

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ГФО 2008

СЪДЪРЖАНИЕ	Стр.
1 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	6
2 СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО	6
3 ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ	15
4 БАЛАНСОВА СТОЙНОСТ НА ПРОДАДЕНИТЕ СТОКИ	15
5 ДРУГИ ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	15
6 ПРИХОДИ ОТ ИНВЕСТИЦИИ	15
7 РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ	16
8 ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА	16
9 ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ	16
10 ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ	17
11 ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	17
12 ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА	18
13 ИНВЕСТИЦИИ В АСОЦИИРАНИ ДРУЖЕСТВА	18
14 ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ	18
15 ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	19
16 ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ	19
17 ПАРИЧНИ СРЕДСТВА	19
18 СОБСТВЕН КАПИТАЛ	20
19 ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	20
20 ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ	21
21 ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ	21
22 СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	22
23 СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА	24

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

“Прима Дивелопмънт” ЕАД е търговско дружество, регистрирано в България и с адрес на управление: София – ул. „Васил Левски” №49.

Съдебната регистрация на дружеството е по ф.д. № 5533/2006 на СГС от 12.05.2006 г.

ЕИК 175093254

ДДС № BG175093254

Срокът на действие на дружеството е без ограничение.

1.1. Собственост и управление

Регистрираният капитал на дружеството е 50 000.00 /петдесет хиляди лева/, разпределен в 500 /петстотин/ броя (поименни) акции с номинална стойност 100 лева. Записаният капитал е изцяло внесен.

Собственици на акционерния капитал на дружеството са

1. Филип Стефанов Фотев - 500 бр. Акции

Дружеството има едностепенна система на управление. Съветът на директорите се състои от трима членове в състав: председател – Филип Стефанов Фотев и членове Анна Фотева и Стефан Тодоров. Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Филип Стефанов Фотев

1.2. Резюме на дейността

Предметът на дейност на дружеството през отчетния период включва продажба на земеделска земя в землището на община Каварна. Прехвърляне на вземане с договор за цесия от Филип Фотев на „Прима Дивелопмънт” ЕАД. Всички данни във финансовия отчет за 2008 г. и сравнителната информация за 2007 г. са представени в хиляди левове. Отчетната и функционалната валута на дружеството е лев (BGN). Настоящият финансов отчет е издаден на 15 януари 2009 г. Този финансов отчет е приет и одобрен от Съвета на директорите на 17 януари 2009 г.

2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия (НСФОМСП) при спазване на принципа на историческата цена, освен в случаите на извършена преоценка на нетекущи активи, финансови активи, държани за търгуване, и нетекущи активи, обявени за продажба, които са отчетени по справедлива стойност. Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година. Годишният финансов отчет за 2008 г. е изготвен и при спазване на счетоводните принципи за текущо начисляване, действащо предприятие, предпазливост, съпоставимост на приходите и разходите, предимство на съдържанието пред формата, запазване при възможност на счетоводната политика от предходния отчетен период, независимост между отделните отчетни периоди и стойностна връзка между начален и краен баланс. Текущото счетоводно отчитане се осъществява на основата на документална обосноваемост на стопанските операции, сделки и процеси.. По-долу е описана счетоводната политика, приложена при изготвянето на този финансов отчет.

Счетоводната политика на предприятието е разработена в съответствие с принципите и изискванията на Закона за счетоводството и НСФОМСП, а по въпроси, за чието счетоводно третиране няма изрични разпоредби в НСФОМСП – с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане, доколкото те не са в противоречие с нормативните актове на ЕС в областта на счетоводството.

Счетоводната политика е била прилагана последователно за всички представени години, освен ако изрично не е упоменато друго. През текущата година за Дружеството не се е наложило да направи промени в счетоводната си политика. Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Всички данни във финансовия отчет за 2008 г. и сравнителната информация за 2007 г. са представени в хиляди левове.

С ПМС251/17.10.2007г. за изменение и допълнение на националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия бяха приети и утвърдени нови стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, считано от 01.01.2008 г.

В представения ГФО за 2008 са извършени рекласификации на статиите от Счетоводния баланс и Отчета за приходите и разходите за предходния отчетен период (2007 г.), съгласно СС1 Представяне на финансови отчети, в сила от 01.01.2008. Сумите от предходния период са преведени в съответствие с представянето, възприето за текущия период.

2.2. Сделки в чуждестранна валута

2.2.1 Отчетна валута

Отчетната валута, в която са представени статиите във финансовия отчет на Дружеството, е българският лев. От 01.07.1997 г. левът е фиксиран в съответствие със Закона на БНБ към германската марка в съотношение BGN 1: DEM 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз – към еврото в съотношение BGN 1.95583 : EUR 1.

2.2.2 Сделки и салда

Сделките в чуждестранна валута при първоначалното им отчитане (с изключение на закупената и продадената валута) се представят в отчетната валута, като се прилага официалният курс на БНБ за датата на сделката.

Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута, се преоценяват на месечна/годишна база, като се използва официалният курс на БНБ на последния работен ден от месеца/годината.

