

ЗЕНИТ АГРОХОЛДИНГ АД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

ЗАЕДНО С

ДОКЛАДА ЗА ДЕЙНОСТТА И

ДОКЛАДА НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

за годината, завършваща на 31.12.2010 г.

Съдържание

Обща информация	3
Консолидиран Доклад за дейността	4
Доклад на независимия одитор	11
Консолидиран Единен отчет за всеобхватния доход.....	13
Консолидиран Отчет за финансовото състояние	14
Консолидиран Отчет за паричните потоци.....	15
Консолидиран Отчет за промените в собствения капитал.....	16
Пояснителни бележки	17

Обща информация

Текущ период – периодът, започващ на 01.01.2010 г. и завършващ на 31.12.2010 г.
Предходен период – периодът започващ на 01.01.2009 г. и завършваща на 31.12.2009 г.

Годишният Консолидиран финансов отчет е съставен в български лева.

Точността на числата представени в отчета е хиляди български лева.

Годишният финансов отчет е консолидиран отчет на „ЗЕНИТ АГРОХОЛДИНГ“ АД
Адрес и седалище на управление: гр. София, община Средец, ул. Шести септември
№ 17 ет 3.

Дата на изготвяне: 26.03.2011г.

Дата на одобрение : 26.03.2011 г. с Решение Съвет на Директорите.

Годишният финансов отчет е подписан от името на „ЗЕНИТ АГРОХОЛДИНГ“ АД от

Изпълнителен Директор :

/ Милчо Зикатанов /

Съставител:

/ Юлия Дренска /

Одитор:

СОП “Одитконсулт 99” ООД
ул. “Кирил Ботев” бл.26Е, вх. Б
София 1407



Ръководството представя своя консолидиран годишен доклад и консолидиран годишен финансов отчет към 31 декември 2010 г., изготвен в съответствие със Закона за счетоводството и МСФО. Този финансов отчет е одитиран от СОП “Одитконсулт 99” ООД.

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на консолидирана база

на "ЗЕНИТ АГРОХОЛДИНГ" АД за 2010г. по смисъла на чл.100(н) ал.4 и ал.7 от ЗППЦК, изготвен съгласно Приложение № 10 към чл. 32, ал.1, т.2 и чл.41 от Наредбата за Проспектите при Публично Предлагане на Ценни Книжа и за Разкриване на Информация от Публичните Дружества и Другите Емитенти на Ценни Книжа

Консолидираният финансов отчет включва финансовите отчети на "Зенит Агрохолдинг" АД и дъщерното му дружество "Зенит Имоти" АДСИЦ.

Зенит Агрохолдинг АД притежава 81.54% от капитала на Зенит Имоти АДСИЦ. Финансовите отчети на "Зенит Агрохолдинг" АД и "Зенит Имоти" АДСИЦ са изготвени за един и същ отчетен период, като се спазваше последователност на счетоводните политики. Елиминирани са сделки и салда между дружествата в групата.

Допълнителна информация (т.IVa от Приложение10 на Наредбата)

1. Постъпления от продажби – формирани са от активна търговия на акции на БФБ и средства от лихвени и дивидентни приходи, а също и приходите от арендни плащания на дъщерното ни дружество. Инвестиционният портфейл към 31.12.2010г. по емисии, бройки и стойности възлиза на 318 хил.лв., а земеделската земя, собственост на дъщерното дружество, фигурира в отчетите като инвестиционни имоти и възлиза на 572 хил.лв. Общите активи на дружеството на консолидирана база възлизат на 1 104 хил.лв.

Постъпления от продажби за 2010г. за "Зенит Агрохолдинг" АД (консолидирани) Табл.1

Вид приход	в хил. лв. 2010
Положителни разлики от търговия с акции и преоценки на активите на дъщерното дружество	170
Лихви по депозити	7
Приходи от съучастия и дивиденти	3
Приходи от ренти на земя	20
ОБЩО	200

- През 2010г. не са налице големи сделки или такива, които да повлияят съществено на дейността на дружеството.
- Всички описани сделки по продажби на ценни книжа и постъпление от тях, описани в т.1 са осъществяване в условията на свързаност с инвестиционния посредник "Златен лев брокери"ООД. Лицето, което представлява и двете дружества, в качеството му на Изпълнителен директор на едното и Управител на другото е Мильо Алексов Зикатанов.
- През 2010г. не са налице събития и показатели с необичаен характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи.
- През 2010г. не са налице сделки, водени извънбалансово.

6. Дялови участия на "Зенит Агрохолдинг" АД

Дялови участия на "Зенит Агрохолдинг" АД към края на 2010г. Табл.2

Дялови участия	Брой акции/дялове	Балансова стойност	Общо хил лв.
Зенит Имоти АДСИЦ	530 000	1.049	557
Вапцаров АД	25 325	11.50	291
Актив Мениджм. ЕООД	49	500	24,5

7. През 2010г. няма сключени сделки от страна на дружеството, а също и от негово дъщерно дружество, в качеството им на заемополучатели.
8. През 2010г. няма сключени сделки от страна на дружеството, а също и от негово дъщерно дружество, в качеството им на заемодатели.
9. През 2010г. не е осъществявана емисия на ценни книжа.
10. Предвид негативните финансови резултати през предходните две години, дружеството се е въздържало от прогнози предвид нестабилността на капиталовият пазар, където е основното направление от дейността. Можем да кажем, че в сравнение с преходната година загубата е в подобен размер и след данъци възлиза на 40 хил.лв. Това е в резултат на предпазливата и внимателна стратегия по инвестиране на средствата особено на капиталовия пазар.
11. Генерирането на основните финансови ресурси са от постъпления от продажби. Управлението им е било съобразено с очакваните плащания по текущи задължения на дружеството. До настоящия момент дружеството не е имало недостиг на оборотни средства. През 2010г. управляващите на дружеството са водили политика, при която не е съществувала вероятност за изпадане в ликвидна криза. Предпазливостта е била основен критерий при вземане на решения за разходване на средства дори за инвестиционни цели. Основната част от паричните средства на дружеството са в акции на БФБ, които са с достатъчно гарантирана ликвидност. През цялата 2010 г. не е имало тенденции, обстоятелства или рискове, които биха могли да доведат или за които да е имало основание да се счита, че биха довели до съществено изменение на ликвидността на дружеството. Това се държи на факта, че въпреки драматичния спад на капиталовия пазар, дружеството води разумна разходна политика и текущите му задължения са били покривани към всеки един момент. Сумата само на текущите финансови активи на дружеството навдвигават почти шест пъти текущите финансови пасиви и почти осем пъти всички задължения на дружеството.
12. През 2010г. дружеството не е реализирало предварително зададени инвестиционни намерения, поради което не е налице недостиг на финансов ресурс за реализирането им.
13. През 2010г. не са настъпили промени в основните принципи за управление на дружеството, залегнали в регистрационния документ, към бележките към финансовите отчети, приетата счетоводна политика и правилата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.
14. Дейността на дружеството през 2010г. е 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 разтеж, законодателни промени в негативен план за дейността, промяна на лихвите по кредити и др.) дружеството не би могло да изгради система, която да предодврати влиянието им. За други от тях обаче, т.нар. секторни, дружеството е изградило система, за управлението им. Състои се в

периодичното съставяне на финансови отчети, а също и чрез своевременен анализ на пазара, на който се формират основните постъпления на дружеството. – БФБ. Последният се извършва от представляващите дружеството, които имат достатъчно вещина и професионален опит, даващ им възможност да оценят рисковете на този пазар.

