

„ЛОМСКО ПИВО” АД, гр.Лом

ПРОТОКОЛ

от заседание на Съвета на директорите на „Ломско пиво” АД, гр.Лом, проведено на 22.05.2009 год.

Днес, 22.05.2009 г., от 10.00 часа, в седалището и адреса на управление на дружеството - гр. Лом, ул.„Александър Стамболийски”№ 43, ЕИК 111008825, се проведе заседание на Съвета на директорите на „Ломско пиво” АД, гр.Лом.

На заседанието присъстваха следните членове на Съвета на директорите:

1. Петър Георгиев Радулов – Председател,
2. Александър Маринов Богоев - Заместник-председател,
3. Кольо Владимиров Николов – член,
4. Дарин Илиев Димитров – член
5. Александър Константинов Цолов – член
6. Богдан Дичев Прокопиев- член

На заседанието присъстваха г-н Кирил Петров Матеев – Прокурист на Дружеството и г-жа Светлана Крумова Александрова – Директор за връзки с инвеститорите и г-н Пламен Кирилов Ангелов от „Ангелов одитинг”ООД, гр.Лом, регистриран одитор.

Заседанието бе открито от Председателя г-н Петър Георгиев Радулов, който констатира, че всички членове на Съвета на директорите са редовно уведомени за заседанието, не възразяват срещу провеждането му и че е налице изискуемия кворум за вземане на решения.

Заседанието протече при следния

ДНЕВЕН РЕД:

1. Обсъждане и приемане на проверения годишен финансов отчет за 2008г. и доклада на регистрирания одитор;
2. Обсъждане и приемане на Доклада за дейността на Дружеството през 2008 година;
3. Обсъждане и приемане на Отчета за дейността на директора за връзки с инвеститорите през 2008 година;
4. Обсъждане и приемане на Мотивиран доклад за целесъобразността и условията на сделка по чл.114, ал.3 от ЗППЦК;
5. Обсъждане и вземане на решение за разпределение на печалбата от дейността за 2008г.;
6. Обсъждане и вземане на решение за извършване на промени в състава на Съвета на директорите;
7. Обсъждане и вземане на решение за избор на Одитен комитет на Дружеството и определяне на числеността, мандата и възнаграждението на членовете му;
8. Обсъждане и вземане на решение за избор на регистриран одитор за извършване на независим финансов одит и заверка на годишния финансов отчет за 2009г.;
9. Обсъждане и вземане на решение за свикване на редовно заседание на Общо събрание на акционерите на Дружеството, определяне на дневния ред и одобряване текста на поканата;
10. Разни.

След станалите разисквания, Съветът на директорите единодушно

РЕШИ:

По точка първа от Дневния ред:

Приема проверения годишен финансов отчет за 2008г. и доклада на регистрирания одитор; същите могат да бъдат предоставени на Общото събрание на акционерите за одобрение.

По точка втора от Дневния ред:

Приема Доклада за дейността на Дружеството през 2008г.; същият може да бъде предоставен на Общото събрание на акционерите за одобрение.

По точка трета от Дневния ред:

Приема Отчета за дейността на директора за връзки с инвеститорите през 2008г.; същият може да бъде предоставен на Общото събрание на акционерите за одобрение.

По точка четвърта от Дневния ред:

Приема Мотивирания доклад за целесъобразността и условията на сделка по чл.114, ал.3 от ЗППЦК;

По точка пета от Дневния ред:

Предлага на ОСА обложената печалба от дейността на Дружеството за 2008г. в размер на 509 796,92 лв., да се разпредели, изцяло във фонд „Резервен” на Дружеството.

По точка шеста от Дневния ред:

6.1.Предлага на ОСА да освободи като член на СД Кольо Владимиров Николов-по негова молба;

6.2.ОСА да избере нов член на СД в лицето на г-н Георги Велков Велковски, ЕГН 6010151860, притежаващ лична карта № 117066272, издадена на 24.02.2000г. от МВР-Враца, с постоянен адрес: гр. Враца, ж.к.”Сениче 52”, ет.8, ап.40.

По точка седма от Дневния ред:

7.1.Предлага на ОСА да избере Одитен комитет на Дружеството в състав от 2 /двама/ души, с мандат от 1 /една/ година и месечно възнаграждение в размер на 100,00 /сто/ лева месечно;

7.2.Предлага на ОСА да избере за членове на Одитния комитет следните лица:

-Бориска Драганова Борисова, с ЕГН 6109261490, с постоянен адрес гр.Враца, ул.”Стефанка” 23, с лична карта № 607383057, издадена на 15.04.2009 година, с диплом за висше образование серия А 85 № 003681, специалност-„Фин.кредит и застр.дело и квалификация- икономист-осигурител и с необходимият професионален опит по счетоводство;

-Цено Дитков Ценов, с ЕГН 7402101888, с постоянен адрес гр.Враца, ул."Васил Кънчов" 76, вх.Б, ет.5, ап.33, с лична карта № 118618700, издадена на 19.10.2001 г. от МВР Враца, с диплом за висше образование, специалност „Счетоводство и контрол”, и квалификация- магистър по икономика.

По точка осма от Дневния ред:

Предлага на ОСА да избере „ВСИ-КО ОДИТ”ООД, регистриран одитор, притежаващ диплом № 29, с адрес гр.Благоевград, ул."Сан Стефано" № 2, и пореден № 19- съгласно списък на специализираните одиторски предприятия в България- регистрирани одитори, членове на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България през 2009 година, представлявано от Цветан Николов Янчев- дипломиран одитор, за извършване на независим финансов одит и заверка на годишния финансов отчет за 2009г.

По точка девета от Дневния ред:

9.1. На основание чл.223 от ТЗ, свиква редовно Общо събрание на акционерите на 30.06.2009г. от 14.00 часа в седалището на Дружеството: гр.Лом, ул."Александър Стамболийски" № 43. При липса на кворум, на основание чл. 227 ТЗ, събранието да се проведе на 15.07.2009 г. от 14.00 часа на същото място и при същия дневен ред.

9.2. Редовното заседание на Общото събрание на акционерите на Дружеството да се проведе при следния дневен ред:

1. Доклад за дейността на Дружеството през 2008г.; *проект за решение - ОСА приема доклада за дейността на Дружеството през 2008г.;*

2. Отчет за дейността на директора за връзки с инвеститорите за 2008г.; *проект за решение - ОСА приема отчета на директора за връзки с инвеститорите за 2008г.;*

3. Приемане на годишния финансов отчет на Дружеството за 2008г. и доклада на регистрирания одитор; *проект за решение - ОСА приема годишния финансов отчет на Дружеството за 2008г. и доклада на регистрирания одитор;*

4. Разпределение на печалбата от дейността за 2008г.; *проект за решение - ОСА приема предложението на СД за разпределение на печалбата за 2008г.;*

5. Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2008г.; *проект за решение - ОСА освобождава от отговорност членовете на СД за дейността им през 2008г.;*

6. Извършване на промени в състава на Съвета на директорите; *проект за решение- ОСА приема предложението на СД за промени в състава му;*

7. Избор на Одитен комитет на Дружеството и определяне на числеността, мандата и възнаграждението на членовете му; *проект за решение - ОСА приема предложението на СД за избор на Одитен комитет на Дружеството и определяне на числеността, мандата и възнаграждението на членовете му;*

8. Изменение и допълнение Устава на Дружеството; *проект за решение - ОСА приема предложените от СД изменения и допълнения в Устава;*

9. Избор на регистриран одитор за извършване на независим финансов одит и заверка на годишния финансов отчет за 2009г.; *проект за решение - ОСА приема предложението на СД и избира посоченият от него регистриран одитор за извършване на независим финансов одит и заверка на годишния финансов отчет за 2009г.;*

10. Овластяване на СД на Дружеството за извършване на сделка по чл.114 от ЗППЦК; *проект за решение – ОСА овластява СД на Дружеството за извършване на сделка по чл.114 от ЗППЦК;*

11. Разни.

9.3. Одобрява текста на поканата за свикване на редовното заседание на Общото събрание на акционерите на Дружеството.

По точка десета от Дневния ред:

Възлага на Председателя на СД Петър Георгиев Радулов и Прокуриста на Дружеството Кирил Петров Матеев да извършат необходимите правни и фактически действия по свикване на редовното заседание на Общото събрание на Дружеството съобразно взетите по-горе решения.

Приложения: 1. ГФО за 2008г. и доклад на регистрирания одитор; 2. Доклад за дейността на Дружеството през 2008г.; 3. Отчет за дейността на директора за връзки с инвеститорите през 2008 година; 4. Мотивиран доклад за целесъобразността и условията на сделка по чл.114,ал.3 от ЗППЦК; 5.Предложение за изменение и допълнение Устава на Дружеството.

Поради изчерпване на дневния ред, заседанието на Съвета на директорите бе закрито.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ:

1. Петър Георгиев Радулов – Председател

2. Александър Маринов Богоев – Зам.-Председател

3. Кольо Владимиров Николов – член

4. Дарин Илиев Димитров – член

5. Александър Константинов Цолов – член

6. Богдан Дичев Прокопиев- член

Протоколирал:

Светлана Крумова Александрова

/Директор за връзки с инвеститорите/



ПОКАНА

Съветът на директорите на **„ЛОМСКО ПИВО” АД** със седалище гр.Лом, област Монтана, на основание чл.223 от ТЗ, свиква редовно Общо събрание на акционерите (ОСА) на 30.06.2009г. от 14.00 часа в седалището на Дружеството: гр.Лом, ул.„Александър Стамболийски” No 43, при следния дневен ред:

1. Доклад за дейността на Дружеството през 2008г.; *проект за решение - ОСА приема доклада за дейността на Дружеството през 2008г.;*
2. Отчет за дейността на директора за връзки с инвеститорите за 2008г.; *проект за решение - ОСА приема отчета на директора за връзки с инвеститорите за 2008г.;*
3. Приемане на годишния финансов отчет на Дружеството за 2008г. и доклада на регистрирания одитор; *проект за решение - ОСА приема годишния финансов отчет на Дружеството за 2008г. и доклада на регистрирания одитор;*
4. Разпределение на печалбата от дейността за 2008г.; *проект за решение - ОСА приема предложението на СД за разпределение на печалбата за 2008г.;*
5. Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2008г.; *проект за решение - ОСА освобождава от отговорност членовете на СД за дейността им през 2008г.;*
6. Извършване на промени в състава на Съвета на директорите; *проект за решение- ОСА приема предложението на СД за промени в състава му;*
7. Избор на Одитен комитет на Дружеството и определяне на числеността, мандата и възнаграждението на членовете му; *проект за решение - ОСА приема предложението на СД за избор на Одитен комитет на Дружеството и определяне на числеността, мандата и възнаграждението на членовете му;*
8. Изменение и допълнение Устава на Дружеството; *проект за решение - ОСА приема предложените от СД изменения и допълнения в Устава;*
9. Избор на регистриран одитор за извършване на независим финансов одит и заверка на годишния финансов отчет за 2009г.; *проект за решение - ОСА приема предложението на СД и избира посоченият от него регистриран одитор за извършване на независим финансов одит и заверка на годишния финансов отчет за 2009г.;*
10. Овластяване на СД на Дружеството за извършване на сделка по чл.114 от ЗППЦК; *проект за решение – ОСА овластява СД на Дружеството за извършване на сделка по чл.114 от ЗППЦК;*
11. Разни.

Всички акционери се поканват да присъстват лично или чрез представители. Капиталът на Дружеството към 22.05.2009г. е 4 500 000 лева, разпределен в 4 500 000 броя безналични и поименни с право на един глас и с номинална стойност 1 (един) лев всяка. Всеки акционер има право на участие в редовното ОСА. Съгласно чл. 115 б, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, право на глас в ОСА на **„ЛОМСКО ПИВО” АД** имат лицата, които са вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на редовното ОСА, съгласно списък, предоставен от „Централен депозитар” АД, а именно – **16.06.2009г.** Последна дата за сключване на сделки с акции на дружествата на „БФБ- София” е **12.06.2009 г.**

Писмените материали по дневния ред са на разположение на акционерите на адреса на управление на Дружеството от 08.00 до 16.00 часа всеки работен ден и ще

бъдат предоставени безплатно при поискване на лицата, които по закон представляват акционера или неговите пълномощници. Поканата, заедно с материалите за редовното ОСА, са публикувани на интернет страницата на „ЛОМСКО ПИВО” АД - www.lomskopivo.com за времето от обявяването на поканата в Търговския регистър до приключване на ОСА.

Акционери, които притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на ОСА по реда на чл. 223а от Търговския закон. Не по-късно от **15.06.2009г.** лицата по предходното изречение представят за обявяване в Търговския регистър списък на въпросите, които ще бъдат включени в дневния ред и предложенията за решения. С обявяването в Търговския регистър въпросите се смятат включени в предложения дневен ред. Акционерите представят на Комисията за финансов надзор и по седалището и адреса на управление на „ЛОМСКО ПИВО” АД най-късно на следващия работен ден след обявяването на въпросите в Търговския регистър, материалите по чл. 223а, ал. 4 от Търговския закон, а именно - въпросите, които ще бъдат включени в дневния ред, предложенията за решения и писмените материали.

Акционерите могат да задават по време на ОСА въпроси относно точките от дневния ред, точките, включени в дневния ред по реда на чл. 223а от ТЗ, както и въпроси относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на Дружеството, освен за обстоятелства, които представляват вътрешна информация, независимо дали те са свързани с дневния ред. Членовете на Съвета на директорите са длъжни да отговарят вярно, изчерпателно и по същество на зададените въпроси.

При липса на кворум, на основание чл. 227 от ТЗ, редовното ОСА ще се проведе на **15.07.2009г.** от 14.00 ч. на същото място и при същия дневен ред. В дневния ред на новото заседание не могат да бъдат включвани въпроси по реда на чл. 223а от ТЗ.

Регистрацията на акционерите, ще се извършва в деня на ОСА от 9.30 до 10.30 часа.


За участие в редовното ОСА на „ЛОМСКО ПИВО” АД акционерите се легитимират с представяне на документ за самоличност на физическите лица – акционери или с представяне на удостоверение за актуална търговска регистрация на акционери – юридически лица и с представяне на документ за самоличност на законните им представители.

Правила за гласуване чрез пълномощник: В случай, че акционер упълномощи друго лице да го представлява на редовното ОСА, пълномощникът освен посочените документи следва да представи и изрично писмено нотариално заверено пълномощно за конкретното събрание, съответстващо на изискванията на чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК. Образец на пълномощно за участие в редовното ОСА съставлява Приложение № 1 към настоящата покана. В случаите на представителство на физическо лице – акционер от пълномощник, пълномощникът представя документ за самоличност и изрично нотариално заверено пълномощно за участие в конкретното събрание, в съответствие с чл. 116, ал.1 от ЗППЦК. В случаите на представителство на юридическо лице от пълномощник – физическо лице, пълномощникът следва да представи документ за самоличност, изрично нотариално заверено пълномощно за участие в конкретното събрание, в съответствие с чл. 116, ал.1 от ЗППЦК и удостоверение за актуална търговска регистрация на акционера – юридическо лице. В случаите на представителство на юридическо лице от пълномощник – юридическо лице, следва да се представи документ за самоличност на представляващия юридическото лице - пълномощник, удостоверение за актуална търговска регистрация на юридическото лице – пълномощник, изрично нотариално заверено

юридическото лице - пълномощник, удостоверение за актуална търговска регистрация на юридическото лице – пълномощник, изрично нотариално заверено пълномощно за участие в конкретното събрание, в съответствие с чл. 116, ал.1 от ЗППЦК и удостоверение за актуална търговска регистрация на юридическото лице – акционер. Акционерите в дружеството имат право да упълномощят всяко физическо или юридическо лице да участва и да гласува в общото събрание от тяхно име. Чл. 220, ал. 1, изречение трето от Търговския закон не се прилага, ако акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките от дневния ред. Пълномощникът има същите права да се изказва и да задава въпроси на общото събрание, както акционерът, когото представлява. Пълномощникът може да представлява повече от един акционер в общото събрание на дружеството. В този случай пълномощникът може да гласува по различен начин по акциите, притежавани от отделните акционери, които представлява. Упълномощаването може да се извърши и чрез използване на електронни средства. Пълномощникът е длъжен да упражнява правото на глас в съответствие с инструкциите на акционера, съдържащи се в пълномощното. В случаите, когато в пълномощното не е посочен начинът на гласуване по отделните точки от дневния ред, в него трябва да се посочи, че пълномощникът има право на преценка дали и по какъв начин да гласува. Преупълномощаването с правата, предоставени на пълномощник, както и пълномощното, дадено в нарушение на правилата на чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК, са нищожни. Образец на пълномощното е на разположение и на електронната страница на Дружеството – www.lomskopivo.com. При поискване, образец на писменото пълномощно се предоставя и след свикване на ОСА.

„ЛОМСКО ПИВО” АД ще получава и приема за валидни уведомления и пълномощни по електронен път на следния електронен адрес: osa@lomskopivo.com, като електронните съобщения следва да са подписани с универсален електронен подпис (УЕП) от упълномощителя и към тях да е приложен електронен документ (електронен образ) на нотариално завереното пълномощно за конкретното събрание, който също да е подписан с универсален електронен подпис (УЕП).

Председател на СД:


/Петър Радулов/

Прокурисг:


/Кирил Матеев /

ПЪЛНОМОЩНО

Долуподписаният (те),
.....
.....

(трите имена, ЕГН, документ за самоличност и постоянен адрес на физическото лице, съответно фирмата, седалище и адрес на управление и ЕИК на юридическото лице),

в качеството си на акционер, притежаващ/словом.....

...../ броя

безналични и поименни акции от капитала на „Ломско пиво” АД, гр. Лом, ЕИК 111008825, на основание чл. 226 от Търговския закон и чл. 116 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа,

УПЪЛНОМОЩАВАМ(Е)

.....
.....

(трите имена, ЕГН, документ за самоличност и постоянен адрес на физическото лице, съответно фирмата, седалище и адрес на управление и ЕИК на юридическото лице)

да ме(ни) представлява(т) заедно и поотделно на редовното Общото събрание на акционерите (ОСА), което ще се проведе на 30.06.2009 г. от 14.00 часа по седалището на Дружеството, на следния адрес: гр. Лом, ул. ”Александър Стамболийски” № 43, и да гласува(т) с всички притежавани от мен (нас) акции по въпросите от дневния ред съгласно указания по-долу начин, а именно:

1. Доклад за дейността на Дружеството през 2008г.; проект за решение - ОСА приема доклада за дейността на Дружеството през 2008г.;
2. Отчет за дейността на директора за връзки с инвеститорите за 2008г.; проект за решение - ОСА приема отчета на директора за връзки с инвеститорите за 2008г.;
3. Приемане на годишния финансов отчет на Дружеството за 2008г. и доклада на регистрирания одитор; проект за решение - ОСА приема годишния финансов отчет на Дружеството за 2008г. и доклада на регистрирания одитор;

4. Разпределение на печалбата от дейността за 2008г.; *проект за решение - ОСА приема предложението на СД за разпределение на печалбата за 2008г.*;
5. Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2008г.; *проект за решение - ОСА освобождава от отговорност членовете на СД за дейността им през 2008г.*;
6. Извършване на промени в състава на Съвета на директорите; *проект за решение- ОСА приема предложението на СД за промени в състава му*;
7. Избор на Одитен комитет на Дружеството и определяне на числеността, мандата и възнаграждението на членовете му; *проект за решение - ОСА приема предложението на СД за избор на Одитен комитет на Дружеството и определяне на числеността, мандата и възнаграждението на членовете му*;
8. Изменение и допълнение Устава на Дружеството; *проект за решение - ОСА приема предложените от СД изменения и допълнения в Устава*;
9. Избор на регистриран одитор за извършване на независим финансов одит и заверка на годишния финансов отчет за 2009г.; *проект за решение - ОСА приема предложението на СД и избира посоченият от него регистриран одитор за извършване на независим финансов одит и заверка на годишния финансов отчет за 2009г.*;
10. Овластяване на СД на Дружеството за извършване на сделка по чл.114 от ЗППЦК; *проект за решение – ОСА овластява СД на Дружеството за извършване на сделка по чл.114 от ЗППЦК*;
11. Разни.

Предлагани решения:

По т.1: ОСА приема доклада за дейността на Дружеството през 2008г.;

По т.2: ОСА приема отчета на директора за връзки с инвеститорите за 2008г.;

По т.3: ОСА приема годишния финансов отчет на Дружеството за 2008г. и доклада на регистрирания одитор;

По т.4: ОСА приема предложението на СД за разпределение на печалбата за 2008г.;

По т.5: ОСА освобождава от отговорност членовете на СД за дейността им през 2008г.;

По т.6: ОСА приема предложението на СД за промени в състава му;

По т.7: ОСА приема предложението на СД за избор на Одитен комитет на Дружеството и определяне на числеността, мандата и възнаграждението на членовете му;

По т.8: ОСА приема предложените от СД изменения и допълнения в Устава;

По т.9: ОСА приема предложението на СД и избира посоченият от него регистриран одитор за извършване на независим финансов одит и заверка на годишния финансов отчет за 2009г.;

По т.10: ОСА овластява СД на Дружеството за извършване на сделка по чл.114 от ЗППЦК;

По т.11: не предлага проекторешения.

Начин на гласуване:

По т.1: Пълномощникът да гласува”.....” относно приемане доклада за дейността на Дружеството през 2008г.;

По т.2: Пълномощникът да гласува”.....” относно приемане отчета на директора за връзки с инвеститорите за 2008г.;

По т.3: Пълномощникът да гласува”.....” относно приемане годишния финансов отчет на Дружеството за 2008г. и доклада на регистрирания одитор;

По т.4: Пълномощникът да гласува”.....” относно приемане предложението на СД за разпределение на печалбата за 2008г.;

По т.5: Пълномощникът да гласува”.....” относно освобождаване от отговорност членовете на СД за дейността им през 2008г.;

По т.6: Пълномощникът да гласува”.....” относно приемане предложението на СД за промени в състава му;

По т.7: Пълномощникът да гласува”.....” относно приемане предложението на СД за избор на Одитен комитет на Дружеството и определяне на числеността, мандата и възнаграждението на членовете му;

По т.8: Пълномощникът да гласува”.....” относно приемане предложените от СД изменения и допълнения в Устава;

По т.9: Пълномощникът да гласува”.....” относно приемане предложението на СД и избира посоченият от него регистриран одитор за извършване на независим финансов одит и заверка на годишния финансов отчет за 2009г.;

По т.10: Пълномощникът да гласува”.....” относно овластяване СД на Дружеството за извършване на сделка по чл.114 от ЗППЦК;

По т.11: Разни.....

(волеизявлението се отбелязва с изрично посочване на начина на гласуване за всяко от предлаганите решения по въпросите от дневния ред. В случаите на непосочване на начина на гласуване за предлаганите решения по въпросите от дневния ред пълномощникът има право на преценка, дали да гласува и по какъв начин)

Упълномощаването обхваща (не обхваща) въпроси, които са включени в дневния ред при условията на чл. 223а, ал. 1 ТЗ и не са съобщени или обявени съобразно чл. 223 ТЗ . В случаите по чл. 231, ал. 1 ТЗ пълномощникът има право на собствена преценка, дали да гласува и по какъв начин *(волеизявлението се отбелязва със зачеркване на ненужното)*.

Преупълномощаването с изброените по – горе права съгласно чл. 116 от Закона за публично предлагане на ценни книжа е нищожно.

