

ДОКЛАД
по чл. 262и от Търговския закон
от Съвета на директорите на „АЛБЕНА“ АД

Относно: Преобразуване на „Албена“ АД чрез отделяне и учредяване на еднолично търговско дружество „Приморско клуб“ ЕАД при условията на чл. 262г и чл. 263т, ал. 3 от Търговския закон и чл. 122 и сл. от ЗППЦК.

Настоящият доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 262и от Търговския закон /ТЗ/. Същият има за цел да разясни правната и икономическата обосновка по чл. 123, ал. 1 от ЗППЦК на Плана от 17.08.2011 г. за преобразуване на „Албена“ АД чрез отделяне и учредяване на еднолично търговско дружество „Приморско клуб“ ЕАД, приет с решение по Протокол от 17.08.2011 г. на Съвета на директорите на „Албена“ АД.

I. Правна и икономическа обосновка на плана за преобразуване

1.1. Преобразуващо се дружество:

1.1.1. - „Албена“ АД АД, публично дружество, със седалище и адрес на управление: област Добрич, община Балчик, с. Оброчище п.к.9630, к.к. Албена, Административна сграда, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 834025872. „Албена“ АД е с предмет на дейност: хотелиерство, ресторантьорство, туроператорска дейност в съответствие с действащото законодателство и след получаване на необходимите разрешения; продажба на стоки от внос и местно производство; външноикономическа дейност; начална квалификация и преквалификация в учебен център; организиране и провеждане на музикално-артистична дейност; организиране на екскурзии в страната и чужбина; предоставяне на транспортни информации, комунално-битови, рекламни, спортни, анимационни, културни и други видове услуги, свързани с международния и вътрешен туризъм; охранителна дейност в съответствие с действащото законодателство и след получаване на необходимото разрешение; изграждане, разработване и отдаване под наем на обекти; строителна и инженерингова дейност; транспортни услуги; сключване сделки и извършване плащания с местни и чуждестранни лица; извършване сделки с чуждестранна валута в наличност и по безкасов начин, в съответствие с действащото законодателство и след получаване на необходимото разрешение; авиационна дейност; производство, преработка,



съхранение и реализация на растениевъдна и животинска продукция; производство и реализация на хляб и хлебни изделия; изкупвателна и търговска дейност; профилактична дейност и рехабилитация; покупка на стоки или други вещи с цел тяхната препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; продажба на стоки от собствено производство; търговско представителство и посредничество, консултантска дейност; комисионни, спедиционни и превозни сделки, както и всякакви други сделки, незабранени от закона.

1.1.2. Регистрираният капитал на „Албена“ АД е в размер на 4 273 126 лв., който е разпределен в 4 273 126 безналични поименни акции с номинална стойност 1 лв. всяка една.

1.1.3. - Дружеството е с едностепенна на управление – Съвет на директорите.

1.2. Отделящо се и новоучредено дружество: „Приморско клуб“ ЕАД – публично еднолично акционерно дружество с едноличен собственик на капитала – „Албена“ АД.

В резултат на успешно проведената процедура по преобразуване, „Приморско клуб“ ЕАД ще бъде вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията със съответния ЕИК, определен от длъжностното лице по регистрацията, със седалище и адрес на управление: гр. Приморско п.к. 8180, кв. Международен Младежки Център (ММЦ), Административна сграда, ет.2 и предмет на дейност: хотелиерство, ресторантьорство, туроператорска дейност в съответствие с действащото законодателство и след получаване на необходимите разрешения; продажба на стоки от внос и местно производство; външноикономическа дейност; начална квалификация и преквалификация в учебен център; организиране и провеждане на музикално-артистична дейност; организиране на екскурзии в страната и чужбина; предоставяне на транспортни информации, комунално-битови, рекламни, спортни, анимационни, културни и други видове услуги, свързани с международния и вътрешен туризъм; охранителна дейност в съответствие с действащото законодателство и след получаване на необходимото разрешение; изграждане, разработване и отдаване под наем на обекти; строителна и инженерингова дейност; транспортни услуги; сключване сделки и извършване плащания с местни и чуждестранни лица; извършване сделки с чуждестранна валута в наличност и по безкасов начин, в съответствие с действащото законодателство и след получаване на необходимото разрешение; авиационна дейност; производство, преработка, съхранение и реализация на растениевъдна и животинска продукция; производство и реализация на хляб и хлебни изделия; изкупвателна и търговска дейност; профилактична дейност и рехабилитация; покупка на стоки или други вещи с цел тяхната препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; продажба на стоки от собствено производство; търговско представителство и посредничество, консултантска дейност; комисионни, спедиционни и превозни сделки, както и всякакви други сделки, незабранени от закона.

