителны
		цени на активны пазари (Ниво 1)	наблюдаван и входящи данни (Ниво 2)	ненаблюдавани входящи данни (Ниво 3)
	хил.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Активи, оценени по справедлива стойност:				
Финансови активи, държани за търгуване, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата				
Капиталови ценни книжа	31.12.2018	16 310	16 310	
Дългови ценни книжа	31.12.2018	198		198

Измененията в ниво 3 от йерархията на справедливите стойности за 2019 годината по видове ценни книжа са както следва:

	Капиталови ценни книжа	Нетекущи активи класифицирани като държани за продажба	Общо
	хил. лв.		
Салдо 01.01.2019 г.	-	-	-
Покупки			
Продажби			
Прехвърляния от/към ниво 3	4	3 510	3 514
Печалби и загуби признати в текущия резултат	-	-	-
Салдо 31.12.2019 г.	4	3 510	3 514
Общо печалби и загуби за годината, включени в отчета за всеобхватния доход за държаните в края на отчетния период активи	-	-	-

През 2018 г. не е имало трансфери между нивата от йерархията на справедлива стойност.

Справедливата стойност на финансовите инструменти на Дружеството е определена като цената, която би била получена при продажбата на финансов актив или платена при прехвърлянето на финансов пасив в непринудена сделка между пазарни участници към датата на оценката. При оценяването на справедливата стойност са използвани следните методи и допускания:

- Дългосрочни вземания с плаващи и фиксирани лихви – използвани са входящи данни като лихвени проценти, специфични рискови фактори на страната, в която оперира длъжникът, неговия индивидуален кредитен риск и риска, свързан с финансиранния проект/сделка. На база на тази оценка, е определена и загубата от обезценка на вземанията. Към 31 декември 2019 г., отчетната стойност на дългосрочните лихвоносни вземания, нетно от натрупаната обезценка, не се отличава съществено от оценената справедлива стойност.

- Парични средства и краткосрочни депозити, търговски вземания, търговски задължения и други текущи финансови активи и пасиви – поради краткосрочния падеж на тези финансови инструменти, тяхната справедлива стойност се доближава до съответната отчетна стойност;
- Справедливата стойност на инвестициите на разположение за продажба е определена както следва:
 - за некотираните акции се използва метода на дискотираните парични потоци (МДПП). Ключовите допускания са прогнозни парични потоци, дисконтов фактор и кредитен риск като при оценката на справедливата стойност е взета предвид и вероятността те да се променят в разумно предвидими граници.
 - за котираните акции се използва съответната котировка на активен пазар към края на отчетния период.
- Лихвоносни заеми и привлечени средства – справедливата стойност е определена чрез МДПП като се използва дисконтов фактор базиран на лихвени нива по дългови инструменти със сходни условия и оставащ падеж. Собственият риск от неизпълнение по инструмента е оценен като несъществен към 31 декември 2019 г.
- оценка на държаните за продажба -определени с използване на входящи данни, които не са наблюдавани за даден актив или пасив. Използва се в случаи, при които липсва наблюдавана пазарна информация - когато съществува малка (ако изобщо има такава) пазарна активност за актива и пасива на датата на оценяване. Дружеството е използва най-добрата налична информация при дадените обстоятелства, като е взело предвид цялата най-достоверната налична информация за предположенията на пазарните участници, разработена с помощта на собствени данни на предприятието. Тестовите и преценките на ръководството за обезценка на инвестициите са направени през призмата на неговите прогнози и намерения относно бъдещите икономически изгоди и парични потоци, които се очаква да бъдат получени от продажбата, Основните предположения и ненаблюдавани входящи данни, които са използвани при оценката на справедливите стойности, включват осреднените стойности на реални офертни цени.

19. Цели и политика за управление на финансовия риск и капитала

Основните финансови пасиви на Дружеството включват лихвоносни заеми и привлечени средства, и търговски задължения. Основната цел на тези финансови инструменти е да се осигури финансиране за дейността на Дружеството. Дружеството притежава финансови активи като например, търговски вземания и парични средства и краткосрочни депозити, които възникват пряко от дейността.

През 2019 г., както и през 2018 г., Дружеството не притежава и не търгува с деривативни финансови инструменти.

Основните рискове, произтичащи от финансовите инструменти на Дружеството са лихвен риск, ликвиден риск, валутен риск и кредитен риск. Политиката, която ръководството на Дружеството прилага за управление на тези рискове, е обобщена по-долу.

Лихвен риск

Дружеството не е изложено на риск от промяна в пазарните лихвени проценти, основно, по отношение краткосрочните и дългосрочни си финансови пасиви с променлив (плаващ) лихвен процент., тъй като неговите лихвоносни активи и пасиви са договорени на фиксирани лихвени проценти.

Ликвиден риск

Ефективното управление на ликвидността на Дружеството предполага осигуряване на достатъчно оборотни средства, предимно чрез средства от сключвани сделки с финансови инструменти, в т.ч. и репо сделки.

Към 31 декември, падежната структура на финансовите пасиви на Дружеството, на база на договорените недисконтирани плащания, е представена по-долу:

Към 31 декември 2019 г.

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Лихвоносни заеми и привлечени средства			25 556	15 646	3 912	45 114
Търговски и други задължения		121				121
		121	25 556	15 646	3 912	45 235

Към 31 декември 2018 г.

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Лихвоносни заеми и привлечени средства			13 518	9 780	9 778	33 076
Търговски и други задължения		335				335
		335	13 518	9 780	9 778	33 411

Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, тъй като всички активи и пасиви на Дружеството са деноминирани в български лева или евро. Валутен риск би настъпил при промяна на съотношението на български лев/евро, за което Ръководството няма такава информация и предвиждания.

Структура на активите по валути, различни от лева е както следва:

	31.12.2019 г. BGN (000)	31.12.2018 BGN (000)
Евро	3 518	3 493
Руски рубли	-	198

Кредитен риск

Дружеството търгува единствено с утвърдени, платежоспособни контрагенти. Неговата политика е, че всички клиенти, които желаят да търгуват на отложено плащане, подлежат на процедури за проверка на тяхната платежоспособност. Освен това, салдата по търговските вземанията се следят текущо, в резултат на което експозицията на Дружеството по трудносъбираеми и несъбираеми вземания не е съществена. Няма значителни концентрации на кредитен риск в Дружеството. Кредитният риск, който възниква от другите финансови активи на Дружеството, като например, парични средства и други финансови активи, представлява кредитната експозицията на Дружеството, произтичаща от възможността неговите контрагенти да не изпълнят своите задължения.

Максималната кредитна експозиция на Дружеството по повод на признатите финансови активи, възлиза на съответната им стойност по баланса към 31 декември 2019 г.

Управление на капитала

Основната цел на управлението на капитала на Дружеството е да се осигури стабилен кредитен рейтинг и капиталови показатели, с оглед продължаващото функциониране на бизнеса и максимизиране на стойността му за акционерите.

Дружеството управлява капиталовата си структура и я изменя, ако е необходимо, в зависимост от промените в икономическите условия. С оглед поддържане или промяна на капиталовата си структура, Дружеството може да коригира изплащането на дивиденди на акционерите, да изкупи обратно собствени акции, да намали или увеличи основния си капитал, по решение на акционерите. През 2019 г., както и през 2018 г., няма промени в целите, политиките или процесите по отношение на управлението на капитала на Дружеството.

Дружеството следи собствения си капитал чрез реализирания финансов резултат за отчетния период, както следва:

	2019	2018
Нетна печалба в хил. лв.	169	1 380

20. Събития след датата на отчета

На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви пандемия във връзка с разпространяването на COVID - 19. От своя страна на 13.03.2020 г., правителството на Р. България обяви извънредно положение за един месец, което впоследствие бе удължено с още един месец до 13.05.2020 г. Вследствие изменение на българското законодателство през май 2020 г., бе дадена възможност на министъра на здравеопазването, след съответната санкция на правителството на България, да обявява извънредна епидемична обстановка. Такава е обявена за един месец, считано от 14.05.2020 г. По смисъла на МСС 10, това е некоригиращо събитие след датата на отчета. Въвеждането на извънредно положение и продължилите мерки по време на извънредната епидемична ситуация оказаха неблагоприятно влияние върху икономиката на страната като цяло. Доколкото на държавно, европейско и световно ниво няма яснота докога и как ще продължи извънредната ситуация, свързана с пандемията, ръководството не е в състояние да оцени на този етап цялостното ѝ влияние върху Дружеството. Дружеството е предприело всички необходими мерки, за да гарантира здравето и безопасността на своите служители, за да може да се осъществи непрекъснатост на работата, съответстваща на текущите регулаторни задължения. Към момента ръководството не очаква пандемията от COVID- 19 да окаже негативно влияние в краткосрочен период на финансовото състояние на дружеството. Ръководството ще продължи да следи развитието на ситуацията и ще предприеме всички необходими мерки да намали възможните последствия. При продължителна криза и влошаване на макроикономическите показатели, това ще се отрази на всички икономически субекти и може да окаже негативно влияние върху финансовото състояние на Дружеството и възстановимата стойност на активите.