15. През 2010г. не е осъществявана промяна в Съвета на директорите.

16. През 2010г. Съветът на директорите е получавал възнаграждения едиснтвено под форма на месечен хонорар по договор за управлние.

Начислено и получено възнаграждение на СД за 2010г. Табл. 5.

Име и длъжност	Годишно възнаграждение
Мильо Алексов Зикатанов – Председател и Изп. директор	10 080 лв.
Светослав Тодоров Батуров – Изп. директор	10 080 лв.
Владимир Иванов Москов – Зам. Председател на СД	6 480 лв.

17. Към края на 2010г. членовете на съвета на директорите притежават акции от “Зенит Агрохолдинг”АД, както следва:

Мильо Алексов Зикатанов – 179 броя;

Светослав Тодорово Батуров – 75 броя;

Владимир Иванов Москов – 75 броя;

Притежаваните акции са обикновени с право на един глас в ОСА.

18. Към датата на съставяне на настоящия доклад на управляващите на дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

19. Към датата на съставяне на настоящия доклад дружеството не е страна по висящи съдебни административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента.

20. Г-жа Юлия Дренска, която е връзки с инвеститори на дружеството е с адрес за кореспонденция по седалище на дружеството, а също и ел.адрес: zenit@zlatenlev.com и тел. 02 965 46 53.

Промени в цените на акциите на дружеството (т.V от Приложение9 на Наредбата)

Активна търговията с акции на дружеството през 2010г. не е осъществявана. Вероятно в резултат на общата стагнация на капиталовите пазари, където се търгуват и акциите на нашето дружество (БФБ код:5Z2). Управляващите дружеството не са в състояние да прогнозируют цените на акциите на свободния пазар през настоящите и следващите години. Стремелът е към отстояване на позиция за ненамаляване на нетната стойност на активите.

Към края на 2010 г. стойността на акция въз основа НСА на дружеството на консолидирана база е в размер на 3.58лв. Изчислението е направено като към общата сума на актива са добавени неразпределената печалба и инвестиционните резерви и са извадени всичките задължения на дружеството и текущата загуба. Така полученият резултат е разделен на броя на акциите на дружеството. За сравнение с предходните години НСА на дружеството е някокократно по-ниска.

Анализ и разяснение на информацията по Приложение № 11 относно Информацията за публичното дружество. (т.VII от Приложение9 на Наредбата)

Информацията за публичното дружество. (т.VII от Приложение9 на Наредбата)

по смисъла на Приложение № 11 към чл.32, ал.2, т.4 от Наредбата за Проспектите при
Публично Предлагане на Ценни Книжа и за Разкриване на Информация от Публичните
Дружества и Другите Емитенти на Ценни Книжа

1. Структура на капитала на дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.
 - 1.1. Капиталът на "Зенит Агрохолдинг" АД е разпределен в 248 364 броя обикновени, безналични, поименни акции с номинална стойност от 1 лв. всяка.
 - 1.2. Акции са неделими.
 - 1.3. Всяка акция с право на глас, дава право на един глас в ОСА, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.
 - 1.4. Дивидент може да бъде получен в законоустановения срок от 5 години, от годината следваща решението за разпределение на дивидента.
2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.
 - 2.1. Акции на "Зенит Агрохолдинг" АД са свободно прехвърляеми.
 - 2.2. Книгата на акционерите на "Зенит Агрохолдинг" АД се води от "Централен депозитар" АД София. Промяна в Книгата на акционерите се осъществява независимо от дружеството.
 - 2.3. Търговията с акции на дружеството се осъществява на Българска Фондова Борса (БФБ), чрез лицензиран инвестиционен посредник - член на БФБ;
 - 2.4. При онаследяване е необходимо процедурата по онаследяването да се извърши от инвестиционен посредник, който да има договор с Централен депозитар АД за регистрационно агентство с него.
 - 2.5. За разпоредителни сделки с акции на "Зенит Агрохолдинг" АД не е необходимо получаване на каквото и да е одобрение от дружеството или негов акционер.
3. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.
 - 3.1. Акционери на "Зенит Агрохолдинг" АД, които притежават пряко повече от 5 на сто от правата на глас в общото събрание на акционерите на дружеството са три юридически лица, които притежават акциите си за собствена сметка, както следва:

АКЦИОНЕР	Седалище и адрес на управление	БУЛСТАТ	Брой акции	Като % от капитала на "Зенит Агрохолдинг" АД
"Изола България Инвестмънтс" ЕООД	София, ж.к. Младост, 341/В	831276392	95 000	38,25%
"Прогрес Финанс България" ЕООД	София, кв. "Гео Милев" ул. „Постоянство“ 67Б	121071368	30 292	12,20%
"Каридо" ЕООД	София, ул. "Цар Освободител" 33	831813045	30 292	12,20%

3.2. В "Зенит Агрохолдинг" АД не съществуват акционери, които непряко да притежават 5 на сто или повече от правата на глас на общото събрание на дружеството.

4. **Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.**

В "Зенит Агрохолдинг" АД няма акционери със специални контролни права.

5. **Система за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях**

В "Зенит Агрохолдинг" АД не съществува система за контрол при упражняване на правото на глас, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.

6. **Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.**

Всички ограничения, описани в т.5 не са относими към акционерното участие, на който и да е акционер в капитала на "Зенит Агрохолдинг" АД.

7. **Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.**

Управляващите "Зенит Агрохолдинг" АД не са запознати със споразумения между акционери, водещи до каквито и да било ограничения в прехвърлянето на акциите му.

8. **Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.**

Всички промени, свързани с назначаване и освобождаване на членове на управителните органи на "Зенит Агрохолдинг" АД се извършват на общо събрание на акционерите на дружеството, като на него могат да присъстват всички акционери, придобили акции от капитал на дружеството, не по-късно от 14 дена преди датата на това общо събрание. Обявата за него се публикува в Търговския регистър при Агенцията по вписвания и в КФН и БФБ, не по-късно от 30 дена преди неговото провеждане.

9. **Правомощия на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството.**

Правомощията по т.5 не са в рамките на правомощията на управителните органи, а са единствено в компетентността на общото събрание на дружеството.

10. **Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.**

“Зенит Агрохолдинг” АД не е страна по каквито и да е договори по смисъла на т.10.

11. **Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.**

Не съществуват каквито и да е споразумения между “Зенит Агрохолдинг” АД и управителните му органи или негови служители по смисъла на т.11.

