

ПРАЙМ ДИВЕЛЪПМЪНТ ООД



гр. Пловдив

**Доклад за дейността
през 2022 г.**

**Финансов отчет
за годината, завършваща на 31 декември 2022 г.**

с

Доклад на независимия одитор

Съдържание	страници
Обща информация	1
Доклад за дейността през 2022	1-10
Доклад на независимия одитор до съдружниците на „Прайм Дивелъпмънт“ ООД	1-4
Счетоводен баланс	1
Отчет за приходите и разходите	2
Отчет за собствения капитал	3
Отчет за паричните потоци	4

Пояснителни приложения към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022

1. Информация за дружеството	5
2. Описание на приложимата счетоводна политика	6
3. Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс и ОПР	10
4. Дълготрайни материални активи	15
5. Дълготрайни нематериални активи	15
6. Дългосрочни финансови активи	16
7. Материални запаси	17
8. Търговски и други (краткосрочни) вземания	17
9. Парични средства	17
10. Разходи за бъдещи периоди	18
11. Собствен капитал	18
12. Друге нетекущи (дългосрочни) задължения	18
13. Текущи (краткосрочни) търговски задължения	18
14. Задължения за данъци	19
15. Финансирания и приходи за бъдещи периоди	19
16. Приходи от продажби	19
17. Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	19
18. Други приходи	20
19. Финансови приходи	20
20. Разходи за суровини и материали	20
21. Разходи за външни услуги	21
22. Други разходи	21
23. Финансови разходи	21

„ПРАЙМ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ООД

24. Разходи за данъци върху печалбата	22
25. Дивиденди	22
26. Свързани лица и сделки с тях	22
27. Ключов управленски персонал	23
28. Събития след датата на счетоводния баланс	23

Обща информация

Управител

Константин Константинов Бояджиев

Седалище и адрес на управление

гр. Пловдив
бул. „Дунав“ №5

Регистър и регистрационен номер

Търговски регистър
ЕИК 204503727

Одитор

Велика Радулова
гр. Пловдив

Доклад за дейността
на „Прайм Дивелъпмънт“ ООД
през 2022 година

„ПРАЙМ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ООД

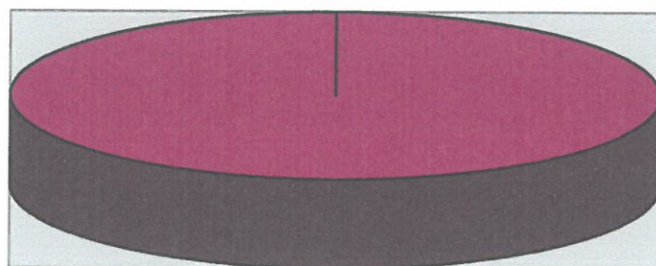
1. Информация за дружеството

„ПРАЙМ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ е дружество с ограничена отговорност, регистрирано в гр. Пловдив, Република България през 2017 година, със седалище и адрес на управление в гр. Пловдив, бул. „Дунав“ № 5 и е вписано в търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 204 503 727.

Капиталът на дружеството е в размер на 8 447 500 лева, разпределен в 8 447 500 дяла и е внесен напълно към 31 декември 2022 година.

Собственици на капитала към 31.12.2022 година са ГАЛАКСИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП ООД и Орбиас ЕООД.

Вид съдружник	брой	% на участието в основния капитал
1. Юридически лица	2	100.00
Общо	2	100.00



През 2022 година бе приет нов съдружник. Орбиас ЕООД влезе като съдружник с вноса в капитала от 1 689 500 лв.

Към 31.12.2022 г. собствеността е разпределена както следва:

ГАЛАКСИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП ООД – 6 758 000 дяла - 80 % от капитала
ОРБИАС ЕООД – 1 689 500 дяла - 20 % от капитала

2. Предмет на дейност

Основната дейност на дружеството според дружествения договор е: Покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба.