„Приморско клуб“ ЕАД ще бъде с регистриран капитал в размер 2 000 000 (два милиона) лв., разпределен в 2 000 000 (два милиона) обикновени, поименни, безналични



акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка една и с едностепенна система на управление на дружеството – Съвет на директорите в състав от 3 (три) лица.

1.3. Преобразуването на „Албена“ АД чрез отделяне и учредяване на еднолично търговско дружество „Приморско клуб“ ЕАД се извършва на основание правните разпоредби на чл. 262г и чл. 263т, ал. 3 от Търговския закон и чл. 122 и сл. от ЗППЦК.

Предвижда се част от имуществото на преобразуващото се дружество да премине към новоучреденото еднолично търговско дружество „Приморско клуб“ ЕАД. „Албена“ АД става едноличен собственик на капитала на новоучреденото еднолично търговско дружество „Приморско клуб“ ЕАД. Регистрираният капитал на преобразуващото се дружество „Албена“ АД в размер на 4 273 126 лв. остава непроменен.

„Албена“ АД е публично акционерно дружество с разностранна дейност, в това число хотелиерство, ресторантьорство и туроператорска дейност в съответствие с действащото законодателство.

Причини за преобразуването

Управляващият орган на „Албена“ АД счита, че продуктовата и функционална диверсификация на предлаганите услуги и дейности е достигнала такова равнище, при което развитието на дружеството няма да следва желаните темпове, ако не се осъществи отделяне чрез учредяване на еднолично търговско дружество, в което да се съсредоточат активите и пасивите на обособената част от дружеството, находящи се в гр. Приморско. Чрез планираното отделяне и учредяване на ново еднолично акционерно дружество управляващият орган цели едновременно да подобри управлението на активите, локализирани в района на Приморско, и да оптимизира корпоративната структура на „Албена“ АД. Юридическото и персонално обособяване на имуществото, което ще премине върху „Приморско клуб“ ЕАД вследствие на преобразуването ще позволи да се даде по-точна и адекватна оценка на нивото и резултатите от туристическата дейност, в комплекс Приморско с оглед на разграничаването ѝ както икономически, така и правно-организационно от тази в курортен комплекс „Албена“ и повишаване на качеството на предоставяните услуги. Наличието на самостоятелен управителен орган, натоварен с управлението и стопанисването на географски обособените активи, различен от този на преобразуващото се дружество, ще осигури по-добра организация на управлението и осъществяваната туристическа дейност, както и ще повиши ефективността на осъществявания контрол.

Във връзка с качествено новия етап в развитието на дружеството, управляващият орган на „Албена“ АД планира след отделянето новоучреденото дружество „Приморско клуб“ ЕАД да продължи да осъществява хотелиерска, ресторантьорска и туроператорска дейност, но вече като самостоятелно търговско дружество.

Активите, собственост на „Албена“ АД, които преминават при отделянето върху новоучреденото дружество „Приморско клуб“ ЕАД са на стойност 33 808 хил.лв.



II. Критерий за разпределение на акциите

2.1. Описание на акциите, които едноличният собственик на капитала придобива в новоучреденото дружество.