На 17 март 2020 е сключен предварителен договор за продажба на Мадара Българийн Пропърти Фънд Лимитед на стойност 1 840 хил. евро. Към датата на одобрение на този отчет по предварителния договор е постъпило капаро в размер на 12,34 %. Сделката подлежи на одобрение от общото събрание, като след това се очаква да се осъществи до 31 декември 2020г..

На 15 юни 2020 е сключен договор за продажба на акциите на Ленд опортюнити къмпани Лимитид за цената от 20 хил. евро. Към датата на одобрение на този отчет сумата по договора е платена изцяло.

На 30.06.2020г. в Търговския регистър е вписана промяна в състава на СД въз основа на решение на извънредно общо събрание на дружеството, проведено на 23.06.2020г., както следва: Освободени са

Бистра Николова Илкова и Величка Маринова Сахакян като членове на Съвета на директорите и на тяхно място са избрани Мая Георгиева Влъчкова и Здравко Атанасов Стоев. Дружеството се представява от изпълнителния директор Здравко Стоев.

Няма други събития след датата на отчета, които да налагат корекции или да изискват допълнителни оповестявания.

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До : Собствениците на ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД

Доклад върху финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на компания ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД, състоящ се от отчета за финансовото състояние към 31.12.2019 г. и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, включително обобщеното оповестяване на значимите счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на компанията към 31.12.2019 г., нейните финансови резултати от дейността и паричните й потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните счетоводни стандарти, приети от Европейският съюз

Основание за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет.

Ние сме независими от ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС) заедно с етичните изисквания, приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в Република България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания и Кодекса на СМСЕС.

Ние считаме, че одиторските доказателства, които получихме, са достатъчни и уместни, за да осигурят основание за нашето мнение.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

Финансови инструменти оценка и представяне

Виж приложение [10.1] и приложение [10.2] към финансовия отчет.

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
Оценката и представянето на финансовите инструменти е ключов одиторски въпрос в нашия одит. Инвестициите във финансови активи възлизат на 38 922 хил. лв. и представляват 83 % от активите на дружеството.	В хода на нашия одит извършихме преглед за правилното класифициране и представяне на финансовите инструменти в съответствие с МСФО 9. Фокусирахме се върху на направените оповестявания по отношение на финансовите инструменти и тяхната оценка. За да установим доколко използваните предположения от ръководството, за оценка на финансовите инструменти, са адекватни, ние извършихме алтернативни преизчисления на справедливите стойности.

Обръщане на внимание

Обръщаме внимание на Пояснително приложение 20. Събития след датата на отчета, което оповестява съществено некоригиращо събитие, свързано с разпространението на пандемията от коронавирус (COVID-19). Нарушаването на обичайната икономическа дейност в Р България в резултат на COVID-19 може да повлияе неблагоприятно върху операциите на ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД, в частност върху оценката на притежаваните финансови активи.

Поради непредсказуемата динамика на COVID-19, на този етап практически е невъзможно да се направи надеждна преценка и измерване на потенциалния ефект на пандемията. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.

- Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение 15 към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31.12.2019., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31.12.2019, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

- Николай Полинчев е назначен за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 г. на ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД („Дружеството“) от общото събрание на акционерите, проведено на 9 юли 2019, за период от една година
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 г. на Дружеството представлява втри пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.
- За периода, за който се отнася извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили други услуги ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД, които не са посочени в доклада за дейността или финансовия отчет на ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните счетоводни стандарти, приети от Европейският съюз и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване

изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на компанията да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД или да преустанови дейността ѝ, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на компанията.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени отклонения, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено отклонение, когато такова съществува. Отклоненията могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, ще окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Допълнителни детайли за нашата отговорност са изложени в Приложение към настоящия доклад

Регистриран одитор:

Николай Полинчев

Дата: 20 юли 2020 г.




ПРИЛОЖЕНИЕ към Доклад на независимия одитор върху финансовия отчет на ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД за 2019 г

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит.

Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени отклонения във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят основание за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено отклонение, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено отклонение, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на компанията.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на компанията да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина компанията да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя стоящите в основата сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани

като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Доклад за дейността на „ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД през 2019г.

1. Информация по чл.39 от Закона за счетоводството

1.1. *Обективен преглед, който представя вярно и честно развитието и резултатите от дейността на предприятието, както и неговото състояние, заедно с описание на основните рискове, пред които е изправено*

„Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 121779787 със седалище и адрес на управление гр.София, бул. „Тодор Александров“ № 73.

Дружеството е публично по смисъла на чл.110 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и е вписано в регистъра, воден от Комисията за финансов надзор (КФН).

„Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД е холдингово дружество по смисъла на чл.277 от Търговския закон (ТЗ) с предмет на дейност: придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, управление и продажба на облигации, придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензи за използване на патенти на дружества, в които дружеството участва; финансиране на дружества, в които дружеството участва, дружеството може да извършва всякаква друга търговска дейност, освен забранените от закона.

Капиталът на „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД е в размер на 248 364 лв., разпределен в 248 364 броя обикновени поименни безналични акции с право на един глас и с номинална стойност 1 лв. всяка една.

Акциите на дружеството са допуснати до търговия на регулиран пазар – „Българска фондова борса“ АД с борсов код 5Z2.

През 2019г. „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД се е придържал към основните цели на своето създаване, а именно да осигурява: нарастване стойността на инвестицията за своите акционери и висока текуща доходност за тях, прозрачност в управлението на дружеството, защита на акционерните права и равнопоставено третиране на всеки акционер. За постигане на тези основни цели е насочена цялата оперативна дейност на дружеството, намираща израз в инвестиционната му политика. Управляващите изграждат инвестиционен портфейл от такива финансови активи, които да отговарят на следните критерии:

- осигуряват висок доход;
- имат бърза ликвидност;
- има възможност за тяхната текуща или периодична оценка;

Резултатите от дейността на дружеството през 2019г., са представени като Приложение към финансовия отчет. Те представят вярно и честно развитието в дейността му.

Дружеството завършва 2019г. с печалба в размер на 169 хил.лв., спрямо печалба 1 380 хил. лв. за 2018г. и печалба 281 хил. лв. за 2017г.

Балансовата стойност на активите на дружеството е в размер на 46 819 хил.лв. , спрямо 34 826 хил.лв. за 2018г. и 20 626 хил.лв. за 2017г. Всеки един елемент от тях е точно отчетен.

След датата на отчитане светът е обхванат от пандемията COVID-19. Много държави трябваше да прилагат значителни ограничения за своите граждани и компании, които оперират в тези страни. Резултатите от пандемията и дългосрочното ѝ въздействие върху глобалната икономика и отделните

пазари все още не са известни. Ръководството на Дружеството са наясно със сериозността на ситуацията и нейното потенциално въздействие върху активите на Дружеството, във връзка с което продължават да я следят отблизо.

Рисковете, на които е изложено дружеството и които могат да окажат влияние върху дейността и финансовото му състояние могат да бъдат разделени по различни критерии в зависимост от техния характер, проявление, особености на дружеството и възможността риска да бъде елиминиран или не. Могат да се разделят в две групи: систематични (общи) и несистематични (специфични) рискове.

А. СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Общите рискове произтичат от възможни промени в цялостната икономическа система и по-конкретно, промяна на условията на финансовите пазари. Те не могат да се диверсифицират, тъй като на тях са изложени всички стопански субекти в страната.

➤ Икономически растеж

Взаимодействието между икономическия растеж и външната задлъжнялост на страната оказват пряко влияние върху формирането и изменението на пазарните условия и инвестиционния климат. Официалните статистически данни показват реален растеж на Брутният вътрешен продукт (БВП) и на БВП на глава от населението.