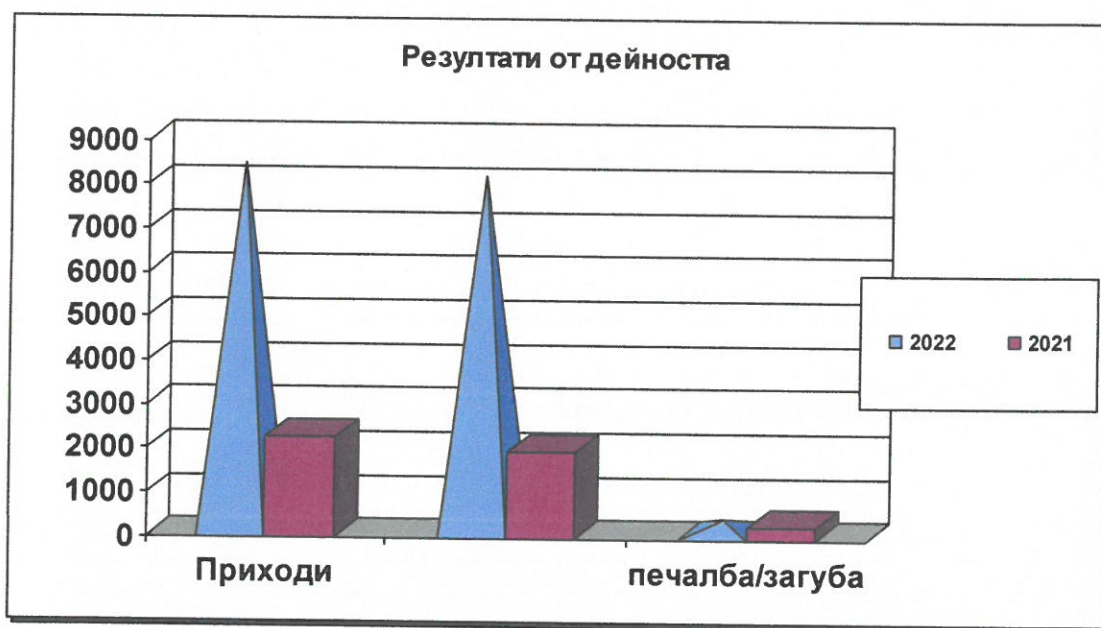
Дейността по реализация на жилищен проект «Роял Гардън» се осъществява на собствени за дружеството парцели, намиращи се в привлекателен квартал в гр. Пловдив, р-н «Западен».

Първият етап от проекта е изпълнен и разпродаден. Дружеството пристъпи към реализация на етаж 2 – изграждане на жилищни сгради 3 и 4.

3. Резултати от дейността и финансовото състояние

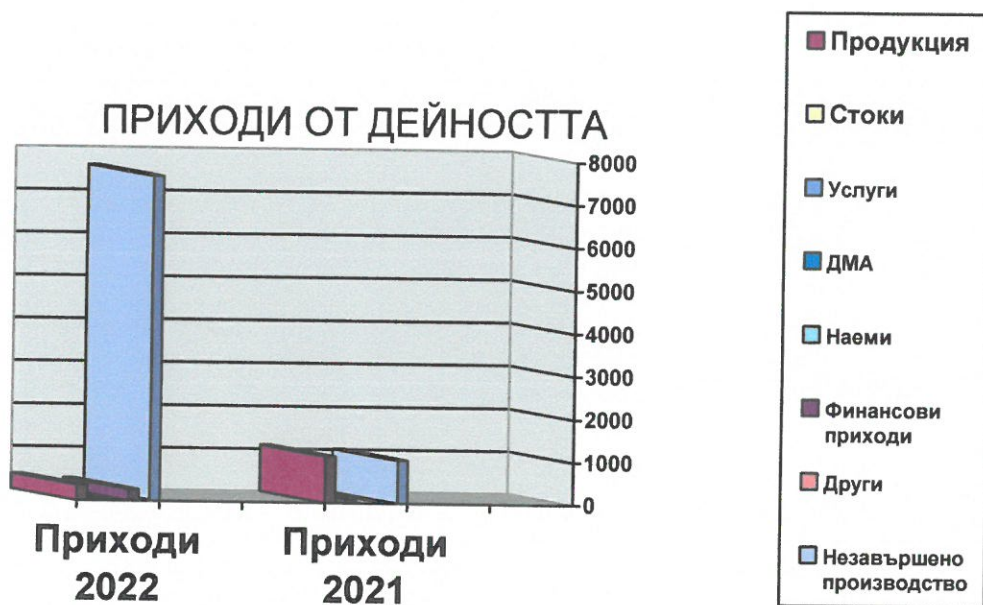
Резултатите от дейността на Дружеството за 2022 г. са положителни - реализирана е печалба след данъчно облагане 241 хил. лв., като реализираната печалба през 2021 г. е в размер на 299 хил. лв.