Упълномощител (и):

Г О Д И Ш Е Н Д О К Л А Д

за дейността на

“ЛОМСКО ПИВО” АД

през 2008 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

I. ОБЩ ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА НА «ЛОМСКО ПИВО» АД ПРЕЗ 2008 Г.	3
II. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №10 ОТ НАРЕДБА №2 ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПУБЛИЧНИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИТЕ ЕМИТЕНТИ НА ЦЕННИ	4
III. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО	14
IV. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПРОГРАМАТА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ	15
V. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №11 ОТ НАРЕДБА №2 НА КФН	17

I. ОБЩ ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА НА «ЛОМСКО ПИВО» АД ПРЕЗ 2008 Г.

Изминалата 2008 финансова година „Ломско пиво” АД Лом, ще запише в своя исторически път като още една година от дейността на дружеството, през която както ръководния състав, така и работниците и служителите му положиха достатъчно усилия за подобряване управленческата и производствената дейност, намиране на решения за осъществяването им с оглед утвърждаване на търговската марка на дружеството– пиво от серията „Алмус” , ”Шопско” и „София”.

И през този период Съветът на директорите извърши активна и полезна работа в интерес на подобряване на материално-техническото състояние на производствените мощности, поддържане на високо ниво на качество на произвежданото пиво, подобряване на социално-битовите условия на работниците и служителите, разширяване и утвърждаване на пазара на готовата продукция чрез усъвършенстване на рекламната дейност и подобряване на маркетинга.

Капитал на дружеството. Увеличение на капитала.

Капиталът на дружеството е 4 500 000 лева, разпределен в 4 500 000 броя обикновени поименни, безналични, свободно прехвърляеми с право на глас акции с номинална стойност на една акция – 1 лв.

На 27 май 2008 г. Съветът на директорите взе решение за увеличаване на капитала на “Ломско пиво” АД от 4 500 000 (четири милиона и петстотин хиляди) лева на 6 000 000 (шест милиона) лева чрез издаване на 1 500 000 (един милион и петстотин хиляди) броя обикновени безналични акции с право на глас, с номинална стойност в размер на 1 (един) лев всяка една и с емисионна стойност в размер на 3 (три) лева всяка една. Като за успешно увеличение на капитала на дружеството, ще се счита записването и заплащането на минимум 500 000 (петстотин хиляди) броя нови акции;

Отчитайки сложната ситуация на световните фондови пазари и ниската ликвидност, която през трето тримесечие на 2008 г. се установи на българския капиталов пазар, както и желанието да се даде възможност за по-добра инвестиция от страна на бъдещите акционери, Съветът на директорите на „Ломско пиво” АД прие решение, във връзка с взето решение от Съвета на директорите на 27.05.2008 г. за увеличаване на капитала на “Ломско пиво” АД, да намали емисионната стойност на една акция от увеличението на капитала на дружеството от 3.00 лева на 2.50 лева за акция.

Процедурата по увеличението стартира по-късно от предвиденото, с оглед изчакване и подобряване на състоянието българския пазар на акции. Но към края на 2008 г. Световната финансова криза се разрази с пълна сила и наблюдаваното отегляне на инвеститорите от нашия пазар продължи. Увеличението бе неуспешно и капиталът на дружеството остана непроменен.

Изплатен дивидент

През 2008 г. бе изплатен дивидент в размер на 450 х.лв. или /0,10 лв.на акция, съгласно решение на Общото събрание на акционерите, проведено на 31.07.2008 година

ПРИЛОЖЕНИЕ №10 ОТ НАРЕДБА №2 ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПУБЛИЧНИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИТЕ ЕМИТЕНТИ НА ЦЕННИ

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

Въз основа на данните от Отчета за доходите на предприятието за 2007г. се обособяват приходи от продажби на продукция, стоки, услуги и материали и относителният им дял спрямо общите приходи от дейността както следва:

- приходи от основна дейност – 11 212 х.л. пиво за 6 501 х.лв. (90%);
- приходи от продажба на стоки в магазин за търговия на дребно - 73 х.лв.(1%);
- приходи от продажба на услуги /отдаване под наем на билбордове, материали, фактурирана ел.енергия , амбалаж и други/ - в размер на 660 х. лв. (9%);

През отчетната финансова година общите приходи от дейността са се увеличили с 541 х.лв.спрямо предходния отчетен период, което е ръст от 7.48 %. Печалбата преди облагане с данъци е намалена с 463 х.лв. / 44,64%/, а общите разходи за дейността са увеличени с 34,86% или с 855 х.лв. спрямо предходен период.

В ГФО за 2008 г. не е включена продуктова такса като част от нетните приходи от продажби, тъй като съгласно Закона за управление на отпадъците /ЗУО/, „Ломско пиво” АД е член на Организация по оползотворяване на отпадъците – „Екобулпак” АД. На основание чл.49 ал./2/ от Наредбата за опаковките и отпадъците от опаковки, Министерството на околната среда и водите /МОСВ/ следва в срок до 30.04.2009 г. да се произнесе дали признава дейността на „Екобулпак” АД, съответно на нейните членове за 2008 год., при което „Ломско пиво” АД ще има право да признае включената в статия „Нетни приходи от продажба на продукция” от Отчета за доходите продуктова такса в размер 490 113.44 лв. В резултат на това и финансовия резултат бележи намаление спрямо предходен отчетен период, където продуктова такса е включена в нетните приходи от продажби.

Предвид затрудненията и невъзможността за спазване на законоустановените срокове за представяне на заверен от дипломиран експерт-счетоводител ГФО, произтичащи от ежегодното закъснение на МОСВ да се произнесе дали признава дейността на „Екобулпак” АД, съответно на „Ломско пиво” АД за 2008 год., дружеството представя своя отчет без продуктова такса, която ще бъде включена като текущ приход в нетните приходи от продажби през 2009 г.

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

Приходите през отчетния период приходите на дружеството са разпределени в следните категории дейности:

Приходи от дейността общо : 7 234 х.лв. в т.ч.:

▶ Приходи от продукция	6 501 х.лв.
- на вътрешен пазар	5 632 х.лв.
- на външен пазар	869 х.лв.
▶ Приходи от стоки	73 х.лв.
▶ Други приходи	660 х.лв.

От общият приход от основна дейност в размер на 6 501 х.лв., предприятието е реализирало приходи от продажба на пиво за вътрешният пазар за 5 632 х.лв, и за пазари в Общността 869 х.лв.

През 2008 г. снабдяването със суровини и материали, необходими за протичане на производствения процес се осъществява от доставчици, намиращи се на територията на страната, като някои от тях са както следва:

Ечемик

„Агро Инвест Инженеринг” АД;

Малц на ишлеме

„Серал 3”ООД Варна;

Хмелов гранулат

„Бомиган Лупекс къмпани”ООД София

Бутилки и капачки – PET и капачки тип „корки”

„Метикар „АД Медковец;

Етикети

ЕТ „ Дали-Иван Маревски” Благоевград;

Въглероден диоксид

„Линдегаз България” ЕООД София;

Мазут

“ЛОМСКО ПИВО” АД

„Неонтранс”ЕООД София;

Име на основни доставчици /мажоритарен собственик	Вид на стоката /услуга	% от продажби	Условия за плащане /срочност	Срок на плащане (год.)	Договор (да / не)
„Сереал 3”ООД, Варна	малц	70	Незабавно	13	да
Неонтранс ЕООД	мазут	20	На падеж по банков път	4	да

Дружеството не се намира в каквато и да било зависимост от всеки отделен доставчик, както и няма свързаност, освен с „Агро Инвест Инженеринг” АД – мажоритарен собственик .

С клиентите „Ломско пиво”АД работи въз основа на сключени договори за продажба на готова продукция и не се намира под някаква зависимост от тях и нито един от клиентите не е свързано лице с дружеството.

Име на основни клиенти /мажоритарен собственик	Вид на стоката /услуга	% от продажби	Условия за плащане /срочност	Срок на плащане (год.)	Договор (да / не)
Монтгруп ЕООД Монтана	пиво	25	Банков път	5	да
Илинекс ООД Монтана	пиво	30	Банков път	5	да
ЕТ Импулс Видин	пиво	13	Банков път	5	да
ЕТ Пептранс Лом	пиво	10	Банков път	10	да

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

През отчетния период няма големи сделки и такива от съществено значение за емитента.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, 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 периода 01-01-2008 – 31-12-2008 г. са сключени сделки с мажоритарния собственик “Агро Инвест Инженеринг” АД, както следва :

“Агро Инвест Инженеринг” АД е продавач, а “Ломско пиво” АД купувач на сделка на стойност - 786 х.лв. /с ДДС/;

“Ломско пиво” АД е продавач, а “Агро Инвест Инженеринг” АД е купувач на сделка на стойност 66 х.лв. /с ДДС/.

През 2008 г. са сключени и следните сделки:

Сделките, в които “Енемона” АД е продавач, а “Ломско пиво” АД купувач, възлизат на 197 х.лв. /с ДДС/.

Сделките, в които “Ломско пиво” АД е продавач, а “Енемона” АД – купувач са в размер на 295 х.лв./с ДДС/.

„Ескоинженеринг” АД – продавач, а „Ломско пиво” АД – купувач на стойност - 102 х.лв. /с ДДС/.

„Енемона Ютилитис” ЕАД – продавач, а „Ломско пиво” купувач на сделка на стойност – 34 х.лв./с ДДС/.

Няма сделки, които са извън обичайната дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна.

- 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 2008 г. няма събития и показатели с необичаен за емитента характер.

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

През годината няма сделки, водени извънбалансово, които биха оказали въздействие върху дейността на емитента.

- 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**

„Ломско пиво „АД е акционер в „Екобулпак” АД, като притежава 15 броя обикновени, поименни, с право на глас акции, с номинална стойност на една акция 100.00 лв. и дял в общия размер на капитала на „Екобулпак” АД в размер на 0,31% .

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

Краткосрочни и дългосрочни банкови заеми:

№	ФИНАНСОВ А ИНСТИТУЦИ Я	ВИД КРЕДИТ	ОДОБРЕН РАЗМЕР	НАСТОЯЩА ЕКСПОЗИЦИЯ 31.12.2008	КРАЕН СРОК
1	ОББ АД	Инвестиционен к-т	310 000.00 eur	171 249.00 eur	25.05.2011
2	ОББ АД	Овърдрафт	400 000.00 лв.	375 051.81 лв.	17.04.2009
3	Юробанк и Еф Джи АД	Инвестиционен к-т	250 000.00 лв.	18 664.16 лв.	11.04.2009
4	Юробанк и ЕФ Джи АД	Овърдрафт	900 000.00 лв.	898 344.02 лв.	26.10.2009

Заеми на “Ломско пиво” АД , отпуснат от заемодателя „Енемона” АД по следните Договори:

Договор от 20.11.2007 год. на стойност 130 000 лв. при лихвен процент - 10% и срок на погасяване до 31.03.2008 год. По договора е подписан Анекс, с който срокът се удължава до 31.12.2008 г.

Договор от 28.11.2007 год. на стойност 120 000 лв. при лихвен процент –10% и срок на погасяване до 30.06.2008 год.
Подписан е анекс до 31.12.2008 г.

Към 31.12.08 г. задължението по договорите е в размер на 250 000 лв.

Заеми на “Ломско пиво” АД , отпуснат от заемодателя „Енергомонтаж АЕК” АД по следните Договори:

Договор от 14.10.2008 год. на стойност 50 000 лв. при лихвен процент –10% и срок на погасяване до 30.11.2008 год. По договора е подписан Анекс, с който срокът се удължава до 31.12.2008 г.

Към 31.12.08 г. задължението по договора в размер на 25 000 лв.

- 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**

През 2008 г. емитентът няма сключени договори за заем като заемодател или предоставяни гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани предприятия.

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

През отчетния период няма нова емисия ценни книжа.

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

Въз основа на направен анализ на резултатите от финансовия отчет на дружеството към 31.12.2008 г. и при съпоставка с публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година СД установи при прогноза за 2008 общо за годината 8 489 х. лв. разходи за дейността, дружеството отчита за

периода 6 661 х.лв., а при прогнозиран приходи в размер на 9 639 х.лв., дружеството отчита 7 235 х.лв. Реализираната печалба от дейността в размер на 574 х. лв. а прогнозната е 1 150 х.лв.

Това е в резултат на водената политика от страна на ръководството за снижаване на разходите, чрез договаряне на доставни цени на основните суровини за производството при най-изгодни условия при фактически ръст на същите на пазара, преразглеждане на разходните норми за основни суровини и материали/ечемик, малц, мазут, капачки и етикети/.

Намалението на приходите е в резултат на снижаване ръста на продажбите на пиво през четвъртото тримесечие на 2008 г., обусловено както от икономическа криза у нас, както и влиянието и върху външните пазари.

Намалената печалба е следствие основно от изключването на продуктовата такса от нетните приходи за отчетния период.

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

В хода на обичайната си стопанска дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните, от които са валутен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска се осъществява текущо под прякото ръководство на Изпълнителния директор и финансовите експерти на дружеството.

По-долу са описани различните видове рискове, на които е изложено дружеството при осъществяване на търговските му операции, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

Валутен риск

Дружеството осъществява своите сделки основно на вътрешния пазар. По отношение на сделките извън територията на Р. България, такива през отчетния период са осъществявани в рамките на Европейската общност – Румъния, Германия и Унгария и дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото почти всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и евро.

За контролиране на валутния риск в дружеството има въведена система на планиране на доставките от внос и контрол върху предстоящите плащания.

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някои от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си.

Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи: парични средства и вземания от клиенти.

Паричните средства в дружеството и разплащателните операции са разпределени в следните банки - Юробанк и Еф Джи България АД, ОББ АД, Уникредит Булбанк АД, с висока репутация и стабилна ликвидност, което ограничава риска относно паричните средства и паричните еквиваленти.

Дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск. Неговата политика относно плащанията по сделки, свързани с продажба на бира е да се извършват при условията на една отложена фактура.

Събираемостта и концентрацията на вземанията се следи текущо, съгласно установената политика на дружеството. За целта ежедневно се прави преглед от финансово-счетоводния отдел на откритите позиции по клиенти, както и получените постъпления, като се извършва анализ на неплатените суми и състоянието на клиента. Ежеседмично се представя справка на Изпълнителния директор за задълженията към момента на всеки клиент.

За да контролира риска дружеството следи за плащане на нововъзникналите задължения, а натрупаните стари задължения се погасяват по индивидуални споразумения с длъжниците.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения, съгласно техния падеж.

То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства и добра способност на финансиране на стопанската си дейност. Дружеството ползва и привлечени кредитни ресурси.

Дружеството управлява ликвидността на активите и пасивите си чрез задълбочен анализ на структурата и динамиката им и прогнозиране на бъдещите входящи и изходящи парични потоци.

Риск на лихвоносните парични потоци

Дружеството няма лихвоносни активи, с изключение на свободните парични средства в банки, затова приходите и оперативните парични потоци са независими, от промените в пазарните лихвени равнища.

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

Към 31.12.2008 „Ломско пиво ” АД разполага с парични средства на стойност 72 х. лв., като същевременно са погасени значителна част от задълженията ѝ. Това, от своя страна, в комбинация със значително увеличената капиталова база, обуславя добра възможност за набиране на

финансови средства за изпълнение на инвестиционните проекти на „Ломско пиво” АД.

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

През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи на управление на емитента и на дружеството не е известна информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи на управление на неговата икономическа група.

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

Честното и вярно представяне на информацията във финансовите отчети на „Ломско пиво” АД се гарантира от систематичното прилагане на счетоводната политика на дружеството, на базата на спазване принципа на текущо счетоводно отчитане.

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

Дружеството има едностепенна система на управление – Съвет на директорите, който е в следния състав:

1. Кольо Владимиров Николов- Изпълнителен директор;
2. Петър Георгиев Радулов - Председател на СД;
3. Александър Константинов Цолов- Член на СД;
4. Дарин Илиев Димитров - Член на СД;
5. Александър Маринов Богоев- Член на СД;
6. Богдан Дичев Прокопиев- Член на СД.

Бе извършена промяна и за Председател на СД бе избран г-н Радулов.

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, включително

През 2008 г. членовете на Съвета на директорите са получили следните суми в парично изражение:

Кольо Владимиров Николов	2 640 лв.
Александър Константинов Цолов	2 640 лв.
Александър Маринов Богоев	2 640 лв.
Петър Георгиев Радулов	2 640 лв.

Дарин Илиев Димитров
Богдан Дичев Прокопиев

2 640 лв.
2 640 лв.

Непарични възнаграждения не са получавани;

Условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината няма, както и дължими суми от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

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

Не са на лице данни за акции, притежавани от управителните и контролни органи и висшия ръководен състав на емитента към края на 2008 финансова година.

- 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**

На дружеството не е известна информация за 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.

- 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, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента;

21. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция:

Светлана Крумова Александрова
 тел. + 359 2 80 54 864
 факс: +359 2 80 54 790
 e-mail: s.aleksandrova@enemona.com

ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

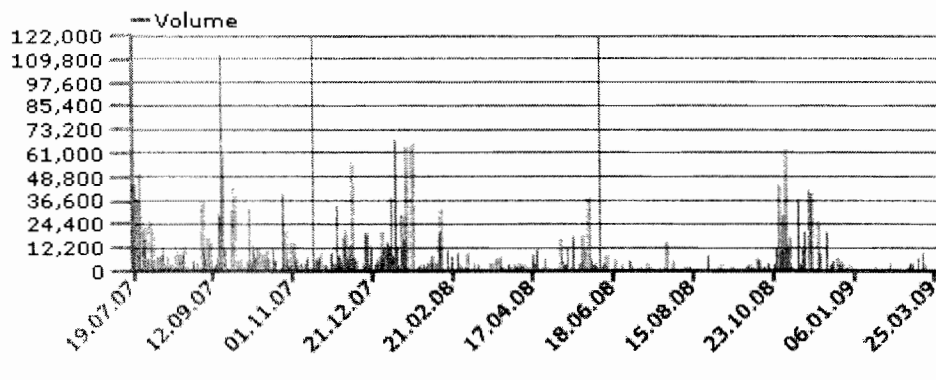
	I трим. 2008г.	II трим. 2008г.	III трим. 2008г.	IV трим. 2008г.	януари декември 2008
Общо сделки	911 броя	495 броя	197 броя	354 броя	1 957 броя
Общо изтъргвани акции	526 967 броя	331 922 броя	63 411 броя	459 926 броя	1 382 226 броя
Средна цена	3,566 лева	3,463 лева	2,878 лева	1,557 лева	2.841 лева
Обща сума на сключените сделки	1 879 388 лева	1 149 567 лева	182 537 лева	716 372 лева	3 927 866,74 лева

Изменение в цената на акциите за 2008 г.

“ЛОМСКО ПИВО” АД



Изтъргувани обеми през 2008 г.



II. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПРОГРАМАТА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

Съветът на директорите на „Ломско пиво“ АД, с протокол от заседание на 07 юли 2008 г., прие „ПРОГРАМА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ”

„Ломско пиво” АД е публично дружество с едностепенна система на управление. Всички членове на СД отговарят на законовите изисквания за заемане на длъжността им. Функциите и задълженията на корпоративното ръководство, както структурата и компетентностите му са в съответствие с нормативната уредба. В годишния доклад са оповестени възнагражденията на членовете на СД в съответствие със законовите норми. Акционерите имат лесен достъп до информацията за възнагражденията. Членовете на СД избягват и не допускат реален или потенциален конфликт на интереси.

Съгласно новоприетия ЗНФО дружеството следва да създаде Одитен комитет. Той се избира от ОСА на „Ломско пиво” АД След изборът на одитен комитет, той ще предложи пред ОСА кандидатури за независим одитор за извършване на проверка и заверка на ГФО за 2009 г..

Повишаване доверието на акционерите, инвеститорите и заинтересуваните от управлението и дейността на дружеството лица бе един от основните ангажименти на корпоративното управление.

„Ломско пиво” АД гарантира равнопоставеното третиране на всички акционери, включително миноритарните и чуждестранните акционери, като е длъжно да защитава техните права:

- 1)Участие и право на глас на всички акционери в общото събрание на акционерите;
- 2)Участие при избора на управителните органи;
- 3)Участие при вземането на решения от компетентността на общото събрание на акционерите, свързани с важни корпоративни събития;
- 4)Равнопоставеност на акционерите и защита на миноритарните акционери;
- 5)Защита на заинтересованите лица и насърчаване на сътрудничеството между дружеството и заинтересованите лица;
- 6)Ясно дефинирани отговорности на корпоративните ръководни органи и отчетност пред акционерите.

Следвайки политиката за повече прозрачност в отношенията с акционерите, инвеститорите и обществеността, „Ломско пиво” АД е оповестило медиите, чрез които разкрива регулираната информация:

информационна агенция/медия	информационен адрес
„Инвестор.БГ” АД, публична компания, притежаваща 16 информационни уеб-портала	www.bull.investor.bg

СД на „Ломско пиво” АД счита, че с дейността си през 2008 г. е създал предпоставки за достатъчна прозрачност във взаимоотношенията си с инвеститорите, финансовите медии и анализатори на капиталовия пазар.

На електронната страница на компанията – www.lomskopivo.com, е създаден раздел „За инвеститори”. Целта на тази секция е да улесни получаването на актуална и навременна информация от инвеститорите на дружеството. В този раздел се съдържа информация относно финансовото и икономическо състояние на компанията, както и материали от проведени и предстоящи корпоративни събития.

На електронната страница са публикувани координатите на дружеството, както и тези на директора за връзка с инвеститорите, чрез което акционери и заинтересувани лица се насърчават да търсят необходимата им информация.

Свикването на редовното годишно общо събрание на акционерите се извършва в съответствие и с установените правила за даване на публичност на поканата, дневния ред и конкретните предложения за решения. Всички писмени материали по точките от дневния ред се предоставят на разположение на акционерите в офиса и на интернет страницата на дружеството.

Финансовите отчети се публикуват на електронната страница на „Ломско пиво” АД непосредствено след изпращането им на регулаторния орган и на обществеността, което дава възможност за контрол от акционерите, инвеститорите и всички заинтересувани лица.

В заключение можем да обобщим, че дейността на Съвета на директорите на дружеството през 2008 година е била в съответствие с приетата „Програма за ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ”

III. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №11 ОТ НАРЕДБА №2 НА КФН

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

№	Вид на акционерите	Бр. акционери	Бр. акции
1.	индивидуални участници	745	563 794
2.	юридически лица	50	3 396 206
	Общо:	795	4 500 000

Акциите са безналични, обикновени, с право на глас и с единична номинална стойност ед. л. злато **ISIN код на емисията - BG1100043071**

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 предвидени ограничения за притежаване на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.

3. **Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите**

Към края на 2008 г. най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание притежава „Агро Инвест Инженеринг” АД, гр. Лом - 2 396 609 броя акции или 53.26% от капитала на дружеството.

Акционер	% участие
„Агро инвест инженеринг” АД	53.26
„Асет Мениджмънт” ЕООД	8.73

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

Няма акционери със специални контролни права.

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**

Дружеството няма система за контрол при упражняване на правото на глас, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява директно от тях.

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

Дружеството няма ограничения върху правата на глас.

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 акционерите, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

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

Общото събрание решава с мнозинство от поне 2/3 /две трети/ от представените на Общото събрание акции. Избирането и освобождаването на членовете на Съвета на директорите. Членовете на Съвета на директорите се избират за срок от 5 години. Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбирани без ограничения. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането на нов Съвет на директорите от Общото събрание.

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

„Ломско пиво” АД има едностепенна система на управление. Органите на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. Общото събрание включва акционерите с право на глас. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на общото събрание. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен за конкретно общо събрание, с изрично, нотариално заверено пълномощно и да има минималното съдържание съгласно наредбата. Дружеството се управлява от Съвет на директорите, избран от общото събрание на акционерите.