Според Националния статистически институт (НСИ) БВП за 2019 г. по предварителни данни нараства в реално изражение с 3.4% спрямо 2018 г. и възлиза на 118 669 млн. лв. по текущи цени. Преизчислен в евро, БВП е съответно 60 674 млн. евро, като на човек от населението се падат 8 678 евро. Брутната добавена стойност възлиза на 102 269 млн. лева. Реалният стойностен обем на показателя е с 3.0% по-висок в сравнение с този, достигнат през 2018 г. Външнотърговското салдо от стоки и услуги е положително.

Българската икономика е нараснала с 2.4% през първото тримесечие на 2020 г. в сравнение със същия период на 2019 г., отчита НСИ. В периода януари-март пандемията COVID-19 все още не се е отразила сериозно на страната ни. Извънредното положение бе въведено в средата на март. Произведеният през първото тримесечие брутен вътрешен продукт възлиза на 25 575 млн. лв., а преизчислен в евро е 13 076 млн., като на човек от населението се падат 1 881 евро. Спрямо миналата година расте брутната добавена стойност във всички икономически сектори, без търговията, ресторантьорството и хотелиерството, където спадът е общо 0.1%. От компонентите, които формират икономическия растеж, с най-голям ръст е вътрешното потребление - 4.1% за колективното потребление и 3.7% - за домакинствата. Инвестициите нарастват с 1.2%, износът с 1.9%, а вносът на стоки и услуги - с 1.2%.

Световната банка понижи драстично прогнозата за българската икономика през тази година. Брутният вътрешен продукт на страната ще се свие с 6,2% през 2020 г. заради последствията от разпространението на коронавируса, се посочва в последния доклад на финансовата институция. В доклада си от април банката прогнозира икономиката ни да се свие с 3,7 на сто. Очакванията са през 2021 г. икономиката на страната да започне да се възстановява от ударите на пандемията и да отбележи ръст от 4,3%. България ще бъде втората държава най-силно пострадала от кризата в региона на "Европа и Централна Азия". Подобен на нашия е спадът в Румъния и Русия, а по-зле от нас е единствено Хърватия - с очакван спад от 9,3 на сто. Световната икономика ще отчете най-големия си спад от края на Втората световна война през тази година, като БВП на развиващите се страни ще се свие за първи път от над шест десетилетия заради пандемията от коронавирус.

➤ Политически риск

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в принципите на управление, в законодателството и икономическата политика. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна

посока на водената от правителството дългосрочна политика, в резултат на което възниква опасност от негативни промени в бизнес климата. Поетите ангажименти и изискванията във връзка с членството на страната ни в ЕС и евентуалното присъединяване към Европейски Валутен Съюз (ЕВС), предполагат подобряване на бизнес климата в страната и улесняване на бизнеса и предприемачеството. Това са основните причини да не се очакват сътресения и значителни промени в провежданата политика в бъдеще.

➤ Кредитен риск

Кредитният риск на страната е свързан със способността на държавата да погасява редовно задълженията си. В това отношение България постоянно подобрява позициите си на международните дългови пазари, което улеснява достъпа на държавата и икономическите агенти до финансиране от външни източници. Най-важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг е в понижаване на рисковите премии по заемите, което води до по-благоприятни лихвени равнища (при равни други условия). Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България би имало отрицателно влияние върху цената на финансирането на Дружеството, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви.

Най-голямата международна рейтингова агенция S&P Global Ratings (Стандарт енд Пуърс) потвърди дългосрочния и краткосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута 'BBB/A-2' и ревизира перспективата от положителна на стабилна, съобщи на 01.06.2020г. Министерство на финансите. Ревизията отразява очакванията за значителното влошаване на растежа в България, както и в други държави, през 2020 г., в резултат от въвеждането на мерки за овладяване на пандемията с COVID-19. От рейтинговата агенция отчитат нарастване на макроикономическите и фискални рискове, но имайки предвид, че през последните години макроикономическите дисбаланси на страната са се свили значително, очакванията на анализаторите са, че българската икономика ще се възстанови през 2021 година. Според оценката на S&P Global Ratings България влиза в настоящата рецесия със силна външна позиция, след години на излишък по текущата сметка.

➤ Валутен риск

Същността на този риск се състои във възможността за рязка обезценка на местната валута, като по този начин приходите на стопанските субекти в страната да бъдат повлияни от промените на валутния курс на лева спрямо други валути. Фиксирането на курса на българския лев (BGN) към единната европейска валута (EUR) ограничава колебанията в курса на лева спрямо основните чуждестранни валути в рамките на колебанията между съответните валути спрямо еврото.

➤ Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с нарастването на лихвените равнища, съответно на разходите за лихви, което непосредствено намира отражение в реализираната печалба на икономическите субекти. За намаляването на риска от страна на държавата се предприемат различни финансови методи за управление на дълга. Макар лихвеният риск да е част от риска, свързан с макросредата, при наличието на голяма волатилност в лихвените равнища могат да се предприемат мерки за ограничаване на влиянието на очакваното повишение с използването на методи за хеджиране на лихвения риск.

➤ Инфлационен риск

Това е рискът от покачване на общото ниво на цените. Българските правителства през последните години се придържат към строга фискална политика в условията на Валутен борд. Тенденцията е подобна политика да се запази в следващите години, особено с оглед на постигане на целите за присъединяването на България към Еврозоната в максимално кратки срокове. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването цената на петрола)

оказват натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към Европейския съюз също въздейства в посока постепенното изравняване на вътрешните цени с тези на останалите страни членки. Според прогнозите нивото на инфлация в средносрочен план няма да надхвърля 4-6% годишно, което прави това неблагоприятно влияние сравнително ограничено.

Според данни на Националния статистически институт (НСИ) ръстът на потребителските цени през декември достига най-високата си стойност за последните седем години - 3.8% на годишна база. Месечното увеличение е 0.7%, показват данните на националната статистика. Средногодишната инфлация през 2019 г. също леко се ускорява и достига 3.1%, като подобно на предходните няколко основният двигател са храните. През декември се ускоряват и стойностите на хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), в който храните са с по-малко тегло. Годишната инфлация в последния месец на годината е 3.1%, а средногодишното увеличение на индекса е 2.5%.

През май 2020 г. за трети пореден месец Националният статистически институт (НСИ) отчете дефлация. Прямо април тя е минус 0,33%, като разбивката на данните показва, че най-много цените падат в най-засегнатите от блокадите заради COVID-19 сектори - транспорт, горива, развлечения и култура. Точно на другия полюс са стоките и услугите от първа необходимост, които масово са поскъпнали през май, а и през предходните два месеца на карантината. На годишна база НСИ все още отчита инфлация, но тя е намаляла до 1,33%. За сравнение, през януари бе постигнат 7-годишен рекорд на ниво 4,1%.

Въпреки това нивото на инфлацията у нас стои значително над това в страните от еврозоната, показва последният доклад на Европейската комисия относно конвергенцията. За първо тримесечие беше отчетено понижение на заетостта с 1.5% на годишна база. Фактор, значително ограничаващ негативните ефекти, според индустрията е държавната мярка „60/40“, в която към 9 юни са включени 125 хил. лица, по оценка на МФ. Секторът очаква основния лихвен процент да запази текущите си нива у нас.

➤ **Риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони**

Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика както на държавно, така и на местно ниво. Въпреки, че по-голямата част от българското законодателство вече е хармонизирано със законодателството на ЕС, прилагането на закона е обект на критика от европейските партньори на България. Съдебната и административна практика остават проблематични: българските съдилища не са в състояние ефективно да решават спорове във връзка с права върху собственост, нарушения на закони и договорни задължения и други, в резултат на което систематичният нормативен риск е относително висок. Независимо от проблемите в българската правна система, българското търговско законодателство е част от европейското и като такова е относително модерно. Въвеждане на нови нормативни актове в области като дружествено право и ценни книжа, както и хармонизацията със законите и регулациите на ЕС се очаква да доведат в близко бъдеще до намаляване на нормативния риск.