Информация по смисъла на чл.100н, ал.7 на ЗППЦК във връзка изпълнението на програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

През изтеклата 2010г. “ЗЕНИТ АГРОХОЛДИНГ” АД стриктно спазва залегналите в Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление (Програмата) утвърдени принципи. Нейното изпълнение е подчинено на приоритетните цели, заложи в Програмата, а именно:

- **Защита правата на акционерите;**
- **Равнопоставено третиране на всички акционери;**
- **Отчитане интересите и правата на заинтересованите лица;**
- **Своевременно разкриване на информация и прозрачност при управлението на дружеството;**
- **Спазване от страна на управителните органи на приложимите закони**

През изтеклата 2010г. приетите на общо събрание на акционерите промени в Устава на дружеството през предходната година допринесоха за по-голяма защита на правата и интересите на акционерите. Свикването на общо събрание се извършва в съответствие с установени правила за даване на публичност на

информацията. Всички писмени материали по въпросите от дневния ред се предоставят на разположение на акционерите.

В работата си Съветът на директорите се ръководи от залегналите в Програмата правила за добро корпоративно управление. Вземите от тях решения бяха на базата на обективна преценка, която е напълно независима и освободена от конфликт на интереси. Политиката и корпоративните стратегии в управлението на дружеството бяха съобразени с условията на финансова и икономическа криза. Няма установен случай на преки или косвени конфликти между интересите на член на Съвет на директорите и тези на дружеството, и неговите акционери. Текущата финансово-счетоводна дейност на дружеството е обект на периодичен контрол и анализ от страна на управителния орган и създадения одитен комитет. И през 2010г. продължи разкриването на текуща информация, относно финансовото и икономическо състояние на дружеството и важни корпоративни събития. Информацията своевременно бе разкривана на регулаторните органи и качена на интернет страницата на дружеството. С оглед на осигуряване на независима и обективна оценка на финансовите отчети, годишния финансов одит се извършва от назначен експерт-счетоводител. Всички финансови отчети на дружеството се изготвят съобразно МСФО.

Директорът за връзки с инвеститорите в работата си се ръководи от вменените му със закон права и задължения, като осъществява ефективната връзка между акционерите, управителните органи на Дружеството и потенциални инвеститори. С действията си управителният орган и отдела за връзки с инвеститорите допринасят за изпълнение на заложените в програмата цели.

Съставилите настоящия Отчет за управлението преценяват, че Информацията по смисъла на ЗППЦК, както и Наредбата за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация, а също и Приложенията към нея е предоставена достатъчно достъпна за всеки инвеститор. Разясненията са ясни и недвусмислени и са достоверни, така щото да предоставят цялата информация за инвеститорите в дружеството и за неговите акционери.

28 март 2011г.
София

Изп. Директор:

.....
Светослав Батуров

"ЗЕНИТ АГРОХОЛДИНГ" АД

КОНСОЛИДИРАН ЕДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД за годината приключваща на 31 декември 2010 г.

(всички суми са посочени в хиляди лева)

	31.12.2010	31.12.2009
Нетни приходи от продажба	20	16
Общо приходи от основна дейност	20	16
Разходи за материали, суровини и консумативи	-	(1)
Разходи за външни услуги	(40)	(40)
Разходи за амортизация	(1)	-
Разходи за персонала	(44)	(49)
Обезценка на инвестиционни имоти	29	(33)
Общо разходи за основна дейност	(56)	(123)
ПЕЧАЛБА ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ	(36)	(107)
Финансови приходи	8	9
Приходи от дивидент	3	3
Финансови разходи	(1)	(1)
Нетен резултат от преоценка на финансови активи/пасиви	(8)	(8)
Нетен резултат от сделки на финансови активи/пасиви	11	17
ПЕЧАЛБА ПРЕДИ ОБЛАГАНЕ С ДАНЪЦИ:	(23)	(87)
Отсрочен данък	(12)	(15)
Общо разход за данък	(12)	(15)
ПЕЧАЛБА СЛЕД ОБЛАГАНЕ С ДАНЪЦИ:	(35)	(102)
Печалба/загуба след данъчно облагане от преустановени дейности		
НЕТНА ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА за периода	(35)	(102)
Друг всеобхватен доход, нето от данъци	-	-
ОБЩА СУМА НА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	(35)	(102)
НЕТНА ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА <i>отнасяща се към:</i>	(35)	(102)
Притежатели на собствен капитал на предприятие майка	(40)	(95)
Неконтролиращи участия	5	(7)
ОБЩА СУМА НА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД <i>отнасяща се към:</i>	(35)	(102)
Притежатели на собствен капитал на предприятие майка	(40)	(95)
Неконтролиращи участия	5	(7)

Дата на съставяне: 26.03.2011

Подписано от името на: "ЗЕНИТ АГРОХОЛДИНГ" АД

Съставител:

Юлия Дренска

Представяващ:

Милчо Зикитанов

Регистриран одитор отговорен за одита:

Радослав Порожанов

Управител на СОП "Одитконсулт 99" ООД:

Георги Халжийски

Дата на заверка: 15.04.2011 г.



"ЗЕНИТ АГРОХОЛДИНГ" АД

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

за годината приключваща на 31 декември 2010 г.

(всички суми са посочени в хиляди лева)

АКТИВИ

Нетекущи активи

Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Общо:

Нетекущи финансови активи

Дългосрочни инвестиции

Инвестиционни имоти

Други дългосрочни инвестиции

Общо:

Активи по отсрочени данъци

Общо нетекущи активи:

Текущи активи

Текущи вземания

Финансови активи

Парични средства и еквиваленти

Общо текущи активи:

Сума на активите:

СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ

Собствен капитал

Основен капитал

Премиян резерв

Преоценъчен резерв

Други резерви

Общо:

Натрупана печалба/загуба

Нетна печалба/загуба за периода

Общ всеобхватен доход:

Малцинствено участие

Общо собствен капитал:

Текущи пасиви

Търговски и други задължения

Задължения към Акционери

Общо:

Сума на пасивите

Общо собствен капитал и пасиви

31.12.2010

31.12.2009 г.

0

1

0

1

318

209

571

541

2

2

891

752

17

29

908

782

7

4

42

88

147

155

196

247

1104

1029

248

248

12

12

246

137

92

92

350

241

332

426

(40)

(95)

(40)

(95)

128

123

1 018

943

4

4

82

82

86

86

86

86

1104

1029

Дата на съставяне: 26.03.2011

Подписано от името на: "ЗЕНИТ АГРОХОЛДИНГ" АД

Съставител:

Юлия Дренска

Регистриран одитор отговорен за одита:

Радослав Порожанов

Представяващ:

Мильо Зикатанов

Управител на СОП "Одитконсулт 99" ООД:

Георги Халжийски

Дата на заверка: 15.04.2011 г.



