

БАЛАНС ЕООД

гр. Добрич, 9300,
ул. Вида Димитрова 22
тел.: (+35988) 7 099 256

ДОКЛАД ЗА ФАКТИЧЕСКИ КОНСТАТАЦИИ

До акционерите на
АДАРА АД
ЕИК: 102046474
гр. София, ул. Александър Малинов № 75

Ние извършихме договорените с Вас процедури с Писмо за приемане на ангажимент за извършване на договорени процедури от 20 ноември 2020г., изброени по-долу, възложени на основание чл. 262ф, във връзка с чл. 262с и чл. 262у от Търговския закон по отношение на проверка на плана за преобразуване от 20 ноември 2020г. на АДАРА АД (преобразуващо се дружество) чрез отделяне с учредяване на еднолично търговско дружество „КАБАКУМ ИСТЕЙТС“ ЕООД (новоучредено дружество) при условията на чл. 262г и чл. 263г, ал. 3 от Търговския закон.

Напият ангажимент беше изпълнен в съответствие с изискванията на Международния стандарт за свързани по съдържание услуги 4400 Ангажименти за извършване на предварително съгласувани процедури по отношение на финансова информация, приложим по отношение на ангажименти за извършване на договорени процедури.

Процедурите бяха извършени единствено с цел да Ви подпомогнат при установяване спазването на изискванията на чл. 262с, ал. 3 от Търговския закон, а именно дали размерът на капитала на новоучреденото дружество в резултат на отделянето „КАБАКУМ ИСТЕЙТС“ ЕООД не е по-голям от чистата стойност на имуществото, преминаващо към него при преобразуването към 20 ноември 2020г. в съответствие с разпоредбите на чл. 262ф от Търговския закон.

Достатъчността на процедурите, описани по-долу, са отговорност на ръководството на АДАРА АД и могат да бъдат обобщени както следва:

1. Проверка на плана за преобразуване от 20 ноември 2020г. на АДАРА АД относно размера на основния капитал на новоучреденото дружество, с който е предвидено то да бъде регистрирано в Търговския регистър и регистър на ЮЛНЦ към Агенцията по вписванията с цел проверка доколко е спазено изискването: размерът на капитала на новоучреденото дружество в резултат на отделянето да не е по-голям от чистата стойност на имуществото на преобразуващото се дружество в съответствие с разпоредбите на чл. 262ф, във връзка с чл. 262с, ал. 3 от Търговския закон към 20 ноември 2020г.;
2. Преглед на междинен счетоводен баланс/отчет за финансово състояние/ на АДАРА АД преди преобразуването към 20 ноември 2020г.;
3. Проверка на встъпителен счетоводен баланс на „КАБАКУМ ИСТЕЙТС“ ЕООД към 20 ноември 2020г.;
4. Преглед и проверка на доклад за определяне на справедлива пазарна цена на имуществото/недвижим имот/ - предмет на преобразуване чрез отделяне на активи по реда на чл. 262г от Търговския закон, изготвен от независим оценител „Кантора Акорд Полюс“ ООД, с ръководител на екип: независим оценител Атанас Атанасов със сертификат за оценителска правоспособност с регистрационен № 100100765 от 14 декември 2009г.



БАЛАНС ЕООД

Докладът е изготвен на 09 октомври 2020г., пазарна адекватност - дата на оценката 09 октомври 2020г. и валидност на оценката към дата на доклада, с препоръка пазарната стойност да бъде преразглеждана на интервали не по - дълги от три месеца.