Капиталът на новоучреденото търговско дружество „Приморско клуб“ ЕАД е в размер на 2 000 000 (два милиона) лв., разпределен в 2 000 000 (два милиона) обикновени безналични акции с номинална стойност 1 (един) лв.

Едноличният собственик на капитала получава всичките 2 000 000 (два милиона) безналични поименни акции с номинална стойност 1 (един) лв. всяка една.

Всяка акция дава на своя притежател следните права:

1. имуществени:

а) право на дивидент, съразмерен с номиналната стойност на притежаваните акции;

б) право на ликвидационен дял, съразмерен с номиналната стойност на притежаваните акции;

в) право да придобият с предпочитание част от новите акции, издадени при увеличаване на капитала, която съответства на дела им в капитала преди увеличението.

2. неимуществени:

а) право на участие в решаването на въпросите от компетентността на едноличния собственик на капитала (съответно на Общото събрание на акционерите, ако Дружеството престане да бъде ЕАД);

б) да получат писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание на акционерите (ако Дружеството престане да бъде ЕАД), или да се запознаят с тях в управлението на Дружеството;

в) да упълномощят писмено друго лице да ги представлява в Общото събрание на акционерите (ако Дружеството престане да бъде ЕАД).

2.2. Условия относно разпределението и предаването на акциите от новоучреденото дружество.

Тъй като едноличния собственик на капитала трябва да получи безналични акции, на основание чл. 262ч, ал. 5 ТЗ, Съветът на директорите на новоучреденото дружество „Приморско клуб“ ЕАД трябва да заяви пред Централния депозитар регистрацията на емисията безналични акции, включително откриването на сметка на едноличния собственик на капитала. След вписването на отделянето и учредяването на „Приморско клуб“ ЕАД по чл.263г, ал.1 от Търговския закон, Централния депозитар регистрира емисията акции.

2.3. Момент, от който участието в новоучреденото дружество дава право на дял от печалбата, както и всички особености, свързани с това право.



Едноличният собственик на капитала „Албена“ АД има право на дял от печалбата на „Приморско клуб“ ЕАД от момента на вписване на настоящото отделяне в Търговския регистър.

2.4. Момент, от който действията на преобразуващото се дружество се смятат за извършени за сметка на новоучреденото дружество за целите на счетоводството.

Действията на „Албена“ АД по отношение на отделеното имущество се считат от гледна точка на счетоводството за извършени за сметка на „Приморско клуб“ ЕАД от момента на вписване на настоящото отделяне в Търговския регистър.

2.5. Права, които новоучреденото дружество дава на акционерите с особени права и на притежателите на ценни книги, които не са акции.

Всички акции на новоучреденото дружество дават еднакви права на своите притежатели.

III. Данни за назначения проверител

3.1. Съгласно изискванията на чл.262ф от Търговския закон, когато при преобразуване се учредява капиталово търговско дружество се съставя доклад, в който се проверява дали са спазени условията по чл. 262с, ал. 3 и чл. 262у, ал. 1 от ТЗ

С решение взето в периода 01.08.2011 година – 03.08.2011 година и протоколирано в протокол № 12 на Съветът на директорите на „Албена“ АД, Бойка Йорданова Тодорова – дипломиран експерт-счетоводител с Диплома № 515 в регистъра при ИДЕС; също и одитор, включен в списъка на независимите проверители на Комисията за финансов надзор по чл. 123, ал. 3 от ЗППЦК, е избрана за Проверител на настоящото преобразуване, който да извърши проверка на капитала и изготви доклад по чл. 262ф ТЗ.

На проверителя е осигурен достъп до всяка информация и писмени материали, отнасящи се до преобразуването и участващите в преобразуването дружества, които са свързани със задачата му.

На независимия проверител, както и на членовете на Съвета на директорите на „Албена“ АД не се предоставят никакви преимущества при настоящото преобразуване чрез отделяне на еднолично търговско дружество.