"ЗЕНИТ АГРОХОЛДИНГ" АД
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК за 2010

(всички суми са посочени в хиляди лева)

Парични потоци от основна дейност

	31.12.2010	31.12.2009
Постъпления от финансови активи държани за търгуване	53	72
Постъпления от клиенти	20	26
Плащания Постъпления на доставчици и други	(40)	(55)
Плащания за финансови активи държани за търгуване	(6)	(14)
Плащания свързани с персонала и осигурителните институции	(43)	(49)
Парични наличности, получени от основна дейност	(16)	(20)
Нетни парични наличности от основна дейност:	(16)	(20)

Парични потоци от инвестиционна дейност

Придобиване на дълготрайни активи	-	4
Постъпления от продажба на участия в дъщерни предприятия и други стопански единици	2	-
Получени дивиденди	3	3
Други парични потоци от инвестиционна дейност		(4)
Нетни парични наличности от инвест. дейност:	5	3

Парични потоци от финансова дейност

Получени лихви	4	9
Други парични потоци от финансова дейност	(1)	(1)
Нетни парични наличности от финанс. дейност:	3	8
Нетно увеличение на паричните наличн.и еквивал.	(8)	(9)
Парични наличности и еквив.към нач. на периода:	155	164
Парични наличности и еквив.към края на периода:	147	155

Дата на съставяне: 26.03.2011

Подписано от името на: "ЗЕНИТ АГРОХОЛДИНГ" АД

Съставител:

Юлия Дренска

Представяващ:

Мильо Зикатанов

Регистриран одитор отговорен за одита:

Радослав Порожанов

Управител на СОП "Одитконсулт 99" ООД:

Георги Хаджийски

Дата на заверка: 15.04.2011 г.



КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
за годината приключваща на 31 декември 2010 г.

(всички суми са посочени в хиляди лева)

(всички суми са посочени в хиляди лева)	Основен капитал	Премияен резерв	Преоценъчен резерв	Други резерви	Натрупана печалба/загуба	Нетна печалба/загуба за периода	Малцин ствено участие	Общо собствен капитал
Салдо към 31.12.2008 г.	248	12	136	92	743	(316)	130	1 045
Корекция на грешки и ефектът от промени в счетоводната политика			2					2
Салдо към 01.01.2009 г. -	248	12	138	92	743	(316)	130	1 047
Нетна печалба/загуба за периода						(95)	(7)	(102)
Друг всеобхватен доход								-
Общо всеобхватен доход	-	-	-	-	-	(95)	(7)	(102)
Разпределение на печалбата в т.ч. за:					(316)	316		
Други изменения в собствения капитал			(1)		(1)			(2)
Салдо към 31.12.2009 г.	248	12	137	92	426	(95)	123	943
Нетна печалба/загуба за периода						(40)	5	(35)
Друг всеобхватен доход								-
Общо всеобхватен доход	-	-	-	-	-	(40)	5	(35)
Разпределение на печалбата в т.ч. за:					(95)	95		-
Преоценка на активи			111					111
Други изменения в собствения капитал			(2)		1			(1)
Салдо към 31.12.2010 г.	248	12	246	92	332	(40)	128	1 018

Дата на съставяне: 26.03.2011

Подписано от името на: "ЗЕНИТ АГРОХОЛДИНГ" АД

Съставител:

Юлия Дренска

Представляващ:

Мильо Зикатанов

Регистриран одитор отговорен за одита:

Радослав Порожанов

Управител на СОП "Одитконсулт 99" ООД:

Горги Халжийски

Дата на заверка: 15.04.2011 г.



ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО АКЦИОНЕРИТЕ НА "ЗЕНИТ АГРОХОЛДИНГ" АД

Ние извършихме одит на приложения консолидиран финансов отчет на "ЗЕНИТ АГРОХОЛДИНГ" АД и неговите дъщерни дружества – "Групата", включващ отчет за финансовото състояние към 31.12.2010 г. и единен отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал, отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на същественияте счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети се носи от ръководството. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които да са разумни при конкретните обстоятелства.

Отговорност на одитора

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

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

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

Мнение

В резултат на това удостоверяваме, че консолидираният финансов отчет на "ЗЕНИТ АГРОХОЛДИНГ" АД, представя достоверно във всички съществени аспекти финансовото състояние на "Групата", към 31.12.2010 г., както и за неговите финансови резултати от дейността и за паричните потоци за годината, завършваща тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети.

Други въпроси

Съгласно изискванията на Закона за счетоводството, ние удостоверяваме, че историческата финансова информация, изготвена от ръководството и представена в годишния доклад за дейността на "Групата", съгласно чл. 33 от Закона за счетоводството, съответства във всички съществени аспекти на финансовата информация, която се съдържа в одитирания консолидиран финансов отчет на "ЗЕНИТ АГРОХОЛДИНГ" АД, към 31.12.2010 г. Отговорността за изготвянето на годишния доклад за дейността се носи от ръководството на Дружеството.

Георги Хаджийски:
Управител

Радослав Порожанов:
Регистриран одитор

Дата: 15.04.2010 г.

СОП "Одитконсулт 99" ООД
Ул. "ген.Кирил Ботев" бл.26Е
София, п.к. 1404
България



ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

2. Основни Счетоводни политики

Финансовите отчети на групата са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), база 2005 година, приети от Комисията на Европейския съюз. Те включват Международните счетоводни стандарти (International Accounting Standards(IAS)), Международните стандарти за финансови отчети (International Financial Reporting Standards(IFRS)) и тълкуванията за тяхното прилагане (SIC – IFRIC interpretations). Международните стандарти за финансови отчети включват и последващите изменения и допълнения на тези стандарти и тълкуванията за тяхното прилагане, както и бъдещите стандарти и тълкуванията за тяхното прилагане, изготвени от Съвета по международни счетоводни стандарти (International Accounting Standards Board (IASB)).

Финансовите отчети са представени в хил. български лева (BGN), тъй като основните операции са в тази валута.

База за изготвяне

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с принципа на действащото предприятие, текущото начисляване и историческата цена, с изключение на онези елементи на финансовите отчети или части от тях, за които съществува специално законодателство за прилагане на други оценки.

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

Принципи на консолидация

Консолидираният финансов отчет включва финансовите отчети на Зенит Агрохолдинг АД и Зенит Имоти АДСИЦ. Зенит Агрохолдинг АД притежава 81.54% от капитала на Зенит Имоти АДСИЦ.

През 2008 година консолидацията на Зенит Агрохолдинг АД и Зенит Имоти АДСИЦ включваше и консолидация между Зенит Имоти АДСИЦ и обслужващото го дружество Каприкорн Консултинг Сървисиз ООД, който през този период беше 100 % негова собственост.

От 2009 година не се налага консолидация между АДСИЦ и обслужващото го дружество поради продажба на 60 % от собствеността му.

Финансовите отчети на Зенит Агрохолдинг АД, Зенит Имоти АДСИЦ са изготвени за същия отчетен период като тези на групата, спазвайки последователност на счетоводните политики. Елиминирани са сделки и салда между дружествата в групата.

Отчетна валута

Съгласно изискванията на българското законодателство дружеството води счетоводните си регистри в български лева. Курсът на българския лев е фиксиран към еврото 1 EUR = 1,95583 BGN.

Финансовите отчети са представени в хиляди лева (BGN'000).

Фиксингът на някои валути към българския лев към 31.12.2010 г.

1 EUR

31.12.2010 г.
1.95583 лева

Признаване на приходите и разходите

Оценка на приходите - Приходът се определя по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение под формата на парични средства или парични еквиваленти.

