

ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП АДСИЦ  
Финансов отчет  
31 декември 2009 г.

# „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ

Финансов отчет

31 ДЕКЕМВРИ 2009 Г.

# Съдържание

Страница

<b>Одиторски доклад</b>	
<b>Годишен доклад за дейността</b>	
<b>Отчет за финансовото състояние</b>	
<b>Отчет за всеобхватния доход</b>	
<b>Отчет за промените в собствения капитал</b>	
<b>Отчет за паричните потоци</b>	
<b>Пояснения към финансовия отчет</b>	

*Поясненията към финансовия отчет представляват неразделна част от него.*

# **ГОДИШЕН ДОКЛАД**

**НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА  
"ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП" АДСИЦ  
ЗА УПРАВЛЕНИЕТО И ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ 2009  
ГОДИНА**

**22 март 2010 г.**

*Поясненията към финансовия отчет представляват неразделна част от него.*

## **1. Обща информация за дружеството и дейността му през 2009 г.**

### **1.1. Дата на учредяване на дружеството и срок на съществуване**

„ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ (“Дружеството”) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) осъществява дейност по инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в покупка на недвижими имоти и ограничени вещни права върху недвижими имоти; развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на подобрения; продажба на недвижими имоти; отдаване под наем, лизинг, аренда или за управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност, пряко свързана със секюритизацията на недвижими имоти и позволена от закона.

"ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП" АДСИЦ е учредено на 18 октомври 2006 г. и е вписано в търговския регистър към Софийски градски съд, Фирмено отделение, на 31 октомври 2006 г.

Съгласно Устава на "ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП" АДСИЦ, Дружеството е учредено за неограничен срок.

### **1.2. Данни за членовете на управителните и на контролните органи на "ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП" АДСИЦ**

"ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП" АДСИЦ се управлява от Съвет на директорите по едностепенна система на управление. Към 31 декември 2009 г. Съветът на директорите е в състав:

- Марин Иванов Маринов - Председател на Съвета на директорите;
- Надя Стефанова Събева - Заместник-председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Борислав Георгиев Георгиев – независим член в Съвета на директорите;

### **1.3 Общ преглед на дейността на Дружеството през 2009 г.**

1.3.1. 17.02.2009 г., издадената през 2008 г. от „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ, при условията на частно предлагане, емисия облигации, с ISIN код BG2100010086, бе допусната до търговия на Неофициален пазар на „Българска фондова борса - София” АД.

1.3.2. Съгласно поетите задължения по сключения на 27 ноември 2006 г. договор, обслужващото дружество „Оптимал одит” АД изготви годишния финансов отчет на Дружеството за 2008 г.

В тази връзка на 18.03.2009 г. по седалището на Дружеството бе проведено редовно годишно Общо събрание на акционерите на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ за 2009 г. В съответствие с изискванията на закона на него

*Поясненията към финансовия отчет представляват неразделна част от него.*

бяха приети годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2008 г., както и доклада на избрания регистриран одитор по годишния финансов отчет на Дружеството за 2008 г. Акционерите приеха годишния финансов отчет на дружеството за 2008 г. и взеха решение за разпределение на реализираната печалба за финансовата 2008 година, като на акционерите следваше да се изплати дивидент в размер на 298 800 лева. В изпълнения на законовите изисквания на Закона за независимия финансов одит беше избран Одитен комитет, като за негови членове бяха назначени членовете на Съвета на директорите.

На проведеното събрание всички членове на Съвета на директорите бяха освободени от отговорност за дейността им през 2008 г.

1.3.3. В изпълнение на решението на Общото събрание на акционерите на 02.04.2009 г. Дружеството изплати на акционерите дивидент в размер на 298 800 лева, като финансовата институция, чрез която се осъществиха плащанията бе ИП «Елана Трейдинг» АД, където са клиентските подметки на акционерите.

1.3.4. На 20.05.2009 г. в съответствие с предложението за записване на емитираните от Дружеството облигации и със съобщението за сключен облигационен заем, „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ извърши второто купонно плащане на лихви по облигационната емисия. Плащането беше извършено чрез системата на „Централен депозитар“ АД и беше в размер на 89 260 лева.

1.3.5. На 20.11.2009 г. в съответствие с предложението за записване на емитираните от Дружеството облигации и със съобщението за сключен облигационен заем, „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ извърши второто купонно плащане на лихви по облигационната емисия. Плащането беше извършено чрез системата на „Централен депозитар“ АД и беше в размер на 90 740 лева.

## **2. Важни събития настъпили след годишното счетоводно приключване**

Не са настъпили такива събития през този период.

## **3. Предвиждано развитие на дружеството**

Дружеството планира да продължи инвестиционната си дейност с цел реализиране на инвестиционните си проекти, подробно описани в Проспекта за публично предлагане на ценни книжа на "ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП" АДСИЦ. Към настоящия момент основните приоритети на дружеството да инвестира в закупуване на земеделски земи и терени, в промяна на предназначението им и въвеждането им в регулация, не са променени.

*Поясненията към финансовия отчет представляват неразделна част от него.*

#### **4. Важни научни изследвания и разработки**

Поради естеството на своята дейност "ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП" АДСИЦ не осъществява дейност, насочена към провеждането на научни изследвания и разработки.

#### **5. Информация относно наличието на клонове на предприятието**

„ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ не е регистрирало клонове.

#### **6. Информация по Приложение №10 от Наредба № 2 на КФН от 17.09.2003 г.**

**6.1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.**

Като дружество със специална инвестиционна цел, лицензирано да извършва дейности, свързани със секюритизация на недвижими имоти, приходите от дейността на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ се формират изцяло от продажбата на недвижими имоти. Няма промени в дейността, настъпили през отчетната финансова година.

**6.2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.**

През 2009 г. приходите от дейността на Дружеството възлизат на 3 хил. лева, формирани изцяло от приходи от финансиране (приходи от лихви). През отчетния период Дружеството не е реализирано продажби на недвижими имоти.

**6.3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента.**

През отчетния период Дружеството не е реализирало големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента. Основна част от разходите на Дружеството са предназначение за изплащане на лихви по емитираните облигации, информация за които е представена в т. 1.3. по-горе.

**6.4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки,**

*Поясненията към финансовия отчет представляват неразделна част от него.*

както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.

През 2009 г. не са сключвани сделки между емитента и свързани лица, няма предложения за сключване на такива сделки, а също така не са сключвани сделки които са извън обичайната дейност на емитента или съществено се отклоняват от пазарните условия.

**6.5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.**

През 2009 г. няма събития и показатели с необичаен за емитента характер, които да имат съществено влияние върху дейността му.

**6.6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.**

През 2009 г. Дружеството не е сключвало сделки, водени извънбалансово.

**6.7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране.**

През 2009 г. Дружеството не е извършвало инвестиции.

**6.8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.**

През 2009 г. Дружеството не е сключвало сделки в качеството на заемополучател.

**6.9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.**

*Поясненията към финансовия отчет представляват неразделна част от него.*

През 2009 г. дружеството не е сключвало договори за заем в качеството му на заемодател.

**6.10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.**

През отчетния период дружеството не е емитирало нова емисия ценни книжа. Средствата, привлечени от издаване през 2008 г. на емисия корпоративни облигации са използване за финансиране дейността и оптимизиране на паричния поток на Дружеството.

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

"ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП" АДСИЦ не е публикувало прогнози за очакваните финансови резултати, но в резултат от дейността си през 2009 г. активите на дружеството възлизат общо на 3 334 хил. лева. Към 31 декември 2009 г. дружеството отчита загуба от дейността през отчетния период в размер на 285 хил. лева.

Към 31 декември 2009 г. петекущите активи на "ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП" АДСИЦ са в размер на 3 282 хил. лв., като Дружеството има намерение да продължи структурирането на портфейла земеделски земи и терени.

Дългосрочните задължения на "ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП" АДСИЦ през 2009 г. възлизат на 2 046 хил. лева, от които 2000 хил.лв. са задълженията по главницата на облигационния заем. Текущите задължения на Дружеството възлизат на 187 хил. лева. Капиталовият ресурс на дружеството към края на годината се формира от собствения капитал и е в размер на 1101 хил. лева (650 хил. лв. основен капитал, 200 хил. лева премийни резерви при емитирането на акциите от първоначалното увеличение на капитала, 514 хил. лева целеви резерви и 263 хил. лева загуба.

**6.12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, свентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.**

Един от основните фактори, който трябва да се отчете при оценката на различните рискове, относно управлението на финансовите ресурси и обслужване на задълженията, е действащата през 2009 г. световна финансова криза. Към настоящия момент българската финансова система се характеризира със стабилност и значителни по размер валутни резерви. Основният риск за българските предприятия е свързан главно с покачването на цената привлечения капитал, т.е. увеличаване на ликвидния риск, и съответно забавяне на ръста на икономиката. В резултат на действащата финансова криза е възможно значително намаляване на преките чуждестранни инвестиции.