➤ **Риск от форсмажорни обстоятелства**

Форсмажорни събития като природни бедствия, саботаж, избухване на войни и терористични актове, както и други, могат да доведат до непредвидима промяна в инвеститорското отношение и интерес във връзка с пазара на всякакви финансови инструменти, както на притежаваните, така и на издадените от "Зенит Инвестмънт Холдинг" АД. Някои форсмажорни събития не предвиждат възможността за застраховка.

Възможно е да настъпят и форсмажорни обстоятелства, които да имат силно отражение върху цялостната макроикономическа и международна среда. Пример за такъв риск е обявената от световната здравна организация „Пандемия“ от развилата се в края на 2019 г. епидемия от остър респираторен синдром, свързана с новия коронавирус COVID-19 (Ковид-19). Откритият в края на 2019

г. в Китай нов вирус бързо се пренесе в целия свят, като Европа е силно засегната. Редица държави предприеха драстични мерки за овладяване на заразата с коронавируса, включително и България. Пазарите в цял свят търпят сривове, каквито не е имало от финансовия крах през 2008 г.

Б. НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Несистематичните рискове се свързват с общия инвестиционен риск, специфичен за самото дружество и отрасъла, в който оперира.

➤ Рискове, свързани с дейността и структурата на дружеството

„Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД е дружество от холдингов тип и влошаване на оперативните резултати, финансовото състояние и перспективите пред дейността на дружествата от портфолиото му може да има неблагоприятен ефект върху резултатите от дейността и финансовото състояние на дружеството, включително и способността му да изплаща дивиденди.

Тъй като „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД развива дейността си чрез дружествата в които инвестира, неговото финансово състояние, оперативни резултати и перспективи са зависими от тяхното състояние, резултати и перспективи. Способността на Дружеството да продължава да инвестира собствените и привлечени средства в дъщерни, асоциирани и други компании, както и да изплаща дивиденди, ако бъде взето решение за това от Общото събрание на акционерите, ще зависи от редица фактори, свързани с тях, включително размера на печалбите и паричните потоци.

Въпреки, че компаниите, в които Дружеството инвестира са диверсифицирани в различни отрасли на националната икономика, неблагоприятно развитие в един или повече от тези икономически отрасли, би могло да има неблагоприятен ефект върху оперативните резултати на компаниите. От това следва, че дейността на „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД е изложена на отрасловите рискове на дружества, в които инвестира. При това, влиянието на отделните рискове е пропорционално на дела на съответния отрасъл в структурата на дългосрочния инвестиционен портфейл на дружеството.

➤ Фирмен риск

Фирменият риск се обуславя от естеството на дейност на дадена компания, като за всяко дружество е важно възвръщаемостта от инвестираните средства и ресурси да съответства на риска, свързан с тази инвестиция. Основният фирмен риск за „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД, като дружество от холдингов тип е да не осъществява ефективно управление на инвестиционния си портфейл. Също така липсата на ресурс за финансиране на планирани инвестиции може да доведе до отрицателни финансови резултати, а това пряко влияе върху финансовото състояние на „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД.

Фирменият риск обединява **бизнес риска и финансовия риск.**

Бизнес рискът се предопределя от самото естество на дейност на дружеството. Той се дефинира като несигурност, свързана с получаването на приходи, присъщи за отрасъла, в който компанията функционира. Предвид дейността си „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД реализира доходност изцяло чрез управление на финансовите си активи, а не чрез производствена дейност. Поради тази причина рисковете, които съществуват са изцяло в полето на инвестиране на финансови средства. Най-голям дял от приходите на дружеството са от управление на текущите му финансови активи под форма на акции на емитенти, търгувани на „Българска Фондова Борса“ АД. Поради тази причина бизнес рискът за Емитента е тясно свързан с капиталовия пазар и евентуалната невъзможност дружеството да бъде в състояние да изгради система за избягване влиянието на рисковете, свързани с инвестирането на капиталовите пазари.

Финансовият риск представлява допълнителната несигурност по отношение на инвеститора за получаването на приходи в случаите, когато фирмата използва привлечени или заемни средства. Тази допълнителна финансова несигурност допълва бизнес риска. Когато част от средствата, с които

фирмата финансира дейността си, са под формата на заеми или дългови ценни книжа, то плащанията за тези средства представляват фиксирано задължение.

Колкото по-голям е делът на дългосрочния дълг в сравнение със собствения капитал, толкова по-голяма ще бъде вероятността от затруднения при изплащане на фиксираните задължения. Увеличението на стойността на този показател показва и увеличаване на финансовия риск. Друга група показатели се отнасят до потока от приходи, чрез който става възможно плащането на задълженията на фирмата. Показател, който може да се използва, е показателят за покритие на изплащаните фиксирани задължения (лихвите). Този показател показва колко пъти фиксираните лихвени плащания се съдържат в стойността на дохода преди плащането на лихвите и облагането му с данъци. Същият дава добра индикация за способността на фирмата да изплаща дългосрочните си задължения.

Приемливата или “нормалната” степен на финансовия риск зависи от бизнес риска. Ако за фирмата съществува малък бизнес риск, то може да се очаква, че инвеститорите биха били съгласни да поемат по-голям финансов риск и обратно.

➤ **Рискове, свързани със стратегията за развитие на дружеството**

Бъдещите печалби и икономическа стойност на компанията зависят от стратегията, избрана от мениджърския екип. Изборът на неподходяща стратегия може да доведе до значителни загуби.

Дружеството се стреми да управлява риска от стратегически грешки чрез непрекъснат мониторинг на различните етапи при изпълнението на своята пазарна стратегия и резултатите от нея. Това е от изключително значение, за да може да реагира своевременно, ако е необходима промяна на определен етап в плана за стратегическо развитие. Ненавременните или неуместни промени в стратегията също могат да окажат съществен негативен ефект върху дейността на компанията, оперативните резултати и финансовото ѝ състояние.

➤ **Рискове, свързани с управлението**

Рисковете, свързани с управлението на Компанията, са следните:

- вземане на грешни решения за текущото управление на инвестициите и ликвидността на дружеството;
- невъзможността на мениджмънта да стартира реализацията на планирани проекти или липса на подходящо ръководство за конкретните проекти;
- възможни технически грешки на управленската информационна система;
- възможни грешки на системата за вътрешен контрол;
- напускане на ключови служители и невъзможност да се назначи персонал с нужните качества;
- риск от прекомерно нарастване на разходите за управление и администрация, водещ до намаляване на общата рентабилност на компанията.

➤ **Кредитен риск**

Това е рискът, произтичащ от невъзможността на дружеството да посрещне задълженията си по привлечените средства и е свързан с ненавременен, частично или пълно неизпълнение на задълженията за изплащане на лихви и главници по заемните му средства. Също така кредитният риск представлява и рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството.

➤ **Риск, свързан с плащането на фиксирана лихва по емисията**

При фиксирана лихва за периода на дадена емисия, Емитентът поема задължението да плаща определена лихва независимо от пазарните нива и приходите, които получава. По този начин съществува невъзможност на дружеството да се възползва от намаление на лихвените нива (както е в случая на плаваща лихва) и да продължава да плаща по-високи лихви, независимо от динамиката на приходите си (които могат да бъдат намаляващи) и преобладаващите лихвени пазарни нива. От друга страна, фиксираната лихва дава възможност на Емитента да планира по-добре своите парични

потоци. Също така, до известна степен фиксираната лихва предпазва даден инвеститор от негативен спад в лихвените нива.

➤ **Ликвиден риск**

Ликвидният риск е свързан с възможността „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД да не погаси в договорения размер и/или в срок свои задължения, когато те станат изискуеми. Наличието на добри финансови показатели за рентабилност и капитализация на дадено дружеството не са гарант за безпроблемно посрещане на текущите плащания. Ликвиден риск може да възникне и при забавени плащания от страна на контрагенти на дружеството.

„Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД управлява този риск посредством прогнозиране на паричните потоци и поддържа положителен баланс между входящия и изходящ паричен поток, включително налични парични средства. Дружеството поддържа и управлява портфейл в краткосрочни финансови активи, който към 31.12.2019г. е на стойност 38 922 хил.лв. , спрямо 24 913 хил.лв. за 2018г. и 11 134 хил.лв. за 2017г. При необходимост и с цел гарантиране редовното обслужване на облигационния заем, „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД може да прибегне до продажба на част от инвестициите си в краткосрочни финансови активи.