Към 31.12.2008 г. Валутните курсове на БНБ са следните:

1 USD = 1.387310 BGN

Курсовите разлики, възникнали от уреждане на вземания и задължения във валута, както и от преоценка на валутни позиции в края на периода, се отчитат като текущи финансови приходи/разходи в отчета за приходите и разходите.

2.3. Дълготрайни материални активи

Като дълготрайни материални активи се признават активи с дългосрочна употреба, които имат стойност при придобиването над 700 лв. Разходите за придобити активи под тази стойност, които по своята същност са дълготрайни, са отчетени като текущи разходи за периода на извършването им. Дълготрайните материални активи първоначално са заведени по цена на придобиване, формирана от покупната им стойност и преките разходи по придобиването. Последващото им оценяване е по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и евентуални загуби от обезценка.

Последващи разходи се прибавят към балансовата стойност на актива или се отчитат като отделен актив, само когато е вероятно Дружеството да има икономическа изгода над тази от първоначално оценената стандартна ефективност на съществуващия актив. Разходи, свързани с увеличаване на бъдещата икономическа изгода, са такива разходи, които водят до удължаване на полезния срок на годност на актива или увеличаване на производителността му, подобряване на качеството на произвежданата продукция, съкращаване на производствените разходи или до икономически по-изгодна промяна във функционалното предназначение на актива.

При подмяна на разграничима част от дълготраен материален актив, подменената част се отписва, а извършеният разход за подмяната на частта се отчита като новопридобит актив.

Разходите за поддръжка и ремонт, свързани с използването на актива, се отчитат като текущи в отчета за приходите и разходите за периода, в който са извършени. Амортизацията на дълготрайните материални активи се определя с използването на линейния метод. Земята не се амортизира. Временно извадените от употреба активи не се амортизират. Амортизацията на дълготрайните активи се начислява от месеца, следващ месеца на въвеждането им в експлоатация. Дружеството е определило нулева остатъчна стойност на активите в употреба..

Срокът на полезно използване на отделните активи и съответните амортизационни норми са определени както следва за следните групи активи:

Активи	Годишна амортизационна норма (в %)
▪ Сгради	4 %
▪ Машини и оборудване	30 %
▪ Компютърна техника	50 %
▪ Автомобили	25 %
▪ Офис обзавеждане	15 %
▪ ДНМА с ограничен срок на ползване съгл. договорни отношения	100/бр. години на правното ограничение

2.4. Дълготрайни Нематериални активи

Като дълготрайни нематериални активи се признават активи с дългосрочна употреба, които имат стойност при придобиването над 700 лв. Външно създадените нематериални активи при придобиването им се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена/вкл. мита и невъзстановими данъци/ и всички преки разходи за подготовка на актива за използването му по предназначение. След първоначалното признаване като актив всеки отделен нематериален актив се отчита по цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаната загуба от обезценка. Амортизацията на дълготрайните нематериални активи се определя с използването на линейния метод. Амортизацията на дълготрайните активи се начислява от месеца, следващ месеца на въвеждането им в експлоатация.

Дружеството е определило нулева остатъчна стойност на активите в употреба. Срокът на полезно използване на отделните нематериални активи са определени както следва за следните групи активи:

Активи	Годишна амортизационна норма (в %)
▪ Софтуер , права за ползване на софтуер	50 %
▪ Други ДНМА	15%

2.5 Финансови активи

2.5.1 Класификация

Дружеството класифицира своите финансови активи в следните категории: финансови активи, държани за търгуване; кредити и вземания, възникнали първоначално в

предприятието; финансови активи, държани до настъпване на падеж; финансови активи, обявени за продажба.

Класификацията се извършва според целта, за която са придобити финансовите активи. Ръководството определя класификацията на финансовите си активи в момента на покупката.

(а) Финансови активи, държани за търгуване

Финансови активи, държани за продажба, са акции, облигации, ДЦК и други финансови активи, придобити с намерението да бъдат продадени в краткосрочен период с цел реализиране на печалба. Активите от тази категория се класифицират в баланса като текущи активи.

(б) Кредити и вземания, възникнали първоначално в предприятието

Кредити и вземания, възникнали в предприятието, са финансови активи, създадени посредством директно предоставяне на пари, стоки или услуги на даден дебитор. Те са включени в състава на текущите активи, с изключение на тези с падеж повече от 12 месеца след датата на баланса, които се класифицират като нетекущи. Предоставените кредити и вземанията се включват в счетоводния баланс в категорията на „търговски и други вземания” и парични средства и парични еквиваленти.

(в) Финансови активи, обявени за продажба

Финансовите активи, обявени за продажба са придобити финансови активи, неклассифицирани в никоя друга категория. Те се включват в дългосрочните активи, освен ако ръководството има намерение да продаде инвестициите в период до 12 месеца от датата на финансовия отчет.

Покупките и продажбите на финансови активи се отчитат на база датата на уреждане - датата, на която собствеността върху ценните книжа се прехвърля върху Дружеството. Инвестициите първоначално се признават по справедливата стойност на датата уреждане плюс разходите по сделката. Финансовите активи се отписват, когато правата за получаване на паричните потоци от инвестициите са изтекли или са били прехвърлени и Дружеството е загубило контрол върху активите. Печалбите и загубите, произтичащи от преоценка на финансови активи, държани за търгуване, по справедлива стойност се включват в отчета за приходите и разходите по статията „Разходи за лихви и други финансови разходи” или „Други лихви и финансови приходи” за периода, през който са възникнали.

Приходите от лихви и дивиденди от финансови активи, държани за търгуване, се посочват в отчета за приходите и разходите като част от „Други лихви и финансови приходи”, когато Дружеството придобие право да получи плащане

2.5.2. Инвестиции в дъщерни дружества

Дългосрочните инвестиции, представляващи акции и дялове в дъщерни дружества, са представени във финансовия отчет по себестойност поради това, че инвестициите в дъщерни дружества не се търгуват на активен пазар. Това обстоятелство не дава възможност да се осигурят котировки на пазарни цени на активен пазар, които да изразяват достатъчно достоверно справедливата стойност на тези акции и дялове. Също така бъдещото функциониране на тези дружества е свързано с определени несигурности, за да могат да се направят достатъчно разумни и обосновани дългосрочни предположения за изчисляването на справедливата стойност на техните акции и дялове чрез други оценъчни методи. Притежаваните от дружеството дългосрочни инвестиции подлежат на преглед за обезценка. При установяване на условия за обезценка, същата се отразява в отчета за приходите и разходите.

2.5.3. Инвестиции в асоциирани предприятия

Дългосрочните инвестиции, представляващи акции и дялове в асоциирани дружества, са представени във финансовия отчет по цена на придобиване (себестойност) поради това, че такива инвестиции в повечето случаи не се търгуват на фондови борси и справедливата им стойност не може да бъде определена надеждно по друг начин. Притежаваните от дружеството

инвестиции в асоциирани предприятия подлежат на преглед за обезценка. При установяване на условия за обезценка, загубата от обезценка се отразява като разход в отчета за приходите и разходите.

2.6. Стоково-материални запаси

Стоково-материалните запаси се състоят от материали, продукция и стоки. Материалите и стоките се оценяват първоначално по цена на придобиване, включваща покупната цена (без възстановими данъци – ДДС и акцизи, и търговски отстъпки) плюс преките разходи по доставката. Готовата продукция и незавършеното производство се оценяват първоначално по производствена себестойност, която включва преките производствени разходи и дял общопроизводствени разходи. Общопроизводствените разходи се разпределят с използване на коефициенти за разпределение на базата на фактическия обем на производството, измерен в човекочасове или машиночасове. В баланса стоково-материалните запаси се посочват по по-ниската от цената на придобиване/себестойността и нетната реализируема стойност. Нетната реализируема стойност е очакваната продажна цена в нормалния ход на дейността, намалена с пряко свързаните с продажбата разходи. Разликата между по-високата цена на придобиване/себестойност и нетната реализируема стойност е загуба от обезценка. Тя се отчита като текущ разход и се представя в отчета за приходите и разходите по статията „Разходи за обезценка”. Стоково-материалните запаси се отписват и отчитат като разход в отчета за приходите и разходите при потреблението или продажбата им по метода “средна претеглена цена/себестойност”.

2.7 Търговски и други вземания

Търговските вземания, които са без фиксиран падеж, се признават първоначално по цена на придобиване. В баланса се посочват по цена на придобиване, намалена с евентуална загуба от обезценка поради несъбираемост. Загуба от обезценка се отчита в случай, че съществува обективно доказателство, че Дружеството няма да бъде в състояние да събере всички дължими суми съгласно първоначалните условия по отношение на съответното вземане като: значителни финансови затруднения на длъжника, вероятност за обявяване в несъстоятелност и ликвидация, финансово реструктуриране или невъзможност за изплащане на задължението (повече от 360 дни). Балансовата стойност на актива се намалява чрез използването на корективна сметка за обезценка, а стойността на загубата се отразява в отчета за приходите и разходите като разходи за обезценка. Дружеството е определило следните критерии за класифициране на вземанията като вземания, подлежащи на обезценка: - непогасени вземания с период на възникване над една година, за които съществува висока степен на несигурност за инкасирането им; - обявяване на длъжника в несъстоятелност и/или ликвидация;

Другите вземания са по предоставени заеми. Към 31.12.2008 г. дружеството има вземания със срок на възникване над една година за 847 хил.лв. към асоциирани предприятия по отпуснати дългосрочни заеми. Не е извършвана обезценка на тези вземания към датата на финансовия отчет, тъй като ръководството на дружеството гарантира тяхната събираемост.

2.8. Парични средства

Паричните средства включват паричните наличности (парични средства в брой и парични средства по разплащателни и други безсрочни банкови сметки) и паричните еквиваленти. Паричните еквиваленти са краткосрочни високоликвидни вложения, които са лесно обратими в парични суми и които съдържат незначителен риск от промяна в стойността им, като срочни депозити и други инвестиции с падеж до 3 месеца.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- получените лихви по разплащателни сметки са представени в оперативната дейност;
- получените доходи и дивиденди от инвестиции – като инвестиционна дейност, доколкото по съдържание тези операции представляват инвестиране на свободни ресурси на дружеството;
- получените/платените главници и лихви по получени заеми – като финансираща дейност.

2.9. Приходи

Приходите в дружеството се признават на база принципа за начисляване и до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат надеждно да се измерят.

При продажбите на стоки приходите се признават, когато всички съществени рискове и ползи, произтичащи от тяхната собственост преминават в купувача.

При предоставянето на услуги, приходите се признават, като се отчита етапа на завършеност на сделката към датата на баланса, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването ѝ.

Приходите от дивиденди се признават, когато се установи правото за тяхното получаване.

2.10. Разходи

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите за които се отнасят, се изпълняват.

Финансовите разходи се включват в отчета за приходите и разходите, когато възникнат, и се състоят от: лихвени разходи, вкл. банкови такси и други преки разходи по кредити и банкови гаранции, курсови разлики от валутни заеми.

2.11. Основен капитал и резерви

„ПРИМА ДИВЕЛОПМЪНТ“ ЕАД като акционерно дружество е от категорията на капиталовите дружества, които са задължени да регистрират в търговския регистър определен минимален размер на капитала (основен капитал), служещ като обезпечение на кредиторите на дружеството с оглед удовлетворяване на техните вземания. Търговският закон предвижда задължение на дружеството да формира фонд „Резервен“ в чл. 246 /1/ на Т.З. Източници на фонд "Резервен" са:

1. най-малко 1/10 от печалбата, която се отделя, докато средствата във фонда стигнат 1/10 или по-голяма част от капитала, определена от устава;

2. средствата, получени над номиналната стойност на акциите и облигациите при издаването им;

3. сумата на допълнителните плащания, които правят акционерите срещу предоставени им предимства за акциите;

4. други източници, предвидени в устава или по решение на общото събрание.

Средствата на фонд "Резервен" могат да се използват само за:

1. покриване на годишната загуба;

2. покриване на загуби от предходната година.

3. Когато средствата на фонд "Резервен" надхвърлят 1/10 или определената от устава по-голяма част от капитала, по-големият размер може да бъде използван и за

увеличаване на капитала.

През 2008 г. основният капитал на дружеството не е променен. Размерът му съответства на размера му, вписан в Търговския регистър

2.12. Търговски задължения

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (себестойност), която се приема за справедливата стойност на сделката, която ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги.

2.13. Заеми

Получените заеми се признават първоначално по договорената сума. Разходите по сделката за получения заем се отчитат като текущи финансови разходи в отчета за приходите и разходите. Последващата оценка на заемите е по амортизируема стойност, представляваща първоначално отчетената стойност, намалена с вноските за погасяване на главницата. Лихвите по заема се отчитат като текущи финансови разходи в отчета за приходите и разходите в периода, в който са извършени.

Заемите се класифицират като краткосрочни задължения, ако са със срок на погасяване до 1 г., , и като дългосрочни – ако са със срок на погасяване над 1 г. Банковите заеми се представят в баланса по статията „Задължения към финансови институции”. Заемите, получени от свързани лица, се посочват по статията ”Задължения към предприятия от група” или „Задължения, свързани с асоциирани и смесени предприятия”, в зависимост от случая.

2.14. Текущи и отсрочени данъци върху дохода

Разходите за данъци за периода включват текущи и отсрочени данъци. Текущият данък за 2008 г. съгласно изискванията на Закона за корпоративното подоходно облагане е в размер на 10 % върху облагаемата печалба (за 2007 г. ставката е също 10 %).

При преобразуване на счетоводната печалба в данъчно облагаема печалба се отчитат активи и пасиви по отсрочени данъци. Пасиви по отсрочени данъци се признават за всички облагаеми данъчни временни разлики. Активи по отсрочени данъци се признават само за намаляеми данъчни временни разлики, доколкото е вероятно тяхното възстановяване при наличието на облагаема печалба през следващи години. Активите и пасивите по отсрочени данъци се оценяват на база данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за периода, през който активите ще се реализират, а пасивите ще се уредят. Към 31.12.2008 г. Дружеството не е признало активи и пасиви по отсрочени данъци.

2.15. Доходи на наети лица

Трудовите и осигурителни отношения с персонала се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на действащото осигурително законодателство. Размерите на осигурителните вноски се определят съгласно действащото законодателство. Краткосрочните възнаграждения на персонала под формата на заплати, премии и социални доплащания и придобивки се признават като разход в отчета за приходите и разходите в периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване, и като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удържки) в размер на недисконтираната им сума. Дължимите вноски за социалното и здравно осигуряване се признават като текущ разход и задължение в недисконтиран размер в периода на начисляване на съответните доходи, с които са свързани. За неизползвани платени (компенсируеми) отпуски към датата на финансовия отчет се начислява задължение, което се оценява по сумата, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка за разходите за самите възнаграждения и разходите за осигурителни

вноски, които работодателят дължи върху тези суми Финансовите отношения с работниците и служителите в дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство.