IV. Данни за упълномощения депозитар по чл.262ч от ТЗ

4.1. Преобразуващото се дружество „Албена“ АД е публично дружество, чиито акции се търгуват на пода на „Българска Фондова Борса“ - София“ АД. Съгласно чл. 122 от ЗППЦК в случаите на преобразуване по глава шестнадесета от Търговския закон, в което участва поне едно публично дружество, новоучреденото и приемащото дружество или дружества, също са публични. Съгласно ЗППЦК акциите на публичните дружества са безналични и следователно акциите на „Приморско клуб“ ЕАД също са безналични.

„Централен Депозитар“ АД е единствената организация в България, която осъществява сетълмент на безналични корпоративни ценни книжа. Издаването и



разпореждането с безналични ценни книжа има действие от регистрацията им в Централния депозитар.

Дейността на „Централен Депозитар“ АД е регламентирана в Глава девета от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и в наредба № 8 от 12.11.2003 на Комисията за финансов надзор. КФН и Заместник председателят на комисията, ръководещ Управление „Надзор на инвестиционната дейност“ упражняват контрол върху дейността на Централен Депозитар.

„Централен Депозитар“ АД е учреден като акционерно дружество. Акционери на Централния депозитар могат да бъдат Министерството на финансите, Българската народна банка, банки, инвестиционни посредници, управляващи дружества и регулирани пазари. До 10 на сто от капитала на Централния депозитар може да се притежава и от акционери извън лицата по предходното изречение. Всеки инвеститор има право на достъп до регистрите на „Централен Депозитар“ АД чрез негов член само относно информацията, свързана с притежаваните от него ценни книжа, и със сделки с ценни книжа, по които той е страна.

В регистъра на Централен депозитар се записват имената на притежателите на ценни книжа, както и имената на чуждестранните лица по чл. 41, ал. 1 от Закона за пазарите на финансови инструменти, придобили ценни книжа на свое име, но за сметка на други чуждестранни лица.

Централният депозитар води книгите на акционерите на дружествата с безналични акции, както и книгите на притежателите на други безналични ценни книжа по ред, определен в наредба.

Издването и разпореждането с безналични ценни книжа се удостоверява с акт за регистрация. Условията и редът за издаване на акта за регистрация на ценни книжа или на вписването в регистъра на Централния депозитар чуждестранно лице по чл.136, ал. 1 се определят в наредбата по чл. 140 от ЗППЦК.

Сключените и приети за изпълнение сделки с ценни книжа от Централния депозитар се приключват съгласно правилника на Централния депозитар.

Централния депозитар е длъжен при поискване да представи на Комисията за финансов надзор и на заместник-председателя всякакви други сведения и документи, свързани с неговата дейност.

Централният депозитар АД се намира на следния адрес:

гр. София, ул. „Три Уши“ № 10, ет. 4;

Интернет страница: www.cdad.bg

V. Трудности по оценяването

5.1. Настоящата процедура по преобразуване чрез отделяне и учредяване на еднолично търговско дружество се осъществява на основание чл. 263т, ал. 3 от Търговския закон, при което не се определя и проверява съотношение на замяна. Отделянето на имуществото се осъществява по балансова стойност към 31.07.2011 г.

Не са констатирани затруднения.



VI. Данни за преминаващото към „Приморско клуб“ ЕАД имущество

6.1. Имуществените права на новоучреденото дружество са върху активите, които преминават към него, представени в изготвения разделителен баланс

На база изготвен счетоводен баланс на „Албена“ АД към 31.07.2011 г. (Приложение №2 към Протокол на СД на „Албена“ от 17.08.2011 г.) е изготвен разделителен баланс между „Албена“ АД и „Приморско клуб“ ЕАД, одобрен от Съвета на директорите на „Албена“ АД на 17.08.2011 г. (Приложение №1 към Протокол на СД на „Албена“ АД от 17.08.2011 г.) Описанието и точното разпределение на правата и задълженията които преминават към новоучреденото дружество са описани по – долу и в приложение №1 към Плана за преобразуване:

А. Нетекущи активи – 32 061 хил. лева:

1. Земя и трайни насаждения– 11 059 хил. лева

Подробно описание на отделните имоти, които преминават в собственост на новоучреденото дружество „Приморско клуб“ ЕАД се съдържа в Приложение №1 към Плана за преобразуване.

