

Стр.

Зенит Имоти АДСИЦ
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 декември 2007 година



BDO AKERO Ltd.
Accountants & Consultants

Содержание годового финансового отчета

Содержание

Годовой отчет о результатах деятельности

Годовой отчет о движении денежных средств

Сведения о филиалах

Сведения об участии в других организациях

Сведения о предоставлении услуг и о предоставлении займов

Сведения о предоставлении поручительства

Сведения о предоставлении гарантий

Сведения об ином финансовом отчете

Стр.

Зенит Имоти АДСИЦ

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 декември 2007 година

6

8

9

10

11

12

16

Съдържание на финансовия отчет

	Стр.
Съдържание	
Доклад за дейността	3
Доклад на независимия одитор	6
Счетоводен баланс	8
Отчет за доходите	9
Отчет за промените в собствения капитал	10
Отчет за паричните потоци	11
Счетоводна политика	12
Приложения към финансовия отчет	16

ЗЕНИТ ИМОТИ АДСИЦ

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2007 г.

Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

	Бележки	Към 31.12.2007
АКТИВИ		
Нетекущи активи		
Инвестиционни имоти	1	388
Дългосрочни финансови активи	2	5
		<u>393</u>
Текущи активи		
Вземания от лихви		1
Парични средства и еквиваленти	3	296
		<u>297</u>
ОБЩО АКТИВИ		<u><u>690</u></u>
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		
Собствен капитал		
Акционерен капитал	5	650
Премийни резерви		24
Финансов резултат от текущия период		12
		<u>686</u>
Текущи пасиви		
Търговски и други задължения	4	4
		<u>4</u>
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		<u><u>690</u></u>
Изпълнителен директор: Светослав Батуров		Съставител: Юлия Дренска
Заверил съгласно одиторски доклад		БДО АКЕРО ООД Богданка Соколова, управител регистриран одитор

София, 20.03.2008 г.

Бележките от 1 до 8 представляват неразделна част от финансовия отчет.

ЗЕНИТ ИМОТИ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2007 г.


Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

	Бележки	Периодът, приключващ на 31.12.2007
Приходи от преценка на инвестиционни имоти		49
Приходи от лихви		9
Административни разходи	6	(46)
Печалба/(Загуба) преди данъчно облагане		12
Корпоративен данък		
Печалба/(Загуба) за периода		12


 Изпълнителен директор:
 Светослав Батуров



Заверил съгласно одиторски доклад


 Съставител:
 Юлия Дренска


 БДО АКЕРО ООД
 София
 Рег. № 16
 Богданка Соколова, управител
 регистриран одитор



София, 20.03.2008 г.

Бележките от 1 до 8 представляват неразделна част от финансовия отчет.

ЗЕНИТ ИМОТИ АД СИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2007 г.

Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

	Основен капитал	Премии от емисии	Финансов резултат	Общо собствен капитал
Салдо в началото на отчетния период	-	-	-	
Финансов резултат за текущия период	-	-	12	12
Увеличение на капитала	650	24	-	674
Салдо към края на отчетния период	650	24	12	686

Изпълнителен директор:
Светослав Батуров



Заверил съгласно одиторски доклад

София, 20.03.2008 г.

Бележките от 1 до 8 представляват неразделна част от финансовия отчет.

Съставител:
Юлия Дренска



ЗЕНИТ ИМОТИ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2007 г.

Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

	<u>Бележки</u>	<u>Периодът, приключващ на 31.12.2007</u>
ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		
Парични средства платени за регистрация и лиценз		(28)
Постъпления от лихви		8
Платени данъци		(1)
Плащания свързани с възнаграждения		(5)
Други плащания		(8)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		(34)
ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ		
Покупка на дълготрайни финансови активи		(5)
Покупка на инвестиционни имоти		(344)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		(344)
ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		
Постъпления от емитиране на ценни книжа		674
Нетен паричен поток от финансова дейност		674
Изменение на паричните средства и паричните еквиваленти		296
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода		-
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	3	296

Изпълнителен директор:
Светослав Батуров



Заверил съгласно одиторски доклад

Съставител:
Юлия Дренска



БДО АКЕРО Рег. № 16
Богданка Соколова, управител
регистриран одитор

София, 20.03.2008 г.

Бележките от 1 до 8 представляват неразделна част от финансовия отчет.

ЗЕНИТ ИМОТИ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2007 г.

Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

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 №. със седалище и адрес на управление гр. София 1111, ул. Постоянство №67Б.

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

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

Дружеството се представлява от изпълнителните директори Владимир Иванов Москов и Светослав Тодоров Батуров - 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 Общи положения

Дружеството води своето текущо счетоводство в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство.

Финансовите отчети на дружеството са изготвени в съответствие с Международните стандартиза финансови отчети (МСФО) (база 2005), 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)).

2.2 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.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2007 г.

Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

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

2.3 Сравнителни данни

В настоящия отчет не е представена сравнителна информация, тъй като Дружеството е регистрирано през отчетния период.

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.

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.