Членове на Съвета на директорите:

1. Петър Георгиев Радулов – Председател на Съвета на директорите;
2. Александър Маринов Богоев – Заместник Председател на Съвета на директорите;
3. Дарин Илиев Димитров – Член на Съвета на директорите;
4. Кольо Владимиров Николов – Член на Съвета на директорите;
5. Александър Константинов Цолов – Член на Съвета на директорите;
6. Богдан Дичев Прокопиев- Член на Съвета на директорите;

Представителство:

Дружеството се представлява от Кольо Владимиров Николов– Изпълнителен Директор;

Съгласно чл.12.1.и чл.12а.1. от Устава на дружеството на основание чл. 196 ТЗ, считано от датата на регистриране на промяната в устава на Дружеството, приета под условие, че дружеството стане публично с решение на общото събрание на акционерите от 10.05.2007 година, Съветът на директорите може в срок от 5 (пет) години от датата на регистрация на тази промяна в уставата в търговския регистър да увеличи капитала на Дружеството до 10 000 000 (десет милиона) лева чрез издаване на нови акции, а също и че СД може да

взема решение за издаване на варианти, които да дават право да се записват нови акции на Дружеството в съотношение, по цена и при други условия, определени от Съвета на директорите.

10. Съществени договори на дружеството, които пораждаат 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

В дружеството не са на лице съществени договори, които пораждаат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях.

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

Между „Ломско пиво” АД и негови служители няма споразумения за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Съвет на директорите на „Ломско пиво” АД :

1. Петър Георгиев Радулов
Председател на Съвета на директорите;



2. Александър Маринов Богоев
Заместник Председател на Съвета на директорите;



3. Кольо Владимиров Николов
Член на Съвета на Директорите;



4. Александър Константинов Цолов
Член на Съвета на Директорите;

5. Дарин Илиев Димитров
Член на Съвета на Директорите;

6. Богдан Дичев Прокопиев
Член на Съвета на Директорите;



ОТЧЕТ
на Светлана Крумова Александрова, Директор за връзки с инвеститорите
на "Ломско пиво" АД
за дейността през 2008 година

Уважаеми Дами и Господа - акционери на "Ломско пиво" АД,

На Вашето внимание представям кратък отчет за дейността ми като Директор за връзки с инвеститорите. На тази длъжност съм назначена от 18 май 2007 г.

В Закона за публично предлагане на ценни книжа са регламентирани задълженията на Директора за връзка с инвеститорите, които накратко включват:

1. Да поддържа непрекъснат диалог с инвеститори, борсови аналитици и да осигурява информация за потенциални инвеститори;
2. Да осъществява връзка между управителния орган и неговите акционери и лицата, проявили интерес да инвестират в ценни книжа на дружеството, като се предоставя информация относно текущото финансово и икономическо състояние на дружеството.
3. Да поддържа регистър за изпратените материали до Комисията за финансов надзор, регулирания пазар и Централния депозитар, както и постъпилите допълнителни искания по предоставената информация.
4. Да подготвя и систематизира материали за Общото събрание на акционерите;
5. Да води и съхранява протоколи от заседанията на Съвета на директорите;
6. Да изготвя отчети и информация до Комисията за финансов надзор, Централен депозитар АД, Българска фондова борса и обществеността;

Директорът за връзки с инвеститорите е задължен да се отчита за дейността си пред акционерите на годишното Общо събрание.

През 2008 г. дейността ми се подчиняваше на нормативните изисквания и на възникналите текущи въпроси за решаване.

Координирах изготвянето и навременното изпращане на всички необходими отчети и уведомления до държавния регулиращ орган, до регулирания капиталов пазар, Централен депозитар АД и обществеността. Необходимата отчетност, която изисква Комисията по финансов надзор е изготвена и представена в изискуемия срок.

Предоставяна е и устна информация на акционери, инвеститори и масмедии, интересувачи се от дейността на дружеството.

В дейността ми се включва част от подготовката на Общото събрание на акционерите, която е свързана с изпращането в изискуещите се срокове материали и писма до Комисията за финансов

надзор, Българска фондова борса — София АД, Централния депозитар АД, обществеността, както и представянето и на интернет-страницата на компанията.

Водя и съхранявам всички протоколи от заседанията на Съвета на директорите, следя за своевременното изготвяне на дневния ред и за предоставяне на предварително изготвените материали за съответното заседание. През изтеклия отчетен период, текущо запознавах членовете на Съвета на директорите с новите изменения в законодателството и ги информирах за дейността ми.

Поддържам архива за отчетите и уведомленията. На тримесечие получаваме актуализирана книга на акционерите. Следя текущо on-line информация от Комисията за финансов надзор и Българската фондова борса. Запознавам се с новините от пресата, посещавам семинари и сбирки по въпросите, засягащи дейността ми.

Осъществявах връзка между Съвета на директорите и акционерите и лицата, проявили интерес към инвестиране в акции на дружеството.

Извън регулярните дейности през изминалата година се извършиха и следните действия:

1. Подготви и прие с протокол от заседание на 07 юли 2008 г. на Съвета на директорите на „Ломско пиво“ АД - „ПРОГРАМА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ“;
2. Следвайки политиката за повече прозрачност в отношенията с акционерите, инвеститорите и обществеността, „Ломско пиво“ АД е оповестило медиите, чрез които разкрива регулираната информация:

информационна агенция/медия

„Инвестор.БГ“ АД, публична компания,
притежаваща 16 информационни уеб-портала

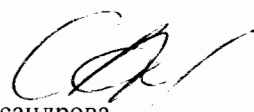
интернет адрес

www.bull.investor.bg

3. Подготви Проспект за увеличение на капитала, одобрен с Решение № 1169-Е от 09.09.2008 г. от КФН;

Искам да благодаря на членовете на Съвета на директорите, на Изпълнителния директор и на колегите за съдействието и помощта, която ми бе оказвана.

Настоящият отчет е обсъден и приет на заседание на Съвета на директорите на дружеството.



Светлана Александрова
Директор „Връзки с инвеститорите“
„Ломско пиво“ АД

София, 15.05.2009 год.

„Ломско пиво“ АД
e-mail: s.alexandrova@enemona.com

2

гр. София, ул. „Балша“ 1
тел. 80 54 864
факс: 80 54 790

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО Общото събрание на акционерите на "Ломско пиво" АД гр. Лом

Доклад върху финансовия отчет

Аз извърших одит на приложения финансов отчет на "Ломско пиво" АД, включващ счетоводния баланс към 31 декември 2008 г.и отчет за доходите, отчет за промените в собствения капитал, отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

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

Моята отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от мен одит. Одитът ми бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че да се убеди в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия. Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във

финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет. Считаю, че извършеният одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от мен одиторско мнение.

В резултат на това удостоверявам, че финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на "Ломско пиво" АД към 31 декември 2008 г., както и за нейните финансови резултати от дейността и за паричните потоци за годината, завършваща тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети приети за приложение от Европейския съюз.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

Във връзка с вмененото ми задължение с ал.4 на чл.38 на Закона за счетоводството аз се запознах с годишния доклад за дейността, за изготвянето на който е отговорно ръководството на дружеството. Годишния доклад за дейността не представлява част от финансовия отчет и е приложен към него. Считаю, че съществува съответствие между историческата финансова информация, която е представена в годишния доклад за дейността, и годишния финансов отчет на дружеството изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети приети за приложение от Европейския съюз.

23.04.2009 г.

гр. Лом, 3600
ул."Ст.Караджа" № 1

Одитор :


Пламен Ангелов
0316 Пламен Ангелов
Регистриран одитор

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

Име на отчитащото се предприятие: "Ломско пиво АД" Лом

БИК по БУЛСТАТ

Вид на отчета: неконсолидиран, предварителен

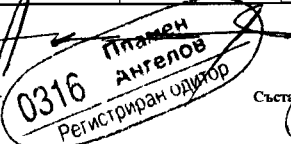
111008825

Отчетен период: към 31.12.2008 г.

(в хил. лв.)

АКТИВИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период	СОВСТЕВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период
а	б	1	2	а	б	1	2
A. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ				A. СОВСТЕВЕН КАПИТАЛ			
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване				I. Основен капитал			
1. Земи (терени)	1-0011	99	99	Записан и внесен капитал т.ч.:	1-0411	4500	4500
2. Сградни и конструкции	1-0012	2851	2748	обикновени акции	1-0411-1	4500	4500
3. Машини и оборудване	1-0013	1689	1414	привилегирвани акции	1-0411-2		
4. Съоръжения	1-0014	391	257	Изкупени собствени обикновени акции	1-0417		
5. Транспортни средства	1-0015	218	236	Изкупени собствени привилегирвани акции	1-0417-1		
6. Стопански инвентар	1-0017-1	204	196	Невнесен капитал	1-0416		
7. Разходи за придобиване и ликвидация на дълготрайни материални активи	1-0018	538	1134	Общо за група I:	1-0410	4500	4500
8. Други	1-0017	157	82	II. Резерви			
Общо за група I:	1-0010	6147	6166	1. Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	1-0421	280	280
II. Инвестиционни имоти	1-0041			2. Резерв от последващи оценки на активите и пасивите	1-0422	2437	2437
III. Биологични активи	1-0016			3. Целеви резерви, в т.ч.:	1-0423	1146	167
IV. Нематериални активи				общи резерви	1-0424	259	167
1. Права върху собственост	1-0021	122	196	специализирани резерви	1-0425		
2. Програми продукти	1-0022	2	3	други резерви	1-0426	887	0
3. Продукти от развойна дейност	1-0023			Общо за група II:	1-0420	3863	2884
4. Други	1-0024			III. Финансов резултат			
Общо за група IV:	1-0020	124	199	1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.:	1-0451	0	492
				неразделена печалба	1-0452	0	492
				непокрита загуба	1-0453		
V. Търговска репутация				еднократен ефект от промени в счетоводната политика	1-0451-1		
1. Положителна репутация	1-0051			2. Текуща печалба	1-0454	510	907
2. Отрицателна репутация	1-0052			3. Текуща загуба	1-0455		
Общо за група V:	1-0050	0	0	Общо за група III:	1-0450	510	1399
VI. Финансови активи							
1. Инвестиции в:	1-0031	2	2				
дъщерни предприятия	1-0032						
смесени предприятия	1-0033			ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III):	1-0400	8873	8783
асоциирани предприятия	1-0034						
други предприятия	1-0035	2	2				
2. Държани до настъпване на падеж	1-0042	0	0	Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ	1-0400-1		
държавни ценни книжа	1-0042-1						
облигации, в т.ч.:	1-0042-2			V. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ			
общински облигации	1-0042-3			I. Търговски и други задължения			
други инвестиции, държани до настъпване на падеж	1-0042-4			1. Задължения към свързани предприятия	1-0511		
3. Други	1-0042-5			2. Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	1-0512	198	353
Общо за група VI:	1-0040	2	2	3. Задължения по ЗУНК	1-0512-1		
VII. Търговски и други вземания				4. Задължения по получени търговски заеми	1-0514		
1. Вземания от свързани предприятия	1-0044			5. Задължения по облигационни заеми	1-0515		
2. Вземания по търговски заеми	1-0045			6. Други	1-0517	9	
3. Вземания по финансов лизинг	1-0046-1			Общо за група I:	1-0510	207	353
4. Други	1-0046						
Общо за група VII:	1-0040-1	0	0	II. Други нетекущи пасиви	1-0510-1		
				III. Приходи за бъдещи периоди	1-0520		
VIII. Разходи за бъдещи периоди	1-0060			IV. Пасиви по отсрочени данъци	1-0516		
IX. Активи по отсрочени данъци	1-0060-1	24	26	V. Финансирания	1-0520-1		
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX):	1-0100	6297	6393	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б" (I+II+III+IV+V):	1-0500	207	353
Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ							
I. Материални запаси				Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ			
1. Материали	1-0071	2755	2293	I. Търговски и други задължения			
2. Продукция	1-0072	223	162	1. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции	1-0612	1273	1045
3. Стоки	1-0073	2	2	2. Текуща част от нетекущите задължения	1-0510-2	165	224
4. Незавършено производство	1-0076	1382	1037	3. Текущи задължения, в т.ч.:	1-0630	1459	1599
5. Биологични активи	1-0074			задължения към свързани предприятия	1-0611	1029	1102
6. Други	1-0077	1000	820	задължения по получени търговски заеми	1-0614		
Общо за група I:	1-0070	5362	4316	задължения към доставчици и клиенти	1-0613	233	286
				получени аванси	1-0613-1	27	4
II. Търговски и други вземания				задължения към персонала	1-0615	64	102
1. Вземания от свързани предприятия	1-0081	1		задължения към осигурителни предприятия	1-0616	28	39
2. Вземания от клиенти и доставчици	1-0082	425	925	данъчни задължения	1-0617	78	66
3. Предоставени аванси	1-0086-1			4. Други	1-0618	552	44
4. Вземания по предоставени търговски заеми	1-0083			5. Провизии	1-0619		
5. Съдебни и присъдени вземания	1-0084	223	204	Общо за група I:	1-0610	3449	2912
6. Данъци за възстановяване	1-0085	116	128				
7. Вземания от персонала	1-0086-2						
8. Други	1-0086	33	13	II. Други текущи пасиви	1-0610-1		
Общо за група II:	1-0080	798	1270	III. Приходи за бъдещи периоди	1-0700		
				IV. Финансирания	1-0700-1		
III. Финансови активи							
1. Финансови активи, държани за търгуване в т.ч.	1-0093	0	0				
дългови ценни книжа	1-0093-1			ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV):	1-0750	3449	2912
деривативи	1-0093-2						
други	1-0093-3						
2. Финансови активи, обявени за продажба	1-0093-4						
3. Други	1-0095						
Общо за група III:	1-0090	0	0				
IV. Парични средства и парични еквиваленти							
1. Парични средства в брой	1-0151	19	48				
2. Парични средства в безсрочни депозити	1-0153	46	14				
3. Блокирани парични средства	1-0155	7	7				
4. Парични еквиваленти	1-0157						
Общо за група IV:	1-0150	72	69				
V. Разходи за бъдещи периоди	1-0160						
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б" (I+II+III+IV+V):	1-0200	6232	5655				
ОБЩО АКТИВИ (А + Б):	1-0300	12529	12048	СОВСТЕВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ (А+Б+В):	1-0800	12529	12048

Дата на съставяне: 31.03.2009 г.

Заложник:  **Пламен Ангелов**
0316 Регистриран одитор

Съставител:

Д. Гергова



инж. К. Николов

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

Име на отчеташото се предприятие: "Ломско пиво АД", Лом

ЕИК по БУЛСТАТ

Вид на отчета: неконсолидиран, прединтервален

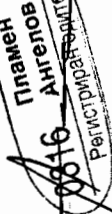
111008825

Отчетен период: 01.01.2008 - 31.12.2008

РАЗХОДИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период	ПРИХОДИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период
а	б	1	2	в	б	1	2
А. Разходи за дейността				А. Приходи от дейността			
<i>I. Разходи по икономически елементи</i>				<i>I. Нетни приходи от продажби на:</i>			
1. Разходи за материали	2-1120	3308	2453	1. Продукция	2-1551	6501	6024
2. Разходи за външни услуги	2-1130	1242	1242	2. Стоки	2-1552	73	64
3. Разходи за амортизации	2-1160	502	437	3. Услуги	2-1560		
4. Разходи за възнаграждения	2-1140	1136	1073	4. Други	2-1556	660	605
5. Разходи за селгуровки	2-1150	331	314	Общо за група I:	2-1610	7234	6693
6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	2-1010	242	319				
7. Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	2-1030	-407	-330	II. Приходи от финансиранта	2-1620		
8. Други, в т.ч.	2-1170	104	90	в т.ч. от правителството	2-1621		
обезценка на активи	2-1171	20	27				
провазия	2-1172			III. Финансови приходи			
Общо за група I:	2-1100	6 458	5 529	1. Приходи от лихви	2-1710		29
				2. Приходи от дивиденди	2-1721		
II. Финансови разходи				3. Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	2-1730		
1. Разходи за лихви	2-1210	196	155	4. Положителни разлики от промяна на валутни курсове	2-1740	1	
2. Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	2-1220			5. Други	2-1745		1
3. Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	2-1230	4		Общо за група III:	2-1700	1	30
4. Други	2-1240	3	2				
Общо за група II:	2-1200	203	157				
				Б. Общо разходи за дейността (I + II)	2-1300	6 661	5 686
				В. Началба от дейността	2-1310	574	1 037
				III. Дел от печалбата на асоциирани и съвместни предприятия	2-1250-1		
				IV. Извънредни разходи	2-1250		
				Г. Общо разходи (Б + III + IV)	2-1350	6 661	5 686
				Д. Началба преди облагане с данъци	2-1400	574	1 037
				V. Разходи за данъци	2-1450	64	130
				1. Разходи за текущи корпоративни данъци върху печалбата	2-1451	62	135
				2. Разход (икономия) на отсрочени корпоративни данъци върху печалбата	2-1452	2	-5
				3. Други	2-1453		
				Е. Загуба след облагане с данъци (Д - V)	2-0454	510	907
				в т.ч. за малцинствено участие	2-0454-1		
				Ж. Нетна печалба за периода	2-0454-2	510	907
				Венчко (I + V + E):	2-1500	7 235	6 723
					2-1900	7 235	6 723

Дата на съставяне: 31.03.2009 г.

Съставител: Дора Гергова

Завършил:  **Пламен Ангелов**
Регистратор



ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ ПО ПРЕКИЯ МЕТОД

Име на отчитащото се предприятие: "Ломско пиво АД" Лом

ЕИК по БУЛСТАТ

Вид на отчета: неконсолидиран, предварителен

111008825

Отчетен период: 01.01.2008-31.12.2008

(в хил. лв.)

ПАРИЧНИ ПОТОЦИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период
а	б	1	2
А. Парични потоци от оперативна дейност			
1. Постъпления от клиенти	3-2201	11285	10244
2. Плащания на доставчици	3-2201-1	-7144	-6286
3. Плащания/постъпления, свързани с финансови активи, държани с цел търговия	3-2202		
4. Плащания, свързани с вознаграждения	3-2203	-779	-805
5. Платени /възстановени данъци (без корпоративен данък върху печалбата)	3-2206	-2141	-2226
6. Платени корпоративни данъци върху печалбата	3-2206-1	-96	-112
7. Получени лихви	3-2204		
8. Платени банкови такси и лихви върху краткосрочни заеми за оборотни средства	3-2204-1	-47	-77
9. Курсови разлики	3-2205	-4	
10. Други постъпления /плащания от оперативна дейност	3-2208	-609	-445
Нетен паричен поток от оперативна дейност (А):	3-2200	465	293
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност			
1. Покупка на дълготрайни активи	3-2301	-4	-469
2. Постъпления от продажба на дълготрайни активи	3-2301-1		
3. Предоставени заеми	3-2302		
4. Възстановени (платени) предоставени заеми, в т.ч. по финансов лизинг	3-2302-1		
5. Получени лихви по предоставени заеми	3-2302-2		
6. Покупка на инвестиции	3-2302-3		
7. Постъпления от продажба на инвестиции	3-2302-4		
8. Получени дивиденди от инвестиции	3-2303		
9. Курсови разлики	3-2305		
10. Други постъпления/ плащания от инвестиционна дейност	3-2306		
Нетен поток от инвестиционна дейност (Б):	3-2300	-4	-469
В. Парични потоци от финансова дейност			
1. Постъпления от емитиране на ценни книжа	3-2401		
2. Плащания при обратно придобиване на ценни книжа	3-2401-1		
3. Постъпления от заеми	3-2403	1914	3837
4. Платени заеми	3-2403-1	-1907	-3641
5. Платени задължения по лизингови договори	3-2405	-9	
6. Платени лихви, такси, комисиони по заеми с инвестиционно предназначение	3-2404	-10	-62
7. Изплатени дивиденди	3-2404-1	-446	
8. Други постъпления/ плащания от финансова дейност	3-2407		45
Нетен паричен поток от финансова дейност (В):	3-2400	-458	179
Г. Изменения на паричните средства през периода (А+Б+В):	3-2500	3	3
Д. Парични средства в началото на периода	3-2600	69	66
Е. Парични средства в края на периода, в т.ч.:	3-2700	72	69
наличност в касата и по банкови сметки	3-2700-1	65	62
блокирани парични средства	3-2700-2	7	7

Дата на съставяне: 31.03.2009 г.

Съставител:.....

Ръководител:...

Забележка:

Пламен Ангелов
0316
Регистриран одитор



ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

Име на отчитаното се предприятие: "Ломско пиво АД" Лом

ЕИК по БУЛСТАТ

Вид на отчета: неконсолидиран, предварителен

111008825

Отчетен период: 01.01.2008-31.12.2008

(в хил. лв.)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Основен капитал	Резерви						Натручени печалби/загуби		Резерв от превода	Общо собствен капитал	Милционствено участие
			премии от емисия (премисен резерв)	резерв от последващи и оценки	целеви резерви			печалба	загуба				
					обща	специални зирани	други						
а	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
Код на реда - б	1-0410	1-0410	1-0422	1-0424	1-0425	1-0426	1-0452	1-0453	4-0426-1	1-0400	1-0400-1		
Салдо в началото на отчетния период	4-01	4 500	280	167	0	652	1 479	0	0	9515	0		
Промена в началните салда поради:	4-15	0	0	0	0	-652	-80	0	0	-732	0		
Ефект от промени в счетоводната политика	4-15-1												
Грешки минали периоди	4-15-2			0	0	-652	-80			-732	0		
Коригирано салдо в началото на отчетния период	4-01-1	4 500	280	167	0	0	1 399	0	0	8783	0		
Нетна печалба/загуба за периода	4-05						510	0	0	510			
1. Разпределение на печалбата за:	4-06	0	0	92	0	858	-1 399	0	0	-449	0		
дивиденди	4-07						-450			-450			
други	4-07-1			92		858	-949			1			
2. Покриване на загуби	4-08												
3. Последващи оценки на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.	4-09	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
увеличения	4-10												
намаления	4-11												
4. Последващи оценки на финансови активи и инструменти, в т.ч.	4-12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
увеличения	4-13												
намаления	4-14												
5. Ефект от отсрочени данъци	4-16-1												
6. Други изменения	4-16					29				29			
Салдо към края на отчетния период	4-17	4 500	280	2437	259	0	510	0	0	8873	0		
7. Промени от превода на годишни финансови отчети на предприятия в чужбина	4-18									0			
8. Промяна от преизчисляване на финансови отчети при свершификация	4-19									0			
Собствен капитал	4-20	4 500	280	2 437	259	0	510	0	0	8873	0		
към края на отчетния период													

Дата на съставяне: 31.03.2009 г.

Съставятел:

Д. Чергова

Заведен: Ангелов
0316 Ангелов
Регистриран одитор



Ръководител

СПРАВКА ЗА НЕТЕКУЩИТЕ АКТИВИ

Име на отчитащото се предприятие: "Ломско пиво" АД, гр. Лом

БИК по БУЛСТАТ 111068825

Отчетен период: 01.01.2008 - 31.12.2008 год.