Показатели	2022 г. BGN'000	2021 г. BGN'000	Относителен дял (%) на текущата спрямо предходната година
Общо приходи	8 313	2 280	364.60
Общо разходи	8 045	1 947	413.19
Счетоводна печалба	268	333	80.48
Разход за данъци	27	34	79.41
Балансова печалба	241	299	80.60



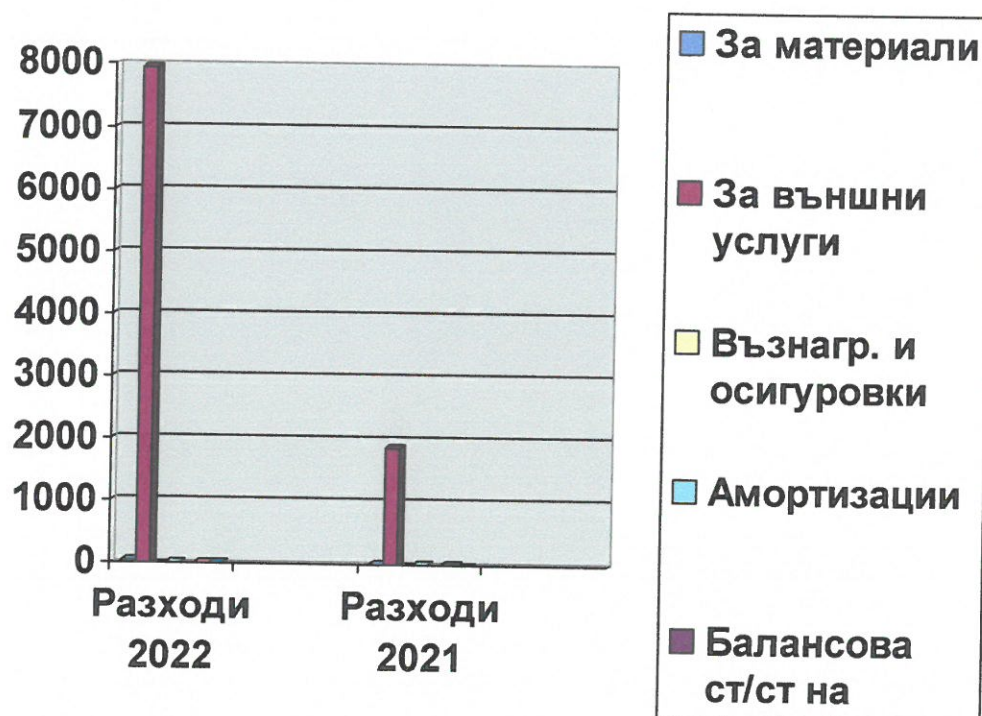
Приходите от дейността са формирани от:

Приходи	2022 г. BGN'000	2021 г. BGN'000	Относителен дял (%) на текущата спрямо предходната година
Увеличение на незавършеното производство	7 593	1 012	720.65
От продажба на продукция	369	1 094	33.72
От услуги	55	85	64.70
От други приходи	24	4	600.00
Финансови приходи	272	85	320.00
Общо:	8 313	2 280	364.60



Разходите са формирани от разходи за:

Разходи	2022 г. BGN'000	2021 г. BGN'000	Относителен дял (%) на текущата спрямо предходната година
За материали	50	22	227.27
За външни услуги	7 950	1 885	421.75
За амортизации	21	6	350.00
Други разходи	6	33	18.18
Финансови разходи	18	1	1 800.00
Общо:	8 045	1 947	413.19



2022 г. 2021 г.

