

**ДО АКЦИОНЕРИТЕ
НА „АЛБЕНА“ АД**

ДОКЛАД

**НА ПРОВЕРИТЕЛЯ
СЪГЛАСНО ЧЛ.262Ф ОТ ТЗ
ОТНОСНО ОТДЕЛЯНЕ
НА „ПРИМОРСКО КЛУБ“ ЕАД, ГР. ПРИМОРСКО
ОТ „АЛБЕНА“ АД, К.К. АЛБЕНА**

Ние извършихме проверка на плана за преобразуване от 17.08.2011 г., относно планираното отделяне от капитала на „Албена“ АД на еднолично акционерно дружество „Приморско клуб“, при спазване на изискванията на членове 262в, 262г, 262ф, 263т ал.3 от Търговския закон (ТЗ)

Проверката е възложена на основание чл.262ф от ТЗ от Съвета на директорите на „Албена“ АД

В изпълнение на изискването на чл. 262л, ал.3 от Търговския закон долуподписаната Бойка Йорданова Тодорова ДЕКЛАРИРАМ, че:

- съм регистриран одитор и дипломиран експерт - счетоводител с Диплома № 515 в регистъра при ИДЕС, включена в списъка на независимите проверители на Комисия за финансов надзор по чл. 123, ал.3 от ЗППЦК;
- не съм извършвала одит на „Албена“ АД и не съм изготвяла оценки на непарични вноски в капитала на дружеството;
- няма да предлагам одиторски услуги на новоучреденото чрез отделяне дружество „Приморско клуб“ ЕАД две години след датата на отделянето.

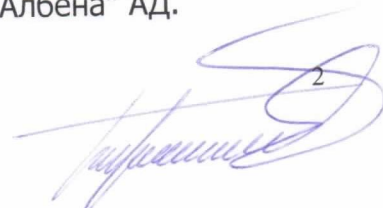
I. Цел на доклада

Настоящият доклад има за цел да установи дали са спазени изискванията на чл.262ф от Търговския закон, че размерът на регистрирания капитал на новоучреденото дружество след отделянето „Приморско клуб“ ЕАД, гр. Приморско не е по – голям от чистата стойност на имуществото, преминаващо към него при преобразуването към 31.07.2011 г.

Обект на проверката са:

1. План за преобразуване от 17.08.2011 г. за преобразуване на „Албена“ АД чрез отделяне на новоучредено еднолично търговско дружество „Приморско клуб“ ЕАД;
2. Индивидуален междинен финансов отчет на „Албена“ АД към 31.07.2011 г.;
3. Индивидуалният и консолидиран годишен финансов отчет на „Албена“ АД за предходната 2010 година, проверени и заверени от Специализирано одиторско предприятие /СОП/ Одиторска компания ООД, регистрирано под № 71 в регистъра на ИДЕС за СОП. Отговорен за одита е регистриран одитор Виолета Кажелянска , диплома №176, като е изразено неквалифицирано мнение относно вярното и честното представяне на финансовото и имущественото състояние на дружеството и групата.

Отговорността за точността и коректността на проверените от нас документи се носи от ръководството на преобразуващото се дружество „Албена“ АД.



Нашата отговорност се свежда до това, базирайки се на проверката, да бъде подготвен доклад и да изразим мнение съгласно изискванията на чл.262ф от Търговския закон.

Настоящият доклад е предназначен единствено за целта изложена в този доклад и е предназначен за информация на акционерите, поради което не трябва да бъде използван за каквито и да било други цели.

Проверката е извършена в съответствие с Международните одиторски стандарти. Тези стандарти изискват проверката да бъде планирана и изпълнена така, че да се получи разумна сигурност относно това, дали размерът на регистрирания капитал на новоучреденото дружество „Приморско клуб“ ЕАД след преобразуване не е по – голям от нетната стойност на имуществото преминаващо към него към 31.07.2011 г. Тази проверка не представлява одит, нито ограничен преглед на индивидуалния междинен финансов отчет на преобразуващото се дружество.

II. Начин на преобразуване

Преобразуването ще се извърши чрез отделяне по смисъла на чл.262г, чл.263т ал.3 от Търговския закон и чл.122 и сл. от ЗППЦК. В резултат на отделянето, част от активите и пасивите на „Албена“ АД ще преминат към новоучреденото дружество „Приморско клуб“ ЕАД, което става техен правоприемник. Собственик на 100% от капитала на новоучреденото дружество е „Албена“ АД. Отделянето на активи и пасиви, формиращи нетната стойност на имуществото е извършено на база индивидуален междинен финансов отчет на „Албена“ АД към 31.07.2011 г. Активите и пасивите преминаващи към „Приморско клуб“ ЕАД са по **балансова стойност** към горната дата.

Описанието и разпределението на правата и задълженията от имуществото на „Албена“ АД, които преминават към новоучреденото дружество „Приморско клуб“ ЕАД са описани по – долу:

1. Активи и пасиви, преминаващи в имуществото на новоучреденото дружество „Приморско клуб“ ЕАД след преобразуването

Критерий за отделянето на имуществото между преобразуващото се и новоучреденото дружество е разпределението на активите по териториален признак, като всички отделяни в „Приморско клуб“ ЕАД активи са разположени на територията на гр. Приморско, докато оставащите в „Албена“ АД активи са на територията на к.к. Албена.