*Поясненията към финансовия отчет представляват неразделна част от него.*



Съгласно разпоредбите на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел дружествата за секюритизация на недвижими имоти могат да финансират дейността и развитието си единствено чрез парични средства, отпуснати по банкови кредити или набрани при емитиране на облигации. Това излага Дружеството на рисковете, характерни за дълговото финансиране, включително риска от това оперативните приходи да бъдат недостатъчни за обслужване на заемите.

От друга страна основната част от активите на Дружеството се инвестира в недвижими имоти. Поради това, динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително размера на наемите или арендата и други свързани услуги (застраховки, поддръжка, административни разходи и т.н.), има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговия капитал. Последното от своя страна е определящо за възможността Дружеството да осигури парични средства за покриване на задълженията си по издадената емисия облигации.

Относително ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти силно ограничава възможностите на Дружеството да актуализира инвестиционното си портфолио в зависимост от промяната на пазарните условия, поради което и през 2009 г. Дружеството се въздържа от извършване на подобни инвестиции. От друга страна, Дружеството не може да гарантира, че бързо и своевременно ще може да се освободи от извършените до момента инвестиции, когато същите се окажат неуспешни или недостатъчно доходноосни. Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде или отдаде под наем, съответно да сключи договори за лизинг, аренда или управление на притежаваните от него недвижими имоти или че реализираните приходи ще надвишават цената за придобиване и развиване на недвижимите имоти.

Въпреки това, закупеният през 2008 г. поземлен имот, находящ се в квартал 023025-023062 по кадастралната карта на с. Свети Никола, община Каварна, област Добрич, изложените по-горе белези, тъй като е разположен в близост до голф игрището „Трейшън Клифс Голф” и СПА Ризорт, гр. Каварна.

#### **6.13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагасмите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.**

Към 31 декември 2009 г. „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ разполага с парични средства в размер на 16 хил. лева (съгласно баланса към 31 декември 2009 г.).

Към датата на изготвяне на доклада „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ е използвало дългосрочен заем, представляващ облигационен заем в размер на 2000 хил. лева за срок от 24 месеца и с фиксирана лихва в размер на 9% на годишна база, като датата, от която започва да тече срокът до падежа на главницата по заема, е 20.05.2008 г.

*Поясненията към финансовия отчет представляват неразделна част от него.*

Потребностите на Дружеството от парични средства, извън средствата, необходими за придобиване на недвижими имоти, ще се покриват от приходите от оперативна дейност. Инвестициите в недвижими имоти се финансират чрез собствени средства, получени от сметирането на акции или облигации на Дружеството и при необходимост ще бъдат финансирани с помощта на заемни средства. Външното финансиране може да се осигури чрез облигационни емисии и/или банкови кредити, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на привлечения ресурс, при отчитане на необходимостта от гъвкавост при усвояване на средствата за финансиране на инвестиционните проекти, с оглед спецификата на нуждите от парични средства на различните етапи от реализирането на проектите. Съгласно Устава на Дружеството максимално допустимото съотношение на привлечените средства към капитала на Дружеството е 50:1.

**6.14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.**

Няма настъпили промени в основните принципи за управление на Дружеството.

**6.15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове.**

Финансовите отчети на дружеството са изготвени при спазване на българското законодателство и приложимите международни счетоводни стандарти. Отчетите са заверени от независим одитор, който потвърждава съответствието им с българското законодателство и приложимите счетоводните стандарти.

**6.16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.**

През 2009 г. няма промени в Съвета на директорите на Дружеството.

**6.17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата.**

Изплатеното съгласно Отчета за доходите за 2009 г. възнаграждение на членовете на Съвета на директорите, както и на Директора за връзка с инвеститорите е в общ размер на 39 хил. лева.

**6.18. За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните**

*Поясненията към финансовия отчет представляват неразделна част от него.*

**книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.**

Към 31 декември 2009 г. Председателят на Съвета на директорите Марин Маринов притежава 637 000 акции, които представляват 98 % от гласовете с право на глас в Общото събрание на дружеството. Изпълнителният директор Надя Събева притежава 13 000 акции, представляващи 2 % от гласовете с право на глас в общото събрание на дружеството.

Дружеството не е предоставяло опции върху негови ценни книжа.

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

Няма договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери или облигационери.

**6.20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.**

Няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства срещу Дружеството.

**6.21. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.**

Директор за връзка с инвеститорите на "ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП" АДСИЦ е Мария Ботовска, с адрес за кореспонденция: град София, ул. „Източна тангента” № 161; телефон: (+359 2) 4024502; факс: (+359 2) 4024509.

## **7. Промени в цената на акциите на дружеството**

Към 31 декември 2009 г. няма съществени промени в цената на акциите и на облигациите на "ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП" АДСИЦ, които се търгуват на организираните от "Българска фондова борса - София" АД пазари.

**8. Информация по чл. 25, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и по чл. 41, ал. 1 от НАРЕДБА № 2 от 17.09.2003 г.**

**8.1.** Дружеството не е отдавало за ползване активи срещу заплащане.

*Поясненията към финансовия отчет представляват неразделна част от него.*

8.2. Дружеството на информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи;

8.3. Дружеството не е извършвало стросжи, ремонти и подобрения на недвижими имоти.

8.4. Дружеството не е сключвало договори за наем, лизинг или аренда.

## **9. Информация относно програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление**

Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление бе приета с решение на Съвета на директорите на 30 март 2007 г.

Основната цел на програмата е защита на правата на акционерите чрез ефективно използване на ресурсите и отговорност за използването на тези ресурси.

При извършване на дейността си, Съветът на директорите на "ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП" АД СИЦ изцяло се ръководи и изпълнява програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

## **10. Информация по Приложение № 11 от Наредба № 2 на КФН от 17.09.2003 г.**

10.1. 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.

Капиталът на дружеството е 650 000 лв., разпределен в 650 000 броя обикновени поименни безналични акции с право на глас. Всички акции на дружеството са допуснати до търговия и се търгуват на Неофициален пазар на акции, организиран от „Българска фондова борса – София“ АД.

10.2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.

Няма ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа.

10.3. 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 (към 31.12.2009 г.)

Марин Иванов Маринов притежава 637 000 броя акции с право на глас от капитала на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АД СИЦ, които представляват 98% от

*Поясненията към финансовия отчет представляват неразделна част от него.*

гласовете в Общото събрание на емитента.

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

Марин Иванов Маринов, като акционер, който притежава 98 % от гласовете в Общото събрание на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ, осъществява контрол върху дружеството.

**10.5. Системата 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.**

Няма служители на дружеството, които пряко или не пряко да притежават акции от него.

**10.6. 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.**

Няма ограничения върху правото на глас в дружеството.

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

На Дружеството не са известни споразумения между акционери на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

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

С решение на Учредителното събрание на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ от 18 октомври 2006 г. е избран Съвет на директорите в тричленен състав с мандат от 3 години. Съгласно Устава на дружеството Съветът на директорите се избира с обикновено мнозинство от Общото събрание на акционерите. Уставът се променя от Общото събрание с мнозинство 2/3 от акционерите с право на глас, като се изисква и одобрение на промените от Комисията за финансов надзор.

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

Органите на управление на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите, които съгласно устава имат следните правомощия:

*Поясненията към финансовия отчет представляват неразделна част от него.*

Общото събрание може: да изменя и допълва устава на Дружеството; да увеличава и намалява капитала на Дружеството; да преобразува и прекратява Дружеството при спазване на ограниченията, предвидени в ЗДСИЦ; да избира и освобождава членовете на съвета на директорите; да определя възнаграждението на членовете на съвета на директорите, на които няма да бъде възложено управлението; да назначава и освобождава регистрирания одитор на Дружеството; да одобрява Годишния финансов отчет след заверка от регистрирания одитор на Дружеството; взема решение за разпределение на печалбата, за попълване на фонд „Резервен” и за изплащане на дивидент при спазване на изискванията, предвидени в ЗДСИЦ; да решава издаването на облигации и други дългови ценни книжа; да назначава ликвидатор/и при прекратяване на дружеството освен в случай на несъстоятелност; да определя размера на гаранцията за управление на членовете на съвета на директорите; да освобождава от отговорност членовете на съвета на директорите.

Съветът на директорите избира и освобождава изпълнителен/и директор/и и председател и заместник председател на съвета на директорите; приема Правила за своята дейност и утвърждава Правила за вътрешната организация на Дружеството; сключва, прекратява и разваля договорите с обслужващото/ите дружество/а и с банката – депозитар, при спазване на изискванията на действащото законодателство; възлага оценяването на недвижими имоти преди придобиването им от Дружеството на един или повече експерти с квалификация и опит в тази област при спазване на изискванията на този устав и ЗДСИЦ; взема решение за сключване на предварителен договор или нотариален акт за разпореджане с недвижим/и имот/и, собственост на дружеството; взема решение за сключване на договор за заем (банков кредит) както и за предоставяне на обезпечения за задължения на Дружеството; в предвидените от закона случаи и/или, при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството, свиква незабавно Общото събрание на акционерите; назначава на трудов договор директор за връзка с инвеститорите; избира прокурист на Дружеството; приема програма за добро корпоративно управление на Дружеството в съответствие с международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, определени от ресорния заместник-председател на Комисията за финансов надзор.