1. Коефициент на рентабилност на приходите от продажби	=	0.03	0.21
2. Коефициент на рентабилност на собствения капитал	=	0.03	0.03
3. Ефективност на приходите от дейността	=	0.97	0.85
4. Коефициент на обща ликвидност	=	5.22	59.95
5. Коефициент на бърза ликвидност	=	0.23	22.90
6. Коефициент на финансова автономност	=	3.80	36.99
7. Коефициент на задлъжнялост	=	0.26	0.03



4. Капиталови ресурси и инвестиции

През 2022 г. са придобити материални дълготрайни активи на обща стойност 134 хил. лв. Финансирането е от собствени средства.

5. Показатели, свързани със счетоводния баланс

Общата стойност на активите по счетоводен баланс за 2022 година е 13 880 хил. лв. и 9 697 хил. лв. за 2021 г., или нетното им изменение е увеличение с 4 183 хил. лв.

Структурата на активите и изменението им през 2022 г., спрямо 2021 г. е както следва:

№	Активи	Балансова стойност BGN'000		Относителен дял (%) спрямо общата стойност на активите	
		2022	2020	2022	2021
I.	Нетекущи (дълготрайни активи)	3 178	4 901	22.89	50.54
II.	Текущи (краткотрайни активи)	10 702	4 796	77.11	49.46

Пасивите на счетоводен баланс включват следните позиции:

№	Пасиви	Балансова стойност BGN'000		Относителен дял (%) спрямо общата стойност на пасивите	
		2022	2021	2022	2021
I.	Нетекущи (дългосрочни пасиви)	270	152	11.63	65.51
II.	Текущи (краткосрочни пасиви)	2 050	80	88.37	34.49

6. Човешки ресурси

През 2022 година дружеството няма нает персонал на трудов договор.

Изпълнението на жилищния проект е възложено с договор за проектомениджмънт на дружеството майка.

7. Важни събития, настъпили в Дружеството през отчетния период

- **Конфликтът между Русия и Украйна**

Започналият на 24.02.2022 г. военен конфликт между Русия и Украйна оказва известно влияние на икономическата среда в България, Европа и света по различни начини, свързани главно с цените на енергийните ресурси. Някои държави обявиха нови пакети от санкции срещу публичния дълг на Руската Федерация, някои руски банки, както и индивидуални санкции срещу определени руски граждани.

Поради нарастващото геополитическо напрежение, от февруари 2022 г. се наблюдава значително увеличение в колебанията на фондовите и валутни пазари, изменения в цените на енергията и цените на петрола, значително обезценяване на рублата, спрямо американския долар и евро.

Нарастващите цени и инфлацията в световната икономика вероятно ще имат широкообхватно въздействие върху Дружеството, свързано с бизнес модела, веригата за доставки, правните и договорните въпроси, служителите, потребителите и оборотния капитал.

Дружеството няма преки експозиции (напр. сделки, салда, ангажименти) към свързани лица и/или към ключови клиенти, доставчици или банки от тези държави.

- **COVID-19 (Коронавирус) пандемия**

Продължаващата през 2022 г. COVID-19 (Коронавирус) пандемия оказва значително въздействие върху световната икономика.

Много държави наложиха забрани за пътуване на милиони хора, а много хора бяха подложени на карантинни мерки. Предприятията се сблъскват с пропуснати приходи и нарушени вериги за доставки. След периодите на локдаун, отпускането е постепенно и в резултат на прекъсването на дейността на предприятията, милиони работници са загубили

работата си. Пандемията доведе и до значителна нестабилност на финансовите и стоковите пазари в световен мащаб. Различните правителства приеха мерки за предоставяне на финансова и нефинансова помощ на засегнатите сектори от икономиката и предприятия.

Дружеството продължава да функционира съобразно обичайната си дейност, в изпълнение на обичайния си процес, като са взети всички предпазни мерки за ограничаване на разпространението на COVID-19 с внимание към всички служители. Ръководството ще продължи да наблюдава потенциалното въздействие на кризите и ще предприеме всички възможни стъпки за смекчаване на ефектите.

