

“ЗЕНИТ ИМОТИ” АД СИЦ

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

ЗАЕДНО С

ДОКЛАДА ЗА ДЕЙНОСТТА И
ДОКЛАДА НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
за годината, завършваща на 31.12.2018 г.

Съдържание

Обща информация.....	3
Доклад за дейността.....	4
Доклад на независимия одитор	22
Единен отчет за всеобхватния доход.....	28
Отчет за финансовото състояние	29
Отчет за паричните потоци.....	30
Отчет за промените в собствения капитал.....	31
Пояснителни бележки	
1. Корпоративна информация.....	32
2. База за изготвяне.....	32
3. Приложени счетоводни политики и допълнителни оповестявания	32

Обща информация

Текущ период – периодът, започващ на 01.01.2018 г. и завършващ на 31.12.2018 г.

Предходен период – периодът започващ на 01.01.2017 г. и завършващ на 31.12.2017 г.

Годишният финансов отчет е съставен в български лева.

Точността на числата представени в отчета е хиляди български лева.

Междинният отчет е самостоятелния отчет на „ЗЕНИТ ИМОТИ” АДСИЦ

Адрес и седалище на управление: гр.Пловдив, ул. Княз Александър 1 Батенберг № 42
ет 3 .

Дата на изготвяне: 14.01.2019 г.

Дата на одобрение : 17.01.2019 г. с Решение на Съвет на Директорите.

Годишният финансов отчет е подписан от името на „ЗЕНИТ ИМОТИ” АДСИЦ от :

Изпълнителен Директор :

/ Лучана Адриано /

Съставител:

/ Юлия Дренска

/ Юнити Каунт ЕООД /

Одитор:

“Одит Виктори Груп” ООД

Одиторско дружество рег.№ 151

ул. “проф . Никола Михайлов № 6

София 1142

"ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ

ЕДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
към 31.12.2018

(всички суми са посочени в хиляди лева)		Приложение		31.12.2018	31.12.2017
Приходи от аренда	7			64	64
Общо приходи от основна дейност				64	64
Разходи за въшни услуги				(36)	(35)
Разходи за персонала				(23)	(21)
Други разходи				-	(1)
Общо разходи за основна дейност	8			(59)	(57)
ПЕЧАЛБА ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ				5	7
Финансови приходи					1
ПЕЧАЛБА				5	8
НЕТНА ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА за периода				5	8
ОБЩА СУМА НА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД				5	8

Дата на съставяне: 14.01.2019 г.

Подписано от името на:"Зенит имоти АДСИЦ

Съставител:

Юлия Дренска

Представяващ:

Лучана Адриано

Регистриран одитор отговорен за одита:

Илиана Порожанова

Управител на ОД "Одит Виктори Груп" ООД:

Радослав Порожанов

Дата на заверка: 07.03.2019 г.



"ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ към 31.12.2018

(всички суми са посочени в хиляди лева)	Приложение	31.12.18	31.12.17
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
<i>Нетекущи финансови активи</i>			
Инвестиционни имоти	3	1383	1383
Общо:		1383	1383
Общо нетекущи активи:		1383	1383
Текущи активи			
<i>Текущи вземания</i>			
Парични средства и еквиваленти	4	103	106
Общо текущи активи:		103	106
Сума на активите:		1486	1489
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
<i>Основен капитал</i>	5	650	650
<i>Резерви</i>			
Премияен резерв		24	24
Общо:		24	24
<i>Надрупана печалба/загуба</i>		806	806
Нетна печалба/загуба за периода		5	8
Общ всеобхватен доход:		5	8
Финансов резултат:		811	814
Общо собствен капитал:		1 485	1 488
Нетекущи пасиви			
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	6	1	1
Общо:		1	1
Сума на пасивите		1	1
Общо собствен капитал и пасиви		1486	1489

Дата на съставяне: 14.01.2019 г.