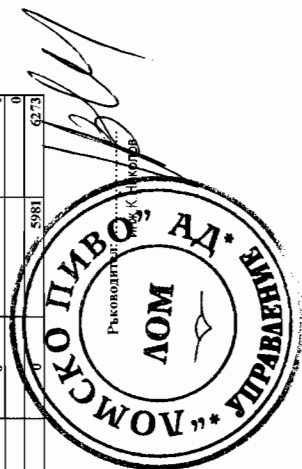
РГ-05-057

ПОКАЗАТЕЛИ	Отчетна стойност на нетекущите активи				Преценка		Амортизация					Преценка амортизация в края на периода (11+12-13)	Базисна стойност на текущия период (7-14)		
	в началото на периода (1+2-3)	на излизанте през периода	на постъпване през периода	на излизанте през периода	увеличение	намаление	в началото на периода	начислена през периода	отписана през периода	в края на периода (8+9-10)	увеличение			намаление	
Код на реда	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване															
1. Зем (терени)	99			99	0	0	99	0	0	0	0	0	0	0	99
2. Страни и конструкции	4802	199		5001	0	0	5001	2054	96	0	2150	0	0	2150	2851
3. Машини и оборудване	3523	3523	355	3733	0	0	3733	2109	290	355	2044	0	0	2044	1689
4. Съоръжения	1135	149		1284	0	0	1284	878	15	0	893	0	0	893	391
5. Транспортни средства	364	364		364	0	0	364	128	18	0	146	0	0	146	218
6. Стопански инвентар	719	59		778	0	0	778	523	51	0	574	0	0	574	204
7. Разходи за придобиване и ликвидация на дълготрайни активи	1899	385	1746	538	0	0	538	0	0	0	0	0	0	0	538
8. Други	224	99	1	322	0	0	322	142	24	0	165	0	0	165	157
Обща сума I:	5-1015	12765	2102	12119	0	0	12119	5834	494	356	5972	0	0	5972	6147
II. Инвестиционни имоти															
III. Биологични активи															
IV. Нематериални активи															
1. Права върху собственост	200	0	70	130	0	0	130	4	7	3	8	0	0	8	122
2. Препратни продукти	3	0		3	0	0	3	0	1	0	1	0	0	1	2
3. Продукти от развойна дейност	5-1019	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Други	5-1020	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Обща сума II:	5-1020	203	0	133	0	0	133	4	8	3	9	0	0	9	124
V. Финансови активи (без дългосрочни вземания)															
Инвестиции, осчетоводени по метода на собствения капитал в:															
1. дъщерни предприятия	5-1032	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. смесени предприятия	5-1033														
3. асоциирани предприятия	5-1034														
4. други предприятия	5-1036	2	0	2	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	2
Държави до настъпване на надежда:															
1. държавен ценен книжа	5-1038-1														
2. облигации, в т.ч.:	5-1038-2														
3. общински облигации	5-1038-3														
4. други инвестиции, държави до настъпване на надежда	5-1038-4														
Обща сума III:	5-1045	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VI. Търговска резултация															
Общ сбор (I+II+III+IV+V+VI)	5-1050	12970	1456	12254	0	0	12254	5838	502	359	5981	0	0	5981	6273

Забележка: Предприятията, които имат собствени нетекущи материални активи в чужбина, представят отделна справка за всяка страна.

Дата на съставяне: 31.03.2009 г.

Съставител: Дояна Георгиева



СПРАВКА ЗА ВЗЕМАНИЯТА, ЗАДЪЛЖЕНИЯТА И ПРОВИЗИИТЕ

ЕИК по БУЛСТАТ 111008825

Име на отчитащото се предприятие: "Ломско пиво" АД, гр. Лом

Отчетен период: 01.01.2008 - 31.12.2008 год.

А. ВЗЕМАНИЯ

(в хил.лв)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Сума на вземанията	Степен на ликвидност	
			до 1 година	над 1 година
а	б	1	2	3
I. Невнесен капитал	6-2010			0
II. Нетекущи търговски и други вземания				
1. Вземания от свързани предприятия, в т.ч.:	6-2021	0	0	0
- предоставени заеми	6-2022			0
- продажба на активи и услуги	6-2241			0
- други	6-2023			0
2. Вземания от предоставени търговски заеми	6-2024			0
3. Други дългосрочни вземания, в т.ч.:	6-2026	0	0	0
- финансов лизинг	6-2027			0
- други	6-2029			0
<i>Всичко за II:</i>	6-2020	0	0	0
III. Данъчни активи				0
Активи по отсрочени данъци	6-2030	24		24
IV. Текущи търговски и други вземания				
1. Вземания от свързани предприятия, в т.ч.:	6-2031	1	1	0
- предоставени заеми	6-2032			0
- от продажби	6-2033	1	1	0
- други	6-2034			0
2. Вземания от клиенти и доставчици	6-2035	425	425	0
3. Вземания от предоставени аванси	6-2036			0
4. Вземания от предоставени търговски заеми	6-2037			0
5. Съдебни вземания	6-2039	134	134	0
6. Присъдени вземания	6-2040	89	89	0
7. Данъци за възстановяване, в т.ч.:	6-2041	116	116	0
- корпоративни данъци върху печалбата	6-2043	116	116	0
- данък върху добавената стойност	6-2044			0
- възстановими данъчни временни разлики	6-2045			0
- други данъци	6-2046			0
8. Други краткосрочни вземания, в т.ч.:	6-2047	33	33	0
- по липси и начети	6-2048			0
- от осигурителните организации	6-2049			0
- по рекламации	6-2050			0
- други	6-2051	33	33	0
<i>Всичко за IV:</i>	6-2060	798	798	0
ОБЩО ВЗЕМАНИЯ (I+II+III+IV):	6-2070	822	798	24

Б. ЗАДЪЛЖЕНИЯ

(в хил. лв.)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Сума на задължението	Степен на изискуемост		Стойност на обезпечението
			до 1 година	над 1 година	
а	б	1	2	3	4
I. Нетекущи търговски и други задължения					
1. Задължения към свързани предприятия, в т.ч. от:	6-2111	0	0	0	
- заеми	6-2112			0	
- доставки на активи и услуги	6-2113			0	
- други	6-2244			0	
2. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции, в т.ч.:	6-2114	198	0	198	198
- банки, в т.ч.:	6-2115	198		198	198
- просрочени	6-2116			0	
- небанкови финансови институции, в т.ч.:	6-2114-1			0	
- просрочени	6-2114-2			0	
3. Задължения по ЗУНК	6-2123-1			0	
4. Задължения по получени търговски заеми	6-2118			0	
5. Задължения по облигационни заеми	6-2120			0	
6. Други дългосрочни задължения, в т.ч.:	6-2123	9		9	9
- по финансов лизинг	6-2124			0	
<i>Всичко за I:</i>	6-2130	207	0	207	207
II. Данъчни пасиви					
Пасиви по отсрочени данъци	6-2122			0	
III. Финансирания				0	
IV. Текущи търговски и други задължения					
1. Задължения към свързани предприятия, в т.ч. от:	6-2141	1029	1029	0	0

- доставени активи и услуги	6-2142				0	
- дивиденди	6-2143					
- други	6-2143-1		1029	1029	0	
2. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции, в т.ч.:	6-2144		1273	1273	0	1273
- към банки, в т.ч.	6-2145		1273	1273	0	1273
- просрочени	6-2146				0	
- небанкови финансови институции, в т.ч.	6-2144-1				0	
- просрочени	6-2144-2				0	
3. Текуща част от нетекущите задължения:	6-2161-1		165	165	0	165
- по ЗУНК	6-2161-2				0	
- по облигационни заеми	6-2161-3				0	
- по получени дългосрочни заеми от банки и небанкови финансови институции	6-2161-4		156	156	0	156
- други	6-2161-5		9	9	0	9
4. Текущи задължения:	6-2148		430	408	22	0
Задължения по търговски заеми	6-2147				0	
Задължения към доставчици и клиенти	6-2149		233	233	0	
Задължения по получени аванси	6-2150		27	27	0	
Задължения към персонала	6-2151		64	42	22	
Данъчни задължения, в т.ч.:	6-2152		78	78	0	0
- корпоративен данък върху печалбата	6-2154				0	
- данък върху добавената стойност	6-2155		0	0	0	0
- други данъци	6-2156		78	78	0	
Задължения към осигурителни предприятия	6-2157		28	28	0	
5. Други краткосрочни задължения	6-2161		552	552	0	
<i>Всичко за III:</i>	6-2170		3449	3427	22	1438
ОБЩО ЗАДЪЛЖЕНИЯ (I+II+III+IV):	6-2180		3656	3427	229	1645

В. ПРОВИЗИИ

(в хил. лв)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	В началото на годината	Увеличение	Намаление	В края на периода
а	б	1	2	3	4
1. Провизии за правни задължения	6-2210				0
2. Провизии за конструктивни задължения	6-2220				0
3. Други провизии	6-2230				0
Обща сума (1+2+3):	6-2240	0	0	0	0

Забележка:

Вземанията и задълженията от и към чужбина се посочват в отделна справка за всяка страна.

Дата на съставяне: 31.03.2009 г.

Съставител:

Дора Гергова



Никола Кольо Николов

**СПРАВКА
ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА**

Име на отчитаното се предприятие: "Ломско пиво" АД, гр. Лом
Отчетен период: 01.01.2008 - 31.12.2008 г.

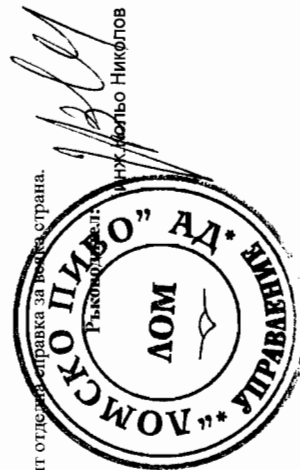
ЕИК по БУЛСТАТ 111008825

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Вид и брой на ценните книжа			Стойност на ценните книжа			преоценена стойност (4+5-6)
		обикновени	привилегировани	конвертируеми	отчетна стойност	увеличение	намаление	
а	6	1	2	3	4	5	6	7
I. Нетекущи финансови активи в ценни книжа								
1. Акции	7-3031	15			2			
2. Облигации, в т.ч.:	7-3035							
общински облигации	7-3035-1							
3. Държавни ценни книжа	7-3036							
4. Други	7-3039							
Обща сума I:	7-3040	15	0	0	2	0	0	2
II. Текущи финансови активи в ценни книжа								
1. Акции	7-3001							
2. Изкупени собствени акции	7-3005							
3. Облигации	7-3006							
4. Изкупени собствени облигации	7-3007							
5. Държавни ценни книжа	7-3008							
6. Деривативи и други финансови инструменти	7-3010-1							
7. Други	7-3010							
Обща сума II:	7-3020	0	0	0	0	0	0	0

Забележка: Предприятията, които притежават чуждестранни ценни книжа с характер на краткосрочни и дългосрочни инвестиции, съставят отделна справка за всяка страна.

Дата на съставяне: 31.03.2009 г.

Съставител: Дора Гердова



Искр. Кольо Николов

СПРАВКА
за инвестициите в дъщерни, смесени, асоциирани и други предприятия

Име на отчитащото се предприятие: "Ломско пиво" АД, гр. Лом

ЕИК по БУЛСТАТ 111008825

Отчетен период: 01.01.2008 - 31.12.2008 год.

(в хил. лв.)

Наименование и седалище на предприятията, в които са инвестициите	Код на реда	Размер на инвестицията	Процент на инвестицията в капитала на другото предприятие	Инвестиция в ценни книжа, приети за търговия на фондова борса	Инвестиция в ценни книжа, неприети за търговия на фондова борса
а	б	1	2	3	4
A. В СТРАНАТА					
I. Инвестиции в дъщерни предприятия					
					0
					0
					0
					0
5.					0
6.					0
7.					0
8.					0
<i>Обща сума I:</i>	8-4001	0		0	0
II. Инвестиции в смесени предприятия					
1.					0
2.					0
3.					0
4.					0
<i>Обща сума II:</i>	8-4006	0		0	0
III. Инвестиции в асоциирани предприятия					
					0
					0
3.					0
4.					0
<i>Обща сума III:</i>	8-4011	0		0	0
IV. Инвестиции в други предприятия					
1. ЕКОБУЛПАК АД		2	0,31		2
2.					0
3.					0
4.					0
<i>Обща сума IV:</i>	8-4016	2		0	2
<i>Обща сума за страната (I+II+III+IV):</i>	8-4025	2		0	2
B. В ЧУЖБИНА					
I. Инвестиции в дъщерни предприятия					
1.					0
2.					0
3.					0
4.					0
<i>Обща сума I:</i>	8-4030	0		0	0
II. Инвестиции в смесени предприятия					
1.					0
2.					0
3.					0
4.					0
<i>Обща сума II:</i>	8-4035	0		0	0
III. Инвестиции в асоциирани предприятия					
1.					0
2.					0
3.					0
4.					0
<i>Обща сума III:</i>	8-4040	0		0	0
IV. Инвестиции в други предприятия					
1.					0
2.					0
3.					0
4.					0
<i>Обща сума IV:</i>	8-4045	0		0	0
<i>Обща сума за чужбина (I+II+III+IV):</i>	8-4050	0		0	0

Дата на съставяне: 31.03.2009 г.

Съставител:
Дора Герчева

До
Председателя на
Съвета на директорите
на „Ломско пиво“ АД
гр.Лом

МОЛБА

от Кольо Владимиров Николов – член на Съвета на директорите на „Ломско пиво“ АД

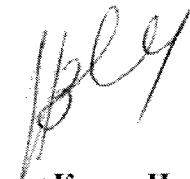
Уважаеми Г-н Председател,

Моля, като член на СД на „Ломско пиво“ АД, да бъда освободен от това си качество и да бъда заличен от търговския регистър.

Надявам се, че молбата ми ще бъде уважена.

21.05.2009г.

С уважение:


/ищ.Кольо Николов/

ДЕКЛАРАЦИЯ
по чл. 237, ал.3 от Търговския закон

Долуподписаният,

Георги Велков Велковски, ЕГН 6010151860, притежаващ лична карта No 117066272, издадена на 24.02.2000г. от МВР- Враца, с постоянен адрес: гр. Враца, ж.к."Сениче 52", ет.8, ап.40, като лице, предложено за член на съвета на директорите на "Ломско пиво"АД, гр.Лом

ДЕКЛАРИРАМ,

1. Че не участвам в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
2. Не притежавам повече от 25 на сто от капитала на друго дружество;
3. Не участвам в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвет.

ДЕКЛАРАТОР: _____

Георги Велков Велковски

На 18.05.2009 г. **ВАЛЕНТИН МИТОВ**
нотариус в район РС град КОЗЛОДУЙ
рег. №373 на НОТАРИАЛНАТА КАМАРА, удостоверявам
подлясите върху този документ, положени от
Георги Велков Велковски
с местожителство гр. (с.) _____
Рег. № _____ Събрана т. № _____ лв.
Нотариус: _____



НОТАРИАЛНО ЗАВЕРЕНО СЪГЛАСИЕ И ДЕКЛАРАЦИЯ
по чл. 234, ал. 2, ал.3 от Търговския закон

Долуподписаният,
Георги Велков Велковски, ЕГН 6010151860, притежаващ лична карта No 117066272, издадена на 24.02.2000г. от МВР- Враца, с постоянен адрес: гр. Враца, ж.к."Сениче 52", ет.8, ап.40,

ДЕКЛАРИРАМ,

1. Че съм съгласен да заема длъжността член на Съвета на директорите на търговско дружество "ЛОМСКО ПИВО" АД, гр. Лом.
2. Не съм бил член на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, при останали неудовлетворени кредитори
3. Отговарям на условията, предвидени в устава на "Ломско пиво" АД.

ДЕКЛАРАТОР: _____

Георги Велков Велковски

На 18.05.2009 г. **ВАЛЕНТИН МИТОВ**
нотариус в район РС град КОЗЛОДУЙ
рег. №373 на НОТАРИАЛНАТА КАМАРА, удостоверявам
подписите върху този документ, положени от
Георги Велков Велковски
с местожителство гр. (с.) _____
Рег. № 4450. Събрана такса: 3.00 лв.
Нотариус: _____



НАРОДНА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ДИПЛОМА
ЗА ВИШЕ ОБРАЗОВАНИЕ

СЕРИЯ А 84 № 000179

Георги Звекод
Звекодски

роден на 15.10.1960 в с/с Младрад,
окръг Врачански

е постъпил през 1981 г. и завършил през 1986 г. първия курс на Училищия

Минимал-свободен курс на Училищия
(наименование)

по специалността Училищия и проучва на

посредством с/с среден успех от изпитите през курса на следването м.додат (4.59) и успех от Държавния изпит Отличен (5)

О решение на Държавната изпитна комисия от 1986 г. му (А) се признава квалификация инженер-свад.

на проучване на повишен изгоден

спец. - с/с. Училищия

повишен изгоден

ДЕРЖАВНИ
Минимал
Гр. София, 20 от

Регистрационен №



20MS184 20 000 компл. БП 1:30 дп

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 116а., ал.2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа

Долуподписаният

Георги Велков Велковски, ЕГН 6010151860, притежаващ лична карта No 117066272, издадена на 24.02.2000г. от МВР- Враца, с постоянен адрес: гр. Враца, ж.к."Сениче 52", ет.8, ап.40, в качеството си на лице, предложено за член на Съвета на директорите на "Ломско пиво" АД, гр.Лом

ДЕКЛАРИРАМ, че:

1. Не съм служител в „Ломско пиво“ АД;
2. Не съм акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или е свързано с „Ломско пиво“ АД лице;
3. Не съм лице, което е в трайни търговски отношения с „Ломско пиво“ АД;
4. Не съм член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2 и 3;
5. Не съм свързано лице с друг член на Съвета на директорите на „Ломско пиво“ АД;

ДЕКЛАРАТОР:



Георги Велков Велковски

ДЕКЛАРАЦИЯ
по чл. 237, ал.4, ал.5 от Търговския закон

Долуподписаният,

Георги Велков Велковски, ЕГН 6010151860, притежаващ лична карта No 117066272, издадена на 24.02.2000г. от МВР- Враца, с постоянен адрес: гр. Враца, ж.к."Сениче 52", ет.8, ап.40, като лице, предложено за член на съвета на директорите на "Ломско пиво"АД, гр.Лом

ДЕКЛАРИРАМ, че

1. Няма да извършвам от свое име или от чуждо име търговски сделки, да участвам в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник, както и да бъда прокурист, управител или член на съвети на други дружества или кооперации, когато се извършва конкурентна дейност на дружеството.
2. Няма да разгласявам информация, която ми е станала известна в качеството ми на член на Съвета на директорите, ако това би могло да повлияе върху дейността и развитието на дружеството, включително след като престана да бъда член на съвета, освен в случаите, когато става въпрос за информация, която по силата на закон е достъпна за трети лица или вече е разгласена от дружеството.

ДЕКЛАРАТОР: _____

Георги Велков Велковски

НАРОДНА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

ДИПЛОМА
ЗА РАБОЩЕ ОБРАЗОВАНИЕ

СЕРИЯ А 85 № 003681

**Бориска Драганова
Пеева**

роден на 26. IX 1941 г. (с.) Алеково
окръг В. Търновски

в постъпил през 19 82 и завършил
през 19 86 г. пълния курс на ВФСЦ

» Д. А. Ценов » Свищов
(на име учебно заведение)

по специалността фин. кред. и заст.
дело

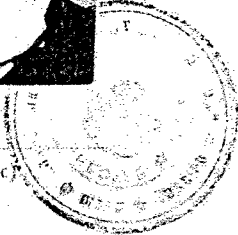
със среден успех от изпитите
през курса на следването добър (3.69)
и успех от Държавния изпит добър (3.6)

С решение на Държавната изпитна
комисия от м. XII 1986 г. му (й) се при-
знава квалификация

Икономист - осигурител



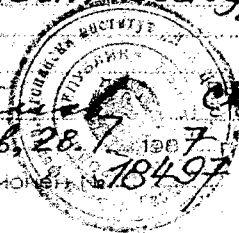
(Handwritten signature)
(подпис)

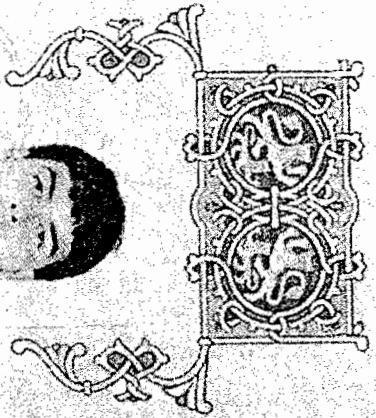


2457/84 6 100 бр БП 130 лв.

ДЕКАН

(Handwritten signature)
Г. Свищов, 28.7 1987
Регистрационен № 18497





ВАНКО ТЪРНОВСКИ УНИВЕРСИТЕТ
- СЕОБИЦА И НЕГОВА
СТОЛАНСКИ ФАКУЛТЕТ

ДИПЛОМА

ЗА ВЪВЕДЕНИЕ ОБРАЗОВАНИЕ

на ЦЕНО ДИТКОВ ЦЕНОВ

ОБРАЗОВАТЕЛНО-КВАЛИФИКАЦИОННА СЪСТЕМА

МАГИСТЪР

ОБЕДНЕНИОТ

СЧЕТОВОДСТВО И КОНТРОЛ

ПРОФЕСИОНАЛНА КВАЛИФИКАЦИЯ

МАГИСТЪР ПОС ИКОНОМИКА



ДЕКАН

СЕКТОР

[Handwritten signature]

ДЕКЛАРАЦИЯ
във връзка с чл.40е, ал.3 и ал.4 от
Закона за независимия финансов одит

Долуподписаният,

Цено Дитков Ценов, с ЕГН 7402101888, с постоянен адрес гр.Враца,
ул."Васил Кънчов" 76, вх.Б, ет.5, ап.33, с лична карта № 118618700,
издадена на 19.10.2001 г. от МВР Враца, като лице, предложено за член на
Одитния комитет на "Ломско пиво" АД, гр.Лом

ДЕКЛАРИРАМ, че не съм

1. изпълнителен директор на „Ломско пиво“ АД, гр.Лом;
2. член на управителния орган на „Ломско пиво“ АД, гр.Лом;
3. лице, намиращо се в трудови правоотношения с „Ломско пиво“ АД,
гр.Лом.

ДЕКЛАРАТОР: _____


Цено Ценов

ДЕКЛАРАЦИЯ
във връзка с чл.40е, ал.3 и ал.4 от
Закона за независимия финансов одит

Долуподписаният,

Бориска Драганова Борисова, с ЕГН 6109261490, с постоянен адрес гр.Враца, ул."Стефанка" 23, с лична карта № 607383057, издадена на 15.04.2009 година, от МВР Враца, като лице, предложено за член на Одитния комитет на "Ломско пиво" АД, гр.Лом

ДЕКЛАРИРАМ, че не съм

1. изпълнителен директор на „Ломско пиво” АД, гр.Лом;
2. член на управителния орган на „Ломско пиво” АД, гр.Лом;
3. лице, намиращо се в трудови правоотношения с „Ломско пиво” АД, гр.Лом.

ДЕКЛАРАТОР: _____

Бориска Борисова

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ

*Съвета на директорите на „Ломско пиво“ АД към ОСА, насрочено за
30.06.2009г.,
за изменение и допълнение Устава на Дружеството*

По т.8 от Дневния ред на предстоящото редовно заседание на ОСА, Съветът на директорите предлага следните изменения и допълнения в Устава на Дружеството:

§ 1. В чл.28.1., изр.ІІ, се правят следните изменения:

1.1.след изразът”...на глас в общото събрание...” се добавя изрза”...към датата на решението за свикване на общото събрание...”

Стара редакция на чл.28.1. от Устава:

„28.1. Свикването на общо събрание се извършва чрез покана, която съдържа най-малко следните данни: фирмата и седалището на дружеството; мястото, датата и часа на събранието; вида на общото събрание; съобщение за формалностите, които трябва да бъдат изпълнени за участие в събранието и за упражняване на правото на глас; дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане, както и конкретни предложения за решения.Поканата трябва да включва и информация относно общия брой на акциите и правата на глас в общото събрание, както и правото на акционерите да участват в общото събрание.”