Таблица 1: Балансова стойност на преминаващите към дружеството терени и трайни насаждения

Описание	Площ – дка	Стойност – лв.
1. Земя Приморско	1 108	11 052 386,93
2. Трайни насаждения -		6 731,06
Общо		11 059 117,99

2. Сгради – 13 302 хил. лева

Описание на преминаващите в имуществото на „Приморско клуб“ ЕАД сгради, съгласно разделителния баланс от 31.07.2011 г. се съдържа в Приложение №1 към плана за преобразуване на „Албена“ АД.

Таблица 2: Балансова стойност на преминаващите към дружеството сгради

Сграда	Етажи	РЗП, вкл.обсл. части (кв.м.)	Балансова ст-ст 31.07.2011 г.
1. Хотелски комплекс „Магнолии“			
Хотел „Магнолии“		8 632.34	3 943 141
Балнеология	1	668	721 016
Р-т „Магнолии“	1	1 367.95	848 581
Бар „Папагал“	1	993.48	474 696
2. Хотелски комплекс „Дружба“			



Вили "Ропотамо" 51	1	1 326	776 725
Вили "Холидей"35бр	1	700	338 368
Вили "Холидей"72бр	1	1 440	783 392
Ап.Лотос 3бр	1	307	137 078
Ап. "Ропотамо" 3бр	1	156	91 379
Мезонети 20бр	2	1 065.8	666 209
Б."Софии"32бр	1	939	38 235
Б."Лукс"12бр	1	377	61 570
Б."Кедър"226бр	1	5 071	257 993
Рецепция 1бр	1	172	61 220
Складови помещения-17бр	1	367	25 017
Санитарен възел 3бр	1	459	14 989
3. К-г "Романтика			
Рецепция 1бр	1	154	9 202
Бунгало БТ 16бр	1	765	21 018
Бунгало Романтика 15бр	1	600	14 654
Бунгало дървено 2бр	1	124	707
Санитарни възли 2бр	1	312	2 907
Персонални бунгала 26бр	1	1 144	19 439
Вила"Созопол"1	3	318	110 894
Вила"Созопол"2	3	324	114 555
Х-л "Бисер"	2,3,4	5 305	727 962
Х-Л "Нептун"	2,3,4	6 555	780 573
Р-т "Бисер"	1	2 700	782 467
Р-т "Нептун"	1	3 549	374 592
Р-т "Дружба"	1	1 810	186 285
Р-т "Странджа"	1	255	39 281
Работнически стол	1	427	36 852
С.б."Диамант"	1	340	7 818
С.б."Делфин"	1	90	758
С.б."Дюни"	1	90	1 089
С.б."Романтика"	1	140	6 229
С.б."Стадион"	1	281	1 170
Маг.Бъбрека	1	181	1 550
Летен театър	1	377	78 809
Културен дом	1	800	30 409
Сгр.БТК	1	87	64 120
Павилион ТО	1	16	10 003
Админ.сграда	2	450	95 335
Пералня	1	1 870	17 078
4. Автотранспорт			
Склад ГСМ	1	40	11 548
Гараж топъл	1	520	8 329
Гараж студен	1	720	8 329
5. ПМТБ			
Помпена станция		49	1 845
Парокотелно-общештия			9 307

Централен склад 3бр	1	1564	22 965
6. Спортен сектор			
Тенис зала	1	300	4 867
Съблекалня 2бр	1	87	61 368
7. Плажно стопанство			
Бет.мост			8 649
Набл.кула 2бр		137	8 132
Санит.възел 2бр	1	96	1 508
8. Трафопостове			
ТП "Бисер"	1	98	15 176
ТП "Нептун"	1	37	4 349
ТП "Лазур"	1	60	7 810
ТП "Пералня"	1	35	7 473
ТП "Лет.театър"	1	74	11 715
ТП "Автотранспорт"	1	56	9 851
ТП "Нови общежития"	1	94	18 176
9. Летище			
ГСМ обсл.сграда	1	16.90	154 339
Кула	3	53.76	122 110
Хасиенда	1	263.5	29 130
		ОБЩО:	13 302 341 лв.