**10.10. 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.**

Няма съществени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

*Поясненията към финансовия отчет представляват неразделна част от него.*

**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 са сключвани споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение.

## **11. Информация, изисквана по реда на чл. 187д от Търговския закон**

През 2009 година „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ не е придобивало или прехвърляло собствени акции.

## **12. Информация по чл. 247, алинея 2 от Търговския закон**

**12.1. Информация относно възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съветите.**

Дружеството се управлява по едностепенна система от Съвет на директорите. Съвета се състои от трима члена в състав:

- Марин Иванов Маринов - Председател на Съвета на директорите;
- Надя Стефанова Събева - Заместник-председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Борислав Георгиев Георгиев – независим член в Съвета на директорите;

Размерът на възнагражденията, получени през 2009 г. от членовете на съвета включително и на Директора за връзка с инвеститорите е в размер на 39 хил. лева.

**12.2. Информация относно придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството.**

Към 31 декември 2009 г. Председателят на Съвета на директорите Марин Маринов притежава 637 000 акции, които представляват 98 на сто от гласовете с право на глас в Общото събрание на дружеството. Изпълнителният директор Надя Събева притежава 13 000 акции, представляващи 2 на сто от гласовете с право на глас в общото събрание на дружеството.

**12.3. Информация относно правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството.**

Уставът на дружеството не предвижда особени права на членовете на Съвета на директорите при придобиването на акции и облигации на дружеството.

**12.4. Информация относно участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в**

*Поясненията към финансовия отчет представляват неразделна част от него.*

управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.

**12.4.1. Марин Иванов Маринов** като акционер, който притежава пряко 98 на сто от гласовете в общото събрание на Дружеството и като председател на Съвета на директорите, притежава пряко или непряко над 25 на сто от гласовете в общото събрание или има контрол върху следните дружества:

- **„КАВЕН ИРАДИС” ООД**, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 115016584;
- **„АМБУЛАТОРИЯ ЗА ГРУПОВА ПРАКТИКА ЗА СПЕЦИАЛИЗИРАНА УРОЛОГИЧНА ПОМОЩ КАЛКОТРИП-ЕНДО” ООД**, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 115334195;
- **„КАВЕН ОРБИКО” ООД**, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 131012382;
- **„ОРБИКО ТЕХ” ООД**, регистрирано по ф. д. № 5088/2006 г. на Софийски градски съд, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. Източна тангента 161.
- **„К-И ИНВЕСТ ХОЛДИНГ” ООД**, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 115825956;

**Марин Иванов Маринов** притежава непряко над 25 на сто от капитала или осъществява контрол върху следните дружества:

- **„К-И ИНВЕСТ” ЕООД**, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 115825956;
- **„К-И ЛОГИСТИКС” ЕООД**, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 115809368;
- **„К-И ЗЕМЕДЕЛИЕ” ЕООД**, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 115825333;
- **„К-И МЕДИКС” ЕООД**, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 115810420;
- **„АКВАБУЛ” ЕАД**, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 160124797
- **„СПОРТТУР” ООД**, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 115826951;
- **„БУЛУОТЪР” ООД**, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 115854000;
- **„К-И ЛИЗИНГ” ЕООД**, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 115797948;

*Поясненията към финансовия отчет представляват неразделна част от него.*



- **„К-И ИНЖЕНЕРИНГ”** ООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 115753389;
- **„СПЕЦИАЛИЗИРАНА УРОЛОГИЧНА БОЛНИЦА ЗА АКТИВНО ЛЕЧЕНИЕ УРО МЕДИКС”** ООД, регистрирано по ф. д. № 3609/2003 г. на Пловдивски окръжен съд, със седалище и адрес на управление: гр. Асеновград, ул. Княз Борис 15, ет. 2, ап. 4;
- **„К-И ТЕХНОЛОДЖИ”** ООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 115825956;

**Марин Иванов Маринов** участва в управителни или контролни органи на дружествата, както следва:

- **„КАВЕН ИРАДИС”** ООД, регистрирано по ф. д. № 1038/1996 г. на Пловдивски окръжен съд, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. Никола Караджов 13;
- **„К-И ИНВЕСТ ХОЛДИНГ”** ООД, регистрирано по ф. д. № 443/2004 г. на Пловдивски окръжен съд, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. Никола Караджов 13;
- **„ПРОИЗВОДСТВЕНО-ПОТРЕБИТЕЛНА ЗЕМЕДЕЛСКА КООПЕРАЦИЯ "МЛАДОСТ" - с. ТЮРКМЕН**, вписана в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 825336618

**12.4.2. Надя Стефанова Събева** – Изпълнителен директор и зам.- председател на Съвета на директорите:  
притежава пряко над 25 на сто от капитала или осъществява контрол върху следните дружества:

- **„Джи Би Си”** ЕООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 131269619;

юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участва или чиито прокурист е:

**Надя Стефанова Събева** е управител на посоченото по-горе дружество и на „ЕЙ ПИ ЕФ АДВАЙЗЪР” ЕООД, ЕИК 175146575;

**Надя Стефанова Събева** е член на Съвета на директорите на „КАНАЛ КОМ” АД, регистрирано по ф. д. № 1534/2000 г. на Пловдивски окръжен съд;

**12.4.3. Борислав Георгиев Георгиев** – независим член на Съвета на директорите притежава пряко или непряко над 25 на сто от капитала или осъществява контрол върху следните дружества:

- **„ЕНЕРГОСТРОЙ 2008”** ЕООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 200514982

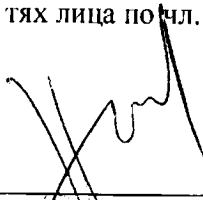
*Поясненията към финансовия отчет представляват неразделна част от него.*

юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участва или чиито прокурист е:

**Борислав Георгиев Георгиев** не участва в управлението на търговски дружества като управител, прокурист или член на съвет

**12.5. Информация относно договорите по чл. 240б от ТЗ, сключени през годината.**

През 2009 г. няма сключени договори между Дружеството и членовете на Съвета на директорите или свързани с тях лица по чл. 240б от ТЗ.



**Надя Събева**




**изпълнителен директор на "ПЪЛДИН ЛАДИЪН ГРУП" АД СИЦ**

*Поясненията към финансовия отчет представляват неразделна част от него.*

# Отчет за финансовото състояние

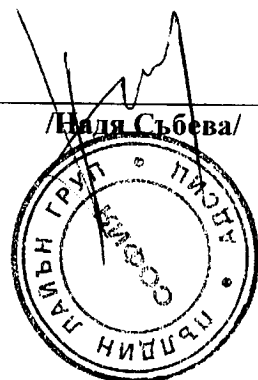
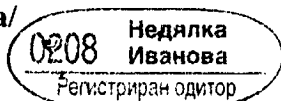
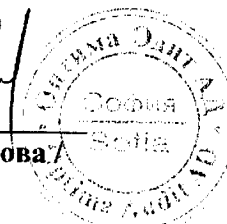
	Пояснения	31.12.2009 ‘000 лв.	31.12.2008 ‘000 лв.
<b>Активи</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	5	3 282	3 184
Нетекущи активи		<b>3 282</b>	<b>3 184</b>
<b>Текущи активи</b>			
Търговски вземания-предоставени аванси	6	35	45
Данъчни вземания		1	314
Пари и парични еквиваленти	7	16	170
Текущи активи		<b>52</b>	<b>529</b>
<b>Общо активи</b>		<b>3 334</b>	<b>3 713</b>

Изготвил:   
/ Стела Апостолова/

Ръководител:   
/ Надя Стѐва/

Дата: 22.03.2010

Заверил:   
/ Недялка Иванова/



Поясненията към финансовия отчет представляват неразделна част от него.



# Отчет за дохода

Пояснение	31.12.2009 '000 лв.	31.12.2008 '000 лв.
<b>Приходи от продажби</b>		<b>1 019</b>
В т.ч. на инвестиционни имоти		
<b>Себестойност на продажбите</b>		
Разходи за външни услуги	13	62
Разходи за амортизация		33
Разходи за персонала	14	35
Други разходи		8
Балансова стойност на продадените активи		0
<b>Оперативна печалба/ (загуба)</b>	<b>106</b>	<b>630</b>
Финансови разходи	15	182
Финансови приходи	15	3
<b>Печалба преди данъци</b>	<b>-</b>	<b>332</b>
Разходи за данъци, нетно	16	0
<b>Печалба/ (загуба)</b>	<b>(285)</b>	<b>332</b>
<b>Доход на акция</b>		<b>0.51077</b>

Изготвил:

/ Стела Апостолова /

Ръководител:

/ Няня Събева /

Дата: 22.03.2010

Заверил:

/ Недялка Иванова /

Недялка  
Иванова

Регистриран одитор

Поясненията към финансовия отчет представляват неразделна част от него.

# Отчет за финансовото състояние

Пояснения 31.12.2009 31.12.2008  
 '000 лв. '000 лв.