Подписано от името на:"Зенит Имоти АДСИЦ"

Съставител:

Юлия Дренска

Представяващ:

Лучана Адриано

Регистриран одитор отговорен за одита:

Илиана Порожанова

Управител на ОД "Одит Виктори Груп" ООД:

Радослав Порожанов

Дата на заверка: 07.03.2019 г.



"ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК към 31.12.2018 г.

(всички суми са посочени в хиляди лева)

	31.12.2018	31.12.2017
Парични потоци от основна дейност		
Постъпления от клиенти	64	64
Плащания на доставчици и други	(42)	(33)
Плащания свързани с персонала и осигурителните институции	(25)	(24)
Други постъпления/плащания	8	
Парични наличности, получени от основна дейност	5	7
Нетни парични наличности от основна дейност:	5	7

Парични потоци от инвестиционна дейност

Нетни парични наличности от инвест. дейност:	-	-
---	---	---

Парични потоци от финансова дейност

Получени лихви		1
Изплатен дивидент	(8)	(11)
Нетни парични наличности от финанс. дейност:	(8)	(10)
Нетно увеличение на паричните наличн.и еквивал:	(3)	(3)
Парични наличности и еквив.към нач. на периода:	106	109
Парични наличности и еквив.към края на периода:	103	106

Дата на съставяне: 14.01.2019 г.

Подписано от името на: Зенит Имоти АДСИЦ

Съставител:

Юлия Дренска

Представяващ:

Лучана Адриано

Регистриран одитор отговорен за одита:

Илиана Порожанова

Управител на ОД "Одит Виктори Груп" ООД:

Радослав Порожанов

Дата на заверка: 07.03.2019 г.



"ЗЕНИТ ИМОТИ" АДСИЦ**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
към 31.12.2018**

(всички суми са посочени в хиляди лева)	Основен капитал	Премияен резерв	Натрупана печалба/загуба	Нетна печалба/загуба за периода	Общо собствен капитал
Салдо към 01.01.2016 г.	650	24	421	284	1 379
<i>Нетна печалба/загуба за периода</i>				121	121
<i>Друг всеобхватен доход</i>					-
Общо всеобхватен доход				121	121
Разпределение на печалбата в т.ч. за:			275	(284)	(9)
дивиденди				(9)	(9)
прехвърляне като неразпределена			275	(275)	-
Салдо към 31.12.2016 г.	650	24	696	121	1 491
<i>Нетна печалба/загуба за периода</i>				8	8
<i>Друг всеобхватен доход</i>					-
Общо всеобхватен доход				8	8
Разпределение на печалбата в т.ч. за:			110	(121)	(11)
дивиденди				(11)	(11)
прехвърляне като неразпределена			110	(110)	-
Салдо към 31.12.2017 г.	650	24	806	8	1 488
<i>Нетна печалба/загуба за периода</i>				5	5
<i>Друг всеобхватен доход</i>					-
Общо всеобхватен доход				5	5
Разпределение на печалбата в т.ч. за:			-	(8)	(8)
дивиденди				(8)	(8)
прехвърляне като неразпределена			-	-	-
Салдо към 31.12.2018 г.	650	24	806	5	1 485

Дата на съставяне: 14.01.2019 г.

Подписано от името на: "Зенит Имоти АДСИЦ"

Съставител:

Юлия Дренска

Представяващ:

Лучана Адрино

Регистриран одитор отговорен за одита:

Илиана Порожанова

Управител на ОД "Одит Виктори Груп" ООД:

Радослав Порожанов

Дата на заверка: 07.03.2019 г.



ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

1.1 Правен статут

ЗЕНИТ ИМОТИ АДСИЦ („Дружеството“) е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел с решение 1 от 21.03.2007 г. на Софийски градски съд, фирмено дело №. 4043/2007 г. със седалище и адрес на управление гр. Пловдив 4000 ул. Княз Александър I Батернберг № 42

Основният капитал на дружеството е в размер на 650 000 лв., разпределен в 650 000 броя безналични акции, всяка една с номинална стойност 1 лв.