Ръководството анализира възможните ефекти от променящите се макро-икономически условия върху финансовото състояние и резултати от дейността на Дружеството.

На база оценка на очакваните бъдещи парични потоци, ръководството счита, че ще бъде в състояние да урежда пасивите си в нормалния ход на неговата дейност.

8. Информация за важните събития, настъпили след датата на съставяне на годишния финансов отчет

Нашите очаквания са за една добра година за дружеството ни. Войната в Украйна поражда много неизвестни и известна несигурност относно доставките на редица суровини за строителството и техните цени, което неминуемо ще се отрази на дейността ни.

9. Планирана стопанска политика през следващата година

Ръководството няма планове или намерения, които да предвиждат преустановяване или съществено ограничение на мащабите на дейността и или реструктуриране в обозримо бъдеще. Според най-добрата преценка на ръководството не съществуват външни или вътрешни фактори от оперативно, финансово или друго естество, които да налагат планиране и/или предприемане на действия в този аспект.

10. Управление на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове: пазарен риск (включващ валутен риск, лихвен риск и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск от промяна на бъдещите парични потоци, в резултат на промяна в пазарните лихвени нива.

Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е рискът, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

Ръководството очаква, че съществуващите капиталови ресурси и източници на финансиране на дружеството ще бъдат достатъчни за развитието на дейността му. От страна на ръководството на дружеството финансовите рискове текущо се идентифицират,

измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни продажни цени, цена на привлечените средства и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

10.1. Пазарен риск

а) Валутен риск

Дружеството не е изложено на значим валутен риск, тъй като неговите сделки се извършват основно в лева и в евро.

б) Лихвен риск

Дружеството не използва банкови, търговски кредити и лизинг.

Ръководството извършва периодични анализи върху макроикономическата среда и прави оценка на бъдещите лихвени рискове, пред които е изправено дружеството.

в) Ценови риск

Дружеството не е изложено на ценови риск, тъй като цените на произвежданата от него продукция и извършваните от него услуги се образуват на основата на пазарни принципи и отразяват всички промени в конкретната ситуация.

Кредитния риск за дружеството се състои от риск от финансова загуба в ситуация, при която клиент или страна по финансов инструмент не успее да извърши своите договорни задължения. Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи: парични средства и вземания. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролира текущо и стриктно, съгласно установената политика на дружеството.

Паричните средства в дружеството и разплащателните операции са съсредоточени в търговска банка със стабилна ликвидност, което ограничава риска, относно паричните средства и паричните еквиваленти.

10.2. Ликвиден риск

Ликвиден риск е рискът, че дружеството може да срещне затруднения при изпълнението на своите задължения, когато те станат изискуеми. С цел управление на този риск, Ръководството на дружеството поддържа оптимално количество свободни парични наличности. Това се постига посредством системата за финансово планиране, като паричните постъпления и плащания се координират от гледна точка на срочност и размери.

11. Научноизследователска и развойна дейност

Дружеството, не е в състояние самостоятелно да финансира фундаментални научно-изследователски проекти.

12. Управление

Съгласно действащият Търговски закон в България към 31.12.2022 г. „ПРАЙМ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ООД се представлява и управлява от Управителя Константин Константинов Бояджиев.

13. Наличие на клонове на дружеството

Дружеството няма регистрирани клонове за осъществяване на дейността си.

14. Взаимоотношения с контролирани, свързани и контролиращи предприятия

14.1. Контролиращи дружества

Дружество ГАЛАКСИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП ООД – дружество майка, притежава 80% от капитала на „ПРАЙМ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ООД. Това дружество упражнява управленска и координираща дейност.

15. Отговорности на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и точна представа за неговото финансово състояние към края на годината, финансовото му представяне и паричните му потоци. Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвяне на годишния финансов отчет към 31.12.2022 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки. Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовия отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие. Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното използване на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

16. Разпределение на печалбата от текущия период

Ръководството на дружеството предлага на Общото събрание на съдружниците печалбата от текущия период в размер на 241 хил. лв. да остане неразпределена.

Управител

Константин Константинов Бояджиев



гр. Пловдив, 26 април 2023 г.