		31.12.2009	31.12.2008
		'000 лв.	'000 лв.
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	8	650	650
Премии от емисии		200	200
Общи резерви		514	514
Неразпределена печалба		33	0
Неразпределена загуба		(11)	(11)
Текуща печалба/загуба	6	(285)	332
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>1 101</b>	<b>1 685</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекучи пасиви</b>			
Задължения по облигационна емисия	9		2 000
Дръги	12	46	
<b>Общо нетекучи пасиви</b>		<b>46</b>	<b>2 000</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Задължения по облигационна емисия	9	2 000	0
Задължения към доставчици и клиенти, в т.ч.:	10	178	21
Данъчни задължения		0	3
Задължения към персонала и осигурителни институции	11	6	4
Други задължения		3	0
<b>Общо текущи пасиви</b>		<b>2 187</b>	<b>28</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>2 187</b>	<b>28</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>3 334</b>	<b>3 713</b>

Изготвил:

/Стеля Апостолова/

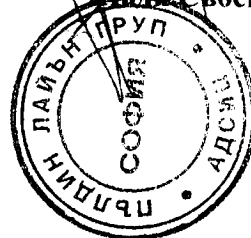
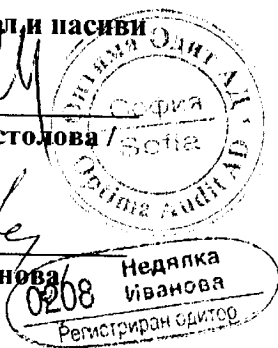
Ръководител:

/Мали Събева/

Дата: 22.03.2010

Заверил:

/Недялка Иванова/



Поясненията към финансовия отчет представляват неразделна част от него.

## Отчет за паричните потоци

Пояснения	31.12.2009 '000 лв.	31.12.2008 '000 лв.
<b>Оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	65	1018
Плащания към доставчици	(20)	(1891)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(37)	(44)
Плащания за данъци	313	(281)
Други плащания от оперативна дейност	(13)	
Нетен паричен поток от оперативна дейност	<b>308</b>	<b>(1 198)</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Постъпления от емитиране на ценни книжа		2 000
Изплатени дивиденди	(284)	(4401)
Получени лихви	3	37
Плащания на лихви		(91)
Други парични потоци от финансова дейност	(181)	(3)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(462)	(2458)
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	(154)	(3656)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	170	3826
Загуба от валутна преоценка на парични средства		
<b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>16</b>	<b>170</b>

Изготвил:

/ Стела Апостолова

Ръководител:

/ Недялка Иванова

Дата: 22.03.2010

Заверил:

/ Недялка Иванова

Недялка  
Иванова  
Регистриран одитор

# Пояснения

## 1 Обща информация

Дружеството „ПЪЛДИЪН ЛАЙН ГРУП“ АДСИЦ е регистрирано съгласно ЗДСИЦ за секюритизиране на недвижими имоти. Дружеството функционира като колективна инвестиционна схема за недвижими имоти: „секюритизация на недвижими имоти“ означава, че дружеството закупува недвижими имоти с паричните средства, които е набрало от инвеститорите чрез издаване на ценни книжа (акции, облигации).

Дружеството е учредено и вписано в търговския регистър през месец октомври 2006 г.

Акциите на Дружеството са регистрирани на Софийска фондова борса.

Дружеството има едностепенна форма на управление. Съветът на директорите е в състав, както следва:

- Марин Иванов Маринов - Председател на Съвета на директорите;
- Надя Стефанова Събева - Заместник-председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Борислав Георгиев Георгиев – независим член в Съвета на директорите;

Обслужващо дружество, съгласно изискванията на ЗДСИЦ, за извършване на счетоводни дейности и консултации във връзка с придобиването и управлението на недвижими имоти е ”Оптим Одит” АД;

## 2 Основа за изготвяне на финансовите отчети

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 стандарти за финансови отчети, 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 - IFRS 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)).

Финансовият отчет към 31 декември 2009 г. (включително сравнителната информация към 31 декември 2008 г.) е одобрен и приет от Съвета на Директорите на 28 март 2010 г.

## 3 Сравнителни данни

В настоящия отчет е представена сравнителна информация към предходния период за 2008 година.

*Поясненията към финансовия отчет представляват неразделна част от него.*



## 4 Счетоводна политика

### 4.1 Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на тези финансови отчети, са представени по-долу.

Финансовите отчети са изготвени при спазване на принципите за оценка за всеки вид активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовите отчети. Финансовите отчети са изготвени при спазване на принципа на действащо предприятие.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представените финансови отчети са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовите отчети, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

Значителните ефекти в текущия, миналите или бъдещи периоди, произтичащи от прилагането за първи път на гореспоменатите стандарти и разяснения по отношение на представяне, признаване и оценка на сумите не са възникнали.

### 4.2 Сделки в чуждестранна валута

Отделните елементи на финансовите отчети на Дружеството се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която предприятието извършва дейността си ("функционална валута"). Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в български лева (лв). Това е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството.

Сделките в чуждестранна валута се отчитат при първоначалното им признаване в отчетната валута на Дружеството по официалния обменен курс за деня на сделката, (обявения фиксинг на Българска народна банка). Приходите и разходите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и пресценяването на паричните позиции в чуждестранна валута в края на периода, са отразени в Отчета за доходите.

Валутният борд в България е въведен на 1 юли 1997 г. в изпълнение на препоръките на Международния Валутен Фонд (МВФ) и първоначално стойността на българския лев бе фиксирана към стойността на германската марка в съотношение 1:1. След въвеждането на еврото българският лев бе фиксиран към еврото в съотношение 1EUR = 1.95583 лв.

### 4.3 Приходи и разходи

Приходите включват приходи от продажба на стоки, готова продукция, инвестиционни имоти.

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане или възмездяване, като се отчита сумата на всички търговски отстъпки и количествени работи, направени от Дружеството. При замяна на сходни активи, които имат сходна цена, размяната не се разглежда като сделка, която генерира приходи. Приходите се признават в момента на тяхното реализиране, а разходите се начисляват при спазване на принципа на съпоставимост с реализирания приход.

При продажба на стоки, готова продукция приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- значителните рискове и ползи от собствеността върху стоките, готовата продукция са прехвърлени върху купувача;
- не е запазено продължаващо участие в управлението на стоките, готовата продукция или ефективен контрол върху тях;
- сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- вероятно е икономическите изгоди от сделката да бъдат получени;
- направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени могат надеждно да бъдат оценени;
- наличие на завършен етап от строителството (договорен с клиента), както и получаване на съответно удостоверение за ползване;

Като обобщение можем да кажем, че основния принцип залегнал в счетоводната политика на дружеството е съпоставимостта на приходите с разходите. Т.е. едва след окончателната доставка на стоката, готовата продукция и извършване на всички разходи за окомплектоването им, приходите ще бъдат признати.

Приходът, свързан със сделка по предоставяне на услуги, се признава, когато резултатът от сделката може надеждно да се оцени.

Оперативните разходи се признават в Отчета за доходите в момента на ползване на услугата или към датата на тяхното възникване. Получените дивиденди, с изключение на тези от инвестиции в асоциирани дружества, се признават в момента на тяхното разпределение.

Приходите и разходите от операции с чуждестранна валута се признават текущо при извършването на сделките и реализирането на курсовите разлики от тях.

Приходите от такси и комисионни са във връзка с обичайната дейност на дружеството.

Приходите от лихви се признават на пропорционална времева база, с използване метода на ефективната лихва.

Когато едно вземане е съмнително, дружеството намалява балансовата му стойност до неговата възстановима сума – предполагаемия бъдещ паричен поток, дисконтиран с първоначалния ефективен лихвен процент на иштрумента – и подължава да разгъва дисконта като приходи от лихви.

Съгласно модела на справедливата стойност всички инвестиционни имоти се оценяват по справедлива (пазарна) стойност, като на всяка дата на изготвяне на финансовите отчети разликата между балансовата и справедливата стойност се отчита като приход или разход от преоценка на инвестиционни имоти в отчета за доходите. Амортизация на инвестиционните имоти не се начислява

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхната продажба. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или продажбата им, се признават в Отчета за доходите (всеобхватния доход) и се определят като разлика между нетните постъпления от продажбата и балансовата стойност на актива.

#### 4.4 Разходи по заеми

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, включително тези, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството на отговарящ на условията актив, се признават като разход за периода, в който са възникнали като част от „финансови разходи” в Отчета за доходите. В отчета за всеобхватния доход са отчетени допълнително платени банкови такси, свързани с предоговаряне на заемни взаимоотношения.

Дружеството няма взети заеми от банкови институции през 2009 година.

#### 4.5 Нематериални активи

Нематериалните активи се оценяват първоначално по себестойност. В случаите на самостоятелно придобиване тя е равна на покупната цена, както и всички невъзстановими данъци и направените прески разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в Отчета за доходите за съответния период.

Последващите разходите, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното признаване, се признават в Отчета за доходите в периода на тяхното възникване, освен ако има вероятност те да спомогнат на актива да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически изгоди и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези две условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи, както следва:

- софтуер 2 години
- други 6 години и шест месеца

Амортизацията е включена в “разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи”.