Дружеството е с едностепенна структура на управление - управлява се от Съвет на директорите.

Дружеството се представлява от изпълнителният директор Лучана Адриано и прокурет Пиетро Луиджи Гиа - заедно и поотделно.

1.2 Предмет на дейност

Предметът на дейност на Дружеството е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда, и/или продажбата им.

2. ОСНОВНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ

2.1 База за изготвяне

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

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

Изготвянето на финансовите отчети в съответствие с МСФО изисква употребата на счетоводни приблизителни оценки. Когато е прилагало счетоводната политика на Дружеството, ръководството се е основавало на собствената си преценка. Елементите на финансовите отчети, чието представяне включва по-висока степен на преценка или субективност, както и тези елементи, за които предположенията и оценките имат значително влияние върху финансовите отчети като цяло, са отделно оповестени.

При прилагане счетоводна политика със задна дата, при преизчисляване на статии (грешки) със задна дата или когато се прекласифицират статии във финансовите отчети, се представят три отчета за финансово състояние и два от всеки други отчети и свързаните с тях пояснителни приложения.

2.1.1 Изявление за съответствие

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО).

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2018 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- МСФО 9 „Финансови инструменти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСС 40 „Инвестиционни имоти“ (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г., в сила от 1 януари 2018 г., приети от ЕС

2.1.3. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2018 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСФО 9 „Финансови инструменти“ (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране, в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 16 „Лизинг“ в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС
- МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет от ЕС
- МСС 19 „Доходи на наети лица“ (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане - в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- КРМСФО 23 „Несигурност относно отчитането на данък върху дохода“ в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- Годишни подобрения на МСФО 2015-2017 г., в сила от 1 януари 2019 г., все още не са приети от ЕС

2.2 Действащо предприятие

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Дружеството Съветът на директорите очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

Информацията във финансовия отчет е представена в хиляди лева, освен ако не е посочено друго.

2.3 Сравнителни данни

В настоящия отчет е представена сравнителна информация към предходния период на 2018 година.

2.4 Отчетна валута

Съгласно изискванията на българското законодателство Дружеството води счетоводство и изготвя годишни финансови отчети в националната парична единица на Република България - български лев, който от 1 януари 1999 е с фиксиран курс към еврото в съотношение 1 евро = 1.95583 лева.

2.5 Операции в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално като към сумата на чуждестранната валута се прилага централния курс на Българска народна банка (БНБ) към датата на сделката. Курсовите разлики, възникващи при уреждането или при отчитането на тези парични позиции при курсове, различни от тези, по които са били заведени, се отчитат като печалби или загуби от валутни операции за периода, в който възникват.

2.6 Инвестиционни имоти

Първоначално инвестиционните имоти се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена и всички преки разходи по придобиването им.

Оценката след първоначалното признаване е съгласно МСС 40 Инвестиционни имоти и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Съгласно чл. 20 от ЗДСИЦ инвестиционните имоти се оценяват в края на всяка финансова година или при настъпване на промяна с повече от 5 на сто в индекса на цените на недвижимите имоти или в индекса на инфлация, определен от НСИ. Разликата между оценката и балансовата стойност се отчита текущо като приход или разход в отчета за доходите.

МСС 40 "Инвестиционни имоти" (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти в сила от 1 януари 2018 г., пояснява, че трансфер от и към инвестиционни имоти може да се извърши, само ако има промяна в използването на имотите, която се дължи на обстоятелството дали тези имоти започват или спират да отговарят на дефиницията за инвестиционен имот.

2.7 Финансови активи

Инвестициите в дъщерни дружества първоначално се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена и всички преки разходи по придобиването им. След първоначалното признаване се отчитат по цена на придобиване. Под инвестиции в дъщерни дружества следва да се разбира единствено разрешените от закона такива инвестиции в т.нар. обслужващи дружества.