Приходът е формиран на база принципа за начисляване за лихви, комисионни и др.

Приходите от дялово участие се признават, когато се установи правото на тяхното получаване.

Приходите от операции с инвестиции се признават при продажбата на инвестициите.

Приходите от валутни операции се признават при възникването им.

Приходите се отразяват във финансовия резултат за периода, през който е осъществена дейността, независимо от периода на изплащането им.

Разходите са начислени и оповестени в отчета за приходи и разходи, обхващайки целия период до края на финансовия период.

Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията на групата представляват машини и стопански инвентар, за които е определен стойностен праг на същественост 500 лева и полезен срок на експлоатация над 1 година.

Активите, придобити до 1999 г. са отчетени по преоценена стойност, формирана чрез използване на коефициенти, определени от Националния статистически институт и намалена с натрупаната амортизация.

Първоначално машините, съоръженията и оборудването се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена и всички преки разходи.

Последващи разходи - с последващите разходи, свързани с отделен материален дълготраен актив, се коригира балансовата стойност на актива, когато е вероятно предприятието да има икономическа изгода над тази от първоначално оценената стандартна ефективност на съществуващия актив.

Оценка след първоначалното признаване - След първоначалното признаване активите се оценяват по метода цена на придобиване, като себестойността им се намалява с всички натрупани амортизации, както и натрупаните загуби от обезценка.

Възстановимост на балансовата стойност - групата преразглежда балансовата стойност на дълготрайните материални активи и определя тяхната възстановима стойност. Когато от актива не се очакват никакви икономически изгоди, той се отписва.

Отписването на машините, съоръженията и оборудването от баланса е при продажба или когато активът окончателно бъде изведен от употреба и след отписването му не се очакват никакви други икономически изгоди.

Машините, съоръженията и оборудването на групата се амортизират по линейния метод през техния полезен срок на експлоатация, като отчетната им стойност се намалява до размера на остатъчната им стойност със следните годишни амортизационни норми:

- Машини и съоръжения, - 30%;
- Стопански инвентар - 15%;

Начисляването на амортизацията започва от датата, следващ датата, в който амортизуемият актив е придобит или въведен в употреба.

Когато остатъчната стойност на амортизируемия актив е незначителна по размер или процентно спрямо отчетната му стойност, тя се пренебрегва. Амортизируемата стойност на актива в тези случаи е равна на отчетната му стойност.

Нематериални дълготрайни активи

Нематериалните дълготрайни активи представляват програмни продукти.

Първоначалната оценка на нематериални активи при придобиването им се оценява по цена на придобиване, която включва покупната цена и всички преки разходи за подготовка на актива за използването му по предназначение.

Оценката след първоначалното признаване - нематериалният актив се отчита по цена на придобиване (себестойност), намалена с натрупаната амортизация и евентуални натрупани загуби от обезценка.

Амортизациите се изчисляват по линейния метод при годишна амортизационна норма от 50%.

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.

Финансови активи на разположение за продажба

Финансовите активи на разположение за продажба се оценяват при покупка по цена на придобиване.

Последващата оценка на финансовите активи на разположение за продажба се извършва по справедлива стойност съгласно последния борсов бюлетин за финансовата година. Разликата се отчита като преоценъчен резерв в собствения капитал.

За признаване на покупка или продажба на финансови активи на разположение за продажба се използва „датата на уреждане“.

Финансови активи, държани за търгуване

Финансовите активи, държани за търгуване се оценяват при покупка по цена на придобиване.

Последващата оценка на финансовите активи, държани за търгуване се извършва по справедлива стойност съгласно последния борсов бюлетин за финансовата година. Разликата се отчита като текущ финансов приход или разход в отчета за доходите.

За признаване на покупка или продажба на финансови активи, държани за търгуване се използва „датата на уреждане“.

Парични средства и еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти в лева са оценени по номинална стойност, а паричните средства и еквиваленти в чуждестранна валута по заключителния курс на Българска Народна Банка към 31.12.2010 г. Ежемесечно се извършва оценка заключителния месечен курс на БНБ за съответната валута.

Дивиденди

През отчетния период дружеството-майка продължава изплащане на гласувания и неизплатен дивидент за 2006 година на касата на дружеството или по изрично посочена банкова сметка на акционерите.

Задължения

Задълженията са оценени по номинална стойност и са към бюджета, персонала, осигурителни предприятия и други кредитори.

Данъци

Според българското данъчно законодателство дружеството е задължено по закона за корпоративен данък. Данъчната му ставка за 2010 година е 10%.

Дъщерното дружество Зенит Имоти АДСИЦ съгласно чл. 175 от ЗКПО е освободен от корпоративен данък.

Признаване на текущи данъчни активи и текущи данъчни пасиви

Данъците от печалбата за текущия и предходни данъчни периоди се признават като задължение до размера, до който не са платени. Ако вече платените данъци от печалбата за текущия и предходни периоди надвишават дължимата сума за тези периоди, превишението се признава като актив.

Признаването на текущите данъчни разходи се извършва чрез включването им в групата на разходите за периода, с които се намалява счетоводната печалба или се увеличава счетоводната загуба.

Текущият данъчен разход се определя по данъчните ставки, които се прилагат към датата на съставянето на годишния финансов отчет.

Признаване на отсрочени данъчни активи и пасиви

Активи по отсрочени данъци са сумите на възстановимите данъци върху дохода за бъдещи периоди по отношение на:

- приспадаемите временни разлики;
- преноса на неизползвани данъчни кредити.

Временните разлики са разликите между балансовата сума на един актив или пасив и неговата данъчна основа. Временните разлики биват:

- облагаеми временни разлики - временните разлики, в резултат на които ще възникнат суми, с които ще се увеличи облагаемата печалба (загуба) в бъдещи периоди, когато балансовата сума на актива или пасива бъде възстановена или погасена; или
- приспадаеми временни разлики - временните разлики, в резултат на които ще възникнат суми, с които да се намали данъчната печалба (загуба) за бъдещи периоди, когато балансовата сума на актива или пасива бъде възстановена или погасена.

Отсрочените данъчни активи се признават за всички данъчни временни разлики, които подлежат на приспадане до размера, за който е вероятно наличие на облагаема печалба, срещу която могат да бъдат приспаднати.

Актив по отсрочени данъци се признава за пренасяните напред неизползвани данъчни загуби и кредити до степента, до която е вероятно да има бъдеща облагаема печалба, срещу която могат да се оползотворят неползваните данъчни загуби и кредити.

Към датата на всеки баланс предприятието преразглежда непризнатите активи по отсрочени данъци. Предприятието признава непризнатите в предходния период активи по отсрочени данъци до степента, до която се е появила вероятност да бъде реализирана достатъчна бъдеща облагаема печалба, която да позволи оползотворяването на активите по отсрочени данъци.

Пасиви по отсрочени данъци са сумите на дължимите данъци върху дохода за бъдещи периоди във връзка с облагаемите временни разлики.