Търговските марки и лицензи се показват по историческа цена. Те имат ограничен полезен живот и се отнасят по себестойност, намалена с натрупаната амортизация.

Дружеството извършва внимателна преценка, когато определя дали критериите за първоначално признаване като актив на разходите по разработването са били спазени. Преценката на ръководството е базирана на цялата налична информация към датата на баланса. В допълнение всички дейности, свързани с разработването на нематериален дълготраен актив, се наблюдават и контролират текущо от ръководството.

Избраният праг на същественост за нематериалните дълготрайни активи на Дружеството е в размер на 700.00 лв.

#### **4.6 Имоти, машини, съоръжения и оборудване (нетекучи материални активи)**

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване се извършва въз основа на цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в Отчета за доходите за съответния период.

Последващи разходи свързани с определен актив от имоти, машини, съоръжения и оборудване, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Дружеството е възприело алтернативния подход за последваща оценка на земя и сгради и препоръчителния за всички останали нетекучи материални активи.

Увеличенията на стойността, въз основа на преценка на земята, се отчитат в увеличение на резервите. Намаления, които са до размера на предишни увеличения за същия актив ще се отчитат като намаление на същия резерв. По-нататъшни намаления в стойността на актива се отчитат в намаление на допълнителните резерви (ако има такива) или като текущ разход.

Преоценъчния резерв се признава като неразпределена печалба след извеждането от употреба на съответния актив.

Резултата от извеждането на нетекучи активи се определят като се съпоставят постъпленията с балансовата стойност и се отчитат във финансовия резултат за периода.

Когато балансовата стойност на даден нетекуч актив е по-висока от възстановимата стойност, този актив се обезценява до неговата възстановима стойност.

Имоти, машини, съоръжения и оборудване придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни активи или на база стойността на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на имоти, машини, съоръжения и оборудване се начислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- |                      |             |
|----------------------|-------------|
| • Сгради             | 25 години   |
| • Машини             | 3,3 години  |
| • Автомобили         | 4 години    |
| • Стопански инвентар | 6,67 години |
| • Компютри           | 2 години    |
| • Други              | 6,67 години |

Избраният праг на същественост за имоти, машини, съоръжения и оборудване на Дружеството е в размер на 700.00 лв.

#### **4.7 Тестове за обезценка на нематериалните активи и имоти, машини, съоръжения и оборудване**

При изчисляване на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за които могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци – единица, генерираща парични потоци. В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други на база единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелства индикират, че тяхната балансова стойност може да не бъде възстановена.

Когато възстановимата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, е по-ниска от съответната балансова стойност, последната следва да бъде намалена до размера на възстановимата стойност на актива. Това намаление представлява загуба от обезценка. За да определи възстановимата стойност, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, са пряко свързани с последния одобрен прогнозен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост, за да бъде изключено влиянието на бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активите. Дисконтовите фактори се определят по отделно за всяка една единица, генерираща парични потоци, и отразяват рисковия профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се разпределят в намаление на балансовата сума на активите от тази единица пропорционално на балансовата им стойност. Ръководството на Дружеството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Призната в минал период обезценка се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

#### 4.8 Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти сгради, които се държат по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличение на капитала или и за двете, но също и за продажба в рамките на обичайната икономическа дейност.

Инвестиционните имоти се признават като актив във финансовите отчети на Дружеството само при условие, че са изпълнени следните две изисквания:

- вероятно с да бъдат получени бъдещи икономически изгоди от инвестиционните имоти
- стойността на инвестиционните имоти може надеждно да бъде оценена.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот – например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти, се отчитат като се използва **моделът на справедливата стойност**. Справедливата стойност представлява най-вероятната цена, която може да бъде получена на пазара към датата на баланса. Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в Отчета за доходите по пазарни стойности. Те се определят от независими оценители с професионална класификация и значителен професионален опит, както и скорошен опит в местонахождението и категорията на оценявания имот, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Промени в справедливата цена на инвестиционните имоти или стойността на продажбата на инвестиционния имот се отразява в Отчета за всеобхватния доход за периода.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовите отчети на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

През 2009 година дружеството няма закупени инвестиционни имоти

#### 4.9 Финансови активи

Финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, включват следните категории финансови инструменти:

- кредити и вземания;
- финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- инвестиции, държани до падеж;
- финансови активи на разположение за продажба.

*Поясненията към финансовия отчет представляват неразделна част от него.*

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в Отчета за доходите или директно в собствения капитал на Дружеството.

При първоначално признаване на финансов актив Дружеството го оценява по справедлива стойност. Разходите по сделката, които могат да бъдат отнесени директно към придобиването или издаването на финансовия актив, се отнасят към стойността на финансовия актив или пасив, с изключение на финансовите активи или пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Отписването на финансов актив се извършва, когато Дружеството загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив – т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци, или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността. Тестове за обезценка се извършват към всяка дата на изготвяне на баланса, за да се определи дали са налице обективни доказателства за наличието на обезценка на конкретни финансови активи или групи финансови активи.

Лихвените плащания и други парични потоци, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в Отчета за доходите при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят.

Кредитите и вземанията са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност като се използва методът на ефективния лихвен процент.

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на баланса или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група.

#### **4.10 Материални запаси, незавършено производство**

Дружеството извършва дейността си, единствено чрез възлагане на различните видове дейности на конкретни изпълнители. Т.е., дружеството не разполага със собствен персонал и възлага всички работи на външни фирми. Себестойността на незавършеното производство се състои от разходите за проектиране, строително-монтажни работи, реклама, строителен надзор, такси и други. В себестойността на готовата продукция (недвижими имоти – апартаменти, търговски обекти и т.н.) ще се включи като елемент и част от стойността на земята, която съответства на обезценката ѝ, в следствие ограничените права за разпореждане. Земята ще бъде оценявана (според изискванията и на българската законова уредба) поне веднъж годишно от независим

лицензиран оценител. Себестойността на готовата продукция включва и разходите по заеми, привлечени за изграждането на конкретен обект.

Преките разходи се натрупват в момента на тяхното извършване по партии за конкретните обекти, а непреките се разпределят пропорционално на извършените за обекта преки разходи. Нетната реализуема стойност е предполагаемата продажна цена в обичайния ход на бизнеса, намалена с приложимите променливи разходи по продажбата. Себестойността на запасите включва трансфера от собствения капитал на печалбите/загубите от признати (квалифицирани) хеджинги на парични потоци, свързани с покупката на материални запаси.

Материалните запаси включват материали и готова продукция. В себестойността на материалните запаси се включват разходите по закупуването и други преки разходи, свързани с доставката им. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси. Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността им и тяхната нетна реализуема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност се признава като разход за периода на обезценката.

Нетната реализуема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализуема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализуема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите за материали за периода, в който възниква възстановяването.

Дружеството определя разходите за материални запаси, като използва метода средно претеглена стойност.

При продажба на материалните запаси тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход.

През 2009 година дружеството не е направило разходи за материални запаси.

#### **4.11 Данъци върху дохода**

Финансовият резултат на Дружеството не подлежи на облагане с корпоративен данък, съгл. чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане.

#### **4.12 Пари и парични еквиваленти**

Дружеството отчита като пари и парични еквиваленти наличните пари в брой и паричните средства по банкови сметки.



#### 4.13 Собствен капитал и плащания на дивиденди

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат, посочен в Отчета за доходите, както и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Дружеството е задължено по силата на чл.10 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел да разпредели като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по посочения по-долу начин и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. Печалбата за разпределение с финансовият резултат (счетоводна печалба/загуба), коригиран както следва:

1. увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;
2. увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;
3. увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:
  - а) продажната цена на недвижимия имот, и
  - б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума;

Дружеството може да издава само безплични акции, регистрирани по сметки в ЦД. Акции на дружеството могат да се записват само срещу парични вноски и след изплащането на пълната им емисионна стойност, освен в случаите на превръщането в акции на облигации, издадени като конвертируеми. Обикновените акции се класифицират като собствен капитал.

Допълнителните разходи, присъщи на емитирането на нови акции или опции, са показани в собствения капитал като намаление на постъпленията, нетно от данъци. Допълнителните разходи, пряко свързани с емитирането на нови акции се включват в цената на придобиването като част от възнаграждението при покупката.

Дружеството не може да издава акции, които дават право на повече от един глас или допълнителен ликвидационен дял.

Дружеството може да издава различни класове акции. Акциите от един клас предоставят равни права на акционерите.

Дружеството може да издава следните класове акции:  
клас А – обикновени поименни акции с право на глас и  
клас Б – привилегирани акции с право на гарантиран или допълнителен дивидент и без право на глас.

Разликата между номиналната стойност на емитираните акции и емисионната стойност се отнася в допълнителни резерви и представлява елемент от собствения капитал на дружеството.

#### **4.14 Пенсионни и други задължения към персонала**

Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане или други дългосрочни възнаграждения и планове за възнаграждения след напускане или под формата на компенсации с акции, или с дялове от собствения капитал.

#### **4.15 Финансови пасиви**

Финансовите пасиви включват банкови и облигационни заеми, търговски и други задължения и задължения по финансов лизинг.