Нова редакция на чл.28.1. от Устава:

„28.1. Свикването на общо събрание се извършва чрез покана, която съдържа най-малко следните данни: фирмата и седалището на дружеството; мястото, датата и часа на събранието; вида на общото събрание; съобщение за формалностите, които трябва да бъдат изпълнени за участие в събранието и за упражняване на правото на глас; дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане, както и конкретни предложения за решения.Поканата трябва да включва и информация относно общия брой на акциите и правата на глас в общото събрание **към датата на решението за свикване на общото събрание**, както и правото на акционерите да участват в общото събрание.”

1.2.след изразът”...да участват в общото събрание.” се добавят изразите ”... правото на акционерите да включват въпроси в дневния ред на общото събрание и да правят предложения за решения по въпроси, включени в дневния ред на общото събрание, и крайния срок за упражняване на това право; правото на акционерите да поставят въпроси по време на общото събрание; правилата за гласуване чрез пълномощник, образците, които се използват за гласуване чрез пълномощник, и начините, чрез които дружеството ще бъде уведомявано за извършени упълномощавания по електронен път; датата по чл. 115б, ал. 1 от

ЗППЦК с указание, че само лицата, вписани като акционери на тази дата, имат право да участват и да гласуват в общото събрание; мястото и начина на получаване на писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание по чл. 224 от Търговския закон; интернет страницата, на която се публикува информацията по чл.115, ал.5 от ЗППЦК".

Стара редакция на чл.28.1. от Устава:

„28.1. Свикването на общо събрание се извършва чрез покана, която съдържа най-малко следните данни: фирмата и седалището на дружеството; мястото, датата и часа на събранието; вида на общото събрание; съобщение за формалностите, които трябва да бъдат изпълнени за участие в събранието и за упражняване на правото на глас; дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане, както и конкретни предложения за решения.Поканата трябва да включва и информация относно общия брой на акциите и правата на глас в общото събрание към датата на решението за свикване на общото събрание, както и правото на акционерите да участват в общото събрание.”

Нова редакция на чл.28.1. от Устава:

„28.1. Свикването на общо събрание се извършва чрез покана, която съдържа най-малко следните данни: фирмата и седалището на дружеството; мястото, датата и часа на събранието; вида на общото събрание; съобщение за формалностите, които трябва да бъдат изпълнени за участие в събранието и за упражняване на правото на глас; дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане, както и конкретни предложения за решения.Поканата трябва да включва и информация относно общия брой на акциите и правата на глас в общото събрание към датата на решението за свикване на общото събрание, както и правото на акционерите да участват в общото събрание; *правото на акционерите да включват въпроси в дневния ред на общото събрание и да правят предложения за решения по въпроси, включени в дневния ред на общото събрание, и крайния срок за упражняване на това право; правото на акционерите да поставят въпроси по време на общото събрание; правилата за гласуване чрез пълномощник, образците, които се използват за гласуване чрез пълномощник, и начините, чрез които дружеството ще бъде уведомявано за извършени упълномощавания по електронен път; датата по чл. 115б, ал. 1 от ЗППЦК с указание, че само лицата, вписани като акционери на тази дата, имат право да участват и да гласуват в общото събрание; мястото и начина на получаване на писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание по чл. 224 от Търговския закон; интернет страницата, на която се публикува информацията по чл.115, ал.5 от ЗППЦК"*

§ 2.В чл.28.2., се правят следните изменения:

2.1. в изр.І, изразът „...да я публикува в един централен ежедневник ...” се заменя с израза ”... да я оповести при условията и по реда на ЗППЦК и свързаните с него подзаконовни актове...”

Стара редакция на чл.28.2. от Устава:

„28.2. Дружеството е длъжно да обяви поканата по законоустановения ред и да я публикува в един централен ежедневник най-малко 30 дни преди неговото откриване. Поканата заедно с материалите за общото събрание се изпраща на комисията, в Централния депозитар и на регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на дружеството, най-малко 45 дни преди провеждането на събранието.

Нова редакция на чл.28.2. от Устава:

„28.2. Дружеството е длъжно да обяви поканата по законоустановения ред и *да я оповести при условията и по реда на ЗППЦК и свързаните с него подзаконовни актове* най-малко 30 дни

преди неговото откриване. Поканата заедно с материалите за общото събрание се изпраща на комисията, в Централния депозитар и на регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на дружеството, най-малко 45 дни преди провеждането на събранието.”

2.2. в изр.П., изразът „...в Централния депозитар...” се заличава.

Стара редакция на чл.28.2. от Устава:

„28.2. Дружеството е длъжно да обяви поканата по законоустановения ред и да я оповести при условията и по реда на ЗППЦК и свързаните с него подзаконовни актове най-малко 30 дни преди неговото откриване. Поканата заедно с материалите за общото събрание се изпраща на комисията, в Централния депозитар и на регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на дружеството, най-малко 45 дни преди провеждането на събранието.”

Нова редакция на чл.28.2. от Устава:

„28.2. Дружеството е длъжно да обяви поканата по законоустановения ред и да я оповести при условията и по реда на ЗППЦК и свързаните с него подзаконовни актове най-малко 30 дни преди неговото откриване. Поканата заедно с материалите за общото събрание се изпраща на комисията, и на регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на дружеството, най-малко 45 дни преди провеждането на събранието.”

2.3. в изр.П, изразът ..”комисията...” се заменя с израза”..КФН...”

Стара редакция на чл.28.2. от Устава:

„28.2. Дружеството е длъжно да обяви поканата по законоустановения ред и да я оповести при условията и по реда на ЗППЦК и свързаните с него подзаконовни актове, най-малко 30 дни преди неговото откриване. Поканата заедно с материалите за общото събрание се изпраща на комисията, и на регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на дружеството, най-малко 45 дни преди провеждането на събранието.”

Нова редакция на чл.28.2. от Устава:

„28.2. Дружеството е длъжно да обяви поканата по законоустановения ред и да я оповести при условията и по реда на ЗППЦК и свързаните с него подзаконовни актове, най-малко 30 дни преди неговото откриване. Поканата заедно с материалите за общото събрание се изпраща на **КФН**, и на Регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на дружеството, най-малко 45 дни преди провеждането на събранието.”

2.4.в изр.П., изразът „...най-малко 45 дни преди провеждането на събранието.” се заменя с израза ”...в срока и по реда на ЗППЦК и се публикуват на интернет страницата на дружеството за времето от обявяването на поканата в Търговския регистър до приключване на общото събрание.”

Стара редакция на чл.28.2. от Устава:

„28.2. Дружеството е длъжно да обяви поканата по законоустановения ред и да я оповести при условията и по реда на ЗППЦК и свързаните с него подзаконовни актове, най-малко 30 дни преди неговото откриване. Поканата заедно с материалите за общото събрание се изпраща на КФН, и на Регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на дружеството, най-малко 45 дни преди провеждането на събранието.”

Нова редакция на чл.28.2. от Устава:

„28.2. Дружеството е длъжно да обяви поканата по законоустановения ред и да я оповести при условията и по реда на ЗППЦК и свързаните с него подзаконовни актове, най-малко 30 дни преди неговото откриване. Поканата заедно с материалите за общото събрание се изпраща на КФН, и на Регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на дружеството, *в срока и по реда на ЗППЦК и се публикуват на интернет страницата на дружеството за времето от обявяването на поканата в Търговския регистър до приключване на общото събрание.*”

2.5. Създава се ново изречение III:”По същият ред дружеството публикува и образеца за гласуване чрез пълномощник, като при поискване, образеца на писменото пълномощно се предоставя и след свикване на общото събрание.”

Стара редакция на чл.28.2. от Устава:

„28.2. Дружеството е длъжно да обяви поканата по законоустановения ред и да я оповести при условията и по реда на ЗППЦК и свързаните с него подзаконовни актове, най-малко 30 дни преди неговото откриване. Поканата заедно с материалите за общото събрание се изпраща на КФН, и на Регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на дружеството, в срока и по реда на ЗППЦК и се публикуват на интернет страницата на дружеството за времето от обявяването на поканата в Търговския регистър до приключване на общото събрание.”

Нова редакция на чл.28.2. от Устава:

„28.2. Дружеството е длъжно да обяви поканата по законоустановения ред и да я оповести при условията и по реда на ЗППЦК и свързаните с него подзаконовни актове, най-малко 30 дни преди неговото откриване. Поканата заедно с материалите за общото събрание се изпраща на КФН, и на Регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на дружеството, в срока и по реда на ЗППЦК и се публикуват на интернет страницата на дружеството за времето от обявяването на поканата в Търговския регистър до приключване на общото събрание.*По същият ред дружеството публикува и образеца за гласуване чрез пълномощник, като при поискване, образеца на писменото пълномощно се предоставя и след свикване на общото събрание.*”

§ 3.В чл.28.3., се правят следните изменения:

3.1. изр. I, изразът”...повече от три месеца...” се заличава.

Стара редакция на чл.28.3. от Устава:

„28.3. Акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството, могат след обявяване в търговския регистър или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на общото събрание. Това става най-късно на следващия работен ден след обявяването в търговския регистър за включване на други въпроси в дневния ред на общото събрание. С обявяването в търговския регистър въпросите се смятат включени в предложения дневен ред. Обстоятелството, че акциите са притежавани повече от три месеца, се установява с декларация.”

Нова редакция на чл.28.3. от Устава:

„28.3. Акционери, които притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството, могат след обявяване в търговския регистър или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на общото събрание. Това става най-късно на следващия работен ден след обявяването в търговския регистър за включване на други въпроси в дневния ред на общото събрание. С обявяването в търговския регистър въпросите се смятат включени в предложения дневен ред. Обстоятелството, че акциите са притежавани повече от три месеца, се установява с декларация.”

3.2.изр.І, след изразът „...ред на общото събрание.” се добавя изрза „...които представят на Комисията за финансов надзор /КФН/ и на дружеството.”

Стара редакция на чл.28.3. от Устава:

„28.3. Акционери, които притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството, могат след обявяване в търговския регистър или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на общото събрание. Това става най-късно на следващия работен ден след обявяването в търговския регистър за включване на други въпроси в дневния ред на общото събрание. С обявяването в търговския регистър въпросите се смятат включени в предложения дневен ред. Обстоятелството, че акциите са притежавани повече от три месеца, се установява с декларация.”

Нова редакция на чл.28.3. от Устава:

„28.3. Акционери, които притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството, могат след обявяване в търговския регистър или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на общото събрание, **които представят на Комисията за финансов надзор /КФН/ и на дружеството.** Това става най-късно на следващия работен ден след обявяването в търговския регистър за включване на други въпроси в дневния ред на общото събрание. С обявяването в търговския регистър въпросите се смятат включени в предложения дневен ред. Обстоятелството, че акциите са притежавани повече от три месеца, се установява с декларация.”

3.3. след изр.ІІ, се добавя ново изречение:”Дружеството е длъжно да актуализира поканата и да я публикува заедно с писмените материали при условията и по реда на ЗППЦ незабавно, но не по-късно от края на работния ден, следващ деня на получаване на уведомлението за включването на въпроси в дневния ред.”

Стара редакция на чл.28.3. от Устава:

„28.3. Акционери, които притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството, могат след обявяване в търговския регистър или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на общото събрание, които представят на Комисията за финансов надзор /КФН/ и на дружеството. Това става най-късно на следващия работен ден след обявяването в търговския регистър за включване на други въпроси в дневния ред на общото събрание. С обявяването в търговския регистър въпросите се смятат включени в предложения дневен ред. Обстоятелството, че акциите са притежавани повече от три месеца, се установява с декларация.”

Нова редакция на чл.28.3. от Устава:

„28.3. Акционери, които притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството, могат след обявяване в търговския регистър или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на общото събрание, които представят на Комисията за финансов надзор /КФН/ и на дружеството. Това става най-късно на следващия работен ден след обявяването в търговския регистър за включване на други въпроси в дневния ред на общото събрание *Дружеството е длъжно да актуализира поканата и да я публикува заедно с писмените материали при условията и по реда на ЗППЦК незабавно, но не по-късно от края на работния ден, следващ деня на получаване на уведомлението за включването на въпроси в дневния ред.* С обявяването в търговския регистър въпросите се смятат включени в предложения дневен ред. Обстоятелството, че акциите са притежавани повече от три месеца, се установява с декларация.”

§ 4.В чл.29.2. се правят средните изменения:

4.1. след изразът „...на директорите...” се добавя изреча „...или овластено от него лице да управлява и представлява дружеството...”

Стара редакция на чл.29.2. от Устава:

„29.2. Съветът на директорите следва да се снабди от централния депозитар със списъци на акционерите.”

Нова редакция на чл.29.2. от Устава:

„29.2. Съветът на директорите *или овластено от него лице да управлява и представлява дружеството*, следва да се снабди от централния депозитар със списъци на акционерите.”

4.2. изразът ”... се снабди от централния депозитар със списъци на акционерите.” се заменя с изреча „...получи от „Централен депозитар” АД списък на акционерите.”

Стара редакция на чл.29.2. от Устава:

29.2. Съветът на директорите или овластено от него лице да управлява и представлява дружеството, следва да се снабди от централния депозитар със списъци на акционерите.”

Нова редакция на чл.29.2. от Устава:

29.2. Съветът на директорите или овластено от него лице да управлява и представлява дружеството, следва да *получи от „Централен депозитар” АД списък на акционерите.*”

§ 5.В чл.30.1. изразът „...и да има минималното съдържание съгласно наредбата.” се заменя с изреча „...съответстващо на изискванията, посочени в ЗППЦК и подзаконовите нормативни актове.”

Стара редакция на чл.30.1. от Устава:

„30.1. Писменото пълномощно за представляване на акционер в общото събрание на акционерите на публично дружество трябва да бъде за конкретно общо събрание, да е изрично, нотариално заверено и да има минималното съдържание съгласно наредбата.

Нова редакция на чл.30.1. от Устава:

„30.1. Писменото пълномощно за представляване на акционер в общото събрание на акционерите на публично дружество трябва да бъде за конкретно общо събрание, да е изрично, нотариално заверено, *съответстващо на изискванията, посочени в ЗППЦК и подзаконовите нормативни актове.*”

§ 6. чл.30.1. става чл.30.1.1.

§ 7. Създава се нов чл.30.1.2., както следва:

„30.1.2. Акционерите в дружеството имат право да упълномощят всяко физическо или юридическо лице да участва и да гласува в общото събрание от тяхно име. Чл. 220, ал. 1, изречение трето от Търговския закон не се прилага, ако акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките от дневния ред. Пълномощникът има същите права да се изказва и да задава въпроси на общото събрание, както акционерът, когото представлява. Пълномощникът може да представлява повече от един акционер в общото събрание на дружеството. В този случай пълномощникът може да гласува по различен начин по акциите, притежавани от отделните акционери, които представлява. Упълномощаването може да се извърши и чрез използване на електронни средства. Пълномощникът е длъжен да упражнява правото на глас в съответствие с инструкциите на акционера, съдържащи се в пълномощното. В случаите, когато в пълномощното не е посочен начинът на гласуване по отделните точки от дневния ред, в него трябва да се посочи, че пълномощникът има право на преценка дали и по какъв начин да гласува.”

§ 8. В чл.30.2. изразът „...по предходната алинея е нищожно.” се заменя с изречение „...предоставени на пълномощник, както и пълномощното, дадено в нарушение на изискванията посочени в ЗППЦК, са нищожни.”

Стара редакция на чл.30.2. от Устава:

„30.2. Преупълномощаването с правата по предходната алинея е нищожно.”

Нова редакция на чл.30.2. от Устава:

„30.2. Преупълномощаването с правата, *предоставени на пълномощник, както и пълномощното, дадено в нарушение на изискванията посочени в ЗППЦК, са нищожни.*”

§ 9. Създава се нов чл.31.4., както следва:

„31.4. В дневния ред на новото заседание не могат да бъдат включвани въпроси по реда на чл. 223а от Търговския закон.”

§ 10. В чл.36.2. изразът „...и направените възражения, проведените гласувания и резултатите “за” и “против...” се заменя с изречение „...информацията относно броя на акциите, по които са подадени действителни гласове, каква част от капитала представляват, общия брой на действително подадените гласове, броя подадени гласове "за" и "против" и, ако е необходимо - броя на въздържалите се, за всяко от решенията по въпросите от дневния ред...”

Стара редакция на чл.36.2. от Устава:

„36.2. Протоколът съдържа данни за броя на присъстващите акционери или техните представители, имената на председателя, секретаря и преброителите, мястото и времето за провеждане на заседанието, дневния ред, взетите решения и направените възражения, проведените гласувания и резултатите “за” и “против”, присъствието на членове на Съвета на директорите, както и на лица - неакционери.”

Нова редакция на чл.36.2. от Устава:

„36.2. Протоколът съдържа данни за броя на присъстващите акционери или техните представители, имената на председателя, секретаря и преброителите, мястото и времето за провеждане на заседанието, дневния ред, взетите решения, **информация относно броя на акциите, по които са подадени действителни гласове, каква част от капитала представляват, общия брой на действително подадените гласове, броя подадени гласове "за" и "против" и, ако е необходимо - броя на въздържалите се, за всяко от решенията по въпросите от дневния ред**, присъствието на членове на Съвета на директорите, както и на лица - неакционери.”

§ 11. Създава се нов чл.36.6., както следва:

„36.6.В срока по чл.36.5. дружеството публикува протокола от общото събрание на своята интернет страница за срок, не по-кратък от една година.”

§ 12. В § 4. от Допълнителните разпоредби на Устава се допълва, в края на изречението израза “.. и на 30.06.2009 г....”

Стара редакция на § 4 от ДР на Устава:

„§.4. Настоящият устав е приет от Общото събрание на акционерите, проведено на 15.05.1997 г. и е изменен и допълнен от Общо събрание на акционерите, проведено на 24.04.1998г., 20.04.2001 г., 19.12.2002 г., 02. 06. 2005г., 18.05.2006г., 27.10.2006г., на 09.02.2007г. и на 10.05.2007 г. , и на 31.07.2008 г. в гр. Лом.”

Нова редакция на § 4 от ДР на Устава:

„§.4. Настоящият устав е приет от Общото събрание на акционерите, проведено на 15.05.1997 г. и е изменен и допълнен от Общо събрание на акционерите, проведено на 24.04.1998г., 20.04.2001 г., 19.12.2002 г., 02. 06. 2005г., 18.05.2006г., 27.10.2006г., на 09.02.2007г. и на 10.05.2007 г. , и на 31.07.2008 г., **и на 30.06.2009 г.** в гр. Лом.”

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СД:

Петър Георгиев Радулов

Протоколирал:

Светлана Крумова Александрова

/Директор за връзки с инвеститорите/



"ВСИ-КО ОДИТ" ООД

Общ статус Обявени актове Актуален учредителен акт Досие

Основни обстоятелства

1. ЕИК	811185750	20080212164856	История
2. Фирма	ВСИ-КО ОДИТ	20080212164856	История
3. Правна форма	Дружество с ограничена отговорност	20080212164856	История
5. Седалище и адрес на управление	БЪЛГАРИЯ област Благоевград, община Благоевград гр. Благоевград 2700 ул. САН СТЕФАНО No 2	20080212164856	История
6. Предмет на дейност	НЕЗАВИСИМ ФИНАНСОВ ОДИТ НА ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ НА ПРЕДПРИЯТИЯ.	20080212164856	История
6а. Основна дейност по НКИД	Код НКИД: 7412 Основна икономическа дейност от НКИД: СЧЕТОВОДНИ И ОДИТОРСКИ ДЕЙНОСТИ	20080212164856	История
7. Управители	ЦВЕТАН НИКОЛОВ ЯНЧЕВ	20080212164856	История
19. Съдружници	ИВАЙЛО МИРЧЕВ КАРАБЕЛЪОВ, 1200 лв. ИВАЙЛО ЕВТИМОВ ПАЗВАНСКИ, 1000 лв. ПЛАМЕН КИРИЛОВ АНГЕЛОВ, 2300 лв. РУМЯНА СТАНОЕВА ПИРАЛКОВА, 250 лв. ЦВЕТАН НИКОЛОВ ЯНЧЕВ, 250 лв.	20080212164856	История
Капитал			
31. Размер	5000 лв.	20080212164856	История
32. Внесен капитал	5000 лв.	20080212164856	История

© 2007, Агенция по вписванията



Holder's signature

5511273961

Република България
Republic of Bulgaria

ИНСТИТУТ НА ДИПЛОМАРАНТЕ ЕКСПЕРТ-СЧЕТОВОДИТЕЛИ
INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

**ДИПЛОМА
DIPLOMA**

№ 0053

за правоспособност за the qualification
на дипломиран експерт счетоводител of a Certified Public
Accountant /
дипломиран одитор Certified Auditor

**Лъветан
Славолев
Яжмев** **Тsvetana
Mirolova
Yancheva**

Правоспособността е The qualification has been
придобита по реда acquired in accordance with
на Закона за счетоводството the Accountants Act
на Република България in the Republic of Bulgaria
Содина Sofia
22.01.2001

Председател на Управителния съвет
Chairman of the Managing Board



Приложение №4

**към Протокол
от заседание на
СД 15.05.2009 г.**

МОТИВИРАН ДОКЛАД

за целесъобразността и условията на сделката по чл.114, ал.3 от ЗПЦК

Уважаеми Акционери,

Съветът на директорите на „Ломско пиво” АД предлага на Вашето внимание да разгледате и се произнесете относно следната сделка със заинтересувани лица:

I. ОБЕЗПЕЧЕНИЕ НА КРЕДИТ ОТ „ЛОМСКО ПИВО” АД, В ПОЛЗА НА „ЕНЕМОНА” АД

На Вашето внимание предлагаме сделката, при която „Ломско пиво” АД обезпечава с дълготрайни материални активи, отпускането на кредит на „Енемона” АД.

Попадането по разпоредбата на чл.114, ал.1, т.3 от ЗПЦК е обусловено от следните факти:

1. „Енемона” АД има непряко участие в „Ломско пиво” АД чрез мажоритарния собственик „Агро Инвест Инженеринг” АД, в който притежава 99.98% от капитала или 10 497 900 броя акции;

МОТИВИРАН ДОКЛАД НА „ЛОМСКО ПИВО” АД

2. Лицето – Богдан Дичев Прокопиев е Прокурист в „Енемона” АД и в Съвета на директорите на „Ломско пиво” АД;
3. Вземането на „Ломско пиво” АД от „Енемона” АД възлиза на 21.43%. Изчислението е направено към счетоводния баланс съгласно годишния одитиран финансов отчет за 2008 г., който е с по-ниска балансова стойност на активите дружеството и е взета балансовата стойност на активите, предоставени за обезпечение, към 31.12.2008 г.

Попадането под разпоредбата на чл.114, ал.3 от ЗППЦК е обусловено от следния факт:

1. Предоставя като обезпечение дълготрайни материални активи пред ТБ „ОББ” АД, в полза на „Енемона” АД, за ползване на кредит, както следва:
 - Сграда – производствен корпус ;
 - Сграда за бутилиране;
2. Общата пазарна стойност на активите възлиза на 5 825 800 лева или 46.50% от ниската стойност на активите на дружеството, съгласно годишния, одитиран финансов отчет за 2008 г.

Описание на сделката

Съгласно решение на СД от 2009 г. на „Ломско пиво” АД, дружеството ще предостави свои активи в полза на „Енемона” АД. Те са обезпечение пред ТБ „ОББ” АД, за получаване на банков кредит от „Енемона” АД, в размер до 3 500 000 евро, като основно, средствата ще бъдат използвани за издаване на банкови гаранции и акредитиви.