Инвестиции в други дружества - съгласно предмета си на дейност като дружество със специална инвестиционна цел и разпоредбите на ЗДСИЦ такъв тип инвестиции не са възможни.

Депозити и предоставени заеми се представят се в баланса по стойността на дължимата главница. Лихвите се начисляват пропорционално на периода до падежа, а неполучената част от лихвите се отразява като вземане.

МСФО 9 „Финансови инструменти“ заменя МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“. Новият стандарт въвежда значителни промени в класификацията и оценяването на финансови активи, както и нов модел на очакваните кредитни загуби за обезценка на финансови активи.

При прилагането на МСФО 9 Дружеството е използвало преходното облекчение и е избрало да не преизчислява предходни периоди. Разлики, възникващи от прилагането на МСФО 9, във връзка с класификация, оценяване и обезценка се признават в неразпределената печалба.

МСФО 9 съдържа и нови изисквания относно счетоводното отчитане на хеджирането. Новите изисквания имат за цел да доближат отчитането на хеджирането по-близко до дейностите на Дружеството по управление на риска, като се увеличи допустимият обхват както на хеджираните позиции, така и на хеджиращите инструменти и се представи по-принципен подход за оценяване на ефективността на хеджирането. Дружеството прилага новите изисквания за отчитане на хеджирането за бъдещи периоди и всички хеджиращи взаимоотношения могат да бъдат разглеждани като продължаващи хеджиращи взаимоотношения.

- Обезценка на финансови активи по модела на очакваните кредитни загуби

Моделът на очакваните кредитни загуби има ефект върху търговските вземания на Дружеството, както и върху дълговите инструменти, които преди са били класифицирани в категориите държани до падеж или на разположение за продажба. За активи по договор, произтичащи от МСФО 15 и за търговски вземания Дружеството прилага опростен подход за признаване на очакваните кредитни загуби, тъй като те не съдържат съществен компонент на финансиране.

На тази база е определена загубата от обезценка към 1 януари 2018 г. на търговските вземания и активите по договор, като за дружеството тя възлиза на нула лева тъй като няма вземания към както към 01.01.2018 така и към 31.12.2018

2.8 Търговски и други вземания

Търговските и други вземания са представени по тяхната номинална стойност.

2.9 Парични средства и парични еквиваленти

За целите на съставянето на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват налични пари в брой и в банка, които съдържат незначителен риск от промяна в стойността им.

2.10 Търговски и други задължения

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

2.11 Данъци

Според българското данъчно законодателство дружеството е освободено от корпоративен данък на основание чл.175 от ЗКПО, поради специфичния си предмет на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

2.12 Доход на акция

За определяне на дохода от една акция в Дружеството нетният финансов резултат се разделя на среднопретегления брой обикновени акции. За определяне на дохода от една акция на база на разпределяемата печалба (т.е. елиминира се ефекта от преоценка на инвестиционните имоти) нетният реализиран финансов резултат се разделя на среднопретегления брой обикновени акции.

2.13 Признаване на приходи и разходи

Приходите и разходите се начисляват в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането им се извършва при спазване на изискването за причинна и стойностна връзка между тях.

Приходът се определя по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане под формата на парични средства или парични еквиваленти.

МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти” и свързаните разяснения към МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти” (наричан по-нататък МСФО 15) заместват МСС 18 „Приходи”, МСС 11 „Договори за строителство”, както и няколко разяснения свързани с приходите. Новият стандарт е приложен ретроспективно без преизчисление, като кумулативният ефект от първоначалното прилагане е признат като корекция на началното салдо на неразпределената печалба към 1 януари 2018 г. В съответствие с преходните разпоредби, МСФО 15 е приложен само към договори, които не са приключени към 1 януари 2018 г.