Финансовите пасиви се признават тогава, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, се признават като финансови разходи в Отчета за доходите.

Банковите заеми са отразени в баланса на Дружеството, нетно от разходите по получаването на кредита. Финансови разходи като премия, платима при уреждане на дълга или обратното му изкупуване, и преки разходи по сделката се отнасят в Отчета за доходите на принципа на начислението, при използване на метода на ефективния лихвен процент и се прибавят към преносната стойност на финансовия пасив до степента, в която те не се уреждат към края на периода, в който са възникнали.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизируема стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на акционерите на Дружеството, се признават, когато дивидентите са одобрени на Събрание на акционерите.

#### **4.16 Провизии, условни активи и условни пасиви**

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минали събития да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да не са сигурни. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред засегнатите лица. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като също така се вземат в предвид рисковете и несигурността, включително свързани със сегашното задължение. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетенията от трети лица във връзка с дадено задължение на Дружеството се признават като отделен актив. Този актив, обаче, не може да надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към всяка балансова дата и стойността им се коригира, така че да отрази най-добрата приблизителна оценка към датата на баланса. В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток ресурси в резултат на текущо задължение, такова задължение не се признава. Дружеството не признава условни активи, тъй като признаването им може да има за резултат признаването на доход, който може никога да не бъде реализиран.

#### **4.17 Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика**

Значимите преценки на Ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.18.

#### **4.18 Несигурност на счетоводните приблизителни оценки**

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информацията относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

##### **4.18.1. Обезценка**

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност. За да определи възстановимата стойност, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните

резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

В повечето случаи определянето на приложимия дисконтов фактор включва извършване на подходящи корекции на пазарния риск и на рискови фактори, които са специфични за отделните активи.

#### 4.18.2. Ползнен живот на амортизируемите активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Към 31 декември 2009 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Балансовите стойности на активите са анализирани в пояснение 5. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

#### 5 Имоти, машини, съоръжения и оборудване (Материални активи)

Балансовата стойност на имотите, машините, съоръженията и оборудването, може да бъде представена както следва:

	Земя	Сгради – инвест. Имоти	Компютърн о оборудване	Транспортни и средства	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
<b>Отчетна стойност</b>					
Салдо към 1 януари 2009 г.	3 095			135	3 230
Новопридобити активи					
Подобрения	131				131
Салдо към 31 декември 2009 г.	3 226			135	3 361
<b>Амортизация</b>					
Салдо към 1 януари 2009 г.					
Отписани активи					
Амортизация				79	
Салдо към 31 декември 2009 г.				79	
Преоценка на материалните активи					
<b>Балансова стойност към 31 декември 2009 г.</b>	<b>3 226</b>			<b>56</b>	<b>3 282</b>

Поясненията към финансовия отчет представляват неразделна част от него.

## 6 Търговски вземания – предоставени аванси на доставчици

	31.12.2009 ‘000 лв.	31.12.2008 ‘000 лв.
Вземания от доставчици	3	3
Вземания от клиенти	32	42
Други вземания	35	45

Вземанията от клиенти са формирани от сключени предварителни договори и неиздължени вноски по приетите схеми на плащане. Вземанията са със степен на изискуемост в рамките на една година.

Всички търговски и други вземания на Дружеството са прегледани относно индикации за обезценка.

Вземания от клиенти	31.12.2009 ‘000 лв.	31.12.2008 ‘000 лв.
„ИСМ-91 Иса Сали” ЕТ	18	18
„К-И Логистикс” ЕООД	14	14
	<u>32</u>	<u>42</u>

Балансовата стойност на търговските вземания се счита за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Дружеството има вземания от клиенти, които са с текущ характер и срок на изискуемост в рамките на 180 до 360 дни.

Всички търговски вземания на Дружеството са проверени за индикации за обезценка. Дружеството няма очаквания дължимите от клиенти средства да не бъдат платени съгласно предварително сключените договори.

Всички търговски вземания са обект на кредитен риск. Ръководството на Дружеството не идентифицира специфичен кредитен риск, тъй като търговските вземания се състоят от голям брой отделни клиенти.

## 7 Парични средства

Паричните средства на дружеството се съхраняват в банката депозитар – Райфайзен банк АД. Поради спецификата на продажбите и клиентската структура, основна част от средствата са български лев.

Паричните средства включват следните компоненти:

31.12.2009 ‘000 лв.	31.12.2008 ‘000 лв.
------------------------	------------------------

Парични средства в брой и в банки:	16	170
- български лева	16	170
- евро		

## 8 Собствен капитал

### 8.1 Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 650 000 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството

	31.12.2009 '000 лв.	31.12.2008 '000 лв.
Издадени и напълно платени акции:	650 000	650 000
- в началото на годината	650 000	650 000
- издадени през годината		
Общо акции, оторизирани.	<b>650 000</b>	<b>650 000</b>

Списъкът на акционери с участие над 5% от капитала на Дружеството е представен както следва:

	31.12.2009 Брой акции	31.12.2009 %	31.12.2008 Брой акции	31.12.2008 %
Марин Маринов	637 000	98.00	637 000	98.00

През 2009 година, дружеството не е емитирало акции и съответно няма промяна в основния капитал.

В изпълнение на решението на редовното годишно Общо събрание на акционерите на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ, проведено на 18.03.2009 г., за изплащане на дивидент в размер общо на 298 800.04 хил. лв. за 2008 г., съответно – по 0.4596 лв. бруто за всяка притежавана акция, „Пълдин Лайън груп“ АДСИЦ определи 02.04.2009 г. като пачална дата за изплащане на дивидента.

Дивидентът беше изплатен чрез системата на „Централен депозитар“ АД и съгласно процедурата, предвидена в Приложение 27 от Правилника на „Централен депозитар“ АД, акционерите на Дружеството получиха дължимия им дивидент по своите клиентски подсметки при инвестиционните посредници, чиито клиенти са.

### 8.2 Резерв от последваща оценка на активи

	31.12.2009 '000 лв.	31.12.2008 '000 лв.
Недвижим имот I – с.Свети Никола	1679	1548
Недвижим имот II – с.Варвара	1547	1547
Общо	3 226	3 095

**Преценка**

0

0

Преди придобиване на конкретен недвижим имот, както и към края на всяка финансова година Дружеството извършва оценка на притежаваните недвижими имоти. Отчетната стойност на поземлените имоти посочена тук е съобразена с оценките им, извършени към края на всяка финансова година (31.12.2009 г.).

Оценка към 31.12.2009 г. – поземлен имот, с идентификатор 65543.23.117 (шест, пет, пет, четири, три, точка, две, три, точка, едно, едно, седем), находящ се в квартал 023025-023062 (нула, две, три, нула, две, пет, тире, нула, две, три, нула, шест, две) по кадастралната карта на с. Свети Никола, община Каварна, област Добрич, с площ 800 178 кв.м. (осемстотин хиляди сто седемдесет и осем квадратни метра);

Оценка към 31.12.2009 г. - 800178 кв.м.

Оценител: „ДД Експерт“ ЕООД

Дата на оглед: 18.02.2010

Дата на оценка: 18.02.2010

Цел: Определяне на справедлива пазарна стойност

Резултат от оценката: 1 679 480 лева

Оценка към 31.12.2009 г. – неурегулиран поземлен имот с № 10094.1.2 /едно, нула, нула, девет, четири, точка, едно, точка, две/, находящ се в землището на с. Варвара, община Царево, област Бургас, с площ от 15 818 кв.м. (петнадесет хиляди осемстотин и осемнадесет лева);

Оценка към 31.12.2009 г. – 15 818 кв.м.

Оценител: „ДД Експерт“ ЕООД

Дата на оглед: 18.02.2010

Дата на оценка: 18.02.2010

Цел: Определяне на справедлива пазарна стойност

Резултат от оценката: 1 546 915 лева

Съгласно теорията на бизнес оценяването, в най-общ план индикациите за справедлива пазарна стойност на даден имот може да се получи, възприемайки три основни подхода: подход на пазара; подход на дохода и подход на разходите.

При използване на разходния и пазарния подход, обектите се разглеждат статично, тоест такива, каквито са към момента на оценката. При подхода на дохода определената стойност на оценявания субект отчита и перспективата в неговото развитие - неговата доходоносност.

Съобразявайки се с целта на оценките оценителският екип е приел като най-подходящ за определяне на пазарната стойност обекта Метода на Сравнителната стойност (пазарен подход).

Цената на имота в този случай принципно се сформира на база на проучванията за реализирани на свободния пазар сделки с подобни недвижими имоти. Методът на сравнителната стойност търси предполагаемата пазарна цена на имоти, близки по качество на оценявания.

При определяне на пазарната стойност на имота е използвана информация за три подобни имота с характеристики близки до оценявания, намиращи се в същия район, за които са реализирани сделки в последните шест месеца на предходната година. Продажните цени на трите сравнявани имота са приведени в еднаквост спрямо

икономическа и финансова криза, той продължава да бъде по-висок от средния темп на инфлация в страните от ЕС. Към настоящия момент и като цяло механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние върху икономиката на страната, и в частност върху дейността на Дружеството.