„Ломско пиво” АД ще предостави като обезпечение, следните материални дълготрайни активи, а именно:

- I. Сграда – производствен корпус с РЗП – 3 030 кв.м., Бирена фабрика, квартал 15, кв. „Боруна” по плана на града, с адрес – гр. Лом, ул. „Ал. Стамболийски” №43. Сградата е описана съгласно Н.А. № 206, том II б, дело № 599/2000г., вписан в СлВп при ЛРС под № 320, том II от 2000г.;

МОТИВИРАН ДОКЛАД НА „ЛОМСКО ПИВО“ АД

Оценката е направена от „Консултантска къща Амрита“ ООД с данъчен адрес и адрес на управление – София 1407, ул. „Страцин“ №19. Специалистите, изготвили оценките са:

1. инж. Веселина Генева - лиценз № 217 за оценка на недвижими имоти;
2. инж. Софка Симонова - лиценз № 214 за оценка на недвижими имоти;

Цел на оценката

Определяне на пазарната стойност на недвижимия имот с цел ипотечирането му като обезпечение по кредита за „Енемона“ АД.

Използвани методи

1. Метод на приходите, с тежест 60%;
2. Метод на вещната стойност, с тежест 40%;

Крайна пазарна стойност

Изчислената крайна пазарна стойност е определена на 1 918 800 евро.

- II. Сграда за бутилиране 3П – 2 750 кв.м. с адрес – гр. Лом, УПИ I - Бирена фабрика, квартал 15, кв. „Боруна“ по плана на града, ул. „Ал. Стамболийски“ №43. Сградата е описана съгласно Н.А. № 206, том II б, дело № 599/2000г., вписан в СлВп при ЛРС под № 320, том II от 2000г.;**

Оценката е направена от „Консултантска къща Амрита“ ООД с данъчен адрес и адрес на управление – София 1407, ул. „Страцин“ №19. Специалистите, изготвили оценките са:

3. инж. Веселина Генева - лиценз № 217 за оценка на недвижими имоти;

МОТИВИРАН ДОКЛАД НА „ЛОМСКО ПИВО” АД

4. инж. Софка Симонова - лиценз № 214 за оценка на недвижими имоти;

Цел на оценката

Определяне на пазарната стойност на недвижимия имот с цел ипотечирането му като обезпечение по кредита за „Енемона” АД.

Използвани методи

5. Метод на приходите (само върху полезна площ), с тежест 50%;

6. Метод на вещната стойност, с тежест 50%;

Крайна пазарна стойност

Изчислената крайна пазарна стойност е определена на 1 060 000 евро.

Ефективната дата на оценките е 10.03.2009 г.

Право на глас на ОСА

Съгласно чл.114а, ал.3 от ЗППЦК при вземане на решение от ОСА заинтересуваните лица не могат да упражнят правото си на глас. В конкретния случай, лицата, нямащи право на глас са следните:

1. Дичко Прокопиев Прокопиев;

2. Богдан Дичев Прокопиев;

3. „Глобал Кепитъл” ООД;

ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

При условие, че сделката бъде одобрена от ОСА на „Ломско пиво” АД, дружеството ще спомогне за външното финансиране на икономическата група.

МОТИВИРАН ДОКЛАД НА „ЛОМСКО ПИВО“ АД


Във връзка с горното и съгласно изискванията на чл. 114 и следващите от ЗППЦК разпоредби, предлагаме на Вашето внимание следния проект за решение по т.10 от дневния ред:

1. ОСА овластява СД за извършване на сделката по чл.114 от ЗППЦК.


Общото събрание овластява Съвета на директорите да договарят условията, за които събранието не се е произнесло.

ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ:


1. Петър Радулов
Председател на Съвета на
Директорите;



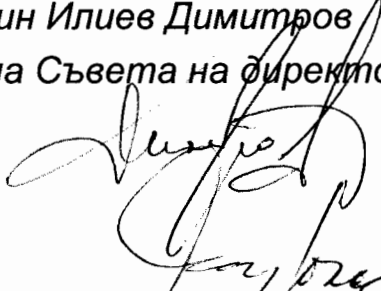
2. Александър Маринов Богоев
Заместник Председател на Съвета
на директорите;



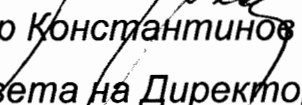
3. Кольо Владимиров Николов
Член на Съвета на Директорите;



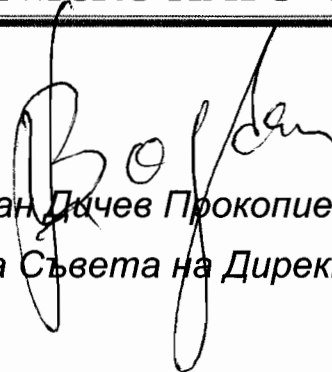
4. Дарин Илиев Димитров
Член на Съвета на директорите;



5. Александър Константинов Цолов
Член на Съвета на Директорите;



МОТИВИРАН ДОКЛАД НА „ЛОМСКО ПИВО“ АД



б. Богдан Дичев Прокопиев
Член на Съвета на Директорите;

„ЛОМСКО ПИВО” АД, гр.Лом

ПРОТОКОЛ

от заседание на Съвета на директорите на „Ломско пиво” АД, гр.Лом, проведено на 27.02.2009 год.

Днес, 27.02.2009 г., от 15.00 часа, в седалището и адреса на управление на дружеството - гр. Лом, ул. ”Александър Стамболийски” № 43, ЕИК 111008825, се проведе заседание на Съвета на директорите на „Ломско пиво” АД, гр.Лом.

На заседанието присъстваха следните членове на Съвета на директорите:

1. Петър Георгиев Радулов – Председател,
2. Александър Маринов Богоев - Заместник-председател,
3. Кольо Владимиров Николов – Изпълнителен директор,
4. Дарин Илиев Димитров – член
5. Александър Константинов Цолов – член
6. Богдан Дичев Прокопиев- член

На заседанието присъства и г-жа Светлана Крумова Александрова – Директор за връзки с инвеститорите.

Заседанието бе открито от Председателя г-н Петър Георгиев Радулов, който констатира, че всички членове на Съвета на директорите са редовно уведомени за заседанието, не възразяват срещу провеждането му и че е налице изискуемия кворум за вземане на решения.

Богдан Дичев Прокопиев- член на СД, заяви, че е заинтересувано лице от поставеният на разглеждане въпрос и че няма да участва във вземането на решението.

Заседанието протече при следния

ДНЕВЕН РЕД:

Точка единствена: Обсъждане и вземане на решение „Ломско пиво” АД да учреди ипотека в полза на „Обединена българска банка” АД върху недвижими имоти собственост на Дружеството за отпускане на кредит на „Енемона” АД.

Докл. К. Николов – Изп. Директор

След станалите разисквания, с изключение на г-н Богдан Дичев Прокопиев, който се въздържа от гласуване, Съветът на Директорите с единодушие,

Р Е Ш И:

По точка единствена от Дневния ред:

1. “Ломско пиво” АД, гр. Лом да учреди ипотека в полза на „Обединена българска банка” АД върху следните недвижими имоти, собственост на Дружеството:

- **Масивна сграда** /сграда за бутилиране/, едноетажна, с общо застроена площ от 2 750 кв.м., състояща се от бутилково, филтърно, успокоително, склад, амбалажно и битова,

находяща се в град Лом, ул."Александър Стамболийски" № 43, в УПИ I – Бирена фабрика, квартал 15 по плана на града, в квартал "Боруна",

- **Масивна сграда** – производствен корпус, на 5 етажа, с общо застроена площ 3030 кв.м., състояща се от варка, ферментация, депозит, бурепълначно, лаборатория, клуб и хладилно, находяща се в гр. Лом, ул."Александър Стамболийски" № 43, УПИ I – Бирена фабрика, кв. 15, кв. Боруна, и двете сгради са описани съгласно НА № 206, том II б, дело № 599/2000г., вписан в СлВп при ЛРС под № 320, том II от 2000г.;

2. "Ломско пиво" АД, гр.Лом да предостави учредената върху описаните по-горе недвижими имоти ипотeka, като обезпечение на изпълнението на задълженията на „Енемона“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. Козлодуй, ул."Панайот Хитов" № 1А, ЕИК 020955078 по Договор за банков кредит от „Обединена българска банка" АД с цел на кредита за оборотни средства в режим на овърдрафт по разплащателна сметка, с възможност за издаване на банкови гаранции и акредитиви, с максимален размер – EUR 3 500 000 /три милиона и петстотин хиляди евро/.

3. Възлага на представителят на „Ломско пиво" АД Кольо Владимиров Николов – Изпълнителен директор да извърши всички правни и фактически действия, необходими за изпълнението на взетите решения по точка единствена от дневния ред.

Председателят на СД констатира, че няма постъпили възражения във връзка с гласуването.

Поради изчерпване на дневния ред, заседанието на Съвета на директорите бе закрито в 15.30 часа.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ:

1. Петър Георгиев Радулов – Председател
2. Александър Маринов Богоев – Зам.-Председател
3. Кольо Владимиров Николов – Изп. Директор
4. Дарин Илиев Димитров – член
5. Александър Константинов Цолов – член
6. Богдан Дичев Прокопиев- член

Протоколирал:

Светлана Крумова Александрова
/Директор за връзки с инвеститорите/

.....
.....
.....
.....
.....
.....



ДОКЛАД

за определяне пазарна стойност

ОБЕКТ

СГРАДА ЗА БУТИЛИРАНЕ ЗП – 2 750 кв.м.,

АДРЕС

гр. ЛОМ, УПИ I – БИРЕНА ФАБРИКА, кв. 15, кв. "БОРУНА"
по плана на града, ул. "Ал. Стамболийски" №43

СОБСТВЕНИК

"ЛОМСКО ПИВО" АД – град ЛОМ

КРЕДИТОИСКАТЕЛ /възложител/

"ЕНЕМОНА" АД – ГРАД КОЗЛОДУЙ

ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

- СГРАДА - БУТИРИЛАНЕ -

ефективна дата на оценката - София, 10 март 2009г.
изпълнител - колектив с ръководител инж. Веселина Генева
файл - Ceh_Butilirane_Lom_UBB.doc

Внимание! Този доклад е изключителна собственост на Възложителя му. Предназначен е само за служебно ползване. Същият представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права. Докладът или части от него не може да бъдат копирани и ползувани за каквито и да е цели, и под каквато и да е форма от трети лица без писмено разрешение дадено едновременно от страна на Собственика /Възложител/ и от страна на Съставителя ѝ /"Консултантска къща Амрита" ООД - Булстат 130 565 483 /

СЪДЪРЖАНИЕ

I. РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

II. ВЪВЕДЕНИЕ	4
1. ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО.....	4
2. ВЪЗЛОЖИТЕЛ	4
3. ИЗПЪЛНИТЕЛ	4
4. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА	4
5. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА	4
6. СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА	4
7. ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА	5
8. ДАТА НА ОЦЕНКАТА – 10 март 2009 год.	5
III. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА	5
9. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКАТА.....	5
10. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ.....	5
Характеристика на поземлен имот	6
11. СТРОИТЕЛНА КОНСТРУКЦИЯ НА СГРАДАТА	6
12. АРХИТЕКТУРНА ХАРАКТЕРИСТИКА	7
13. ОБЩО ЗАКЛЮЧЕНИЕ	7
IV. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ.....	7
V. ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ	8
VI. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА.....	8
1. МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ.....	8
2. ПРИХОДЕН МЕТОД.....	9

VII. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ

I. РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА
ОБЩИ ДАННИ

Възложител	-	"ЕНЕМОНА" АД, чрез "Обединена Българска Банка" АД, Централно управление
Изпълнител	-	"Консултантска къща АРМИТА" ООД.
Ефективна дата на оценката	-	10.03.2009 година
Фиксинг на БНБ за 1 Евро	-	1,95583 лв. за 1 Евро
Собственик	-	"Ломско пиво" АД
Документи за собственост	-	Нотариален акт /констативен нотариален акт/ №206, том II б, рег. №4920, дело №599 от 29.08.2000г. е собственост на "ЛОМСКО ПИВО" АД – град Лом.
Обект	-	СГРАДА - ЦЕХ ЗА БУТИЛИРАНЕ
Адрес	-	гр. Лом, ул. „Ал. Стамболийски“ № 43, в УПИ I, кв. 15 по плана на гр. Лом
Година на изграждане	-	1970 год.
Вид на конструкцията	-	монолитна /ст.бетон + тухла /
Разгърната застроена площ /кв.м/	-	2 750,00 кв.м

Резултати от оценката

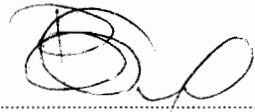
Метод на сравнителните продажби	-	няма данни
Метод на приходите (само върху полезна площ)	-	1 052 966 €
Метод на вещната стойност	-	1 066 089 €
Тежест на сравнителната стойност	-	0%
Тежест на приходната стойност	-	50%
Тежест на вещната стойност	-	50%
Изчислена крайна пазарна стойност	-	1 059 528 €
или €/кв.м. / върху РЗП /	-	385 €/кв.м
Ликвидационна стойност*	-	954 000 €
Ликвидационна стойност (лв)	-	1 866 000 лв.

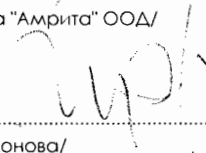
ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА

Предложение за пазарна стойност (€)*	-	1 060 000 €
Предложение за пазарна стойност (лв.)*	-	2 073 000 лв.

*Стойностите са закръглени

Изготвили оценката:

1  /инж. В. Генева, упр. на "Амрита" ООД/

2  /инж. С. Симонова/

Декларация

Оценителите гарантират с подписите си коректността, обективността и независимостта при изготвянето на оценката и декларират, че нямат търговски или друг интерес към резултатите от същата и няма да разгласяват информация за оценявания/ите/ обект/и/ и други обстоятелства станали им известни при изготвянето на тази експертиза.

II. ВЪВЕДЕНИЕ

1. ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО

Извършване пазарна оценка на недвижим имот, представляващ масивна сграда /сграда за бутилиране/, едноетажна, с общо застроена площ от 2 750 кв.м., състояща се от бутилково, филтърно, успокоително, склад, амбалажно и битова, находяща се в град Лом, област Монтана, на ул."Александър Стамболийски" №43, в УПИ I /по скица УПИ II - 488/ – бирена фабрика, квартал 15 по плана на града, в квартал "Боруна".

2. ВЪЗЛОЖИТЕЛ

"ЕНЕМОНА" АД, Козлодуй, ул. "Панайот Хитов" №1А, БУЛСТАТ 020955078, представлявано от Изпълнителния директор инж.Цветан Каменов Петрушков чрез "Обединена българска банка" АД, Централно управление, съгласно искане-поръчка за оценка във връзка с рамков договор на банката с "КК Амрита" ООД.

3. ИЗПЪЛНИТЕЛ

Колектив от "Консултантска къща АМРИТА" ООД, Булстат 130565483, дан. № 2220127411, данъчен адрес и адрес на управление - София, 1407, ул."Страцин" № 19.

В извършването на оценката участваха следните специалисти:

1. инж. Веселина Генева - лиценз № 217 за оценка на недвижими имоти
2. инж. Софка Симонова - лиценз № 214 за оценка на недвижими имоти

4. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Определяне пазарна стойност на недвижимия имот с цел ипотекането му като обезпечение по кредит.

5. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА

В оценителския доклад се съблюдават изисквания на възприетите стандарти за бизнесоценяване, съгласно "Наредбата за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители"/ приета с ПМС № 113 / 31.05.02 г. обн. ДВ./ бр.57 от 2002 г., в сила от 11, 10, 02г./ СБО - 1/2002 г. до СБО - 7/2002 г.

Пазарна стойност (ПС)

Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката са подчинени на изискването тя да отговаря на стандарта за пазарна стойност (ПС) в съответствие споменатите по-горе Стандарти за бизнесоценяване, а именно - стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество/актив/ би сменило собственика си в рамките на три до шест месеца чрез пряка сделка между желаещи и добре информирани продавач и купувач, действащи в условията на конкурентен /открит свободен/ пазар, като никоя от страните не действа под натиск или каквато и да е форма на принуда и достатъчно добре познава всички факти имащи отношение към сделката.

Ликвидационна стойност (Pсmin.)

В доклада се третира и ликвидационна стойност на актива във варианта минимална пазарна стойност (Pсmin). Минималната пазарна стойност е тази, която съвпада или е близка до "ипотекарната" стойност на имота, която може да се реализира при ипотекането му в реномирана банка-кредитор в следващите три месеца с вероятност за постигане около 80%. При добре развит местен пазар на недвижимости тя се определя на база СПС, занижена със стойността на разходите и евентуалните загуби на банката-кредитор при неустойка от страна кредитополучателя или възникване необходимост от ликвидационна продажба на имота /актива/. Занижението в сравнение със справедливата пазарна стойност е в границите на 10% до 50% в зависимост от вида на имота по основно предназначение, вътрешните му качества (физически и функционални параметри - за сгради и строителни съоръжения - качество на СМР и степен на довършеност, функционалност и хигиеничност; за поземлени имоти - степен на предвиждане на бъдещото им застрояване - регулационен статут и строителни възможности) и външни характеристики (икономически - местоположение, моментно състояние на местните пазарни условия - продаваемост - ликвидност, към датата на оценката). В много случаи ипотеканата стойност се приема за **минимално справедлива стойност**. За имоти подобни на оценявания и на конкретния местен пазар тя има порядък:

$P_{сmin} \sim 0.90 * ПС$ /тази експертна стойност е валидна за срока на оценката !/

6. СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

Валидността на датата на оценката е с ограничен срок - **шест месеца**, считано от датата на този доклад, при неиз-меняеми в широк диапазон икономически условия. След този срок резултатите от оценяване-нето трябва да бъдат преразгледани и актуализирани или

препотвърдени - ако се окажат същите. **Дванадесет месеца** след датата на оценката докладът повече не подлежи на актуализация – **изготвя се изцяло нов доклад.**

7. ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

- Метод на вещната стойност
- Приходен метод

8. ДАТА НА ОЦЕНКАТА – 10 март 2009 год.

III. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

9. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКАТА

Оценяваният недвижим имот, представляващ масивна сграда /сграда за бутилиране/, едноетажна, с общо застроена площ от 2 750 кв.м., състояща се от бутилково, филтърно, успокоително, склад, амбалажно и битова, находяща се в град Лом, област Монтана, на ул."Александър Стамболийски" №43, в УПИ I /по скица УПИ II - 488/ – бирена фабрика, квартал 15 по плана на града, в квартал "Боруна", на основание констативен нотариален акт №206, том II б, рег. №4920, дело №599 от 29.08.2000 год. е собственост на "ЛОМСКО ПИВО" АД – град Лом.

Съгласно представена скица, съседни на урегулирания парцел, в който е застроена оценяваната сграда са: от изток – ул."Радецки", от запад – ул."Велес" и кад №1222 и кад. №1223, от север – ул."Александър Стамболийски" и от юг – ул."Менкова" и кад. №1220.

Съседни на сградата за бутилиране и склад са: от изток – производствен корпус, от запад – западна част на дворно място и ограда, от север – двор и административна сграда и от юг – двор.

Оценяваният недвижим имот представлява една от основните сгради, където се филтрира, бутилира и складира произведеното пиво в "Ломско пиво" АД.

Към датата на оценката:

- Върху имота няма ограничени вещни права /право на ползване, право на строеж, пристрояване, дострояване/.
- Имотът не е предмет на реституционни претенции от бивши собственици или техни наследници. За имота няма неприключили /висящи/ граждански дела и спорове и други второстепенни тежести, като малолетни и непълнолетни съсобственици и дългосрочни договори за наем с юридически лица.
- Изложените по-горе данни са предоставени от Възложителя на оценката и са приети за достатъчно достоверни. Настоящото тълкуване на правното състояние не е предмет на този доклад и **не представлява изчерпателен анализ на правното състояние** на обекта - валидно е единствено за нуждите на тази оценка.
- Всички факти и обстоятелства намерили място в доклада са валидни само към датата на тази експертиза.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Имотът, представляващ **Цех за бутилиране** в Лом, идентифицираща се, както е описан по-горе, е собственост на „Ломско пиво“ АД – гр. Лом, на основание констативен нотариален акт №206, том II б, рег. №4920, дело №599 от 29.08.2000г.

Забележка: Вещно-правният режим, в това число правото на собственост, ограничени вещни права, сключени арендни и наемни договори, договори за използване на имота от трети лица, имуществени искове и претенции от и против собственика не влияят върху стойността на имота.

10. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Недвижимият имот се намира в град Лом - населено място от втори функционален тип. Разположен е в квартал 15 по плана на града – квартал "Боруна". Районът е добре застроен

с промишлени и стопански сгради, с развиващи се различни производствени, предприемачески и търговски дейности.

Благоустройство и комунално поддържане на конкретния район са добри. Транспортна достъпност е също добра.

Екология

Районът, където се намира имота е с изпълнено озеленяване. Няма промишлени предприятия, които да изхвърлят вредни емисии. Автомобилното движение се явява основен източник на замърсяването на въздуха.

Инфраструктура

Застрояването на района е започнало в края на шестдесетте и началото на седемдесетте години и изградената подземна инфраструктура е в добро състояние. В района на оценяваният имот е изградена водопроводната мрежа, както и канализационната, която е заустена в градската мрежа. Електрозахранването също е изградено. Изпълнени са и слаботокови мрежи като телефонизацията и радиофикацията. Изграждани са локални топлозахранващи мрежи в отделни обекти.

Изпълнена е вертикалната планировка.

Транспорт

Транспортната достъпност до обекта е много добра – поземленият имот граничи с три улици. Достъпът се осъществява от ул. "Ал. Стамболийски". Пътят е асфалтиран, в много добро състояние. Кварталът е обезпечен и с леки таксите.

Сграден фонд

Районът, в който се намира обекта на оценката е застроен с различни по вид и предназначение сгради. Повечето от сградите са производствени, складови и обслужващи. В съседство с тях са застроени двуетажни жилищни сгради и стопански постройки. Налице са и необходимите търговски едноетажни сгради – квартални магазини и павилиони.

Характеристика на поземлен имот

Поземленият имот е с площ по имотни граници от 27 000 кв.м. и е урегулиран в парцел I - Бирена фабрика, квартал 15 по плана на град Лом, квартал "Боруна". Върху него е изградена цялата производствена база на "Ломско пиво" АД – град Лом.

Достъпът се осъществява посредством метален плъзгач се портал, контролиран от пропускателен пункт. Теренът е с много добро изложение. Дворното място е оградено от всички страни. Цялото място е с асфалтобетонена настилка в много добро състояние. Непрекъснато се полагат грижи за поддържането на настилката. Реализирани са зелени площи, насадени са паркови дървета.

Изпълнена е площадкова водопроводна мрежа за питейни нужди, свързана с градската мрежа. Изпълнена е и водопроводна мрежа за промишлена вода, захранваща се от собствена помпена станция на брега на река Дунав. Канализационна площадкова мрежа е заустена в градската.

Изградена е топлофикационна мрежа със собствена функционираща пароцентраля. Повечето от застроените сгради, включително и оценяваната основна сграда /производствен корпус/ са с изградени отоплителни инсталации и се захранват от мрежата. Топлоенергията се използва в пряката производствена дейност на "Ломско пиво" АД.

11. СТРОИТЕЛНА КОНСТРУКЦИЯ НА СГРАДАТА

Масивната сграда, предмет на настоящата оценка, представлява една от основните сгради, където се филтрира, бутилира и складира произведеното пиво. Тя е разположена срещу входа за предприятието, след административната сграда. Сградата е едноетажна, без сутерен.