Нашите констатации могат да бъдат обобщени, както следва:

1. Съгласно плана за преобразуване на АДДАРА АД от 20 ноември 2020г., преобразуването ще се извърши при условията на чл. 262г и чл. 263т, ал. 3 от Търговския закон с учредяване на еднолично търговско дружество чрез отделяне на имуществен комплекс (включващ права, задължения и фактически отношения), който ще премине към новоучреденото дружество „КАБАКУМ ИСТЕЙТС“ ЕООД, чийто едноличен собственик на капитала ще бъде преобразуващото се дружество.
2. Отделянето ще се извърши по справедлива пазарна стойност на активите и пасивите, които ще преминават към новоучреденото дружество, а именно:
 - недвижим имот с пазарна стойност определена към 09 октомври 2020г., валидна към 09 октомври 2020г., с препоръка пазарната стойност да бъде преразглеждана на интервали не по - дълги от три месеца, съгласно доклад за извършена оценка на независим оценител „Кантора Акорд Полюс„ООД, изготвен на 09 октомври 2020г. за поземления имот с идентификатор 10135.2572.170 /десет хиляди сто тридесет и пет точка две хиляди петстотин седемдесет и две точка сто и седемдесет/, находящ се в гр. Варна, местност „Кабакум;
 - както и фиксирана парична сума, която ще се използва за формиране регистрирания капитал на Новоучреденото Дружество.
3. На база счетоводен баланс /отчет за финансовото състояние/ на Адара АД към 20 ноември 2020г. и на доклад за определяне на справедлива пазарна цена на имуществото - ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 10135.2572.170 /десет хиляди сто тридесет и пет точка две хиляди петстотин седемдесет и две точка сто и седемдесет/, находящ се в гр. Варна, местност „Кабакум“, предмет на преобразуване чрез отделяне на активи по реда на чл. 262г от Търговския закон, изготвен от независим оценител „Кантора Акорд Полюс„ООД, изготвен на 09 октомври 2020 г., както и на база встъпителен счетоводен баланс на „КАБАКУМ ИСТЕЙТС“ ЕООД към 20 ноември 2020 г., към новоучреденото дружество „КАБАКУМ ИСТЕЙТС“ ЕООД преминават следните права и фактически отношения по справедлива пазарна цена:
 - Недвижим имот, а именно:
 - ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 10135.2572.170 /десет хиляди сто тридесет и пет точка две хиляди петстотин седемдесет и две точка сто и седемдесет/, находящ се в гр. Варна, местност „Кабакум“, с площ по кадастрална карта от 745 /седемстотин четиридесет и пет/ кв.м. и с площ по документ за собственост от 700 /седемстотин/ кв.м., с трайно предназначение на територията-урбанизирана, с начин на трайно ползване-за друг вид обект, обществен комплекс, с номер по предходен план: 3086 /три хиляди и осемдесет и шест/, при граници по кадастрална карта: съседни поземлени имоти с идентификатори №№ 10135.2572.92, 10135.2572.98, 10135.2572.128, 10135.2572.166, 10135.2572.169, заедно с изграденото в имота противосвлачищно съоръжение съгласно Разрешение за ползване № СТ-05-852/19.07.2012 г. на Началника на ДНСК. За продаваните поземлени имоти са налице издадени Разрешения за строеж, както следва: за ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 10135.2572.96 /десет хиляди сто тридесет и пет точка две хиляди петстотин седемдесет и две точка деветдесет и шест/ е издадено Разрешение за строеж № 173/04.04.2008 г. на Гл.архитект на Община Варна, презаверено със Заповед № 56/27.05.2013 г. на Гл.архитект на Община Варна и за ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 10135.2572.170 /десет хиляди сто тридесет и пет точка две хиляди петстотин седемдесет и две точка сто и седемдесет/ е издадено Разрешение за строеж № 414/01.08.2008 г. на Гл.архитект на Община Варна, презаверено със Заповед № 99/19.08.2013 г. на Гл.архитект на Община Варна..



БАЛАНС ЕООД

Балансовата стойност на имота, която е и неговата справедлива цена, съгласно оценка на независим оценител от 09.10.2020г., е в размер на 1 620 400 /един милион шестстотин и двадесет хиляди и четиристотин/ лева.