➤ **Риск от сделки със свързани лица по цени, различни от пазарните**

Рискът от възможно осъществяване на сделки между дружествата в Групата при условия, които се различават от пазарните се изразява в поемане на риск за постигане на ниска доходност от предоставено вътрешно-групово финансиране. Друг риск, който може да бъде поет е при осъществяването на вътрешно- групови търговски сделки, да не бъдат реализирани достатъчно приходи, а от там и добра печалба за съответната компания. На консолидирано ниво това може да рефлектира негативно върху рентабилността на групата.

Всички сделки със свързани лица в Групата се осъществяват при условия и цени, които не се различават от обичайните пазарни такива.

➤ **Валутен риск**

Валутният риск е свързан с получаване на финансов ресурс или на приходи, деноминирани във валута, различна от тази на извършваните разходи при волатилен курс между двете валути, който създава предпоставка за генериране на загуби.

Валутният риск за „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД е сведен до минимум, което е в резултат от два фактора: първо, на поддържането на фиксиран курс на лева към еврото и второ, кредитния ресурс, който използва дружеството за финансиране на дейността си е във валута евро, фиксирана към валутата, в която се осъществяват приходите му.

1.2. Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността, имащи отношение към стопанската дейност, включително информация по въпроси, свързани с екологията и служителите

Към 31.12.2019г. „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД притежава текущи финансови активи в размер на 38 922 хил.лв. Тези активи осигуряват в голяма степен текущата доходност за цялото дружество, бързо ликвидни са и могат да бъдат оценени ясно и точно във всеки един момент. В следващата таблица е представена информация за състоянието на портфейла от активи на дружеството към 31.12.2019г.

Таблица 1

Финансови активи, държани за търгуване, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	31.12.2019
Емитент	BGN '000
Софарма АД	21
М+С Хидравлик АД	5
Елхим-Искра АД	4
Българска захар АД	4
Албена АД	13
Стара планина холд АД	6
Холдинг Варна АД	4 003
Химимпорт АД	38
Монбат АД	2
Супер Боровец Пропърти Фонд АДСИЦ	832
Еврохолд България АД	9
Тексим Банк АД	177
БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ	4 499
Трейсгруп холд АД	7
Зърнени храни България АД	2
Велграф Асет Мениджмънт АД-София	10 227
Първа Инвестиционна Банка АД	14
ЮРИЙ ГАГАРИН АД	4
Индустриален холдинг България АД	2
Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ	32
Адванс Терафонд АДСИЦ	4
Инвестиционна Компания Галата АД	1 455
Химснаб България АД	1 441
Общо	22 801
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	
Финансови активи по репо сделки	10 630
Вземания от лихви по репа на финансови инструменти	947
Вземания по цесии	4 518
Вземания от лихви по цесии	26
Общо	16 121
Всичко финансови активи	38 922

Към 31.12.2019г. пасива на отчета за финансовото състояние на „Зенит Инвестмънт Холдинг“АД включва:

Общо собствен капитал в размер на 1 584 хил.лв., формиран от Основен капитал от 248 хил.лв., Резерви – 104 хил.лв. и натрупани печалби от дейността – 1 232 хил.лв.

Нетекущи пасиви в размер на 19 558 хил.лв., от задължения по емитирания облигационен заем - 19 558 хил.лв.

Текущи пасиви в размер на 25 677 хил.лв., от които 24 332 хил.лв – привлечени средства по репо сделки, 285 хил.лв. - лихви по облигационен заем, 939 хил.лв.- задължения по цесии, 83 хил.лв.- непотърсен дивидент за минали години на акционери на дружеството.

Облигационният заем е със следните параметри:

- Вид на облигациите: обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми
- Размер на облигационния заем: 10 000 000 /десет милиона/ евро
- Брой на облигациите: 10 000 (десет хиляди)
- Номинална стойност на една облигация: 1 000 /хиляда/ евро
- Емисионна стойност на една облигация: 1 000 /хиляда/ евро
- Срок (матуритет) на облигационния заем: 8 /осем/ години (96 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) с три години гратисен период
- Дата, от която тече срока до падежа: 06.10.2017 г.
- Лихва: 6.00 % (шест процента) на годишна база;
- Период на лихвено плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно
- Погашение на главницата: на десет равни вноски по 1 000 000 /един милион/ евро
- Дати на падежите на:

главнични плащания: 06.04.2021 г.; 06.10.2021 г.; 06.04.2022 г., 06.10.2022 г.; 06.04.2023 г.; 06.10.2023 г.; 06.04.2024 г.; 06.10.2024 г.; 06.04.2025 г.; 06.10.2025 г.

лихвени плащания: 06.04.2018 г.; 06.10.2018 г.; 06.04.2019 г.; 06.10.2019 г.; 06.04.2020 г.; 06.10.2020 г.; 06.04.2021 г.; 06.10.2021 г.; 06.04.2022 г., 06.10.2022 г.; 06.04.2023 г.; 06.10.2023 г.; 06.04.2024 г.; 06.10.2024 г.; 06.04.2025 г.; 06.10.2025 г.

- цел на облигационния заем – Придобиване на миноритарни и мажоритарни дялове от публични и непублични компании в България и чужбина, лихвоносни дългови ценни книжа, дялове в колективни инвестиционни схеми, покупка на вземания, управление и развитие на направените инвестиции, с цел повишаване на тяхната стойност. С оглед редуциране на риска, при инвестиране на набраните средства ще се цели формиране на диверсифициран инвестиционен портфейл.

През 2019г. са извършени трето и четвърто лихвени плащания в общ размер на 600 000 евро чрез левовата равностойност от 1 173 498 лева.

Нетния резултат от финансови операции на „Зенит Инвестмънт холдинг“ АД за годината е положителен в размер на 396 хил.лв., за 2018г. е 1 690 хил.лв., а за 2017г.-390 хил.лв.

Разходите за дейността на „Зенит Инвестмънт холдинг“ АД през годината са в размер на 272 хил.лв. Печалбата за 2019г. е 169 хил.лв., за 2018г. -печалба 1 380 хил.лв., а за 2017г. -печалба 281 хил.лв.

Извършваната от дружеството дейност не оказва и не би довела до неблагоприятно въздействие върху околната среда, екологията, както и върху здравето и безопасността на служителите.

Естеството, обхвата и обема на извършваната от дружеството дейност не предполага зависимост на числеността и заплащането на персонала от техния пол. Дейността на дружеството не оказва негативно въздействие върху правата на човека и не допуска значителен риск от тяхното нарушаване.

Процесите на вътрешна организация в „Зенит Инвестмънт холдинг“ АД са предназначени и гарантират предотвратяване и недопускане на корупция и подкупи, случаи за които досега не са установени.

1.3. Важни събития, настъпили след датата, към която е съставен годишния финансов отчет

На 17 март 2020г. е сключен предварителен договор за продажба на Мадара Български Пропърти Фънд Лимитед на стойност 1840 хил. евро. Към датата на одобрение на този отчет по предварителния договор е постъпило капаро в размер на 12,34 %. Сделката подлежи на одобрение от общото събрание, като след това се очаква да се осъществи до 31 декември 2020г.

На 15 юни 2020г. е сключен договор за продажба на акциите на Ленд опортюнити къмпани Лимитид за цената от 20 хил. евро. Към датата на одобрение на този отчет сумата по договора е платена изцяло.

На 30.06.2020г. в Търговския регистър е вписана промяна в състава на СД въз основа на решение на извънредно общо събрание на дружеството, проведено на 23.06.2020г., както следва: Освободени са Бистра Николова Илкова и Величка Маринова Сахакян като членове на Съвета на директорите и на тяхно място са избрани Мая Георгиева Влъчкова и Здравко Атанасов Стоев. Дружеството се представлява от изпълнителния директор Здравко Стоев.

1.4. Вероятно бъдещо развитие на предприятието

„Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД ще се придържа към разумна и адекватна инвестиционна политика с цел осигуряване на:

- темп на растеж на положителните финансови резултати от дейността на дружеството, който е съобразен с реалните икономически условия в страната и е в съответствие с интересите на инвеститорите;
- прозрачност в управлението на дружеството;
- защита на акционерните права и равнопоставено третиране на всеки акционер.

1.5. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

„Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД не осъществява действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

1.6. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187д от Търговския закон

През 2019г. „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД не е придобивал собствени акции по реда на чл.187д от Търговския закон.

1.7. Наличието на клонове на предприятието

„Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД няма регистрирани клонове.