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, в банки, други високо ликвидни краткосрочни инвестиции с първоначален падеж от 3 месеца и по-малко, 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. ефекта от преоценка на инвестиционните имоти) нетният реализиран финансов резултат се разделя на среднопретегления брой обикновени акции.

2.13 Признание 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.

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.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2007 г.

Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

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 Лихвен риск

Лихвеният риск представлява риска от колебание в размера на лихвоносните активи и пасиви на Дружеството, дължащо се на изменение на пазарните лихвени проценти. Към края на отчетния период Дружеството не притежава съществени лихвоносни активи и пасиви, поради което този риск е минимален.

ЗЕНИТ ИМОТИ АД СИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2007 г.

Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

1. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ –

Сумите в тази бележка са в лева

	Към 31.12.2007
Имоти с. Бисерци нива кат. 3	
Увеличение през периода	76,348
Преоценка по справедлива стойност	14,253
ОБЩО	90,601

	Към 31.12.2007
Имоти с. Бисерци нива кат. 4	
Увеличение през периода	33,333
Преоценка по справедлива стойност	4,570
ОБЩО	37,903

	Към 31.12.2007
Имоти с. Медковец нива кат. 2	
Увеличение през периода	11,532
Преоценка по справедлива стойност	2,182
ОБЩО	13,714

	Към 31.12.2007
Имоти с. Медковец нива кат. 3	
Увеличение през периода	19,306
Преоценка по справедлива стойност	1,339
ОБЩО	20,645

ЗЕНИТ ИМОТИ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2007 г.

Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

1. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

	Към 31.12.2007
Имоти с. Медковец нива кат. 4	
Увеличение през периода	1 485
Преоценка по справедлива стойност	254
ОБЩО	1 739

	Към 31.12.2007
Имоти с. Тертер нива кат. 3	
Увеличение през периода	86,329
Преоценка по справедлива стойност	12,583
ОБЩО	98,912

	Към 31.12.2007
Имоти с. Тертер нива кат. 4	
Увеличение през периода	95,370
Преоценка по справедлива стойност	12,575
ОБЩО	107,945

	Към 31.12.2007
Имоти с. Бисерци лозе кат. 3	
Увеличение през периода	332
Преоценка по справедлива стойност	6
ОБЩО	338

ЗЕНИТ ИМОТИ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2007 г.

Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

1. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

	Към 31.12.2007
Имоти с. Тертер нива кат. 5	
Увеличение през периода	7,993
Преценка по справедлива стойност	921
ОБЩО	8,914

	Към 31.12.2007
Имоти с. Тертер нива кат. 6	
Увеличение през периода	7,018
Преценка по справедлива стойност	792
ОБЩО	7,810

Дружеството е придобило инвестиционните си имоти през ноември 2007 година и ги е преценило по справедлива пазарна стойност към 31.12.2007 г. Преценката на имотите е извършена от двама лицензирани оценители - Иванка Ставрева Тодоринова и Иван Янков Мутафчиев.

2. ДЪЛГОСРОЧНИ ИНВЕСТИЦИИ

	Към 31.12.2007
Инвестиции в дъщерни предприятия	5
ОБЩО	5

Инвестицията е в дъщерното дружество Каприкорн Консутинг Сървисиз ЕООД. То е създадено на 13.04.2007 г. Зенит Имоти АДСИЦ е едноличен собственик.

ЗЕНИТ ИМОТИ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2007 г.

Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

3. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	Към 31.12.2007
Парични средства в банки	88
Парични средства в срочни депозити	208
ОБЩО	296

Наличните към 31 Декември 2007 г. парични средства са по сметки на Дружеството в СИБАНК АД. Паричните средства на Зенит Имоти АДСИЦ са в български левове.

4. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	Към 31.12.2007
Задължения към доставчици и клиенти	3
Задължение към членове СД	1
ОБЩО	4

5. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

Капиталът на дружеството е в размер на 650,000 лв., разпределен в 65, 000 броя безналични акции, всяка една с номинална стойност 1 лев.

6. АДМИНИСТРАТИВНИ РАЗХОДИ

	Периодът, приключващ на 31.12.2007
Разходи за външни услуги	11
Разходи за заплати	6
Разходи за социални осигуровки и надбавки	1
Други разходи	28
ОБЩО	46

ЗЕНИТ ИМОТИ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2007 г.

Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

7. ДОХОД НА АКЦИЯ

Сумите в тази бележка са в лева

Движение на акциите	Дата	Изменение на акциите	Брой акции	База	Дни
Акции в началото на периода	31.12.2006	-	-	365	365
Издадени акции	14.02.2007	-	650,000		
Акции в края на периода	31.12.2007	-	650,000	365	365
					<u>31.12.2007</u>
Нетна печалба/(загуба) за периода					12,373.60
Доход на акция					0.0190363
Нетна печалба/(загуба) за периода без приходи от преоценка на инвестиционните имоти (нетен реализиран финансов резултат)					(37,101.84)
Доход на акция					(0.05708)

8. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

Към датата на изготвяне на настоящия отчет не са настъпили събития, изискващи корекции на финансовите отчети и на приложенията към тях.

Изпълнителен директор:
Светослав Батуров



Съставител:
Юлия Дренска

20.03.2008 г.