3

1.1 Нетекущи активи – 32 061 хил. лева:

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

Общата площ на земите, които преминават в собственост на новоучреденото дружество „Приморско клуб“ ЕАД е 1 108 декара.

Таблица 1: Балансова стойност на преминаващите към дружеството терени

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

1.1.2. Сгради – 13 302 хил. лева

Преминаващите в имуществото на „Приморско клуб“ ЕАД сгради, включват сградния фонд на хотелската база в района на град Приморско.

Съгласно възприетата счетовдна политика от „Албена“АД сградите се представят във финансовите отчети на дружеството по преоценена стойност, която е справедливата стойност към датата на преоценката на база на редовни оценки от независими външни оценители, намалена с последващи разходи от амортизация.

Последна оценка на сградите на дружеството е извършвана към 31 юли 2006 година от независими лицензирани оценители от името на консултанска къща СД АРС Добрич. Към датата на извършаваната оценка на сградите на „Албена“АД за сградния фонд в гр.Приморско не е правена оценка, тъй като по мнение на оценителския екип такава не се налага.

В ГФО за 2010 година не е извършвана оценка на сградния фонд на „Албена“АД, тъй като съгласно дадено становище на независимите оценители от СД АРС Добрич не са налице предпоставки за цялостна преоценка на балансовата стойност на сградите.

В условията на икономическата криза в страната и негативното и влияние върху цените на недвижимите имоти сградите в Приморско се отчитат по историческа цена /цена на придобиване/, увеличена с направените разходи за ремонти и реновиране и намалена с натрупаните разходи за амортизация.

Като изключим възможния ефект от въпросите описани в предходните параграфи балансовата стойност по която се отчитат сградите на новообразуваното дружество „Приморско клуб“ЕАД , е както следва:


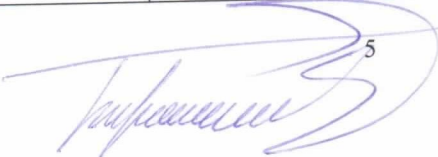


Таблица 2: Балансова стойност на преминаващите към дружеството сгради

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			

5



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-общезштия		213	9 307
Централен склад Збр	1	1564	22 965
6. Спортен сектор			
Тенис зала	1	300	4 867
Съблекалня Збр	1	87	61 368
7. Плажно стопанство			
Бет.мост			8 649
Набл.кула Збр		137	8 132
Санит.възел Збр	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 общезжития"	1	94	18 176
9. Летище			
ГСМ облс.сграда	1	16.90	154 339
Кула	3	53.76	122 110
Хасиенда	1	263.5	29 130
		ОБЩО:	13 302 341 лв.

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

Общата балансова стойност на преминаващите в имуществото на „Приморско клуб“ ЕАД машини, съоръжения и оборудване, транспортни средства, стопански инвентар, разходи за придобиване на ДМА и други дълготрайни 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
ОБЩО:	7 692 457,54

1.1.4. Активи по отсрочени данъци – 7 хил. лева

Към активите на „Приморско клуб“ ЕАД преминават активи по отсрочени данъци на стойност 7 064 лв / от извършена обезценка на несъбираемите вземания/.

1.2. Текущи активи – 1 747 хил. лева:

1.2.1. 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: Балансовата 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

Материалните запаси включват налични в складовете материали за 99 707 лева и стоки за 72 021 лева.

За по голяма част от вземанията преминаващи към „Приморско клуб“ ЕАД са получени потвърдителни писма към датата на преобразуването. Стойността на вземанията е намалена с извършена обезценка на несъбираемите вземания към 31.12.2010 година на обща стойност 70 637 лева, в т.ч. на търговските вземания от клиенти 23 999 лева и на съдебните вземания 46 638 лева.

ВСИЧКО АКТИВИ: 33 808 217 лева

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

1.3. 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
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

Задълженията преминаващи към „Приморско клуб“ ЕАД са текущи. За по голяма част от задълженията към търговски контрагенти са получени потвърдителни писма към датата на преобразуването.

ВСИЧКО ПАСИВИ: 931 413 лева

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

III. Проверка на капитала – чл.262ф от Търговския закон

В резултат на отделянето нетната стойност на имуществото, преминаващо към новоучреденото дружество „Приморско клуб“ ЕАД ще бъде в размер на 32 876 804 (тридесет и два милиона осемстотин седемдесет и шест хиляди осемстотин и четири) лева.

Капиталът на новоучреденото дружество „Приморско клуб“ ЕАД след преобразуване ще бъде в размер на 2 000 000 (два милиона) лева, разпределен в 2 000 000 (два милиона) броя поименни безналични акции, всяка една от които с право на един глас в общото събрание на акционерите, с право на



дивидент, с право на ликвидационен дял, съразмерен на нейната номинална стойност и с номинал 1 (един) лев.

Спазено е изискването, размерът на регистрирания капитал да не надвишава нетната стойност на имуществото, преминаващо към новоучреденото дружество.

В резултат на изложеното дотук считаме, че:

Размерът на капитала на новоучреденото дружество „Приморско клуб“ ЕАД след преобразуването не превишава нетната стойност на имуществото, преминаващо към него при преобразуването с което е изпълнено изискването на чл.262ф от ТЗ

19.08.2011 г.

Албена

Дипломиран експерт счетоводител,

Регистриран одитор:

Независим проверител: _____



[Handwritten signature]
/Бойка Тодорова/