1.8. Използвани финансови инструменти, управление на финансовия риск

Предвид дейността си „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД реализира доходността си изцяло чрез управление на финансовите си активи, а не чрез производствена дейност. Поради тази причина рисковете, които съществуват, са изцяло в полето на инвестиране на финансови инструменти. Най-голям дял от приходите на дружеството са от управление на текущите му финансови активи, под форма на акции на емитенти, търгувани на БФБ или на други активи, подробно описани в т.1.2 по-горе и представляващи поле на приложение на облигационния заем. Поради тази причина се обръща внимание на онези рискове, тясно свързани с капиталовия и съпътстващия го финансови пазари. Дейността на дружеството през 2019г. бе свързана с избягване на рискове, които биха могли съществено да повлияят на резултатите от дейността. За някои от тях като т.нар. общи рискове (забавяне на икономическия растеж, законодателни промени в негативен план за дейността, промяна на лихвите по кредити и др.) дружеството не би могло да изгради система, която да предотврати влиянието им. За други от тях обаче, т.нар. секторни, дружеството е изградило система за управлението им. Състои се в периодичното и навременно съставяне на финансови отчети, а също

и чрез своевременен анализ на емитентите, търгувани на БФБ. Анализът се извършва от представляващите дружеството, които имат достатъчно вещина и професионален опит, даващ им възможност да оценят рисковете на този пазар.

2. Декларация за корпоративно управление (съгл. чл.40 от Закона за счетоводството и чл.100н, ал.7, т.1 от ЗППЦК)

2.1. Информация за спазване по целесъобразност на кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя на КФН:

„Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД се придържа по целесъобразност към целите, залегнали в Националния Кодекс за Корпоративно Управление (НККУ) и към съвременната делова практика на корпоративно управление. Тези цели дружеството постига като спазва етичните норми и принципи залегнали в Кодекса:

- Осигуряване на прозрачност в управлението на дружеството;
- При избор на Изпълнително ръководство и формиране на неговата компетентност – придържане към изискванията на Националните нормативни актове и Устройствените документи на дружеството ни;
- Избягване на конфликт на интереси между корпоративното ръководство и свързани с него лица извън дружеството;
- Осъществяване на превантивен, текущ и последващ контрол върху фирмените процеси;
- Извършване текущо и на годишна база на Независим финансов одит.

„Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД не спазва по целесъобразност друг кодекс за корпоративно управление, както и не прилага други практики по корпоративно управление в допълнение на залегналите в кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя на КФН.

И през 2019г. дейността на Дружеството е била в съответствие с целите на Кодекса, като последователно са прилагани принципите на добро корпоративно управление в няколко насоки, като по този начин се е стремяло да осигурява достатъчно надеждна защита на правата на всеки един от акционерите си:

- Осигуряване, улесняване и насърчаване на ефективно участие на всички акционери в работата на общите събрания на акционерите;
- Точно и навременно разкриване на информация за финансовото състояние, резултатите от дейността, собствеността и управлението на дружеството, осигуряване на лесен и постоянен достъп до нея;
- Спазване на правилата за определяне на възнагражденията на членовете на СД;
- Осигуряване на защита на правата на миноритарните акционери, насърчаване и подпомагане при упражняването им, вкл. но не само изплащане на неполучени дивиденди за минали години.

2.2. Обяснения от страна на емитента кои части на кодекса за корпоративно управление не спазва и какви са основанията за това:

„Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД спазва залегналите правила и принципи за добро корпоративно управление в Кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя.

2.3. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на емитента във връзка с процеса на финансово отчитане:

Във връзка с процеса на финансово отчитане „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД прилага система за вътрешен контрол, която се преплита с дейността му и е неразделна част от него. Поради малкия си екип вътрешния контрол във връзка с процеса на отчитане се осъществява за всяко едно стопанско действие от управляващите и главния счетоводител под надзора на одитния комитет. По своята същност в този процес се прилага непрекъснато превантивен, последващ и коригиращ контрол.

2.4. Информация по член 10, параграф 1, букви: „в,г,е,з,и“ от Директивата 2004/25/ЕО на ЕП и на Съвета от 21.04.2004г. относно предложения за поглъщане:

През 2019 г. предложения за поглъщане към „Зенит Инвестмънт Холдинг“ или от него към други лица не са осъществявани.

На 05.09.2019г. е получено уведомление по чл.145 ЗППЦК от КОВОТСОС ТЕХТАЙЛС ЛИМИТИД - Кипър за придобиване на дялово участие, представляващо 28,58% от правата на глас в „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД, с дата на сключване на сделката 03.09.2019г. В дружеството няма други значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО.

Няма притежатели на ценни книжа със специални права на контрол.

Не съществуват ограничения върху правата на глас.

Решенията за назначаването или смяната на членове на Съвета на директорите и внасянето на изменения в учредителния договор се вземат единствено от Общото събрание на акционерите с мнозинство 2/3 от представения капитал.

Правомощията на членовете на Съвета на директорите и по-специално правото да се емитират акции и облигации са регламентирани в Устава на дружеството. Проведеното на 18.09.2017г. Общо събрание на акционерите на Дружеството е приело изменение в чл.10 на Устава, съгласно което „В срок до 5 (пет) години от вписването на това изменение на Устава в Търговския регистър, Съветът на директорите има право да взема решения за увеличаване на капитала на Дружеството до достигане на общ номинален размер от 20 000 000 (двадесет милиона) лева чрез издаване на нови обикновени и/или привилегирани акции или чрез конвертиране на облигации в акции.“

2.5. Състав и функциониране на административните, управителните и надзорните органи и техните комитети:

Към 31.12.2019г. „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД се управлява от Съвет на директорите, чийто тричленен състав е както следва:

- Бистра Николова Илкова – Председател на СД,
- Величка Маринова Сахакян – Изп. Директор и
- Николай Пламенов Механджийски - независим член по смисъла на чл.116а от ЗППЦК.

Представителни правомощия имат Председателя на СД и Изпълнителния директор заедно и поотделно.

При функционирането си Съветът на директорите се придържа към препоръките, залегнали в Националния кодекс за корпоративно управление и по-специално:

а.) СД осигурява надлежно разпределение на задачите и задълженията между своите членове. Основна функция на независимия директор е да контролира действията на изпълнителното

ръководство и да участва ефективно в работата на дружеството в съответствие с правата и интересите на акционерите;

б.) Членовете на СД трябва да разполагат с необходимото време за изпълнение на задачите си и задълженията си. Въпреки, че членовете на СД имат отговорни постове като управляващи и в други дружества, това не пречи да отдават необходимото време и старание в дейността на „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД. В устройствените актове на дружеството не съществуват ограничения за СД във връзка с тяхно участие в управлението на други дружества;

в.) Изборът на членове на СД става посредством прозрачна процедура, която осигурява навременна и достатъчна информация относно личните и професионалните качества на кандидатите за членове. В устройствените актове на дружеството няма ограничения за последователността и броя на мандатите на членовете на Съвета;

г.) Възнаграждението на СД не е обвързано с критерии за постигане на резултати. Възнаграждението е постоянно и е определено с Решение на ОСА. Годишното възнаграждение на всички членове на СД е на месечна база и е в размер на пет минимални заплати. Дружеството не е предоставило като допълнителни стимули и възможности на СД акции, опции върху акции и други финансови инструменти за постигнати добри финансови показатели;

д.) В действията си членовете на СД спазват необходимите изисквания, които са залегнали в националното законодателство относно дейността на публично дружество. Придържат се към правилата в устройствените актове, които отразяват общата законова рамка в тази област.

На 30.06.2020г. в Търговския регистър е вписана промяна в състава на СД въз основа на решение на извънредно общо събрание на дружеството, проведено на 23.06.2020г., както следва: Освободени са Бистра Николова Илкова и Величка Маринова Сахакян като членове на Съвета на директорите и на тяхно място са избрани Мая Георгиева Влъчкова и Здравко Атанасов Стоев. Дружеството се представлява от изпълнителния директор Здравко Стоев.

Одитният комитет на дружеството е в състав от трима члена:

- Петя Теодорова Вълкова – икономист със степен “магистър”, независим член, с повече от пет годишен стаж в областта на счетоводството, независим член;

- Евгения Тодорова Друмева – икономист, със степен “магистър”, с повече от пет годишен стаж в областта на счетоводството;

- Камелия Иванова Агонцева – икономист със степен “магистър”, независим член, с повече от пет годишен стаж в областта на счетоводството, независим член. Представителите на този комитет наблюдават процесите на финансовото отчитане, следят за системното управление на рискове по отношение инвестиране на средства и отчетност, осъществяват контакт с независимия регистриран одитор на дружеството.