- Фиксирана парична сума в размер от 1 000 лв. /хиляда/ лева, която ще се използва за формиране регистрирания капитал на Новоучреденото Дружество.
4. На база встъпителен счетоводен баланс на „КАБАКУМ ИСТЕЙТС“ ЕООД към 20 ноември 2020г., към новоучреденото дружество „КАБАКУМ ИСТЕЙТС“ ЕООД преминават следните задължения: НУЛА задължения.
 5. В съответствие с чл. 262ф, ал. 2 от Търговския закон, съгласно който чистата стойност на имуществото се установява като разлика между справедливата стойност на правата и задълженията, които при преобразуването преминават към новоучреденото дружество; ние констатирахме, че чистата стойност на имуществото на преобразуващото се дружество АДАРА АД, което преминава в новоучреденото дружество „КАБАКУМ ИСТЕЙТС“ ЕООД към 20 ноември 2020 г., е в размер на 1 621 400,00 лв. (един милион шестстотин двадесет и една хиляди и четиристотин лева), от които общата справедлива пазарна стойност на активите, които преминават от АДАРА АД към „КАБАКУМ ИСТЕЙТС“ ЕООД, е в размер на 1 621 400,00 лв. (един милион шестстотин двадесет и една хиляди и четиристотин лева)и общата справедлива пазарна стойност на пасивите, които преминават от АДАРА АД към „КАБАКУМ ИСТЕЙТС“ ЕООД, е в размер на 00,00 лв. (нула лева).
 6. Съгласно изискванията на чл. 262ф, ал. 1 от Търговския закон във вр. с чл. 262с, ал. 3 от Търговския закон: **размерът на капитала на новоучреденото дружество „КАБАКУМ ИСТЕЙТС“ ЕООД след преобразуването е в размер на 1 000,00 лв. (хиляда лева), разпределен в 1 000 / хиляда/ дяла по 1 /един/ лев всеки, и същият не превишава чистата стойност на имуществото, преминаващо към новоучреденото дружество „КАБАКУМ ИСТЕЙТС“ ЕООД при преобразуването, която е 1 621 400,00 лв. (един милион шестстотин двадесет и една хиляди и четиристотин лева).**

Тъй като процедурите, описани в този доклад за фактически констатации, не представляват одит или преглед, извършен в съответствие с изискванията на Международните одиторски стандарти или Международните стандарти за ангажименти за преглед, ние не изразяваме каквато и да било сигурност.

В случай че бяхме извършили допълнителни процедури или ако бяхме извършили одит или преглед на финансовия отчет в съответствие с Международните одиторски стандарти или Международните стандарти за ангажименти за преглед, биха могли да ни станат известни други въпроси, които бихме Ви докладвали.

Нашият доклад е предназначен единствено за целта, изложена в първия параграф на настоящия доклад, и е за Ваша информация, поради което не следва да бъде използван за каквито и да било други цели, или да бъде разпространяван на други страни. Настоящият доклад се отнася единствено до сметките и обектите, упоменати по-горе, и не разглежда каквито и да било финансови отчети на АДАРА АД или „КАБАКУМ ИСТЕЙТС“ ЕООД като цяло.

Недялка Радева Михнева
д.е.с. регистриран одитор дипл.0438
гр. Добрич, 9300,
ул. Вида Димитрова 22

27 ноември 2020г.



ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 262л, ал. 3 от Търговския закон

Долуподписаната Недялка Радева Михнева,

като проверител на преобразуването на АДАРА АД с ЕИК: 102046474 чрез отделяне с учредяване на еднолично търговско дружество КАБАКУМ ИСТЕЙТС ЕООД (новоучредено дружество) при условията на чл. 262г и чл. 263г, ал. 3 от Търговския закон,

декларирам, че:

- съм регистриран одитор и дипломиран експерт-счетоводител с диплома с регистрационен № 0438 в регистъра на ИДЕС/Институт на дипломираните експерт-счетоводители/ и в регистъра на КПНРО/Комисия за публичен надзор над регистрираните одитори/ ;
- не съм извършвала одит през последните две години на АДАРА АД и не съм изготвяла оценка на непарична вноска на същото;
- няма да предлагам одиторски услуги на новоучреденото дружество чрез отделяне КАБАКУМ ИСТЕЙТС ЕООД две години след датата на отделянето.

Декларатор:

