

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на

„ПРИМА ДИВЕЛОПМЪНТ“ АД

за 2014 г.

Март 2015 г.

ВЪВЕДЕНИЕ

Настоящият доклад е изготвен въз основа на годишния финансов отчет на "Прима Дивелопмънт" АД (Дружеството) към 31 декември 2014 г.

I. Развитие на дейността и състояние на Дружеството

1. Обща информация. Акционери и управление

Правен статут

"Прима Дивелопмънт" АД - София е акционерно дружество, регистрирано на 12.05.2006 г, с фирмено дело 5533/2006 на СГС

Към 31.12.2014 г. капиталът на дружеството е 13 468 700 лева /тринадесет милиона четиристотин шестдесет и осем хиляди и седемстотин / лева, изцяло записан и внесен. Капиталът е разпределен в 134 687 /сто тридест и чет хиляди шестотин осемдесет и седем / броя (поименни) акции с номинална стойност 100 лева.

Собственици на акционерния капитал на дружеството към 31.12.2014г. са:

1. Филип Стефанов Фотев – 41.40 % от капитала.
2. „Прима Холд“ ЕООД – 58.60 % от капитала.

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор Филип Стефанов Фотев. Номер на вписване в БУЛСТАТ: 175093254;

Адресът на дружеството е: гр. София ул. „Никола Мирчев“ № 33.

Срокът на действие на дружеството е без ограничение.

2. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на Дружеството

Акционери на "Прима Дивелопмънт" АД са следните лица, които са и акционери, притежаващи над 5 на сто от правата на глас в Общото събрание на Дружеството:

- Филип Стефанов Фотев с 55 758 броя (поименни) акции с номинална стойност 100 лева
- „Прима Холд“ ЕООД с 78 929 броя (поименни) акции с номинална стойност 100 лева

3. Органи на управление

Дружеството има едностепенна система на управление. Управленските органи са: Общо Събрание (ОС) и Съвет на Директорите (СД). Членовете на Съвета на Директорите на Дружеството се избират от Общото събрание за срок от 3(три)години

Членовете на Съвета на директорите са следните лица::

1. Ана Пенчева Фотева
2. Петя Асенова Павлова-Ненкова.
3. Филип Стефанов Фотев

Назначаване и освобождаване на членовете на управителните органи на Дружеството

Съветът на директорите управлява и представлява дружеството и решава всички въпроси, освен тези от компетентността на ОС. СД избира измежду членовете си Председател и Заместник председател (когато това е възможно и необходимо), които организират неговата работа съгласно Устава и приетите от СД "Правила за работа на СД", и по право ръководят

заседанията на СД.

Съвета на Директорите възлага управлението на дружеството на един от членовете си – изпълнителен директор и го титулува. Изпълнителният директор организира изпълнението на решенията на ОС и СД ръководи стопанската дейност на дружеството и го задължава с подписа си.

„Прима Дивелопмънт” АД се представлява от Изпълнителния Директор – Филип Стефанов Фотев

Съвета на Директорите има достъп до цялата информация, която се отнася до Дружеството и може по всяко време да поиска от Изпълнителния директор, както и от всеки служител, да представи сведения или доклад по всеки въпрос, който засяга Дружеството.

Съвета на Директорите е отговорен, за законосъобразността и целесъобразността на операциите на Дружеството, включително, но не само като взема решения в рамките на своята компетентност и в съответствие с решенията на Общото събрание, Устава на Дружеството и действащото законодателство.

4. Участие на членове на СД в акционерния капитал

Филип Стефанов Фотев – Изпълнителен Директор притежава 55 758 броя (поименни) акции с номинална стойност 100 лева. Останалите членове не притежават акции от Дружеството.

5. Възнаграждения на членовете на Съвета на Директорите

За дейността си през 2014 г. на Съвета на Директорите не е изплащано възнаграждение. Дружеството не заделя и не начислява суми за предоставяне на пенсии, други компенсации при пенсиониране или за други подобни обезщетения.

6. Договори сключени между Дружеството и членовете на Съвета на Директорите

Дружеството има сключени трудови договори с Ана Пенчева Фотева и Петя Асенова Павлова-Ненкова.

С останалите членове на съвета на Директорите и със свързани с тях лица няма сключени договори.

7. Участие на членове на Съвета на Директорите в търговски дружества като неотграничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго Дружество, както и участието им в управлението на други Дружества като прокуристи, управители и членове на съвети.