Следвайки политиката за повече прозрачност в отношенията с регулаторните органи, акционерите и обществеността, „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД разкрива регулираната информация чрез информационната система и медия „X3News“, както и на своята интернет страница. Дружеството разкрива информация в съответствие със законовите изисквания. СД гарантира равнопоставеност на адресатите на информацията (акционери, заинтересовани лица, инвестиционна общност) и не позволява злоупотреби с вътрешна информация. Системата за разкриване на информация осигурява пълна, навременна, вярна и разбираема информация, която дава възможност за обективни и информирани решения и оценки.

Всички финансови отчети на дружеството се изготвят съгласно МСС, а годишният одит се извършва от независим одитор с оглед осигуряване на безпристрастна и обективна преценка за начина, по който са изготвени и представени тези отчети. Отчетите се придружават от подробни доклади за дейността.

В заключение можем да обобщим, че дейността на „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД и през 2019 г. е в съответствие с НККУ и международните стандарти.

2.6. *Описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на емитента във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението и резултатите през периода от това:*

В съответствие с мащаба и естеството на осъществяваната дейност „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД не прилага политика на многообразие по отношение на своите административни и управителни органи във връзка с аспекти като възраст и пол. Прилага се политика по отношение единствено на образование и професионален опит, съобразно изискванията на действащото законодателство.

3. Допълнителна информация по Приложение 10 от Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация

3.1. *Стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби:*

Като резултат от предмета си на дейност „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД реализира приходи от:

- операции с текущи финансови активи – покупко-продажби и репо-сделки с акции на публични дружества, търгувани на регулиран пазар (Българска фондова борса - БФБ);
- преоценки на притежаваните акции от емитенти на база котировките на техните акции на БФБ (последна цена за съответния отчетен период);
- получени дивиденди от участия в капитала на други дружества;
- отписан дивидент за минали години - начисления приход от онази част от дивидента, който е гласуван и непотърсен от акционери на дружеството до изтичането на 5 годишния срок на давност за изплащането му.

Таблица 2

Вид приход към 31.12.2019г.	Сума в хил.лв. 2019	% от общите приходи 2019	Сума в хил.лв. 2018	% от общите приходи 2018
От операции с финансови активи и инструменти	95	2,56 %	368	13,47 %
От репо операции с финансови инструменти	841	22,56%	666	24,38%
От преоценка на притежавани акции	1 451	38.93 %	1 402	51.32 %
От дивиденди	394	10,57 %	101	3,70 %
Други приходи по цесии и начислени неустойки по неизпълнени ангажименти	946	25,38 %	195	7,14 %
Общо приходи	3 727	100,00 %	2 732	100,00 %

През 2019г. „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД осъществява своята дейност само в Република България.

3.2. Информация за сключени съществени сделки:

През 2019г. са сключени следните сделки от съществено значение за емитента:

- На 25.02.2019г. СД на „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД – едноличен собственик на капитала на УД „Златен лев капитал“ ЕАД е взел решение печалбата на Дружеството за 2018 г. в размер на 390 хил.лв. да бъде разпределена като дивидент в своя полза.
- На 14.05.2019г. е извършено трето лихвено плащане по емисия облигации на „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД, ISIN BG2100018170, борсов код 0Z4A, в размер на 299 178,08 EUR чрез левовата равностойност от 585 141.47 лв. Плащането е извършено чрез „Централен депозитар“ АД, пропорционално между лицата, вписани в книгата на облигационерите към 05.04.2019г.
- През първото шестмесечие са възникнали нови вземания в общ размер на 3 077 хил.лв. по договори за репо сделки с ценни книжа. Възникналите задължения за периода са в общ размер на 10 728 хил.лв. по договори за репо сделки с ценни книжа. Задълженията за лихви по облигационния заем са в размер на 273 хил.лв.
- През третото тримесечие са погасени вземания на стойност 2 336 хил.лв. и са възникнали нови вземания в общ размер на 2 888 хил.лв. по договори за цесии. Няма възникнали нови съществени задължения за периода.
- На 31.12.2019г. е извършено четвърто лихвено плащане по облигационната емисия в размер на 300 821,92 EUR чрез левовата равностойност от 588 356,54 лв. Плащането е извършено чрез „Централен депозитар“ АД, пропорционално между лицата, вписани в книгата на облигационерите към 04.10.2019г.

3.3. Информация относно сделките сключени между емитента и свързани лица, предложения за сключване на такива сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия:

През 2019г. няма сключени сделки между „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД и свързани с него лица, както и предложения за такива сделки извън обичайната му дейност или отклоняващи се от действащите пазарни условия.

3.4. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му:

През 2019г. не са налице събития и показатели с необичаен за „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД характер, имащи съществено влияние върху дейността му.

3.5. Информация за сделки водени извънбалансово:

През 2019г. „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД няма водени извънбалансово сделки.

3.6. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и чужбина и източниците на финансиране:

Основната дейност на „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД е съсредоточена върху конструирането и управлението на портфейл от инвестиции в ценни книжа, търгувани най-вече на Българска Фондова Борса. При изграждането на портфейла от инвестиции, мениджмънтът се стреми той да бъде съставен от акции на дружества от различни икономически отрасли с цел диверсификация на риска. Дружеството има инвестиции и в чужбина.

„Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД притежава мажоритарни участия в следните дружества:

Таблица 3

ДЪЛГОСРОЧНИ ИНВЕСТИЦИИ

	2019		2018	
	Размер на съучастието BGN '000	% на съучастието в капитала	Размер на съучастието BGN '000	% на съучастието в капитала
УД Златен Лев Капитал	2 106	100 %	2 106	100 %
Мадара български пропърти фънд	-	-	3 489	53.9%
Ленд опортюнити къмпани	-	-	2	100 %
Общо	2 106		5 597	-

На 29.11.2019г. СД на Дружеството е взел решение притежаваните от „Зенит инвестмънт холдинг“ АД участия в Мадара Български Пропърти Фънд Лимитед (53.9% от капитала) и в Ленд опортюнити къмпани Лимитид (100% от капитала) да бъдат продадени в срок до 1 (една) година.

ИНВЕСТИЦИИ ОБЯВЕНИ ЗА ПРОДАЖБА

	2019		2018	
	Размер на съучастието BGN '000	% на съучастието в капитала	Размер на съучастието BGN '000	% на съучастието в капитала
Мадара български пропърти фънд	3 489	53.9%		
Ленд опортюнити къмпани	21	100%		
Общо	3 510			

В следващата таблица е представена информация за инвестициите на дружеството във финансови инструменти, търгувани на БФБ.

Таблица 4

Финансови активи, държани за търгуване, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата

	31.12.2019	31.12.2018
Емитент	BGN '000	BGN '000
Софарма АД	21	22
М+С Хидравлик АД	5	6
Елхим-Искра АД	4	4
Българска захар АД	4	60
Албена АД	13	15
Стара планина холд АД	6	8
Холдинг Варна АД	4 003	205
Химимпорт АД	38	47
Монбат АД	2	2
Супер Боровец Пропърти Фонд АДСИЦ	832	803
Еврохолд България АД	9	13
ДФ ЦКБ Актив	-	377
БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ	4 499	4 339
Трейсгруп холд АД	7	5
Зърнени храни България АД	2	3
Велграф Асет Мениджмънт АД-София	10 227	9 450
Първа Инвестиционна Банка АД	14	13
ЮРИЙ ГАГАРИН АД	4	12

Индустриален холдинг България АД	2	3
Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ	32	26
Аванс Терафонд АДСИЦ	4	5
Родна Земя Холдинг АД	-	23
Рой Пропърти Фънд АДСИЦ-София	-	132
Асенова крепост АД	-	3
Инвестор БГ	-	300
Северкооп-Гъмза Холдинг АД	-	2
Св. св. Константин и Елена АД	-	432
Тексим Банк АД	177	-
Инвестиционна Компания Галата АД	1 455	-
Химснаб България АД	1 441	-
Облигации РАО INVEST DEWELOPMENT	-	198
Общо	22 801	16 508
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност		
Финансови активи по репо сделки	10 630	7 541
Вземания от лихви по репа на финансови инструменти	947	238
Вземания по цесии	4 518	626
Вземания от лихви по цесии	26	-
Общо	16 121	8 405
Всичко финансови активи	38 922	24 913

Източници на финансиране за основните инвестиции на „Зенит Инвестмънт холдинг“ АД през 2019г. са главно средства от сключвани сделки с финансови инструменти, в т.ч. и репо сделки.