Прилагането на МСФО 15 засяга главно следните области:

- първоначални разходи, свързани с ИТ услуги
- разходи за сключването на договор, свързани с комисионни възнаграждения
- обременяващи договори
- многокомпонентни сделки
- предоставени от Дружеството услуги, свързани с дългосрочни договори с клиенти
- договорите с клиенти, чиято цена е променлива и/или има договорено условно възнаграждение
- доставките, свързани с лицензи/лицензионните възнаграждения на Дружеството
- гаранциите, които Дружеството предоставя като част от обичайните продажби
- програмите за лоялни клиенти/бонуси/отстъпки, които са част от обичайната търговска практика на Дружеството

МСФО 9 и МСФО 15 са приложени без преизчисляване на сравнителната информация. Прекласификациите и корекциите, произтичащи от тези промени в счетоводната политика на Дружеството, не се отразяват в отчета за финансовото състояние към 31 декември 2017 г., а се признават в отчета за финансовото състояние към 1 януари 2018 г.

Дружеството няма договори които да са засегнати от промените в счетоводните стандарти, съответно няма признати корекции в отчета за финансовото състояние към 1 януари 2018 г.

2.14 Валутен риск

Акциите на Дружеството са деноминирани в български лева. Поради това за инвеститори, използващи друга валута като референтна такава, съществува риск от промяна на съотношението на българския лев спрямо тази валута.

Българският лев е обвързан с еврото в съотношение 1 евро: 1.95583 лева в условията на валутен борд. На практика, валутният риск на инвеститор във валута различна от лева се свежда до този на еврото спрямо тази валута, дотолкова доколкото системата на валутния борд в България е стабилна.

2.15 Ликвиден риск

Ликвидният риск произтича от липсата на активна търговия с акциите на Дружеството. Поради това, акционерите на Дружеството могат да не успеят да продадат в желания момент всички или част от акциите си, или да са принудени да ги продадат на значително по-ниска цена, отколкото е тяхната справедлива стойност или последна борсова цена.

Дружеството няма сигурност, че инвеститорският интерес към неговите акции ще доведе до активна борсова търговия и ликвиден пазар на акциите.

2.16 Действащо дружество

Ръководството на Дружеството счита, че Дружеството е действащо и ще остане действащо, няма планове и намерения за преустановяване на дейността.

2.17. Оповестяване на свързани лица и сделки с тях:

Дружеството няма свързани лица, освен лицата натоварени с общо управление.

През 2018 г. няма сделки между „Зенит Имоти“ АДСИЦ и свързани с него лица, както и предложения за такива сделки извън обичайната му дейност или отклоняващи се от действащите пазарни условия.

3. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	Земи	Сгради	Други активи	Общо
<i>Отчетна стойност</i>				
Салдо към 01.01.2007				
Закупени	339			339
Излезли				
Преоценки земедел. земи	49			49
Балансова стойност към 31.12.2007	388	-	-	388
Закупени	121			121
Излезли				
Преоценки земедел. земи	62			62
Балансова стойност към 31.12.2008	571	-	-	571
Закупени	3			3
Излезли				
Преоценки земедел. земи	(33)			(33)
Балансова стойност към 31.12.2009	541	-	-	541
Закупени				
Излезли				
Преоценки земедел. земи	30			30
Балансова стойност към 31.12.2010	541	-	-	571
Закупени				
Излезли				
Преоценки земедел. земи	57			57
Балансова стойност към 31.12.2011	628	-	-	628
Закупени	65			65
Излезли	(9)			(9)
Преоценки земедел. земи	330			330
Балансова стойност към 31.12.2012	1014	-	-	1014
Закупени	64			64
Излезли	(74)			(74)
Преоценки земедел. земи	(3)			(3)
Балансова стойност към 31.12.2013	1001	-	-	1001
Закупени				
Излезли				
Преоценки земедел. земи				
Балансова стойност към 31.12.2014	1001	-	-	1001
Закупени				
Излезли				
Преоценки земедел. земи	274			274
Балансова стойност към 31.12.2015	1275	-	-	1275
Закупени				
Излезли				
Преоценки земедел. земи	108			108
Балансова стойност към 31.12.2016	1 383	-	-	1 383