Съгласно разпоредбите на Кодекса на труда, работодателят има задължение да изплати при прекратяване на трудовия договор обезщетения за:

- неспазено предизвестие - брутно трудово възнаграждение за един месец;
- поради закриване на предприятието или на част от него, съкращаване в щата, намаляване на обема на работа и спиране на работа за повече от 15 дни и др. – не повече от една брутна месечна работна заплата;
- при прекратяване на трудовия договор поради болест – обезщетение в размер на брутно трудово възнаграждение за два месеца, ако има най-малко пет години трудов стаж и през последните пет години не е получавал обезщетение на същото основание;
- при пенсиониране – от 2 до 6 брутни месечни работни заплати според трудовия стаж в дружеството;
- за неизползван платен годишен отпуск - за съответните години за времето, което се признава за трудов стаж.

След изплащането на посочените обезщетения за работодателя не произтичат други задължения към работниците и служителите.

Към 31.12.2008 г. Дружеството няма назначени лица по трудов договор.

2.16. Провизии

Провизии се признават когато дружеството има настоящо (конструктивно или правно) задължение в резултат на минало събитие, и е вероятно че погасяването/уреждането на това задължение е свързано с изтичане на ресурси. Провизиите се оценяват на база най-добрата приблизителна преценка на ръководството към датата на баланса за разходите, необходими за уреждането на съответното задължение. Приблизителната оценка се дисконтира, когато падежът на задължението е дългосрочен.

2.17. Признаване на приходи

Приходите включват справедливата цена на полученото или подлежащо на получаване плащане или възнаграждение за продадените стоки и услуги в нормалния ход на дейността на Дружеството. Приходите са посочени нетно от ДДС, върнати стоки или предоставени отстъпки

Дружеството признава приходи, когато сумата на прихода може да бъде надеждно определена, когато е възможно то да получи бъдещи икономически изгоди, и когато отговаря на специфични критерии за всяка дейност на Дружеството, конкретизирани по-долу. Сумата на прихода не се приема за надеждно измерима, докато не се разрешат всички условни обстоятелства, свързани с продажбата. Дружеството основава своите преценки на историческите резултати, като взема предвид вида на клиента, вида на сделката и особеностите на всяко споразумение.

2.18. Лизингови договори

Лизинговите договори, при които значителна част от рисковете и изгодите остават у лизингодателя, се класифицират като експлоатационен лизинг. Плащанията по експлоатационните лизингови договори се признават като текущ разход в отчета за приходите и разходите през срока на лизинговия договор.

Лизинговите договори, при които значителна част от рисковете и изгодите, произтичащи от собствеността върху активите, се прехвърлят на лизингополучателя, се класифицират като финансов лизинг. Дълготрайни материални активи, придобити в условията на финансов лизинг, се признават първоначално в баланса на лизингополучателя по по-ниската от стойността на минималните лизингови плащания и справедливата стойност на наетия актив. Отражава се задължение към лизингодателя в размер на общата сума на наемните вноски през срока на лизинга. Лихвите за целия срок на лизинга се признават първоначално в баланса като финансов разход за бъдещи периоди в размер на разликата между първоначалната оценка на лизинговия актив и задължението по лизинга. Придобитите в условията на финансов лизинг активи се амортизират на база полезен срок на използване на съответния актив. Лизинговите плащания съдържат в определено съотношение финансовия разход (лихва) и полагаща се част от лизинговото задължение (главница).

2.19. Разпределение на дивиденди

Разпределението на дивиденди на акционерите на Дружеството се признава като задължение във финансовите отчети в периода, в който дивидентите са одобрени от Общото събрание на Дружеството.

2.20. Значими счетоводни приблизителни оценки и преценки - предположения с висока несигурност. Преценки от определящо значение при прилагане счетоводната политика на дружеството

Приблизителните оценки и преценки са базирани на натрупан опит и други фактори, включително очаквания за бъдещи събития при наличните обстоятелства. Достоверността на приблизителните оценки и преценки се преразглежда редовно.

Дружеството извършва приблизителни оценки и преценки за целите на счетоводното отчитане и оповестяване по отношение на бъдещи периоди, които могат да се различават от фактическите.

2.20.1. Обезценки на вземания

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави в края на всяка финансова година. Вземанията, при които са констатирани трудности при тяхното събиране в период над една година подлежат на текущ анализ за определяне на частта от тях, която е реално събираема, а останалата част до номинала на вземането последователно се признава в отчета за доходи като загуба от обезценка.