Дружеството може да бъде изложено на рискове от покачване на цените на някои отделни стоки, материали и услуги свързани с дейността и на риск от понижаване цените на притежаваните имоти.

- риск от покачване цената на парцели и земи. Парцелите с поземлените имоти представляват една от основните „суровини“ използвани в дейността на Дружеството за изграждане на недвижими имоти. Съществено покачване на цените на парцелите би могло да намали печалбите на дружеството и възможностите за извършване на дейност. Възможността от загуби е елиминирана от политиката на Дружеството, според която недвижими имоти се продават (авансово) само след като поземленият имот или правото на строеж върху него бъдат закупени или договорени (в случаите на предоставяне на обезщетение).
- Риск от понижаване на цените на недвижимите имоти. Изменението на пазарните цени на недвижимите имоти и конкретно на притежаваните от Дружеството активи променя нетната им стойност, както и нетната стойност на активите на една акция. Намалването на пазарните цени на недвижимите имоти и на доходите от тях би довело до намаляване на приходите, съответно до намаляване на реализирания от Дружеството финансов резултат, от който 90 % се разпределят под формата на дивидент. При актуалната ситуация на глобална финансова криза, чиито измерения, последствия и продължителност е трудно да бъдат определени, пазарът променя в значителна степен своите прогнози към по-скоро консервативни очаквания. Анализът на състоянието и средносрочните перспективи за развитие на пазара на недвижими имоти в страната сочи, че неговото развитие се определя основно от следните четири фактора:
  - ✓ значителното превишаване на предлагането спрямо търсенето;
  - ✓ темпът на инфлация;
  - ✓ по-скъпото финансиране;
  - ✓ завишената взискателност на банките към кредитоспособността на клиентите.

Към края на 2008 г., все още не бе налице сериозно забавяне на пазара на имоти. През 2009 г., обаче предлагането продължи да нараства, докато търсенето съществено се ограничи, което доведе до спад в цените на имотите. Дружеството е изложено на риск от понижаване цените на недвижимите имоти от момента, в който извърши разходи за тяхното построяване до момента на тяхната продажба. Дружеството се стреми да намали този риск като извършва разходи за построяване (включително придобиване на парцели) само при наличието на доказан пазарен интерес за конкретните имоти, които ще бъдат построени и предложени за продажба.

- Риск от промяна на други цени, свързани със строителството. Повечето цени на материали и услуги, свързани със строителството се променят в една и съща посока с промяната на цените на „крайните продукти“ – недвижимите имоти. Това е така, защото върху тях най-голямо влияние оказва търсенето



**Общо вземания:****Задължения към:**

	36	359
- По олигационен заем	2000	2000
- Доставчици и клиенти	178	21
- Осигурителни предприятия	1	1
- Данъчни		3
- други	49	0
- управленски персонал	5	3
<b>Общо задължения:</b>	<b>2 233</b>	<b>2 028</b>

**20 Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска**

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството. Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество със съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на риск. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дълготрайна възвращаемост.

*(а) Пазарен риск*

(-) Валутен риск. Разходите на Дружеството са деноминирани в лева или в евро. В лева са деноминирани разходите, свързани със строителството, изграждането и експлоатацията на недвижими имоти. Себестойността (покупната цена) на недвижимите имоти най-често се договаря в евро. От друга страна всички приходи на Дружеството се договарят в евро. В условията на валутен борд и фиксиран обменен курс на лева спрямо еврото, валутен риск за дружеството практически няма.

Дружеството е изложено на валутен риск и при извършване на сделки с финансови инструменти, деноминирани в чуждестранна валута.

При извършване на сделки в чуждестранна валута възникват приходи и разходи от валутни операции, които се отчитат в отчета за доходите. През представените отчетни периоди Дружеството не е било изложено на валутен риск, доколкото за него не са възниквали позиции, позиционирани във валути, различни от лева и евро.

Политиката по управление на валутния риск, осъществявана от дружеството, е да не се извършват значителни операции и да не се поддържат отворени позиции в чуждестранна валута, различна от евро.

(-) Ценови риск. Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. След присъединяването на страната ни към ЕС се наблюдава натиск към доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС, т.е. инфлацията в страната е по-висока от средния темп на инфлация в страните-членки на ЕС. Въпреки че темпът на инфлация в страната чувствително се забави в резултат на настъпилата световна

	31.12.2009 ‘000 лв.	31.12.2008 ‘000 лв.
<b>Счетоводна печалба/загуба</b>	(284 656.29)	332
Корекция по чл. 10, ал.3 от ЗДСИЦ		
- намален с приходите от преоценка на недвижимите Имоти		
- увеличен с разходите от преоценка на недвижимите Имоти		
- намален с печалба от продажба на недвижими имоти		
- увеличен с разликата между продажната цена и сбора на историческата цена на недвижимите имоти и всички последващи разходи, водещи до увеличенис на балансовата стойност		
Печалба, подлежаща на разпределение (в лева)	0	332 002.00
Среднопретеглен брой акции	650 000	650 000
<b>Основен доход на акция (лева за акция)</b>	<b>0.00</b>	<b>0.51077</b>

Дружеството е задължено съгл. чл.10 от ЗДСИЦ да разпредели най-малко 90 % от печалбата, подлежаща на разпределение.

#### 18 Сделки с ключов управленски персонал

Ключовия управленски персонал на Дружеството включва членовете на съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	31.12.2009 ‘000 лв.	31.12.2008 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения		
Заплати	39	30
Разходи за социални осигуровки	4	5
Общо краткосрочни възнаграждения	43	35
Общо възнаграждение	43	35

#### 19 Салда към края на периода

	31.12.2009 ‘000 лв.	31.12.2008 ‘000 лв.
<b>Вземания от:</b>		
- Доставчици и клиенти	35	45
- Данъци за възстановяване	1	314
- Други краткосрочни вземания		

Поясненията към финансовия отчет представляват неразделна част от него.

Разходи за застраховки	6	27.27 %
Разходи свързани с консултантски услуги	11	50.00 %
Поддръжка и управление	5	22.73 %

#### 14 Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31.12.2009 '000 лв.	31.12.2008 '000 лв.
Разходи за заплати	39	30
Разходи за социални осигуровки	4	5
	<b>43</b>	<b>35</b>

#### 15 Финансови разходи и финансови приходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани както следва:

	31.12.200 9 '000 лв.	31.12.200 9 '000 лв.
Разходи за лихви по банкови заеми		
Разходи за лихви по облигационни заеми	180	91
Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове		2
Други финансови разходи (такси по предоговаряне на банкови заеми)	2	1
Финансови приходи - лихви	3	37
Други финансови приходи		
Положителни разлики от промяна на валутни курсове		
Общо финансови приходи и разходи	<b>(179)</b>	<b>(57)</b>

#### 16 Разходи за данъци

Финансовият резултат на Дружеството не подлежи на облагане с корпоративен данък, съгл. чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане.

#### 17 Доход на акция и дивиденди

Основният доход на акция е изчислен като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акционерите, е както следва:

## 10 Задължения към доставчици и клиенти

Задълженията са възникнали във връзка със сключени договори за промяна на статут на земя – незастроен имот за жилищни нужди.

Освен задълженията към строителната компания, дружеството има задължение към клиенти за получени аванси, за които предстои предаване на готови апартаменти съгласно конкретните договорени срокове.

В следващите таблици са показани по-съществените задължения:

Задължения към доставчици	31.12.2009 '000 лв.	31.12.2008 '000 лв.
ЕТ „Вевас – Венка Филева”	178	21

## 11 Задължения към персонала и осигурителни институции

Задълженията към персонала за пенсии, заплати и неизползвани отпуски, включени в Баланса, се състоят от следните суми:

	31.12.2009 '000 лв.	31.12.2008 '000 лв.
Задължения за заплати	5	3
Задължения за осигуровки	1	1
Задължения към персонала и осигурителни институции	6	4

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към настоящи и бивши служители на Дружеството, които следва да бъдат уредени през 2010 г.

## 12 Други задължения

В перото „други задължения” са отразени задължения, свързани с преведени суми от клиенти, представляващи:

Задължение	31.12.2009 '000 лв.	31.12.2008 '000 лв.
Гаранционни депозити от клиенти по сключени договори	46	0

## 13 Разходи за външни услуги

В следващата таблица са представени разходите за външни услуги за 2009 година със съответната тежест в общия обем на групата:

Вид разход	Сума на разхода в хил. Лв.	% от общия размер на разходите за външни услуги
------------	-------------------------------	---

Поясненията към финансовия отчет представляват неразделна част от него.

характеристиките на оценявания имот, като се коригират с коефициент за площ, отчитащ различията им.

При изготвянето на оценката е използвано следното:

- ü Информация, получена при огледа на обекта;
- ü Информация и документи, касаещи правния статус на обекта;
- ü Информационни бюлетени, ценови листи и справочници от официални издания на МРРБ, Българска строителна камара и др.;
- ü Информация от собствен опит на оценителя.