Балансова стойност към 31.12.2016	1383	-	-	1 383
Закупени	-			-
Излезли				
Преоценки земедел. земи	-			-
Балансова стойност към 31.12.2017	1 383	-	-	1 383
Закупени	-			-
Излезли				
Преоценки земедел. земи	-			-
Балансова стойност към 31.12.2018	1 383	-	-	1 383

3. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Сумите в тази бележка са в лева

	31.12.2018	31.12.2017
Имоти с. Бисерци нива кат. 3	330 180	330 180
Увеличение през периода		
Намаление през периода		
Преоценка по справедлива стойност	-	-
ОБЩО	330 180	330 180
	31.12.2018	31.12.2017
Имоти с. Бисерци нива кат. 4	131 084	131 084
Увеличение през периода		
Намаление през периода		
Преоценка по справедлива стойност	-	-
ОБЩО	131 084	131 084
	31.12.2018	31.12.2017
Имоти с. Бисерци нива кат. 6	14 577	14 577
Увеличение през периода		
Намаление през периода	-	-
Преоценка по справедлива стойност	-	-
	14 577	14 577

	31.12.2018	31.12.2017
Имоти с. Бисерци лозе кат. 3	592	592
Увеличение през периода	-	-
Преоценка по справедлива стойност	-	-
ОБЩО	592	592

	31.12.2018	31.12.2017
Имоти с. Медковец нива кат. 2	40 737	40 737
Увеличение през периода	-	-
Преоценка по справедлива стойност	-	-
ОБЩО	40 737	40 737

	31.12.2018	31.12.2017
Имоти с. Медковец нива кат. 3	72 516	72 516
Увеличение през периода	-	-
Преоценка по справедлива стойност	-	-
ОБЩО	72 516	72 516

	31.12.2018	31.12.2017
Имоти с. Тертер нива кат. 3	302 025	302 025
Увеличение през периода	-	-
Преоценка по справедлива стойност	-	-
ОБЩО	302 025	302 025

	31.12.2018	31.12.2017
Имоти с. Тертер нива кат. 4	315 153	315 153
Увеличение през периода	-	-
Преоценка по справедлива стойност	-	-
ОБЩО	315 153	315 153

	31.12.2018	31.12.2017
Имоти с. Тертер нива кат. 5	24 142	24 142
Увеличение през периода	-	-
Преценка по справедлива стойност	-	-
ОБЩО	24 142	24 142

	31.12.2018	31.12.2017
Имоти с. Тертер нива кат. 6	73 041	73 041
Увеличение през периода	-	-
Преценка по справедлива стойност	-	-
ОБЩО	73 041	73 041

	31.12.2018	31.12.2017
Имоти с. Бежаново нива кат2	30 177	30 177
Увеличение през периода	-	-
Преценка по справедлива стойност	-	-
ОБЩО	30 177	30 177

	31.12.2018	31.12.2017
Имоти с. Бежаново нива кат3	31 142	31 142
Увеличение през периода	-	-
Преценка по справедлива стойност	-	-
ОБЩО	31 142	31 142

	31.12.2018	31.12.2017
Имоти с. Бежаново нива кат5	9 717	9 717
Увеличение през периода	-	-
Преценка по справедлива стойност	-	-
ОБЩО	9 717	9 717

	31.12.2018	31.12.2017
Имоти с. Бежаново нива кат 9	8 260	8 260
Увеличение през периода	-	-
Преценка по справедлива стойност	-	-
	8 260	8 260

ОБЩО ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ КЪМ 31.12.2018 са 1 255.322 ДКА
На обща стойност 1 383 347.45 лв след преценката към 31.12.2018 г

История на придобиването и преоценката на инвестиционните имоти.