Всички съмнителни вземания, които не са събрани в продължение на повече от три години се третират като несъбираеми и се обезценяват изцяло, доколкото ръководството преценява, че съществува висока несигурност за тяхното събиране в бъдеще.

2.20.2. Обезценка на инвестиции в дъщерни дружества и на разположение и за продажби

На всяка дата на баланса ръководството прави оценка дали съществуват индикатори за обезценка на неговите инвестиции в дъщерни дружества и в дружества с малцинствени участия. Като основни индикатори за обезценка се приемат: значително редуциране на обема (над 25%) или преустановяване дейността на дружеството, в което е инвестирано, както и отчитане на отрицателни нетни активи или активи под регистрирания основен акционерен капитал. В тези случаи за оценката на инвестициите в дъщерните дружества се използват лицензирани оценители, но най-малко на нивото на разликата между цената на придобиване (себестойността) и оценка на участието по метода на собствения капитал, с допълнителни корекции в нетните активи, определени при прилагане на други оценъчни методи (подходен метод, пазарни цени) и др.

Към 31.12.2008 г. ръководството е направило преглед на инвестициите в дъщерни дружества и на инвестициите “на разположение и за продажба” и на база на информацията за тези инвестиции, с която разполага е преценило, че не са налице индикатори за обезценка.

2.20.3. Последваща обезценка на инвестиции на разположение и за продажби по справедлива стойност

Притежаваните от дружеството акции в публични дружества, които се търгуват на активен борсов пазар се оценяват последващо по справедлива стойност, на база на “средни цени” за търговията на тези акции в съответния месец.

3. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ

	2008 BGN '000	2007 BGN '000
Приходи от продажба на земеделски земи	173	2060
Общо	173	2060

4. БАЛАНСОВА СТОЙНОСТ НА ПРОДАДЕНИ СТОКИ

Балансовата стойност на продадените стоки включва отчетна стойност на земеделските земи в размер на 39 хил. лв. (2007 г.: 1159 х. лв.).

5. ДРУГИ ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА

	2008 BGN '000	2007 BGN '000
Други приходи – Приходи от неустойка забавено плащане	23	11
Общо	23	11

6. ПРИХОДИ ОТ ИНВЕСТИЦИИ

	2008 BGN '000	2007 BGN '000
Лихви по отпуснати заеми	48	
Лихви по текущи сметки	1	1
Общо	49	1

7. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2008 BGN '000	2007 BGN '000
Застраховки	1	
Счетоводно обслужване	2	1
Одит на финансов отчет	3	
Други	1	7
Общо	7	8

Другите разходи за външни услуги включват: съдебни и държавни такси, куриерски услуги и нотариални такси.

8. ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА

	2008 BGN '000	2007 BGN '000
Балансова стойност на продадените стоки	39	1159
Други – Дарение община Каварна	6	0
Общо	6	1159

Други разходи включва разходи за дарения и балансовата стойност на продадените стоки/земяделски земи/.

9. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	2008 BGN '000	2007 BGN '000
Лихви за забава по плащане цесия	37	-
Други финансови разходи –банкови такси	2	2
Общо	39	2

10. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

Основните компоненти на разхода за данъци за периода, завършващ на 31 декември 2008 г. са:

	2008 BGN '000	2007 BGN '000
<u>Отчет за приходите и разходите</u>		
Данъчна печалба за годината по данъчна декларация	150	903
Текущ разход за данъци върху печалбата за годината – 10%	15	90
Разход за данъци върху печалбата	15	90
Отстъпка по чл.92,ал.5 от ЗКПО		-1
Отсрочени данъци върху печалбата	-	-
Свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики	-	-
Общо	15	89
Общо разход за данъци върху печалбата	15	89

11. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Транспортни средства	Общо
	31.12. 08 BGN '000	31.12. 007 BGN '000
Балансова стойност на 1 януари		
Придобити	82	82
Отписани		
Начислени амортизации	4	4
Начислени обезценки		
Балансова стойност на 31 декември	78	0

12. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА

Име	Страна	31.12.2008 BGN '000	31.12.2007 BGN '000	% на участие
„Фимико” АД	България	835	0	50%
Общо		<u>835</u>	<u>0</u>	

През 2008 г. на основание договор за покупко-продажба на акции Филип Фотев е продал 50 % от участието си в търговско дружество „Фимико” АД като съвкупност от права, задължения и фактически отношения.

13. ИНВЕСТИЦИИ В АСОЦИИРАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Име	Страна	31.12.2008 BGN '000	31.12.2007 BGN '000	% на участие
Фармацевтични заводи „Милве” АД	България	247	0	35,86%
„Ветриом” ООД	България	32	32	20%
„Уиндтех” ООД	България	32	32	20%
„Уиндка” ООД	България	32	1	20%
„Брестиом” АД	България	455	455	20%
„Сек” ООД	България	92	0	19,61%
Общо		<u>890</u>	<u>520</u>	

14. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2008 BGN '000	31.12.2007 BGN '000
Аванси на доставчици	<u>26</u>	<u>0</u>
Общо	<u>26</u>	<u>0</u>

Вземанията от доставчик представляват предоставен аванс към „Билдконтрол” ООД по договор, за променяне статута на земеделска земя.

15. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Вземанията от свързани предприятия са от:

	31.12.2008 BGN '000	31.12.2007 BGN '000
1.Предоставени дългосрочни заеми		
„Брестиом” АД	727	84
„Ветриом” ООД	9	-
„Сек” ООД	29	-
„Нета” ООД	28	-
„Уиндка” ООД	45	-
„Уиндтех” ООД	9	-
2. Лихви по предоставени дългосрочни заеми	48	
3.Предоставени дългосрочни суми по чл.134 от ТЗ		
„Брестиом” АД	3	
„Уиндка”	5	
Всичко дългосрочни вземания	903	84
 4.Предоставени краткосрочни заеми		
„Брестиом” АД	14	-
„Нета” ООД	29	
Всичко краткосрочни вземания	43	
Общо	946	84

16.ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ – ДАНЪЦИ

	31.12.2007 BGN '000	31.12.2006 BGN '000
ДДС	16	-
Надвнесен данък печалба	2	-
Общо	18	0

17. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

	31.12.2008 BGN '000	31.12.2007 BGN '000
Парични средства в брой	14	9
Парични средства в разплащателни сметки	1	1
Общо	15	10

Наличните към 31 декември парични средства са по сметки на дружеството в: МКБ Юнионбанк АД.

Паричните средства в банки са разпределени:

- в лева – 1 х. лв.

18. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31.12.2008 BGN '000	31.12.2007 BGN '000
Основен акционерен капитал	50	50
Законови резерви	5	
Натрупани загуби		(1)
Неразпределена печалба	808	0
Текуща печалба	135	814
Общо	998	863

Основен акционерен капитал

Към 31.12.2008 г. регистрираният акционерен (дружествен) капитал на "Прима Дивелопмънт" ЕАД възлиза на 50 -петдесет х. лв., разпределени в 500 акции с номинална стойност 100 лв. за една акция.

19. ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2008 BGN '000	31.12.2007 BGN '000
1. По получени краткосрочни заеми		
Волней Интернешънъл АД	44	
Филип Фотев	-	148
2. По закупени акции и дялове от асоциирани дружества		
Филип Фотев	-	520
3. Начислен разход по фактура от 2009 г.		
Одит-7 ЕООД	1	-
4. По договор за цесия		
Филип Фотев	644	-
5. По начислени лихви за забава по плащане цесия		
Филип Фотев	37	-
6. По закупени акции от „Фимико“ АД		
Филип Фотев	677	-
Всичко краткосрочни задължения	1403	668
2. По получени дългосрочни заеми		
Волней Интернешънъл АД	411	
Всичко дългосрочни задължения	411	
Общо задължения	1814	668

20. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ

	31.12.2008 BGN '000	31.12.2007 BGN '000
Данък печалба	15	89
Общо	15	89

До датата на издаване на настоящия отчет в дружеството са извършени ревизии и проверки, както следва:

- по ДДС – до 31.10.2008 г.

21. ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

Управление на финансовия риск

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: *пазарен риск* (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), *кредитен риск*, *ликвиден риск* и *риск на лихвено-обвързаните парични потоци*. Общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на финансовите пазари за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на извършваните от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

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 не е изложено на значителен валутен риск, защото почти изцяло неговите операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро. То поддържа минимална валутна експозиция, деноминирана в чуждестранна валута различна от националната валута и еврото.

Ценови риск

Дружеството не е изложено на ценови риск за негативни промени в цените на услугите, обект на неговите операции, защото те са специфични за определен кръг клиенти и има установени процедури за периодично актуализиране спрямо промените на пазара.

Кредитен риск

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

Финансовите активи на дружеството са концентрирани в следните групи: парични средства, търговски вземания от клиенти и свързани лица, инвестиции в дъщерни и други предприятия. За ограничаване на риска относно паричните средства политика на дружеството е да оперира само със стабилни финансови институции в България.

По отношение на клиентите, политиката на дружеството е да извършва продажбите си при обичайни , пазарни условия. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо и стриктно, съгласно установената политика на дружеството.

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 за финансиране на стопанската си дейност. Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансовия отдел, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания. За свободните средства се обмисля краткосрочно инвестиране при най-добри лихвени равнища.

Дружеството разполага с ликвидни средства за посрещане на текущите си задължения.

Справедлива стойност

Справедливата стойност най-общо представлява сумата, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено при нормални условия на сделката между независими, желаещи и информирани контрагенти. Политиката на дружеството е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, най-вече за които съществуват котировки на пазарни цени.

Справедливата стойност на финансовите инструменти, които не се търгуват на активни пазари се определя чрез оценъчни методи, които се базират на различни оценъчни техники и предположения на ръководството, направени на база пазарните условия към датата на баланса.