Оценяваната сграда е със застроена площ от 2 750 кв.м. и голяма конструктивна височина – застроен обем от 15 950 куб.м. Носещата конструкция на сградата е изпълнена от стоманобетонени виброелементи. Носещи колони предават натоварванията на единичните стоманобетонени чашковидни фундаменти. Ограждането е от стенни панели обработени с вътрешна варова и външна вароциментова мазилка. Покривната конструкция е от виланделови стоманобетонени ферми и покривни панели 6м/3м.

През 2005 год. е извършен основен ремонт на сградата и покрива. Изпълнена е хидроизолация на покрива от два пласта полизол.

Сградата е с много добре изградена конструкция, с качествено изпълнени строително-монтажни работи. Не се наблюдават недопустими пукнатини и провисвания по основните носещи елементи.

Година на изграждане на сградата по данни от собственика – 1970 год.

12. АРХИТЕКТУРНА ХАРАКТЕРИСТИКА

Сградата е в много добро функционално състояние. В нея се реализира втория важен етап в бирената индустрия – филтрация на пивото, бутилиране и складиране на произведената продукция. Сградата е в непрекъсната експлоатация, полагат се грижи за стопанисването и поддържането.

В общия обем на сградата са обособени следните помещения: бутилково, филтърно и успокоително отделение, склад, амбалажно отделение и битова част.

В бутилково отделение са инсталирани и функционират две линии за бутилиране . Пивото се бутилира в стъклени и пластмасови бутилки.

Във филтърното и успокоителното отделение се извършва филтрацията на отлежалото пиво. Филтрацията спомага да се запази пивото за по-дълго време.

Преобладаваща подова настилка в сградата е монолитно изпълнена с теракот, поради мокрите процеси, които се извършват. Стените са с фаянс или латекс, таваните предимно са окачени със специални панели в зависимост от реализираните процеси в помещенията. В някои от помещенията, най-вече в бутилковото е изпълнена фаянсозна облицовка.

Сградата е с изградени водопроводна и канализационна инсталации, свързани с площадковата и градска мрежа. В сградата са монтирани и други нсталации, обслужващи извършващите се процеси.

13. ОБЩО ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Оценяваната масивна сграда е в много добро физическо-конструктивно и функционално състояние. Влагат се грижи и средства за поддържането ѝ.

IV. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ

- Доколкото настоящата оценка е валидна към датата на съставянето ѝ **10.03.2009 г.** и към законовата структура към същата дата, по-късното ползване на този доклад може да изисква актуализиране. За това се препоръчва валидността /пазарната адекватност/ на сегашното оценяване да се счита **до 10.09.2009 год.**, след което сега установените стойности следва да бъдат актуализирани или препотвърдени, ако се окажат същите.
- Изчислените по-горе стойности не поставят ограничение в ползването на други техники на оценка, различни от приложените тук. Ако се прилагат световните оценъчни стандарти и се ползват същите комплекти от изходни данни и мотивирани приемания, не следва да има съмнение в получаването на същите оценъчни резултати.
- Оценката е изготвена от името и за сметка на Оценителя, същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност. Предназначена само за служебно ползване. Същата представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права и е собственост единствено на Възложителя. Разработката или части от нея не може да бъдат копирани и ползвани за каквито е да е цели от трети лица без писмено разрешение дадено едновременно от страна на Собственика/Възложител/ и от страна на Съставителя ѝ/Автор/.
- **Заключенията на експертите за крайната пазарна или други стойности на имота нямат императивен характер за Възложителя и/или Ползвателя на експертизата**, освен в случаите предвидени от закона или при изключителна договореност те да бъдат приемани като окончателна стойност, както е в случая.

Оценителите, заедно и поотделно, **ДЕКЛАРИРАМЕ И ЗАВЕРЯВАМЕ С ПОДПИСИТЕ СИ, че:**

- Нито наемането ни за изготвяне на настоящата оценка, нито възнаграждението за извършването ѝ е зависимо от изчислените крайни пазарни стойности или друг доказан с експертизата материален интерес.
- Сега и в бъдеще, нямаме личен интерес и отношение към оценявания обект, както и от страна на други физически и юридически лица, с които ни свързват общи интереси, и които биха повлияли върху обективността на настоящата експертиза, и че същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните ни знания и опит.
- В рамките на нашата компетентност и доколкото ни е било известно, информацията ползвана в този доклад е истина и не сме укрили умишлено важни факти и/или обстоятелства. Документите, сведенията, мненията, графичните материали и изчисленията предоставени на оценителя и намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята, че заслужават доверие. Ето защо оценителите не поемат отговорност за точността на предоставената информация, доколкото не са били подведени умишлено.
- Лично сме извършили оглед на имота отвън и отвътре, както и на други сравними имоти/продадени или отдадени под наем през последните шест месеца/, част от които са били обект на оценяване от страна на наши експертни екипи.

V. ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ

при изготвяне на оценката /изходна, нормативна, методична и друга/

- Документи идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите параметри и характеристики на оценявания обект и друга писмена и графична информация имаща отношение към тази експертиза и нейния предмет:
 • Нотариален акт за собственост на недвижим имот №206, том II б, рег. №4920, дело №599 от 29.08.2000г.
- Вербално интервю на Оценителя с Възложителя и/или Собственика на имота
- Интервюта на Оценителя с водещи Агенции - посредници при сделки с недвижимата собственост и строителни фирми с успешна дейност през последните три години. Оценителят не предоставя данни за тях, защото получената от нас информацията в известен смисъл представлява тяхна фирмена тайна, а също и по фискални съображения.
- Информация от оценки на обекти, за които на местния пазар /София – в сравними райони и от други населени места/ през последните десет-дванадесет месеца успешно са реализирани продажни цени, близки да определените от наши експерти, с отклонение не повече от $\pm 5\%$, както и информация за уедрени и подробни текущи пазарни цени на строителните продукти, почерпани от актуалните издания на "Стройексперт СЕК".
- Действащите "Стандарти за бизнес оценяване" СБО-1 до СБО-7 /приложени към чл.10, ал.3 от "Наредбата за анализите на правното състояние и приватизационните оценки, и за условията и реда за лицензиране на оценители"/ ПМС № 113 в сила от 11. 06. 2002 г./
- "Наредба за оценка на обекти, подлежащи на приватизация" с последвалите изменения и допълнения / НООПП - ДВ бр. 50/ 1992 г. /
- "Закон за устройство на територията" /ЗУТ от 2001 г./
- "Закон за собствеността" /ЗС/, "Закон за държавната собственост" /ЗДС/, "Правилник за прилагане на закона за държавната собственост" /ППЗДС - 1996 г./ "Закон за общинската собственост" /ЗОС/ - актуализирани и обнародвани след 1996 г. /ПМС N 235 от 19.09.96 г./, "Закон за местните данъци и такси" /ЗМДТ/ и др. нормативни документи, някои от които са упоменати в Доклада.
- Методически и практически указания от семинари, организирани от Асоциацията на българските оценители /АБО/ и от международната консултантска група "КРМГ" Со с филиал за България "BARENTS GROUP" LLC.
- Информация от собствения опит на Оценителя /"КК Амрита" ООД/.

VI. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА /МЕТОДОЛОГИЯ/

1. МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ

При извършване на оценката на сградата е използван метода на вещната стойност.

Технологично вещната стойност на всеки обект е изградена по следните показатели :

- Натура /физически показатели/ - разгъната застроена площ и застроен обем
- Нормативна и експлоатационна годност - НГ
- Остатъчна експлоатационна годност – ОЕГ = НГ – А.
- Много често при по-стари сгради се налага да се определя експертна остатъчна годност /ОЕГе/, зависеща от фактическото физическо състояние на имота - най-вече дълговечността на носещата му конструкция, при което
- $НГе = ОЕГе + А$
- Действителна възраст на сградата /съоръжението/ - А = До – Дв.е.
 /където До е – датата на оценката, а Дв.е. е датата на въвеждане на сградата или строителното съоръжение в експлоатация/
- Окрупнени текущи и актуализирани / минали / цени на м2 /кв.м./ и м3 /куб.м./
- Инвестиционна стойност /производствена - в случая възстановителна на нов аналог/
- Техническо /физическо/ обезценяване - $W_{m.a}$. Стойността на обезценяването определяме с ползване на **квадратичен процент на овехтяване** /амортизация/, отчитащ по-точно специфичния начин, по който се износват сградите и строителните съоръжения в сравнение с други дълготрайни активи. Процентът на амортизация се определя със следната емпирична зависимост:

$$W_{m.a} = \left[0.5 \left(\frac{A^2}{НГе^2} + \frac{A}{НГе} \right) \right] * 100[\%]$$

Разходи за отстраняване на повреди и недостатъци /експертно определян процент от стойността на новия аналог/. Тези повреди и недостатъци възникват вследствие: неправилна експлоатация на

обекта – безстопанственост; естествена неравномерност в износването на различни части и елементи на строежа; в зависимост от вида и дълготрайността на вложените материали и от качеството на СМР. Друга причина ускоряваща процеса на физическо стареене са конструктивни и функционални недостатъци, заложили още в процеса на проектиране и строителство.

Определянето на **производствените разходи** се базира на **калкулации** /по осреднени пазарни - текущи цени/ на стойността на строително-монтажните работи. Данните намерили място в доклада са почерпани от изданията на "**Стройексперт СЕК**", които при нужда, актуализираме експертно към датата на оценката.

Отчита се /приспада се/ и стойността на евентуално необходимите разходи за **отстранени повреди и недостатъци и неотстранени дефекти** /ако има такива/.

2. ПРИХОДЕН МЕТОД

Пазарната стойност, определена по метода на Очакваните приходи /чисти парични потоци/ включва:

- Определяне на потенциалния **Брутен годишен приход**, който е най-вероятно да се получава от имот при отдаването му под наем или аренда на пазарни цени, на един благоразумен и добре информиран наемател, който действа на добре развит и конкурентен пазар /свободен, открит /.
- Определяне на **Приспадания** от брутния паричен поток, които включват:
 - риск от отпадане на наем поради незаеетост или несъбрани наемни вноски;
 - фиксирани разходи /данък сгради, такса смет, застраховки и др./
 - оперативни разходи / управление и поддръжка на имота /;
- Определяне на **Чистия паричен приход** /поток/;
- Определяне периода, през който имотът ще носи приходи;
- Определяне **Нормата на възвращаемост** от очаквания доход /среднооптимистична прогноза/ и анюитетния фактор за нетна настояща стойност на бъдещите приходи;
- Превръщане на очакваните бъдещи чисти приходи от имот в **нетна настояща стойност**, явяваща се най-вероятна **Приходна пазарна стойност на имота**;

1. МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ

Обект: СГРАДА - ЦЕХ ЗА БУТИЛИРАНЕ

Адрес: гр. Лом, ул. „Ал. Стамболийски“ № 43, в УПИ I, кв. 15 по плана на гр. Лом

Ефективна дата на оценката: 10.03.2009 година

№	Характеристики / показатели	Стойност	Забележка
01	Година на изграждане	1970 год.	
02	Вид на конструкцията	монолитна /ст.бетон + тухла /	
03	Амортизационен срок /експертно мнение /	80 год.	експертно
04	Остатъчна експлоатационна годност	41 год.	
05	Застроена площ	2 750,00 кв.м	
06	Стойност за изграждане	400 €/кв.м	по БДС и еталон
09	Стойност на обекта като нов по БДС	1 100 000 €	
10	Стойност на елементи подлежащи на допълн. калкулация - подобрения /размер - %/	25%	
11	Стойност на елементи подлежащи на допълн. калкулация /калкулация/	275 000 €	
12	Допълнителни разходи /размер - %/		
13	Допълнителни разходи /калкулация /		
14	Стойност на обекта като нов	1 375 000 €	

15	Обезценяване поради остаряване	36,3%	
16	Стойност на обезценяването поради остаряване	398 836 €	
17	Строителни недостатъци / размер - %/		
18	Строителни недостатъци /калкулация /		
19	Функционално обезценяване/размер - %/		
20	Функционално обезценяване /калкулация/		
21	Икономическо обезценяване/размер - %/		
22	Икономическо обезценяване/калкулация/		
23	Вещна стойност на строителната част	976 164 €	

24	Стойност на имота по метода на сравнителните продажби	499 584 €	
25	Процентно участие на правото на строеж	18%	
26	Стойност на правото на строеж	89 925 €	

Стойност на обекта по метода "Вещна стойност"

1 066 089 €

2. МЕТОД НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ**Обект: СГРАДА - ЦЕХ ЗА БУТИЛИРАНЕ**

Адрес: гр. Лом, ул. „Ал. Стамболийски“ № 43, в УПИ I, кв. 15 по плана на гр. Лом

Ефективна дата на оценката: 10.03.2009 година

№	Характеристики и показатели	Стойности
01	Приходна площ	2 750,00 кв.м
02	Стойност на наема на кв.м. /отчетено разлика за ПРП /	4,00 €/кв.м
03	Месечен наем /бруто	11 000 €/мес
04	Годишен наем от целия имот	132 000 €
05	Разходи по стопанисване /процент - годишно/	30%
06	Разходи по стопанисване /калкулация/	39 600 €
07	Риск от отпадане на наема(глобално 3% по Рос/Брахман) - процент	1%
08	Риск от отпадане на наема (по Рос/Брахман) - калкулация	1 320 €
09	Предполагам трайно реализиран чист наем	91 080 €

10	Стойност на земята / или право на строеж /	89 925 €
11	Лихвена ставка за рентираща се част от УПИ - нома на капитализация /за право на строеж се приема - 0 %/	2%
12	Олихвена стойност на дела земята в годишния наем	1 799 €
13	Чист приход от сградата / годишно /	89 281 €
14	Година на въвеждане в експлоатация на обекта	1970 год.
15	Експлоатационен срок	80 год.
16	Остатъчна експлоатационна годност на обекта	41 год.
17	Лихвена ставка на сградата /норма на възвращаемост/	9,0%
18	Множител / анюитетен фактор за ННС /	10,7866
19	Приходна стойност на сградата	963 041 €
20	Необходими разходи за ремонт	0 €

Приходна стойност на имота**1 052 966 €**

VII. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ

Обект: СГРАДА - ЦЕХ ЗА БУТИЛИРАНЕ

Адрес: гр. Лом, ул. „Ал. Стамболийски“ № 43, в УПИ I, кв. 15 по плана на гр. Лом

Ефективна дата на оценката: 10.03.2009 година

Резултатите от експертизата са следните:

01	Метод	Стойности	Тежест
02	Метод на сравнителните продажби	няма данни	0%
03	Метод на приходите (само върху полезна площ)	1 052 966 €	50%
04	Метод на вещната стойност	1 066 089 €	50%
05	Изчислена крайна пазарна стойност	1 059 528 €	

Крайна Пазарна стойност /Кръгло/

1 060 000 €

Заверка на доклада от експерт-оценителите:

1. _____

/инж. В. Генева/

2. _____

/инж. С. Симонова/

Внимание! Този доклад е изключителна собственост на Възложителя му. Предназначен е само за служебно ползване. Същият представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права. Докладът или части от него не може да бъдат копирани и ползвани за каквито и да е цели, и под каквато и да е форма от трети лица без писмено разрешение дадено едновременно от страна на Собственика /Възложителя/ и от страна на Съставителя й /"Амрита" ООД/



ДОКЛАД

за определяне пазарна стойност

ОБЕКТ

СГРАДА-ПРОИЗВОДСТВЕН КОРПУС РЗП – 3 030кв.м.,
БИРЕНА ФАБРИКА, КВАРТАЛ 15, КВ."БОРУНА" ПО
ПЛАНА НА ГРАДА

АДРЕС

град ЛОМ, УЛ."АЛ. СТАМБОЛИЙСКИ" №43

СОБСТВЕНИК

"ЛОМСКО ПИВО" АД – град ЛОМ

КРЕДИТОИСКАТЕЛ /възложител/

"ЕНЕМОНА" АД – ГРАД КОЗЛОДУЙ

ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

- ПРОИЗВОДСТВЕН КОРПУС -

ефективна дата на оценката - София, 10 март 2009г.
изпълнител - колектив с ръководител инж.Веселина Генева
файл - Lomsko_Pivo_UBB.doc

Внимание! Този доклад е изключителна собственост на Възложителя му. Предназначен е само за служебно ползване. Същият представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права. Докладът или части от него не може да бъдат копирани и ползувани за каквито и да е цели, и под каквато и да е форма от трети лица без писмено разрешение дадено едновременно от страна на Собственика /Възложител/ и от страна на Съставителя ѝ /"Консултантска къща Амрита" ООД - Булстат 130 565 483 /

СЪДЪРЖАНИЕ

I. РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

II. ВЪВЕДЕНИЕ	4
1. ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО.....	4
2. ВЪЗЛОЖИТЕЛ	4
3. ИЗПЪЛНИТЕЛ	4
4. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА	4
5. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА	4
6. СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА	4
7. ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА	5
8. ДАТА НА ОЦЕНКАТА – 10 март 2009 год.	5
III. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА	5
9. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКАТА.....	5
10. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ.....	5
Характеристика на поземлен имот	6
11. СТРОИТЕЛНА КОНСТРУКЦИЯ НА СГРАДАТА	6
12. АРХИТЕКТУРНА ХАРАКТЕРИСТИКА	7
13. ИНСТАЛАЦИИ	7
14. ОБЩО ЗАКЛЮЧЕНИЕ	7
IV. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ.....	7
V. ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ	8
VI. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА.....	9
1. МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ.....	9
2. ПРИХОДЕН МЕТОД.....	9

VII. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ

I. РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА
ОБЩИ ДАННИ

Възложител	-	"ЕНЕМОНА" АД, чрез "Обединена Българска Банка" АД, Централно управление
Изпълнител	-	"Консултантска къща АРМИТА" ООД,
Ефективна дата на оценката	-	10.03.2009 година
Фиксинг на БНБ за 1 Евро	-	1,95583 лв. за 1 Евро
Собственик	-	"Ломско пиво" АД
Документи за собственост	-	Нотариален акт /констативен нотариален акт/ №206, том II б, рег. №4920, дело №599 от 29.08.2000г
Обект	-	Масивна сграда – производствен корпус на "ЛОМСКО ПИВО" АД
Адрес	-	гр. Лом, ул. „Ал. Стамболийски" № 43, в УПИ I, кв. 15 по плана на гр. Лом
Година на изграждане	-	1975 год.
Вид на конструкцията	-	монолитна /ст.бетон + тухла /
Разгърната застроена площ /кв.м/	-	3 850,00 кв.м
в т.ч. сутерен	-	820 кв.м.

Резултати от оценката

Метод на сравнителните продажби	-	няма данни
Метод на приходите	-	1 863 014 €
Метод на вещната стойност	-	2 002 435 €
Тежест на сравнителната стойност	-	0%
Тежест на приходната стойност	-	60%
Тежест на вещната стойност	-	40%
Изчислена крайна пазарна стойност	-	1 918 782 €
Ликвидационна стойност	-	1 535 000 €
Ликвидационна стойност (лв.)	-	3 002 000 €
Стойност евро на кв.м.	-	498 €/кв.м

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА

Предложение за пазарна стойност (€)*	-	1 918 782 €
Предложение за пазарна стойност (лв.)*	-	3 752 800 лв.

*Стойностите са закръглени

Изготвили оценката:

Декларация

Оценителите гарантират с подписите си коректността, обективността и независимостта при изготвянето на оценката и декларират, че нямат търговски или друг интерес към резултатите от същата и няма да разгласяват информация за оценявания/ите/ обект/и/ и други обстоятелства станали им известни при изготвянето на тази експертиза.

1
 /инж. В. Генева, упр. на "Амрита" ООД/
 2
 /инж. С. Симонова/

II. ВЪВЕДЕНИЕ

1. ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО

Извършване пазарна оценка на недвижим имот, представляващ масивна сграда /производствен корпус/, пететажна, монолитна, с разгъната застроена площ от 3 030 кв.м. и сутерен с площ от 820 кв.м., състояща се от варка, ферментация, депозит, бурепълначно, лаборатория, клуб и хладилно, находяща се в град Лом, област Монтана, на ул."Александър Стамболийски" №43, в УПИ I / а по скица УПИ II – 488/ – бирена фабрика, квартал 15 по плана на града, в квартал "Боруна".

2. ВЪЗЛОЖИТЕЛ

"ЕНЕМОНА" АД, Козлодуй, ул. "Панайот Хитов" №1А, БУЛСТАТ 020955078, представлявано от Изпълнителния директор инж.Цветан Каменов Петрушков чрез "Обединена българска банка" АД, Централно управление, съгласно искане-поръчка за оценка във връзка с рамков договор на банката с "КК Амрита" ООД.

3. ИЗПЪЛНИТЕЛ

Колектив от "Консултантска къща АМРИТА" ООД, Булстат 130565483, дан. № 2220127411, данъчен адрес и адрес на управление - София, 1407, ул."Страцин" № 19.

В извършването на оценката участваха следните специалисти:

1. инж. Веселина Генева - лиценз № 217 за оценка на недвижими имоти
2. инж. Софка Симонова - лиценз № 214 за оценка на недвижими имоти

4. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Определяне пазарна стойност на недвижимия имот с цел ипотекането му като обезпечение по кредит.

5. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА

В оценителския доклад се съблюдават изисквания на възприетите стандарти за бизнесоценяване, съгласно "Наредбата за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители"/ приета с ПМС № 113 / 31.05.02 г. обн. ДВ./ бр.57 от 2002 г., в сила от 11, 10, 02г./ СБО - 1/2002 г. до СБО - 7/2002 г.

Пазарна стойност (ПС)

Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката са подчинени на изискването тя да отговаря на стандарта за пазарна стойност (ПС) в съответствие споменатите по-горе Стандарти за бизнесоценяване, а именно - стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество/актив/ би сменило собственика си в рамките на три до шест месеца чрез пряка сделка между желаещи и добре информирани продавач и купувач, действащи в условията на конкурентен /открит свободен/ пазар, като никоя от страните не действа под натиск или каквато и да е форма на принуда и достатъчно добре познава всички факти имащи отношение към сделката.

Ликвидационна стойност (Pсmin.)

В доклада се третира и ликвидационна стойност на актива във варианта минимална пазарна стойност (Pсmin). Минималната пазарна стойност е тази, която съвпада или е близка до "ипотекарната" стойност на имота, която може да се реализира при ипотекането му в реномирана банка-кредитор в следващите три месеца с вероятност за постигане около 80%. При добре развит местен пазар на недвижимостите тя се определя на база СПС, занижена със стойността на разходите и евентуалните загуби на банката-кредитор при неустойка от страна кредитополучателя или възникване необходимост от ликвидационна продажба на имота /актива/. Занижението в сравнение със справедливата пазарна стойност е в границите на 10% до 50% в зависимост от вида на имота по основно предназначение, вътрешните му качества (физически и функционални параметри - за сгради и строителни съоръжения - качество на СМР и степен на довършеност, функционалност и хигиеничност; за поземлени имоти - степен на предвиждане на бъдещото им застрояване - регулационен статут и строителни възможности) и външни характеристики (икономически - местоположение, моментно състояние на местните пазарни условия - продаваемост - ликвидност, към датата на оценката). В много случаи ипотекарната стойност се приема за **минимално справедлива стойност**. За имоти подобни на оценявания и на конкретния местен пазар тя има порядък:

$P_{Cmin} \sim 0.90 * ПС$ /тази експертна стойност е валидна за срока на оценката !/

6. СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

Валидността на датата на оценката е с ограничен срок - **шест месеца**, считано от датата на този доклад, при неиз-меняеми в широк диапазон икономически условия. След този срок

резултатите от оценява-нето трябва да бъдат преразгледани и актуализирани или препотвърдени - ако се окажат същите. **Дванадесет месеца** след датата на оценката докладът повече не подлежи на актуализация – **изготвя се изцяло нов доклад.**

7. ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

- Метод на вещната стойност
- Приходен метод

8. ДАТА НА ОЦЕНКАТА – 10 март 2009 год.

III. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

9. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКАТА

Оценяваният недвижим имот, представляващ масивна сграда /производствен корпус/, пететажна, монолитна, с разгъната застроена площ от 3 030 кв.м. и сутерен с площ от 820 кв.м., състояща се от варка, ферментация, депозит, бурепълначно, лаборатория, клуб и хладилно, находяща се в град Лом, област Монтана, на ул."Александър Стамболийски" №43, в УПИ I /по скица УПИ II - 488/- бирена фабрика, квартал 15 по плана на града, в квартал "Боруна", на основание констативен нотариален акт №206, том II б, рег. №4920, дело №599 от 29.08.2000г. е собственост на "ЛОМСКО ПИВО" АД – град Лом.

Съгласно представена скица съседни на урегулирания поземлен имот, в който е застроен производствения корпус са: от изток – ул."Радецки", от запад – ул."Велес" и кад №1222 и кад. №1223, от север – ул."Александър Стамболийски" и от юг – ул."Менкова" и кад. №1220.

Съседни на производствения корпус са: от изток – двор, от запад - масивна сграда /сграда за бутилиране/, от север – двор и административна сграда и от юг – двор.

Към датата на оценката:

- Върху имота няма ограничени вещни права /право на ползване, право на строеж, пристрояване, дострояване/.
- Имотът не е предмет на реституционни претенции от бивши собственици или техни наследници. За имота няма неприключили /висящи/ граждански дела и спорове и други второстепенни тежести, като малолетни и непълнолетни съсобственици и дългосрочни договори за наем с юридически лица.
- Изложените по-горе данни са предоставени от Възложителя на оценката и са приети за достатъчно достоверни. Настоящото тълкуване на правното състояние не е предмет на този доклад и **не представлява изчерпателен анализ на правното състояние** на обекта - валидно е единствено за нуждите на тази оценка.
- Всички факти и обстоятелства намерили място в доклада са валидни само към датата на тази експертиза.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Имотът, представляващ **Производствена сграда** в Лом, идентифицираща се, както е описана по-горе, е собственост на „Ломско пиво“ АД – гр. Лом, на основание констативен нотариален акт №206, том II б, рег. №4920, дело №599 от 29.08.2000г.

Забележка: Вещно-правният режим, в това число правото на собственост, ограничени вещни права, сключени арендни и наемни договори, договори за използване на имота от трети лица, имуществени искове и претенции от и против собственика не влияят върху стойността на имота.

10. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Недвижимият имот се намира в град Лом - населено място от втори функционален тип. Разположен е в квартал 15 по плана на града – квартал "Боруна". Районът е добре застроен с промишлени и стопански сгради, с развиващи се различни производствени, предприемачески и търговски дейности.

Благоустройство и комунално поддържане на конкретния район са добри. Транспортна достъпност е също добра.

Екология

Районът, където се намира имота е с изпълнено озеленяване. Няма промишлени предприятия, които да изхвърлят вредни емисии. Автомобилното движение се явява основен източник на замърсяването на въздуха.

Инфраструктура

Застрояването на района е започнало в края на шестдесетте и началото на седемдесетте години и изградената подземна инфраструктура е в добро състояние. В района на оценяваният имот е изградена водопроводната мрежа, както и канализационната, която е заустена в градската мрежа. Електрозахранването също е изградено. Изпълнени са и слаботокови мрежи като телефонизацията и радиофикацията. Изградени са локални топлозахранващи мрежи в отделни обекти.

Изпълнена е вертикалната планировка.

Транспорт

Транспортната достъпност до обекта е много добра – поземленият имот граничи с три улици. Достъпът се осъществява от ул. "Ал. Стамболийски". Пътят е асфалтиран, в много добро състояние. Кварталът е обезпечен и с леки таксита.

Сграден фонд

Районът, в който се намира обекта на оценката е застроен с различни по вид и предназначение сгради. Повечето от сградите са производствени, складови и обслужващи. В съседство с тях са застроени двуетажни жилищни сгради и стопански постройки. Налице са и необходимите търговски едноетажни сгради – квартални магазини и павилиони.

Характеристика на поземлен имот

Поземленият имот е с площ по имотни граници от 27 000 кв.м. и е урегулиран в парцел I - Бирена фабрика, квартал 15 по плана на град Лом, квартал "Боруна". Върху него е изградена цялата производствена база на "Ломско пиво" АД – град Лом.

Достъпът се осъществява посредством метален плъзгащ се портал, контролиран от пропускателен пункт. Теренът е с много добро изложение. Дворното място е оградено от всички страни. Цялото място е с асфалтобетонена настилка в много добро състояние. Непрекъснато се полагат грижи за поддържането на настилката. Реализирани са зелени площи, насадени са паркови дървета.

Изпълнена е площадкова водопроводна мрежа за питейни нужди, свързана с градската мрежа. Изпълнена е и водопроводна мрежа за промишлена вода, захранваща се от собствена помпена станция на брега на река Дунав. Канализационна площадкова мрежа е заустена в градската.

Изградена е топлофикационна мрежа със собствена функционираща пароцентра. Повечето от застроените сгради, включително и оценяваната основна сграда /производствен корпус/ са с изградени отоплителни инсталации и се захранват от мрежата. Топлоенергията се използва в пряката производствена дейност на "Ломско пиво" АД.

11. СТРОИТЕЛНА КОНСТРУКЦИЯ НА СГРАДАТА

Масивната сграда, предмет на настоящата оценка, представлява основната сграда – производствения корпус, където се реализират всички процеси по варенето, охлаждането, ферментация и лабораторни изследвания, свързани с производството на ломското пиво. Тя е разположена недалеч от входа за предприятието, зад административната сграда. Производственият корпус е на пет етажа, както и сутерен, в който са разположени основите и арматурата на четирите основни съда, намиращи се в сградата.

Корпусът е с разгъната застроена площ от 3 030 кв.м. Конструкция на сградата е масивна, монолитно изпълнена, с носещи стоманобетонени елементи – колони, греди и междуетажни плочи. Фундирането е с ивични стоманобетонени и единични фундаменти под колоните.

Сградата е с външно ограждане, вътрешни носещи и преградни стени от тухлена зидария. Покривната конструкция е стоманобетонена плоча – тип "топъл" покрив с изпълнена качествено топло- и хидроизолация. През 2002 год. е реализиран основен ремонт на покрива.

През 2006 год. е реализирана цялостна модернизация на сградата.

Сградата е със сигурна и надеждна конструкция, с качествено изпълнени строително-монтажни работи. Не се наблюдават недопустими пукнатини и провисвания по основните носещи елементи.

Година на завършване на строителство на сградата по данни от собственика – около 1975 год. Обща експлоатационна годност – 80 год.

12. АРХИТЕКТУРНА ХАРАКТЕРИСТИКА

Сградата е в много добро функционално състояние, с качествено изпълнени довършителни работи. Всяка година се извършват текущи ремонти и се реализират непрекъснато подобрения. Външно сградата е измазана с вароциментова пръскана мазилка и бял фасаген.

Основно са ремонтирани и модернизирани залите, изпълнени са гипсови шпакловки и окачени тавани.

Първият етаж на сградата е реализиран с две етажни височини, налагащо се от специфичните процеси, които се реализират тук. В общия обем на етажа са обособени: хладилно помещение, варна (варилна зала), бурепълначно помещение и изба. Във варилната зала са монтирани основните четири технологични казана: варилен, озахарител, майш казан и цедилна каца.

На втория етаж са разположени производствена лаборатория, където се следят качествата на пивото през целия технологично-производствен цикъл, помещения за технолози и заседателна зала. Над избата е разположен депозит – зала за отлежаване на бирата, в която се помещават в две редици по 24 броя танка с вместимост по 30 тона всеки от тях. Външно те са облицовани с фаянс.

На третия етаж над залата за отлежаването - спокойната ферментация на пивото, която се извършва за около 7 дни е разположено помещението за бурна ферментация. Изградени са същия брой съдове със същата вместимост 30 тона. Те са открити, с правоъгълна форма, облицовани са външно с фаянс. През 2004 год. те са основно ремонтирани. Изпълнено е ново вътрешно покритие на съдовете от вносна /Англия/ епоксидна смола.

На този етаж в северната част на сградата са разположени пет броя бункери на мелничното отделение. Над мелничното отделение във височина /технологично отгоре надолу/ следват складови помещения и мелнични инсталации за реализиране на всички процеси за обработка на суровината: пресяване, дозиране смилане.

Във височина от горе на долу се реализират технологичните процеси и при производството на пивото по старата /истинска/ технология, при която един от най-важните процеси - отлежаването се извършва при спазването на необходимите срокове – около 7 дни за бурната ферментация и 20 дни за спокойната ферментация.

На петия етаж на основния корпус е разположена залата, в която свареното пиво се вдига с помпи и се извършва предварителното му охлаждане с ел.ток.

Във всички помещения довършителните работи са в много добро състояние и добре поддържани. Преобладаващи подови настилки са монолитна мозайка и теракот. Стените и таваните са обработени с варова мазилка, шпакловки и боядисване в зависимост от реализираните процеси в помещенията. В повечето от помещенията е изпълнена фаянсва облицовка.

Дограмата в по-голяма степен е новопоставена, алуминиева.

13. ИНСТАЛАЦИИ

Сградата е с изпълнени водопроводна и канализационна инсталации. Изпълнена е отоплителна мрежа, ползваща топлоенергия от собствената пароцентра на територията на предприятието.

Във всички зали на основния корпус са монтирани много инсталации и съоръжения, обслужващи основната производствена дейност.

14. ОБЩО ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Оценяваната масивна сграда – производствения корпус на "Ломско пиво" АД е в отлично физическо-конструктивно и функционално състояние. В пазарната стойност на сградата са включени описаните съдове – танкове и открити, както и други подобни, които са част от конструктивната и функционална същност и предназначение на оценявания главен производствен корпус.

Непрекъснато в сградата се извършват ремонти и подобрения, приведена е към европейските стандарти. Предприятието е посещавано от представителни гости от страната и от чужбина. То е действащо, наложило се в пивоварната промишленост, доказало се на пазара с истинските качества на произвежданото пиво, с постоянни и нови клиенти.

IV. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ

- Доколкото настоящата оценка е валидна към датата на съставянето ѝ **10.03.2009 г.** и към законовата структура към същата дата, по-късното ползване на този доклад може да изисква

актуализиране. За това се препоръчва валидността /пазарната адекватност/ на сегашното оценяване да се счита **до 10.09.2009 год.**, след което сега установените стойности следва да бъдат актуализирани или препотвърдени, ако се окажат същите.

- Изчислените по-горе стойности не поставят ограничение в ползуването на други техники на оценка, различни от приложените тук. Ако се прилагат световните оценъчни стандарти и се ползват същите комплекти от изходни данни и мотивирани приемания, не следва да има съмнение в получаването на същите оценъчни резултати.
- Оценката е изготвена от името и за сметка на Оценителя, същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност. Предназначена само за служебно ползване. Същата представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права и е собственост единствено на Възложителя. Разработката или части от нея не може да бъдат копирани и ползвани за каквито е да е цели от трети лица без писмено разрешение дадено едновременно от страна на Собственика/Възложител/ и от страна на Съставителя ѝ/Автор/.
- **Заключенията на експертите за крайната пазарна или други стойности на имота нямат императивен характер за Възложителя и/или Ползвателя на експертизата**, освен в случаите предвидени от закона или при изключителна договореност те да бъдат приемани като окончателна стойност, както е в случая.

Оценителите, заедно и поотделно, ДЕКЛАРИРАМЕ И ЗАВЕРЯВАМЕ С ПОДПИСИТЕ СИ, че:

- Нито наемането ни за изготвяне на настоящата оценка, нито възнаграждението за извършването ѝ е зависимо от изчислените крайни пазарни стойности или друг доказан с експертизата материален интерес.
- Сега и в бъдеще, нямаме личен интерес и отношение към оценявания обект, както и от страна на други физически и юридически лица, с които ни свързват общи интереси, и които биха повлияли върху обективността на настоящата експертиза, и че същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните ни знания и опит.
- В рамките на нашата компетентност и доколкото ни е било известно, информацията ползвана в този доклад е истина и не сме укрили умишлено важни факти и/или обстоятелства. Документите, сведенията, мненията, графичните материали и изчисленията предоставени на оценителя и намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята, че заслужават доверие. Ето защо оценителите не поемат отговорност за точността на предоставената информация, доколкото не са били подведени умишлено.
- Лично сме извършили оглед на имота отвън и отвътре, както и на други сравними имоти/продадени или отдадени под наем през последните шест месеца/, част от които са били обект на оценяване от страна на наши експертни екипи.

V. ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ

при изготвяне на оценката /изходна, нормативна, методична и друга/

- Документи идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите параметри и характеристики на оценявания обект и друга писмена и графична информация имаща отношение към тази експертиза и нейния предмет:
 - Нотариален акт за собственост на недвижим имот №206, том II б, рег. №4920, дело №599 от 29.08.2000г.
- Вербално интервю на Оценителя с Възложителя и/или Собственика на имота
- Интервюта на Оценителя с водещи Агенции - посредници при сделки с недвижимата собственост и строителни фирми с успешна дейност през последните три години. Оценителят не предоставя данни за тях, защото получената от нас информацията в известен смисъл представлява тяхна фирмена тайна, а също и по фискални съображения.
- Информация от оценки на обекти, за които на местния пазар /София – в сравними райони и от други населени места/ през последните десет-дванадесет месеца успешно са реализирани продажни цени, близки да определените от наши експерти, с отклонение не повече от $\pm 5\%$, както и информация за уедрени и подробни текущи пазарни цени на строителните продукти, почерпани от актуалните издания на **"Стройексперт СЕК"**.
- Действащите **"Стандарти за бизнес оценяване" СБО-1 до СБО-7** /приложени към чл.10, ал.3 от "Наредбата за анализите на правното състояние и приватизационните оценки, и за условията и реда за лицензиране на оценители"/ ПМС No 113 в сила от 11. 06. 2002 г./
- "Наредба за оценка на обекти, подлежащи на приватизация" с последвалите изменения и допълнения / НООПП - ДВ бр. 50/ 1992 г. /
- "Закон за устройство на територията" /ЗУТ от 2001 г./
- "Закон за собствеността" /ЗС/, "Закон за държавната собственост" /ЗДС/, "Правилник за прилагане на закона за държавната собственост" /ППЗДС - 1996 г./ "Закон за общинската собственост" /ЗОС/ - актуализирани и обнародвани след 1996 г. /ПМС N 235 от 19.09.96 г./, "Закон за местните данъци и такси" /ЗМДТ/ и др. нормативни документи, някои от които са упоменати в Доклада.

- Методически и практически указания от семинари, организирани от Асоциацията на българските оценители /АБО/ и от международната консултантска група "KPMG" Co с филиал за България "BARENTS GROUP" LLC.
- Информация от собствения опит на Оценителя /"КК Амрита" ООД/.

VI. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА /МЕТОДОЛОГИЯ/

1. МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ

При извършване на оценката на сградата е използван метода на вещната стойност. Технологично вещната стойност на всеки обект е изградена по следните показатели :

- Натура /физически показатели/ - разгъната застроена площ и застроен обем
- Нормативна и експлоатационна годност - **НГ**
- Остатъчна експлоатационна годност – **ОЕГ = НГ – А.**
- Много често при по-стари сгради се налага да се определя експертна остатъчна годност /**ОЕГ_е**/, зависеща от фактическото физическо състояние на имота - най-вече дълговечността на носещата му конструкция, при което
- **НГ_е = ОЕГ_е + А**
- Действителна възраст на сградата /съоръжението/ - **А = Д_о – Д_{в.е.}**
/където **Д_о** е – датата на оценката, а **Д_{в.е.}** е датата на въвеждане на сградата или строителното съоръжение в експлоатация/
- Окрупнени текущи и актуализирани /минали / **цени на м² /кв.м./ и м³ /куб.м./**
- Инвестиционна стойност /производствена - в случая възстановителна на нов аналог/
- Техническо /физическо/ обезценяване - **W_{м.а.}** Стойността на обезценяването определяме с ползване на **квадратичен процент на овехтяване** /амортизация/, отчитащ по-точно специфичния начин, по който се износват сградите и строителните съоръжения в сравнение с други дълготрайни активи. Процентът на амортизация се определя със следната емпирична зависимост:

$$W_{\text{м.а.}} = \left[0.5 \left(\frac{A^2}{НГ_{\text{е}}^2} + \frac{A}{НГ_{\text{е}}} \right) \right] * 100[\%]$$

Разходи за отстраняване на повреди и недостатъци /експертно определен процент от стойността на новия аналог/. Тези повреди и недостатъци възникват вследствие: неправилна експлоатация на обекта – безстопанственост; естествена неравномерност в износването на различни части и елементи на строежа; в зависимост от вида и дълготрайността на вложените материали и от качеството на СМР. Друга причина ускоряваща процеса на физическо стареене са конструктивни и функционални недостатъци, заложили още в процеса на проектиране и строителство.

Определянето на **производствените разходи** се базира на **калкулации** /по осреднени пазарни - текущи цени/ на стойността на строително-монтажните работи. Данните намерили място в доклада са почерпани от изданията на "**Стройексперт СЕК**", които при нужда, актуализираме експертно към датата на оценката.

Отчита се /приспада се/ и стойността на евентуално необходимите разходи за **отстранени повреди и недостатъци и неотстранени дефекти** /ако има такива/.

2. ПРИХОДЕН МЕТОД

Пазарната стойност, определена по метода на Очакваните приходи /чисти парични потоци/ включва:

- Определяне на потенциалния **Брутен годишен приход**, който е най-вероятно да се получава от имот при отдаването му под наем или аренда на пазарни цени, на един благоразумен и добре информиран наемател, който действа на добре развит и конкурентен пазар /свободен, открит /.
- Определяне на **Приспадания** от брутния паричен поток, които включват:
 - риск от отпадане на наем поради незаеетост или несъбрани наемни вноски;
 - фиксирани разходи /данък сгради, такса смет, застраховки и др./
 - оперативни разходи / управление и поддръжка на имота /;
- Определяне на **Чистия паричен приход** /поток/;
- Определяне периода, през който имотът ще носи приходи;
- Определяне **Нормата на възвращаемост** от очаквания доход /среднооптимистична прогноза/ и анюитетния фактор за нетна настояща стойност на бъдещите приходи;
- Превръщане на очакваните бъдещи чисти приходи от имот в **нетна настояща стойност**, явяваща се най-вероятна **Приходна пазарна стойност на имота**;

1. МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ

Обект: Масивна сграда – производствен корпус на "ЛОМСКО ПИВО"
АД

Адрес: гр. Лом, ул. „Ал. Стамболийски" № 43, в УПИ I, кв. 15 по плана на гр. Лом

Ефективна дата на оценката: 10.03.2009 година

№	Характеристики / показатели	Стойност	Забележка
01	Година на изграждане	1975 год.	
02	Вид на конструкцията	монолитна /ст.бетон + тухла /	
03	Амортизационен срок /експертно мнение /	100 год.	експертно
04	Остатъчна експлоатационна годност	66 год.	
05	Застроена площ	3 850,00 кв.м	
06	Стойност за изграждане	400 €/кв.м	
07	Стойност на обекта като нов по БДС	1 540 000 €	
08	Стойност на елементи подлежащи на допълн. калкулация - подобрения /размер - %/	40%	утежнение за танкерите
09	Стойност на елементи подлежащи на допълн. калкулация /калкулация/	616 000 €	
10	Допълнителни разходи /размер - %/	6%	
11	Допълнителни разходи /калкулация /	92 400 €	
12	Стойност на обекта като нов	2 248 400 €	

13	Обезценяване поради остаряване	22,8%	
14	Стойност на обезценяването поради остаряване	371 861 €	
15	Строителни недостатъци / размер - %/		
16	Строителни недостатъци /калкулация /		
17	Функционално обезценяване/размер - %/		
18	Функционално обезценяване /калкулация/		
19	Икономическо обезценяване/размер - %/		
20	Икономическо обезценяване/калкулация/		
21	Вещна стойност на строителната част	1 876 539 €	

22	Стойност на имота по метода на сравнителните продажби	699 418 €	
23	Процентно участие на правото на строеж	18%	
24	Стойност на правото на строеж	125 895 €	

Стойност на обекта по метода "Вещна стойност"

2 002 435 €

2. МЕТОД НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ

**Обект: Масивна сграда – производствен корпус на "ЛОМСКО ПИВО"
АД**

Адрес: гр. Лом, ул. „Ал. Стамболийски“ № 43, в УПИ I, кв. 15 по плана на гр. Лом
Ефективна дата на оценката: 10.03.2009 година

№	Характеристики и показатели	Стойности
01	Приходна площ	3 850,00 кв.м
02	Стойност на наема на кв.м. /отчетено разлика за ПРП /	5,00 €/кв.м
05	Месечен наем /бруто	19 250 €/мес
06	Годишен наем от целия имот	231 000 €
07	Разходи по стопанисване /процент - годишно/	30%
08	Разходи по стопанисване /калкулация/	69 300 €
09	Риск от отпадане на наема(глобално 3% по Рос/Брахман) - процент	1%
10	Риск от отпадане на наема (по Рос/Брахман) - калкулация	2 310 €
11	Предполагам трайно реализиран чист наем	159 390 €

12	Стойност на земята / или право на строеж /	125 895 €
13	Лихвена ставка за рентираща се част от УПИ - нома на капитализация /за право на строеж се приема - 0 %/	2%
14	Олихвена стойност на дела земята в годишния наем	2 518 €
13	Чист приход от сградата / годишно /	156 872 €
14	Година на въвеждане в експлоатация на обекта	1975 год.
15	Експлоатационен срок	100 год.
16	Остатъчна експлоатационна годност на обекта	66 год.
17	Лихвена ставка на сградата /норма на възвращаемост/	9,0%
18	Множител / анюитетен фактор за ННС /	11,0735
19	Приходна стойност на сградата	1 737 119 €
20	Необходими разходи за ремонт	0 €

Приходна стойност на имота

1 863 014 €

VII. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ

Обект: Масивна сграда – производствен корпус на "ЛОМСКО ПИВО" АД

Адрес: гр. Лом, ул. „Ал. Стамболийски“ № 43, в УПИ I, кв. 15 по плана на гр. Лом

Ефективна дата на оценката: 10.03.2009 година

Резултатите от експертизата са следните:

01	Метод	Стойности	Тежест
02	Метод на сравнителните продажби	няма данни	0%
03	Метод на приходите	1 863 014 €	60%
04	Метод на вещната стойност	2 002 435 €	40%
05	Изчислена крайна пазарна стойност	1 918 782 €	

Крайна Пазарна стойност /Кръгло/

1 918 800 €

Заверка на доклада от експерт-оценителите:

1.

/инж. В. Генева/

2.

/инж. С. Симонова/

Внимание! Този доклад е изключителна собственост на Възложителя му. Предназначен е само за служебно ползване. Същият представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права. Докладът или части от него не може да бъдат копирани и ползувани за каквито и да е цели, и под каквато и да е форма от трети лица без писмено разрешение дадено едновременно от страна на Собственика /Възложител/ и от страна на Съставителя й /"Амрита" ООД/