Пасив по отсрочени данъци се признава за всички облагаеми временни разлики, освен в случаите, когато възниква в резултат на:

- положителна репутация, за която амортизацията не е призната за данъчни цели;
- първоначалното признаване на актива или пасива при сделка, която:
 - не представлява бизнескомбинация;
 - към момента на извършване на сделката не влияе нито върху счетоводната, нито върху данъчната печалба (загуба).

Активите и пасивите по отсрочени данъци 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 данъчното законодателство), действащи към датата на баланса.

Текущите и отсрочените данъци се признават като приход или разход и се включват в нетната печалба или загуба за периода освен до степента, до която възникват от:

- операция или събитие, което е признато през същия или различен отчетен период директно в капитала; или
- бизнескомбинация, представляваща придобиване.

Управление на риска

Съществените рискове могат да бъдат класифицирани в следните основни категории – кредитен риск, пазарен риск, ликвиден риск и валутен риск.

Кредитен риск

Кредитният риск е свързан с невъзможността на клиентите и контрагентите да изпълняват своите задължения.

Кредитният риск на ликвидните средства и финансовите инструменти е ограничен, тъй като контрагентите са предимно банкови институции с висок кредитен рейтинг.

Пазарен риск

Пазарният риск е резултат от изменението в пазарните условия – промяна на пазарни цени на финансовите инструменти, на валутните курсове, на лихвените проценти.

Ликвиден риск

Ликвидният риск произхожда от времевата структура на паричните потоци от активите и пасивите на дружеството.

Ръководството на компанията е изградило необходимата структура за управление на риска.

Валутен риск

В резултат от валутния борд в страната, българската валута е фиксирана към еврото. Тъй като групата представя отчетите си в български лева, тези отчети са изложени само на ефекта от промени във валутните курсове на валути извън евро зоната и лева.

3. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ/РАЗХОДИ

3.1 Нетен резултат от сделки с финансови активи и пасиви

Структурата на финансовите приходи и разходи е както следва:

	31.12.2010 BGN'000	31.12.2009 BGN'000
Приходи /Разходи от преоценка на инвестиционни имоти	29	(33)
Приходи лихви	8	9
Приходи от дивиденди	3	3
Финансови приходи	11	12
Разходи от други финансови операции	(1)	(1)
Финансови разходи	(1)	(1)
Приходи от преоценки на финансови активи	5	10
Разходи от преоценки на финансови активи и инструменти	(13)	(18)
Нетен резултат от преоценка на финансови активи и пасиви	(8)	(8)
Приходи от операции с финансови активи и инструменти	135	169
Разходи от операции с финансови активи и инструменти	(124)	(152)
Нетен резултат от операции с финансови активи и пасиви	11	17

4. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

Структурата на имотите, машините и оборудването е описана в таблицата по-долу:

	Машини и съоръжения	Други	Общо
Отчетна стойност			
Към 01.01.2010	5	6	11
Придобити	-	-	-
Изписани	-	-	-
Към 31.12.2010	5	6	11
Амортизация			
Към 01.01.2010	4	5	9
Амортизация за годината	1	1	2
Изписана	-	-	-
Към 31.12.2010	5	6	11
Балансова стойност			
Към 31.12.2010	-	0	0

Към 31 декември 2010 г. дружеството използва напълно амортизирана компютърна техника и оборудване с отчетна стойност в размер на 5 хил. лв.

5. ДЪЛГОТРАЙНИ НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

Структурата на ДНМА е описана в таблицата по-долу:

	Програмен продукт
Отчетна стойност	
Към 01.01.2010	1
Придобити	-
Изписани	-
Към 31.12.2010	1
Амортизация	
Към 01.01.2010	1
Амортизация за годината	-
Към 31.12.2010	1
Балансова стойност	
Към 31.12.2010	-

Към 31 декември 2010 г. дружеството използва напълно амортизиран програмен продукт.

6. ФИНАНСОВИ АКТИВИ НА РАЗПОЛОЖЕНИЕ ЗА ПРОДАЖБА

	Размер на съучастието	% на съучастието в капитала
Актив Мениджмънт ООД	25	49
Вапцаров АД	291	5.15
Каприкорн Консултинг Сървисиз ООД	2	40%
Общо	318	-

7. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Сумите в тази бележка са в лева

	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
Имоти с. Бисерци нива кат. 3	135924	143,224
Увеличение през периода	-	-
Преоценка по справедлива стойност	6801	(7300.)
ОБЩО	142 725	135,924

	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
Имоти с. Бисерци нива кат. 4	59,579	62,827
Увеличение през периода	-	-
Преоценка по справедлива стойност	3247	(3252)
ОБЩО	62 826	59,579

	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
Имоти с. Бисерци нива кат. 6	7,774	8,221-
Увеличение през периода	-	-
Преоценка по справедлива стойност	447	(447)-
ОБЩО	8 221	7,774

	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
Имоти с. Бисерци лозе кат. 3	350	372
Увеличение през периода	-	-
Преоценка по справедлива стойност	22	(22)
ОБЩО	372	350

	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
Имоти с. Брягово нива кат. 3	1,019	1,132
Увеличение през периода	-	-
Преоценка по справедлива стойност	56	(113)
ОБЩО	1,075	1,019

3. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Сумите в тази бележка са в лева

	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
Имоти с. Брягово нива кат. 4	4,230	4,744-
Увеличение през периода	-	-
Преоценка по справедлива стойност	230	(514)
ОБЩО	4,460	4,230
	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
Имоти с. Брягово нива кат. 5	4,699	5,269-
Увеличение през периода	-	-
Преоценка по справедлива стойност	285	(570)
ОБЩО	4,984	4,699
	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
Имоти с. Дълбок извор нива кат. 4	1,108	1,235-
Увеличение през периода	-	-
Преоценка по справедлива стойност	63	(127)
ОБЩО	1,171	1,108
	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
Имоти с. Медковец нива кат. 2	14,510	16,100
Увеличение през периода	-	-
Преоценка по справедлива стойност	795	(1590)
ОБЩО	15 305	14,510
	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
Имоти с. Медковец нива кат. 3	24,423	26,789
Увеличение през периода	-	-
Преоценка по справедлива стойност	1 514	(2636)
ОБЩО	25 938	24,423
	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
Имоти с. Тертер нива кат. 3	121,140	125,103
Увеличение през периода	-	2 691
Преоценка по справедлива стойност	6 840	(6654)
ОБЩО	127 980	121,140

3. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ) *Сумите в тази бележка са в лева*

	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
Имоти с. Тертер нива кат. 4	124,373	131,274
Увеличение през периода	-	-
Преценка по справедлива стойност	6 901	(6902)
ОБЩО	131 274	124,373

	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
Имоти с. Тертер нива кат. 5	9,100	9,657
Увеличение през периода	-	-
Преценка по справедлива стойност	371	(557)
ОБЩО	9 471	9,100

	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
Имоти с. Тертер нива кат. 6	25,095	26,412
Увеличение през периода	-	-
Преценка по справедлива стойност	1 317	(1317)
ОБЩО	26 412	25,095

	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
Имоти с. Татарево лозе кат. 6	466	513
Увеличение през периода	-	-
Преценка по справедлива стойност	23	(47)
ОБЩО	489	466