Също така голямата част от финансовите активи и пасиви са или краткосрочни по своята същност (търговски вземания и задължения, краткосрочни заеми), или са отразени в баланса по пазарна стойност (предоставени банкови депозити, инвестиции в ценни книжа) и поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на балансовата им стойност. Изключение от това правило са инвестициите в дъщерни и други дружества, за които няма пазар и обективни условия за определяне по достоверен начин на тяхната справедлива стойност, поради което те са представени по цена на придобиване (себестойност).

22. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица с които през 2008г. „Прима Девелопмънт” АД, е извършвала сделки са:

Име	страна	% участие
„Ветриом” ООД	България	20%
„Уиндтех” ООД	България	20%
„Уиндка” ООД	България	20%
„Брестиом” АД	България	20%
Филип Фотев	България	100% от „Прима Девелопмънт

Разчетните взаимоотношения със свързаните предприятия включват:

	31.12.2008	31.12.2007
	BGN '000	BGN '000
Вземания от свързаните лица		
Предоставени дългосрочни заеми	847	84
Предоставени краткосрочни заеми	43	
Предоставени парични средства по чл.134 от ТЗ	8	
лихви по предоставени заеми	48	0
	<u>946</u>	<u>84</u>
Задължения към свързани лица		
Филип Фотев	1358	668
	<u>1358</u>	<u>668</u>

23. Възнаграждение на одиторите

Съгласно чл. 38/5/ на Закона на счетоводството когато годишният финансов отчет подлежи на независим финансов одит, в приложението се оповестяват начислените за годината суми за услугите, предоставяни от регистрираните одитори на предприятието, поотделно за: независим финансов одит, данъчни консултации и други услуги, несвързани с одита. В приложението на консолидирания финансов отчет се оповестява по аналогичен начин информацията, посочена в изречение първо, по отношение на предприятията, включени в консолидацията.

	31.12.2008	31.12.2007
	BGN '000	BGN '000
Независим финансов одит	1	1
Данъчни и други консултации	0	0
	<u>1</u>	<u>1</u>

24. Общо оповестяване във връзка с финансовата криза:

Скорошната променливост на световния и на местния финансов пазар.

Съществуващата глобална ликвидна криза, която започна в средата на 2007 г. доведе до, освен всичко друго, и до по-ниска ликвидност в банковия сектор, а в същото време и до по-високи лихвени проценти на междубанковите заеми и много голяма променливост на стоковите пазари. Несигурността на световните финансови пазари доведе до несъстоятелност и фалит на банки и в същото време до спасяването на банки в САЩ, Западна Европа, Русия и др. Всъщност степента на влияние на финансовата криза се оказа невъзможно да бъде предвидена или да бъдат взети съответните необходими защитни мерки. Ръководството не е в състояние да прецени надеждно последствията върху финансовата позиция на дружеството /Групата/ от евентуално последващо влошаване на ликвидността на финансовите пазари и засилване на променливостта на валутния и капиталовия пазар. Ръководството вярва, че взема всички необходими мерки за поддържане на стабилността и развитие на бизнеса на дружеството /Групата/ в настоящата обстановка.

25. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

Оповестяване съгласно СС10

Предприятието оповестява следните важни за дейността му некоригиращи събития:

Възнамерява да привлече Стратигически инвеститор за участие в Консорциум „Изгрев” за покупката на недвижим имот находящ се в град София.

В тази връзка Едноличният собственик на капитала възнамерява да увеличи капитала на Дружеството с цел обезпечаване изпълнението на инвестиционните си намерения, като предложи на Общото събрание на да увеличи капитала на “Прима дивелопмънт”ЕАД от 50 000 лв. на 3 427 000 /три милиона четиристотин двадесет и седем хиляди/лева чрез издаване на 33 770 /тридесет и три хиляди седемстотин и седемдесет / обикновени, поименни,винкулирани акции всички с номинална и емисионна стойност 100 лв. и обща номинална и емисионна стойност от 3 377 000 лв.

1. Увеличението на капитала в размер на 1 617 000 лв. да се извърши със средства на дружеството представляващи:

- неразпределена печалба на дружеството за 2007г. и 2008г.
- апорт на облигационно вземане на Филип Фотев срещу “Прима дивелопмънт”ЕАД на стойност 676 500 шестстотин седемдесет и шест хиляди и петстотин/лева по договори за продажба на акции.

2. Увеличението на капитала в размер на 1 760 000 лв. да се извърши с парична вноска от Инвеститор, който да запише 17 600 бр. акции от новата емисия с общо номинална и емисионна стойност 1 760 000 лв. и направи парична вноска в размер на 1 760 000 лв. по сметка на “Прима дивелопмънт”ЕАД.

Дружеството смята да приключи дейността си с „Билд Контрол” ЕООД във връзка със сключен консултански договор за фактически действия по промяна на предназначението на земеделски земи. Респективно да прекрати и договора с „Прайм Авеню” който е фактическият собственик на земеделските земи.

15.01.2009 г.

Съставител:
/Стеля Иванова



Управител:

/Филип Фотев/