Дружеството е придобило част от инвестиционните си имоти през ноември 2007 година и ги е преценило по справедлива пазарна стойност към 31.12.2007 г.

Преоценката на имотите е извършена и към 31.12.2008 г.е от двама лицензирани оценители - Иванка Ставрева Тодоринова и Иван Янков Мутафчиев.

В края на 2009 год. след обезценка на земеделските земи общата им стойност е намалена с 32 827 лв и е 541 276 лв

Към 31.12.2009 г беше извършена преценка на земеделските земи на дружеството от лицензирани оценители Иванка Тодоринова и ст.н с. д-р Георги Хрисопулов
Оценката показва намаление на пазарната цена на наличните имоти със средно 5,68 % от предходната им стойност.

В резултата на Зенит Имоти АДСИЦ намалението се отразява на годишния финансов резултат с намаление от 32 827 лв

Към 31.12.2010 г е направена положителна преценка на база изготвената оценка от лицензирани оценители Иванка Тодоринова и ст.н с. д-р Георги Хрисопулов на инвестиционните имоти с 29 307 лв и общата им стойност е увеличена на 570 583 лв

Преоценката е в увеличение от 5,08 % спрямо отчетаната стойност преди преоценката на притежаваните земи.

Към 31.12.2011 г е направена положителна преценка на база изготвената оценка от лицензирани оценители Иванка Тодоринова и ст.н с. д-р Георги Хрисопулов на инвестиционните имоти с 57 636 лв и общата им стойност е увеличена на 628 219 лв

Преоценката е в увеличение от 10,1 % спрямо отчетаната стойност преди преоценката на притежаваните земи.

Към 31.12.2012 г е направена положителна преценка на инвестиционните имоти с 330 601 лв на база изготвена оценка от лицензиран оценител Георги Николов Камбуров и общата им стойност е увеличена на 1 014 245 лв

Преоценката е в увеличение от 48.2 % спрямо отчетаната стойност преди преоценката на притежаваните земи.

Преоценката към 31.12.2013 г е направена от независим оценител на земеделски земи и трайни насаждения инж. Георги Николов Камбуров сертификат № 810100292 от 08.08.2011 г
Общо преоценката е в увеличение в размер на 330 601,97 лв

Преоценката по справедлива стойност на притежаваните земеделските земи към 31.12.2013 г е направена на база оценка изготвена НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ ИНЖ ГЕОРГИ НИКОЛОВ КАМБУРОВ СЕРТИФИКАТ №810100292/08.08.2011 год.

Общо преоценката е в намаление в размер на 3 578.21 лв

На основание доклад на оценителя Георги Николов Камбуров от 05.01.2015 година е представена оценка на земеделските земи към 31.12.2014 г

Общата стойност на преоценката е 4,88 лв като увеличение на стойността на земите от землището на с Бежаново е общо 9 185,20 лв и намалението в земите от с. Тертер и Бисерци е 9180,35 лв

Преоценката на земеделските земи към 31.12.2015 г. е на основание на оценка изготвена от Георги Камбуров (оценител със сертификат № 810100292/08.08.2011 г)

Общо преоценката е в Увеличение в размер на 274 207.65 лв

Преоценката към 31.12.2016 г е направена от независим оценител на земеделски земи и трайни насаждения инж. Георги Николов Камбуров сертификат № 810100292 от 08.08.2011 г

Общо преоценката е в увеличение в размер на 108 783.81 лв

Общата стойност на преоценката е 108 782.45 лв като увеличение на стойността на земите от землището на с Бежаново е общо 4 263 лв , земите от с. Тертер 53 385 лв и Бисерци е 39 585 лв и Медковец 11 550 лв

Преоценката на земеделските земи към 31.12.2017 г е на основание на оценка изготвена от Георги Камбуров

Общата стойност на преоценката е 0.00 лв като не отчетено увеличение на стойността на земите .