	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
Имоти с. Татарево лозе кат. 8	293	322
Увеличение през периода	-	-
Преценка по справедлива стойност	14	(29)
ОБЩО	307	293

Имоти с. Бисерци нива кат. 3
Увеличение през периода
Преоценка по справедлива стойност
ОБЩО

Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
135924	143,224
-	-
6801	(7300.)
142 725	135,924

Имоти с. Бисерци нива кат. 4
Увеличение през периода
Преоценка по справедлива стойност
ОБЩО

Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
59,579	62,827
-	-
3247	(3252)
62 826	59,579

Имоти с. Бисерци нива кат. 6
Увеличение през периода
Преоценка по справедлива стойност
ОБЩО

Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
7,774	8,221-
-	-
447	(447)-
8 221	7,774

Имоти с. Бисерци лозе кат. 3
Увеличение през периода
Преоценка по справедлива стойност
ОБЩО

Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
350	372
-	-
22	(22)
372	350

Имоти с. Брягово нива кат. 3
Увеличение през периода
Преоценка по справедлива стойност
ОБЩО

Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
1,019	1,132
-	-
56	(113)
1,075	1,019

3. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Сумите в тази бележка са в лева

	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
Имоти с. Брягово нива кат. 4	4,230	4,744-
Увеличение през периода	-	-
Преценка по справедлива стойност	230	(514)
ОБЩО	4,460	4,230
	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
Имоти с. Брягово нива кат. 5	4,699	5,269-
Увеличение през периода	-	-
Преценка по справедлива стойност	285	(570)
ОБЩО	4,984	4,699
	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
Имоти с. Дълбок извор нива кат. 4	1,108	1,235-
Увеличение през периода	-	-
Преценка по справедлива стойност	63	(127)
ОБЩО	1,171	1,108
	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
Имоти с. Медковец нива кат. 2	14,510	16,100
Увеличение през периода	-	-
Преценка по справедлива стойност	795	(1590)
ОБЩО	15 305	14,510
	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
Имоти с. Медковец нива кат. 3	24,423	26,789
Увеличение през периода	-	-
Преценка по справедлива стойност	1 514	(2636)
ОБЩО	25 938	24,423
	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
Имоти с. Тертер нива кат. 3	121,140	125,103
Увеличение през периода	-	2 691
Преценка по справедлива стойност	6 840	(6654)
ОБЩО	127 980	121,140

3. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ) *Сумите в тази бележка са в лева*

	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
Имоти с. Тертер нива кат. 4	124,373	131,274
Увеличение през периода	-	-
Преоценка по справедлива стойност	6 901	(6902)
ОБЩО	131 274	124,373

	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
Имоти с. Тертер нива кат. 5	9,100	9,657
Увеличение през периода	-	-
Преоценка по справедлива стойност	371	(557)
ОБЩО	9 471	9,100

	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
Имоти с. Тертер нива кат. 6	25,095	26,412
Увеличение през периода	-	-
Преоценка по справедлива стойност	1 317	(1317)
ОБЩО	26 412	25,095

	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
Имоти с. Татарево лозе кат. 6	466	513
Увеличение през периода	-	-
Преоценка по справедлива стойност	23	(47)
ОБЩО	489	466

	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
Имоти с. Татарево лозе кат. 8	293	322
Увеличение през периода	-	-
Преоценка по справедлива стойност	14	(29)
ОБЩО	307	293

3. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Сумите в тази бележка са в лева

	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
Имоти с. Бисерци нива кат. 3	135924	143,224
Увеличение през периода	-	-
Преоценка по справедлива стойност	6801	(7300.)
ОБЩО	142 725	135,924
	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
Имоти с. Бисерци нива кат. 4	59,579	62,827
Увеличение през периода	-	-
Преоценка по справедлива стойност	3247	(3252)
ОБЩО	62 826	59,579
	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
Имоти с. Бисерци нива кат. 6	7,774	8,221-
Увеличение през периода	-	-
Преоценка по справедлива стойност	447	(447)-
ОБЩО	8 221	7,774
	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
Имоти с. Бисерци лозе кат. 3	350	372
Увеличение през периода	-	-
Преоценка по справедлива стойност	22	(22)
ОБЩО	372	350
	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
Имоти с. Брягово нива кат. 3	1,019	1,132
Увеличение през периода	-	-
Преоценка по справедлива стойност	56	(113)
ОБЩО	1,075	1,019

	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
Имоти с. Брягово нива кат. 4	4,230	4,744-
Увеличение през периода	-	-
Преценка по справедлива стойност	230	(514)
ОБЩО	4,460	4,230

	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
Имоти с. Брягово нива кат. 5	4,699	5,269-
Увеличение през периода	-	-
Преценка по справедлива стойност	285	(570)
ОБЩО	4,984	4,699

	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
Имоти с. Дълбок извор нива кат. 4	1,108	1,235-
Увеличение през периода	-	-
Преценка по справедлива стойност	63	(127)
ОБЩО	1,171	1,108

	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
Имоти с. Медковец нива кат. 2	14,510	16,100
Увеличение през периода	-	-
Преценка по справедлива стойност	795	(1590)
ОБЩО	15 305	14,510

	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
Имоти с. Медковец нива кат. 3	24,423	26,789
Увеличение през периода	-	-
Преценка по справедлива стойност	1 514	(2636)
ОБЩО	25 938	24,423

	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
Имоти с. Тертер нива кат. 3	121,140	125,103
Увеличение през периода	-	2 691
Преценка по справедлива стойност	6 840	(6654)
ОБЩО	127 980	121,140

Имоти с. Тертер нива кат. 4
Увеличение през периода
Преценка по справедлива стойност
ОБЩО

Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
124,373	131,274
-	-
6 901	(6902)
131 274	124,373

Имоти с. Тертер нива кат. 5
Увеличение през периода
Преценка по справедлива стойност
ОБЩО

Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
9,100	9,657
-	-
371	(557)
9 471	9,100

Имоти с. Тертер нива кат. 6
Увеличение през периода
Преценка по справедлива стойност
ОБЩО

Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
25,095	26,412
-	-
1 317	(1317)
26 412	25,095

Имоти с. Татарево лозе кат. 6
Увеличение през периода
Преценка по справедлива стойност
ОБЩО

Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
466	513
-	-
23	(47)
489	466

Имоти с. Татарево лозе кат. 8
Увеличение през периода
Преценка по справедлива стойност
ОБЩО

Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
293	322
-	-
14	(29)
307	293

	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
Имоти с. Татарево нива кат. 4	2,730	3,042
Увеличение през периода	-	-
Преоценка по справедлива стойност	156	(312)
ОБЩО	2 886	2,730

	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
Имоти с. Татарево нива кат. 5	3,510	3,870
Увеличение през периода	-	-
Преоценка по справедлива стойност	180	(360)
	3 690	3,510

	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
Имоти с. Татарево нива кат. 6	954	1,074
Увеличение през периода	-	-
Преоценка по справедлива стойност	40	(119)
ОБЩО	994	954