- **Ана Пенчева Фотева** - участва в търговско дружество като неограничено отговорен съдружник, но не притежава повече от 25% от капитала му. Дружеството е „Ексклузив Тауър“ ООД
- **Петя Асенова Павлова –Ненкова** – не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.
- **Филип Стефанов Фотев** – участва в Управлението на „Фимико” АД като Изпълнителен Директор, Председател е на СД на „Фармацевтични заводи „Милве” АД, Председател е на СД на „Брестиом” АД, Изпълнителен Директор е на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ. Съдружник е в „Речица” ООД и „Малаков камък” ООД, Управител „Изгрев Резидънс“ ООД и „Ексклузив Тауър“ ООД

8. Информация за известните на дружеството договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

Към 31.12.2014 г.и след приключване на финансовата година няма известни такива договорености.

9. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на „Прима Дивелопмънт“ АД

Към 31.12.2014 г. Дружеството не е страна по такива производства.

10. Дъщерни , асоциирани предприятия и предприятия с малцинствено участие.

„Прима Дивелопмънт" АД участва в капитала на няколко предприятия в страната:

Име	страна	Дялово участие
„Фимико“ АД	България	50%
Фармацевтични заводи „Милве“ АД	България	35,86%
„Брестиом“ АД	България	20%
„Трейдиом“ ООД	България	20%
„Юнион Хидро“ ООД	България	20%
„Нета“ ООД	България	20%
Консорциум „Изгрев“	България	75.15%
„Ексклузив Тауър“ ООД	България	46.36%
„Изгрев 16“ ООД	България	51.45%
„Изгрев Резидънс“ ООД	България	51.45%
„Прима Холд“ ЕООД	България	100%
„Речица“ ООД	България	32%
„Малаков камък“ ООД	България	10%
„Бийстън Енерджи“ АД	България	6%

Финансовата политика на дружеството е в съответствие с българското счетоводно и данъчно законодателство за 2014 г. За база за изготвянето на финансовите отчети са възприети Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия.

11. Финансово състояние и резултати за 2014 г

„Прима Дивелопмънт" АД приключи финансовата 2014 г. със счетоводна печалба в размер на 559 хил.лв., след данъчно преобразуване по данъчна декларация резултата е данъчна загуба в размер на 138 хил. лева.

Приходи

През 2014 г. Дружеството е реализирало приходи в размер на 1 535 хил.лв, представляващи:

Приходи от продажба на услуги 71 хил.лв.

Други приходи 1 хил.лв.

Приходи от дивиденди 722 хил.лв.

Приходи от лихви 154 хил.лв.

Приходи от финансови активи / продажба на дялове от дружества – 586 хил.лв.
Приходи от положителни разлики от промяна на курса 1 хил. лв.

Разходи

Отчетени са разходи в размер на 976 хил.лв.

Разходи за офис материали 2 хил.лв,
Разходи за външни услуги по обслужване на дружеството 22 хил. лв.
Разходи за персонала 15 хил. лв.
Разходи за амортизации 92 хил.лв.
Други разходи 30 хил.лв.
Финансови разходи на стойност 815 хил.лв., включващи банкови такси, разходи по валутни операции и разходи за лихви по получени заеми.

Активи

Активите на Дружеството са финансови от участия в капиталите на дъщерни и асоциирани дружества. В края на 2014 г. делът на дългосрочните инвестиции представлява 75,36% от общите активи на дружеството.

Към края на отчетния период Дружеството притежава дълготрайни материални активи:

Земя с балансова стойност 7 хил.лв.
Автомобили с балансова стойност 167 хил.лв.
Други активи – компютърна техника 7 хил.лв.

Към 31.12.2014 г. Дружеството има парични средства в брой 3 хил.лв., в банкови сметки 256 хил.лв. и лихвоносни депозити в размер на 1 453 хил. лв.

В края на отчетния период „Прима Дивелопмънт“ АД има предплатени разходи за бъдещи периоди в размер на 113 хил.лв. по застраховки пълно каско и гражданска отговорност и обучение.

Към датата на финансовия отчет Дружеството има вземания в размер на 2 482 хил. лв.:

Вземане на стойност 1 257 хил. лв. от предоставените дългосрочни заеми към асоциирани предприятия и предприятия с малцинствено участие.

Вземане от начислени лихви по предоставени заеми на стойност 10 хил.лв. от асоциирани предприятия.