3.7. Информация относно сключени от емитента или от негово дъщерно дружество, в качеството им на заемополучатели, договори за заем:

През 2019г. е сключен договор за заем от дъщерното дружество Ленд опортюнители къмпани в качеството му на заемополучател. Заемът е предоставен от „Зенит Инвестмънт холдинг“ АД при следните параметри - размер 8 хил.евро, срок от една година и лихва 1.95%.

3.8. Информация относно сключени от емитента или от негово дъщерно дружество, в качеството им на заемодатели, договори за заем:

През 2019г. „Зенит Инвестмънт холдинг“ АД е сключил в качеството си на заемодател договор за заем с дъщерното дружество Ленд опортюнители къмпани при следните параметри - размер 8 хил.евро, срок от една година и лихва 1.95%. През 2019г. не са сключвани други договори за заем от емитента или от негово дъщерно дружество, в качеството им на заемодатели.

3.9. Информация за използването на средства от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период:

През 2019г. „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД не е издавал нова емисия ценни книжа. През 2017г. е емитирана облигационна емисия в размер на 10 милиона евро. Набраните средства в размер на около 19 558 хил. лв. са използвани от Дружеството основно за: инвестиции в дялови участия – 2 100 хил. лв.; инвестиции в публично търгувани акции – 6 068 хил. лв.; договори за репо с ценни книжа – 11 390 хил. лв.

3.10. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати:

Дружеството не е публикувало прогнози за финансови резултати от дейността си.

3.11. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможности за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът да предприеме с оглед отстраняването им:

Финансовите активи на дружеството се управляват така, че да не се получават сътресения в ликвидността му в нито един момент, както сочат и финансовите параметри посочени по-горе.

„Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД генерира достатъчно парични потоци, управлявани професионално, за да може да покрие всички свои задължения, като поддържа положителен баланс между входящия и изходящ паричен поток, включително налични парични средства. Показателите за ливъридж и ликвидност на дружеството показват добра тенденция на развитие. Поддържайки ликвидни активи, емитентът си гарантира редовното обслужване на облигационния заем.

Успешното обслужване на задълженията на Емитента ще зависи основно от финансовите резултати на дружествата, в които той инвестира и цените на финансови инструменти, като основните източници за предстоящите плащания са следните:

- приходи от лихви по репо-сделки. Емитентът е сключил договорите за репо при лихвен процент, надвишаващ лихвения процент по емитираните облигации.
- положителни разлики при сделки с притежавани финансови инструменти. Емитентът е инвестирал в портфейл от ценни книжа на различни дружества. При евентуална необходимост от средства за погасяване на дадено изискуемо задължение, Дружеството има възможност да продаде книжа от портфейла.
- регулярни дивидентни плащания от дружествата, в които Емитента инвестира. Бизнес моделите им, както и заложените инвестиционни стратегии за развитието им предполагат генерирането на положителни финансови резултати, които да бъдат източник за разпределяне на дивиденди.

3.12. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционни намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност:

През 2017г. и 2018г. „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД реализира значителни инвестиции със средствата, получени от емитирания облигационен заем в размер на 10 млн. евро. Ефективното управление на собствения и привлечения ресурс през 2019г. води до увеличаване на общата стойност на дружеството чрез т.нар. механизъм на „финансов ливъридж“, респ. до покачване стойността на основния капитал и благосъстоянието на акционерите. Дружеството не планира формиране и реализиране на други съществени инвестиционни намерения.

3.13. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента:

През 2019 г. не са настъпили значителни промени в основните принципи за управление на емитента. Дружеството се придържа към стратегическо управление на активите си с оглед постигане на: нарастване стойността на инвестицията за своите акционери, прозрачност в управлението на дружеството, а също и защита на акционерните права и равнопоставено третиране на всеки акционер.

3.14. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента, в процеса на изготвяне на финансовите отчети, система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете:

Както вече споменахме по-горе, в процеса на изготвяне на финансовите отчети „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД прилага система за вътрешен контрол, която е неразделна част от цялостната му

дейност. На практика в този процес се прилага непрекъснато превантивен, последващ и коригиращ контрол не само от представляващите дружеството и главния счетоводител, но така също и от Одитния комитет.

3.15. Информация за промени в управителните органи през годината:

През 2019г. не са извършвани промени в Съвета на директорите на „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД.

На 30.06.2020г. в Търговския регистър е вписана промяна в състава на СД въз основа на решение на извънредно общо събрание на дружеството, проведено на 23.06.2020г., както следва: Освободени са Бистра Николова Илкова и Величка Маринова Сахакян като членове на Съвета на директорите и на тяхно място са избрани Мая Георгиева Влъчкова и Здравко Атанасов Стоев. Дружеството се представлява от изпълнителния директор Здравко Стоев.

3.16. Информация за размера на възнагражденията, наградите или ползите на всеки от членовете на управителните органи за 2019г.

През 2019г. членовете на СД са получавали само парично възнаграждение, чийто месечен размер е определен от ОСА. Няма условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината. Няма суми, дължими за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Таблица 5

Име и длъжност	Получено възнаграждение през 2019г.
Бистра Николова Илкова – Председател на СД	30 015,00 лв.
Величка Маринова Сахакян – Изпълнителен директор	30 015,00 лв.
Николай Пламенов Механджийски – член на СД	29 742,20 лв.

3.17. Информация за притежавани от членовете на управителните органи акции на емитента:

Таблица 6

	Към 31.12.2019		Към 31.12.2018	
	%	Бр. акции	%	Бр. акции
Бистра Илкова	-	-	9.53%	23 664
Величка Сахакян	-	-	9.53%	23 662
Николай Механджийски	-	-	-	-

Емитентът не е предоставял опции върху негови ценни книжа.

Информация за членовете на СД към 31.12.2019г., съгласно изискванията на чл. 247, ал.2 от Търговския закон

Размерът на възнагражденията, получени от членовете на СД през 2019г. е посочен в Таблица 5.

През 2019г. членовете на СД Бистра Илкова и Величка Сахакян са продали притежаваните от тях акции на дружеството, отразено в Таблица 6.

Съгласно Устава няма ограничения в правата на членовете на СД да придобиват акции и облигации, издадени от дружеството.

Членовете на СД нямат участие в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници.

Бистра Илкова притежава пряко и непряко повече от 25 на сто от капитала на „Авал Ин“ АД и непряко повече от 25 на сто от капитала на „Амек“ ООД. Останалите членове на СД не притежават повече от 25 на сто от капитала на друго дружество.

През 2019г. Бистра Илкова участва в управлението на други дружества, както следва: „Авал Ин“ АД – Председател на СД; „Златен лев капитал“ ЕАД - Председател на СД.

През 2019г. Величка Сахакян участва в управлението на други дружества, както следва: „Авал Ин“ АД – член на СД и Изпълнителен директор; „Златен лев капитал“ АД - член на СД.

Николай Механджийски не участва в управлението на други дружества.

Няма сключени договори по чл.240б ТЗ с членовете на СД и свързани с тях лица.

3.18. *Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата 2019г.), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери:*

На дружеството не са известни договорености (включително и след приключване на финансовата 2019г.), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

3.19. *Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента:*

Няма съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД.

3.20. *Данни за Директора за връзки с инвеститора:*

От 01.03.2019г. Директор за връзки с инвеститорите на „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД е Мариела Георгиева Попова, на адрес: гр.София 1303, бул. „Тодор Александров“ № 73, тел. 02 980 48 25, ел.адрес: office@zenit-bg.com

Съветът на директорите счита, че настоящия доклад за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД през 2019г. Финансовият отчет отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата на дружеството. В доклада има аналитична информация, която може да бъде достатъчна не само на акционерите, но и на други лица, които биха желали да инвестират в акции или облигации на дружеството.

01 юли 2020г.
София

Изп. Директор:

Здравко Стоев