Преоценката по справедлива стойност на земеделските земи към 31.12.2018 г е на основание на оценка изготвена от Георги Камбуров

Общата стойност на преоценката е 0.00 лв, като не отчетено увеличение на стойността на земите .

С договори за наем „Зенит Имоти” АДСИЦ е предоставило за ползване земеделска земя. Дружеството е реализирало през отчетния период приходи от аренда в размер 64 хил.лв.

4. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	Към 31.12.2018	Към 31.12.2017
Парични средства по разпл. сметки в банки	1	-
Парични средства в срочни депозити	102	106
ОБЩО	103	106

Наличните към 31 декември 2018 г. парични средства са по Разплащателна сметка на Дружеството в СИБАНК АД след преобразуване на банките сметката е в ОББ -517,17 лв и 102 252,92 лв в свободен депозит в ПИБ АД
Паричните средства на Зенит Имоти АДСИЦ са само в български левове.

5. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

Капиталът на дружеството е в размер на 650 000.00 лв., разпределен в 650 000 броя безналични акции, всяка една с номинална стойност 1 лев.

6. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2018	31.12.2017
Задължения към доставчици	1	1
ОБЩО	1	1

Начислената сума за одит 2018 година е включена в годишния отчет и неизплатената ѝ част е задължение към „Одит Виктори Груп” ООД в размер на 1036,8 лв.

На редовно Общо събрание проведено на 30.06.2018 беше гласуван дивидент в размер на 8052,16 лева. През отчетният период- 2018 г. дължимия дивидент е преведен по сметки на акционерите след удържане и внасяне на дължимия данък.

7.ПРИХОДИ

	31.12.2018	31.12.2017
Приходи от аренда на земеделска земя	64	64
ОБЩО	64	64

8. АДМИНИСТРАТИВНИ РАЗХОДИ

	31.12.2018	31.12.2017
Разходи за външни услуги	36	35
Разходи за заплати	21	19
Разходи за социални осигуровки и надбавки	2	2
Други разходи		1
ОБЩО	59	57

9. ДОХОД НА АКЦИЯ

Сумите в тази бележка са в лева

Движение на акциите	Дата	Изменение на акциите	Брой акции	
Акции в началото на периода	01.01.2018	-	650 000.00	
Издадени акции		-		
Акции в края на периода	31.12.2018	-	650 000.00	
				31.12.2018
Нетна печалба /(загуба) за периода				4 787.85 лв
Доход на акция				0.00737 лв

9.1. ОПОВЕСТЯВАНИЯ ЗА КАПИТАЛА

Дружеството управлява капитала си чрез следене на коефициента задължения/капитал (гийринг индекс). Този коефициент се калкулира като нетната стойност на задълженията (общо задължения минус парични средства) се раздели на общо използвания капитал (задължения плюс собствен капитал) в дружеството.

10. УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА**Падеж на финансовите активи и пасиви**

Таблицата по-долу обобщава матуритетния профил на финансовите активи и пасиви на дружеството.

Към 31.12.2018г.	При поискване	по-малко от 12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства и вземания	103	-			103
Търговски и други задължения	-	1		-	1
Общо пасиви	-	1	-	-	1
Разлика в падежните прагове	103	(1)			102

11. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ ЗА ОДИТ

Съгласно чл. 30, ал. 1 от Закона за счетоводството Дружеството оповестява, че възнаграждението за независим финансов одит на ГФО за 2018 г. е в размер на 1 440 лв. без ДДС, като не са ползвани услуги, свързани с данъчни консултации или други, несвързани с одита.

12. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

Между датата на финансов отчет и датата на одобрението не са възникнали коригиращи и некоригиращи събития, от които да възникнат специални оповестявания съгласно изисквания на МСС 10

Съставител:

/ Юлия Дренска /
/ Юнити Каунт ЕООД /

Изпълнителен директор:
/ Лучана Адриано /