## 9 Задължения към финансови предприятия

	31.12.2009 '000 лв.	31.12.2008 '000 лв.
<b>Облигационни заеми</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
В т.ч. дългосрочни задължения		2 000
В т.ч. краткосрочни (със срок до 1 година) задължения	2 000	
<b>Банкови заеми</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
В т.ч. дългосрочни задължения	0	0
В т.ч. краткосрочни (със срок до 1 година) задължения	0	0

На заседание на Съвета на директорите, проведено на 20.05.2008 г. е взето решение за сключване на облигационен заем при следните условия: "Пълдин Лайън Груп" АДСИЦ издава 2 000 броя обикновени, лихвоносни, поименни, безналични, свободно прехвърляеми, неконвертируеми, корпоративни облигации, регистрирани при „Централен депозитар“ АД с номинална стойност на всяка една облигация от 1 000 (хиляда) лева и общ размер на заема 2 000 000 (два милиона) лева, с фиксирана лихва в размер на 9% на годишна база. Облигационният заем се сключва за срок от 24 месеца, като датата, от която започва да тече срокът до падежа на главницата по заема е 20.05.2008 г. Лихвените плащания са с периодичност шест месеца и датите на падежите по тях са както следва - 20.11.2008 г.; 20.05.2009 г.; 20.11.2009 г.; 20.05.2010 г. С Решение № 1643 – Е от 23.12.2008 г. Комисията за финансов надзор потвърди проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на емисията облигации на дружеството и със същото решение вписа емисията в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор, воден от Комисията, с цел търговия на регулиран пазар. Емисията облигации е допусната за търговия на Неофициален пазар на „Българска фондова борса - София“ АД на 17.02.2009 г. с ISIN код BG2100010086. На 20.05.2009 г. в съответствие с предложението за записване на емитираните от Дружеството облигации и със съобщението за сключен облигационен заем, „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ извърши второто купонно плащане на лихви по облигационната емисия. Плащането беше извършено чрез системата на „Централен депозитар“ АД и беше в размер на 89 260 лева.

На 20.11.2009 г. в съответствие с предложението за записване на емитираните от Дружеството облигации и със съобщението за сключен облигационен заем, „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ извърши второто купонно плащане на лихви по облигационната емисия. Плащането беше извършено чрез системата на „Централен депозитар“ АД и беше в размер на 90 740 лева.

от страна на строителни предприемачи на местния пазар. Едно съществено изключение от това правило е цената на стоманата. Тя се влияе много повече от световните цени отколкото от местни фактори. Поради тази причина може да се стигне до ситуация, в която цените на стоманата се покачват докато цените на крайните продукти не се променят или спадат. Българската икономика през последните години показва все по-силна корелация с икономиките в ЕС. В частност световната финансова и икономическа криза се отразява еднакво и почти едновременно (с разлика от няколко месеца) на световните пазари на имоти и на пазара в България. Ние очакваме цените на строителните материали и услуги да се движат успоредно в процентно изражение с движението цените на имотите.

(-) Рискове, свързани с повишената конкуренция. Вследствие на значителния ръст на българския пазар на недвижими имоти през последните години преди настъпването на глобалната финансова криза, в сектора навлязоха много нови играчи, в т. ч. и много чуждестранни инвеститори. В резултат на това бяхме свидетели на засилващата се конкуренция между строителни фирми, агенции за недвижими имоти, дружества със специална инвестиционна цел, търговски банки, физически лица и др. Това се отразява на инвестиционните разходи на Дружеството и може да доведе до намаляване на привлекателността от инвестиции в ценни книжа на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ.

В резултат на настоящата глобална финансова ситуация, развитието на пазара на недвижими имоти отбеляза значителна промяна, която започна през последните месеци на 2008 г.

През изминалата 2009 г. тази тенденция се засили поради продължаващите ограничения във финансирането и за двете страни - инвеститори и купувачи. Значителен е броят на отпадналите проекти поради финансовата криза, най-много от които в столицата – проекти с предвидена офис площ от близо 850 хиляди кв. м. Глобалното забавяне в сектора на недвижимите имоти пренесе своя негативен ефект и върху България. Една от тенденциите е отеглянето на по-рисковите чужди инвеститори от българския пазар и навлизането на по-консервативните немски и австрийски компании и фондове.

В условията на икономическа криза и повишена конкуренция, Дружеството се стреми да търси все още подценени сектори и ниши, в които да реализира по-висока рентабилност от средната за сектора. В допълнение компанията предлага услуги с добавена стойност за своите клиенти – една, от които е възможността за разсрочено плащане за период по-дълъг от 5 години.

*(б) Лихвен риск за паричните потоци и справедливата стойност*

Дружеството може да бъде изложено на лихвен риск, ако има разминаване между вида (фиксиран или плаващ доход съответно лихва) на активите и пасивите. Основните активи на Дружеството представляват имоти (поземлени или такива в процес на изграждане). Може да се приеме че тези активи са с фиксирана цена или доход, тъй като цената им не се влияе пряко от промени на лихвените равнища. Дружеството ще се стреми да финансира тези активи с дългови инструменти, които също да бъдат с фиксирана лихва. Когато това не е възможно или не е благоприятно за дружеството, то може да прибегне и до използването на дълг с плаваща лихва. В тези случаи Дружеството ще анализира постоянно прогнозите относно лихвените проценти.

В случай на значителни рискове от голямо покачване на лихвите, което да окаже съществено негативно влияние върху печалбите на дружеството, то може да използва деривативни или други финансови инструменти за хеджиране на този риск. Това могат да бъдат договори за суап на плащания от плаваща във фиксирана лихва, фючърси или други инструменти.

Следва да се отбележи, че евентуално увеличение на пазарните лихвени проценти вероятно ще се отрази неблагоприятно и върху цените и търсенето на недвижими имоти, тъй като голяма част от тези сделки се финансират със заеми.

#### *(в) Кредитен риск*

В своята дейност Дружеството може да бъде изложено на кредитен риск в случаите, когато плаща авансово (предоставя аванси) на свои доставчици или има вземания от продажби (вкл. и при продажба на разсрочено плащане). Политиката на Дружеството предвижда избягване доколкото е възможно на авансови плащания. Когато все пак такива се наложат (например за закупуването на дограма, асансьори и др. за строящи се сгради), Дружеството ще анализира подробно и задълбочено репутацията и финансовото състояние на съответните доставчици и при необходимост ще изисква банкови и други гаранции за добро изпълнение. Аналогично при осъществяване на продажби на стоки и услуги и предоставяне на кредити на клиенти, Дружеството ще акцентира върху кредитната репутация на контрагентите.

#### *(г) Ликвиден риск*

Ликвидният риск възниква във връзка с осигуряването на средства за дейностите на Дружеството и управлението на неговите позиции. Той има две измерения - риск Дружеството да не бъде в състояние да посрещне задълженията си, когато те станат изискуеми и риск от невъзможност Дружеството да реализира свои активи при подходяща цена и в приемливи срокове.

Дружеството цели да поддържа баланс между срочност на привлечения ресурс и гъвкавост при използването на средства с различна матуритетна структура.

Компанията се стреми да намалява рисковете от недостиг на ликвидни средства като предприема инвестиции и строителни работи само когато тяхното финансиране е осигурено със собствени средства, авансови плащания от клиенти или заемни средства. Дружеството следи от близо финансовите пазари и възможностите за набиране на допълнителни средства (собствени или дългови). Дружеството се стреми да съкрати сроковете за набиране на подобни средства при необходимост.

В условията на настоящата финансова криза, когато ликвидният риск е все по-актуален за действащите предприятия, „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ се стреми да редуцира негативното влияние от нея, като за целта е предприело следните мерки:

- Дружеството следи за стриктно спазване на договорите си с финансови институции, за да се изключи възможността да се изиска предсрочно погасяване;
  - Приоритетна работа с финансови институции (банки) в добро финансово състояние;
  - Оптимизиране на разходите, преразглеждане на инвестиционната програма;
  - Активно търсене на купувачи за предлаганите от Дружеството имоти с цел генериране на парични постъпления и поддържане на адекватни парични наличности
- Към 31 декември 2009 г. падежите на договорните задължения (включително лихвените плащания) на Дружеството са обобщени както следва:

31 декември 2009 г.

	Краткосрочни		Дългосрочни	
	До 12 месеца	От 1 до 5	Над 5	
	'000 лв.	години	години	'000 лв.
Задължения по облигационна емисия	2 000			-
Търговски и други задължения	187	46		-
Общо	<b>2 187</b>	<b>46</b>		-

В предходния период падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени както следва:

31 декември 2008 г.

	Краткосрочни		Дългосрочни	
	До 12 месеца	От 1 до 5	Над 5	
	'000 лв.	години	години	'000 лв.
Задължения по облигационна емисия		2 000		-
Търговски и други задължения	28			-
Общо	<b>28</b>	<b>2 000</b>		-

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията.

## 21 Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие и
- да осигури адекватна рентабилност за акционерите.

като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите поправки в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Дружеството може да промени сумата на дивидентите, изплащани на акционерите, да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

## 22 Събития след датата на баланса

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития след датата на съставяне на баланса .