3. Машини съоръжения и оборудване, транспортни средства, стопански инвентар, разходи за придобиване на ДМА и други дълготрайни активи

Машините, съоръженията и оборудването, транспортните средства, стопанския инвентар, разходите за придобиване на ДМА и другите дълготрайни активи, които преминават към „Приморско клуб“ ЕАД са описани в Приложение № 1 към плана за преобразуване. Общата балансова стойност на тези групи активи е в размер на 7 692 457,54 лева.

Таблица 3: Балансова стойност на преминаващите към дружеството машини, съоръжения и оборудване, транспортни средства, стопански инвентар, разходи за придобиване на ДМА и други ДА

Име	Стойност – лв.
Машини съоръжения и оборудване – Сметка 204	6 622 895,59
Транспортни средства – Сметка 205	21 646,96
Стопански инвентар - Сметка 206	83 202,60
Разходи за придобиване на ДМА	924 839,00
Нематериални ДА	39 873,39

Име	Стойност – лв.
ОБЩО:	7 692 457,54

4. Активи по отсрочени данъци - 7 хил. лева

Към активите на „Приморско клуб“ ЕАД преминават активи по отсрочени данъци на стойност 7 064 лв.

Б. Текущи активи – 1 747 хил. лева:

1. Материални запаси, вземания и парични средства

Текущите активи преминаващи към имуществото на „Приморско клуб“ ЕАД се състоят от материални запаси, вземания и парични средства. Общата балансова стойност на тези групи активи е в размер на 1 747 236 лева.

Таблица 4: Балансова стойност на преминаващите към дружеството материални запаси, вземания и парични средства

Име	Стойност – лв.
Материални запаси	171 728,00
Вземания	1 417 951,00
Парични средства	157 557,00
ОБЩО:	1 747 236,00

ВСИЧКО АКТИВИ: 33 808 217 лева

Плана за преобразуване не предвижда преминаването на други текущи и нетекущи активи към имуществото на „Приморско клуб“ ЕАД.

6.2. При учредяването на „Приморско клуб“ ЕАД се формира премиен резерв в размер от 30 876 804 лв.

6.3. Имушествените задължения, които преминават към новоучреденото дружество, са представени в разделителния баланс към 31.07.2011 г. и са на обща стойност 931 413 лева, както следва:

Таблица 5: Балансова стойност на преминаващите към дружеството пасиви

Име	Стойност – лв.
Задължения към свързани предприятия	16 611
Задължения към доставчици	360 936

Име	Стойност – лв.
Получени аванси	390 843
Данъчни задължения	20 513
Задължения към персонала	92 478
Задължения към ДОО	40 528
Други краткосрочни задължения	9 504
ОБЩО:	931 413

ВСИЧКО ПАСИВИ: 931 413 лева

Планът за преобразуване не предвижда преминаването на други пасиви към имуществото на „Приморско клуб“ ЕАД

7. Настоящия доклад е приет на заседание на Съвета на директорите на „Албена“ АД, проведено на 17.08.2011 г.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ:

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

1.....

/ Ивелина Грозева /

ЗАМ.ПРЕДСЕДАТЕЛ:

3.....

/ Радосвет Радев /

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР:

2.....

/ Краемир Станев /

ЧЛЕНОВЕ :

4.....

/Маргита Тодорова/

5.....

/ Иван Калинков /

6.....

/Жельо Стайков/