Сумите в тази бележка са в лева

	31.12.2010	31.12.2009
	31.12.2010	31.12.2009
Имоти с. Бисерци нива кат. 3	135 924	143 224
Увеличение през периода		-
Преоценка по справедлива стойност		(7 300)
Общо	135 924	135 924
Имоти с. Тертер нива кат. 3	121 134	125,103
Увеличение през периода		2,691
Преоценка по справедлива стойност		(6654)
Общо	121 134	121 134
	31.12.2010	31.12.2009
Имоти с. Тертер нива кат. 4	124 373	131,274
Увеличение през периода		
Преоценка по справедлива стойност		(6902)
Общо	124 373	124 373
	31.12.2010	31.12.2009
Имоти с. Тертер нива кат. 5	9,100	9,657
Увеличение през периода		
Преоценка по справедлива стойност		(557)
Общо	9,100	9,100
	31.12.2010	31.12.2009
Имоти с. Тертер нива кат. 6	25 095	26,412
Увеличение през периода		
Преоценка по справедлива стойност	-	(1317)
Общо	25 095	25 095
	31.12.2010	31.12.2009
Имоти с. Татарево лозе кат. 6	466	513
Увеличение през периода		
Преоценка по справедлива стойност	-	(47)
Общо	466	466
	31.12.2010	31.12.2009
Имоти с. Татарево лозе кат. 8	2932	322
Увеличение през периода		
Преоценка по справедлива стойност	-	(29)
Общо	293	293

	31.12.2010	31.12.2009
Имоти с. Татарево нива кат. 4	2 730	3,042
Увеличение през периода	-	(312)
Преценка по справедлива стойност	-	(312)
Общо	2 730	2 730

	31.12.2010	31.12.2009
Имоти с. Татарево нива кат. 5	3 510	3,870
Увеличение през периода	-	(360)
Преценка по справедлива стойност	-	(360)
Общо	3,510	3,510

	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
Имоти с. Татарево нива кат. 6	954	1,074
Увеличение през периода	-	(119)
Преценка по справедлива стойност	-	(119)
Общо	954	954

Към 31.12.2010 г. дружеството "Зенит имоти" АДСИЦ притежава инвестиционни имоти на стойност 571 х. лв

Дружеството е придобило част от инвестиционните си имоти през ноември 2008 година и ги е преценило по справедлива пазарна стойност към 31.12.2008 г. и 31.12. 2009 г

Преценката на имотите извършена и към 31.12.2010 г.е от двама лицензирани оценители - Иванка Ставрева Тодоринова и Иван Янков Мутафчиев.

ПРЕОЦЕНКА НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ИМОТИ КЪМ 31.12.2010 Е УВЕЛИЧЕНИЕ СТОЙНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ИМОТИ С 29 Х ЛВ.

8. ДРУГИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ

	Размер на съучастието	% на съучастието в капитала
Борса строймат	2	-
Общо	2	-

9. ТЕКУЩИ АКТИВИ

9.1 ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2010	31.12.2009
	BGN'000	BGN'000
Вземане по авансов корпоративен данък	3	3
Вземане от начислена лихва по депозит	4	1
Други вземания в т. ч. аренда	-	-
Общо	7	4

9.2 ФИНАНСОВИ АКТИВИ, ДЪРЖАНИ ЗА ТЪРГУВАНЕ

Финансовите активи, държани за търгуване представляват акции в следните дружества, които се търгуват на БФБ:

	31.12.2010	31.12.2009
	BGN'000	BGN'000
София БТ	0	15
Благоевград БТ	10	14
Булгартабак холдинг АД	7	7
Слънчев бряг АД	7	11
Декотекс АД	1	7
Капитан Дядо Никола АД	0	1
Пловдив БТ Юрий Гагарин АД	0	3
Северкооп Гъмза АД	0	1
ИД Златен лев АД	2	2
Полимери АД	0	1
Холдинг Нов век АД	6	4
Българска роза Севастополис АД	0	1
ПИБ АД	7	11
Биовет АД	0	3
Синергон Холдинг АД	2	1
Медика АД	0	1
ЦКБ АД	0	4
Еврохолд България АД	0	4
Общо	42	88

11. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.12.2010	31.12.2009
	BGN'000	BGN'000
Парични средства в каса	-	-
Парични средства по разплащателни сметки	7	45
Парични средства по депозитни сметки	140	110
Общо	147	155

12. ОСНОВЕН КАПИТАЛ

Сумата на основния капитал през годината не се е променила и възлиза на 248 хил. лв. или 248,364 акции с номиналната стойност на една акция 1 лев.

Структурата на капитала е както следва:

	31.12.2010	31.12.2009
	BGN'000	BGN'000
Изола Българийн Инвестмънтс ЕООД - 38%	95	95
Прогрес България ЕООД – 12%	30	30
Каридо ЕООД – 8.5%	21	21
Юнивърс Трейд ООД – 4.7%	12	12
Други акционери	90	90
Общо	248	248

13. РЕЗЕРВИ

	31.12.2010	31.12.2009
	BGN'000	BGN'000
Премии от емисия	12	12
Допълнителни резерви	92	92
Резерв от последваща оценка на финансови активи	246	137
Общо:	350	241

Преоценъчният резерв от преоценка на финансови активи на разположение за продажба по справедлива стойност се отнася за Вапцаров АД.

14. ТЕКУЩИ ПАСИВИ

Към 31.12.2010 г. структурата на другите задължения е както следва:

	31.12.2010	31.12.2009
	BGN'000	BGN'000
Задължения за одит	3	4
Задължения към доставчици	1	
Задължение към акционери - дивидент	82	82
Общо	86	86

15. СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Към 31.12.2010 г. групата няма задължения към свързани лица:

През 2010 г. групата е отчела разходи от сделки със свързани лица, както следва:

31.12.2010

BGN'000

Инвестиционен посредник - Златен лев брокери (комисионни съгласно тарифа)

Общо

Няма отклонение от пазарните условия при сключените сделки със Златен лев брокери ООД. Към 31.12.2010 г. групата няма задължения към бюджета за данък печалба.

16. НЕОТМЕНИМИ АНГАЖИМЕНТИ И УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Задължения по оперативен лизинг – Дружеството-майка като лизингополучател

Дружеството-майка е сключило договор за наем на офис. Върху дружеството-майка няма ограничения, наложени от сключването на договора.

Към 31 Декември 2010 бъдещите минимални вноски по неотменими договори за наем, са както следва:

	2010 г.
	хил. лв.
В рамките на една година	7
Между една и пет години	37

17. РАЗХОДИ ЗА ОДИТ

Задълженията за 2009 година са изплатени през отчетния период на 2010 година. Сумата за одит 2010 година, отразена в годишния отчет и за двете дружества е общо 4 хил. лв включваща и одит на консолидирания отчет.

18. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

Няма значими събития, настъпили между отчетната дата и датата на одобрение на баланса, от които да възникнат специални оповестявания или корекции във финансовите отчети.

19. ОДОБРЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

Финансовите отчети са одобрени на 26.03.2011 г. от Съвета на директорите на дружеството и са подписани от негово име от:

Съставител:

/ Юлия Дренска /

Изпълнителен директор:

/ Мильо Зикатанов /