Вземане от съучастия 635 хил.лв.

Вземане от клиенти 12 хил. лв.

Вземане по предоставени суми на асоциирани дружества на стойност 5 хил.лв.

Вземания от лихви по депозити и заеми 2 хил.лв.

Вземания от цесия 561 хил.лв.

Активи	31.12.2014 (хил. лв.)	31.12.2014 (%)	31.12.2013 (хил. лв.)	31.12.2013 (%)
--------	--------------------------	-------------------	--------------------------	-------------------

Акции и дялови и участия	13 722	75.36	15 442	72.49
Дълготрайни материални активи	181	0.99	267	1.25

Парични средства	1 712	9.40	2 950	13.85
Р-ди за бъщи периоди	113	0.62	8	0.04
Вземания	2 482	13.63	2 635	12,37
	18 210	100	21 302	100

Пасиви

През 2014 г. общото събрание на акционерите е разпределило цялата неразпределената печалба от минали години, с която е увеличен капиталът на дружеството и са заделени резерви.

"Прима Дивелопмънт" АД има записан основен капитал към 31.12.2014 г. в размер на 13 469 хил.лв., Към края на отчетния период капиталът е внесен изцяло.

Законовите резерви на Дружеството са в размер на 1 320 хил. лв., като дружеството има и други резерви в размер на 40 хил.лв.

Задълженията на предприятието към 31.12.2014 г. са в размер на 2 822 хил.лв. както следва:

По начислен разход за 2014 г. /по договор/ фактура от 2015 г. на стойност 2 хил.лв.

Задължение към персонала 1 хил. лв.

Задължение по получен заем 2 445 хил. лв.

Задължение по лихиви върху получен заем 372 хил.лв.

Данъчни задължения 2 хил.лв.

Пасиви	31.12.2014 (хил.лв.)	31.12.2014 (%)	31.12.2013 (хил.лв.)	31.12.2013 (%)
Собствен капитал				
Акционерен капитал	13 469	73.96	11 714	54.99
Законови резерви	1 320	7.25	919	4.31
Други резерви	40	0.22		
Неразпределена печалба от мин.год.	0	0	2 528	11.87
Текуща печалба	559	3.07	(52)	0.24
Задължения	2 822	15.50	6 193	29.07
Общо собствен капитал и	18 210	100.00	21 302	100.00

12. Човешки ресурси

Към 31.12.2014 г. Дружеството има 3 наети лица по трудови правоотношения.

13. Действия в областта на научно изследователската и развойна дейност

През отчетната година предприятието не е извършвало научно изследователската и развойна дейност.

14. Оповестяване на свързани лица

Име	страна	Дялово участие /обстоятелство за свързаност
„Фимико” ООД	България	50 % Ф.Фотев–Изпълнителен Директор
„Фармацевтични заводи „Милве” АД	България	35,86% Ф.Фотев- Председател на СД
„Брестиом” АД	България	20% Ф.Фотев –Председател Съвета на Директорите
„Изгрев 16“ ООД	България	Ф.Фотев –Управител
„Изгрев Резидънс“ ООД	България	Ф.Фотев - Управител
Консорциум „ Изгрев”	България	Ф.Фотев –Представяващ
Филип Фотев	България	Изпълнителен Директор „Прима Дивелопмънт” АД
„Ексклузив Сървисиз” АД	България	Филип Фотев – член на Съвета на Директорите
„Ексклузив Пропърти” АДСИЦ	България	Ф.Фотев –Изпълнителен Директор
„Ексклузив Тауър“ ООД	България	Ф.Фотев –Управител
„Речица” ООД	България	Ф.Фотев - съдружник
„Малаков Камък” ООД	България	Ф.Фотев - съдружник

15. Важни събития, настъпили след края на отчетния период.

След края на отчетния период не са настъпили събития, които да изискват корекции към 31 декември 2014 г. Не са възникнали сделки или събития от съществено значение или с необичаен характер, които по мнение на ръководството биха рефлектирали значително върху неговия отчет.

16. Прогнози за бъдещето развитие

Ръководството възнамерява да продължи да инвестира във фирмите в които има вече продобито участие. Инвестициите ще бъдат както капиталови, така и като заемни средства в зависимост от конкретните нужди и специфика на отраслите им. Съветът на Директорите има немерение, всички средства да бъдат насочени за стабилност и устойчиво развитие в условията на финансова криза.

Филип Фотев

Изпълнителен директор

