

"ПРИМА ДИВЕЛОПМЪНТ" АД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за 2020 година

Изпълнителен директор: Филип Стефанов Фотев

Съставител: "Куалити Сървисиз" ЕООД
Стела Александрова Иванова

Адрес на управление: гр.София
ул. Никола Мирчев №33

Дата на съставяне: 17.03.2021 г.

Обслужващи банки: Първа инвестиционна банка АД

Одитори: Стоянка Дамянова - регистриран одитор

БАЛАНС
на
"ПРИМА ДИВЕЛОПМЪНТ" АД

към 31 декември 2020 година

АКТИВ		
Раздели, групи, статии	Сума (хил. лева)	
	текуща година	предходна година
а	1	2
А. Нетекущи (дълготрайни) активи		
I. Дълготрайни материални активи		
Земни и сгради, включително ограничени вещни права в т.ч.	1075	7
- земи	1034	7
- сгради	41	
Съоръжения и други	192	315
Общо за група I.	1267	322
II. Дългосрочни финансови активи		
Акции и дялове в предприятия от група	3044	3149
Предоставени заеми на предприятия от група	28	417
Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия	4162	4162
Предоставени заеми, свързани с асоциирани и смесени предприятия	606	978
Дългосрочни инвестиции, включително инвестиционни имоти	3056	3100
Общо за група II.	10896	11806
III. Отсрочени данъци:	143	125
Общо за раздел "А"	12306	12253
Б. Текущи (краткотрайни) активи		
I. Вземания		
Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.		7
Вземания от предприятия от група в т.ч.	31	27
Вземания свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.	63	154
Други вземания, в т.ч.	428	50
Общо за група I.	522	238
II. Парични средства, в т.ч.		
- в брой	4	3
- в безсрочни сметки (депозити)	9263	9089
Общо за група II.	9267	9092
Общо за раздел "Б"	9789	9330
В. Разходи за бъдещи периоди	981	845
Сума на актива (А+Б+В)	23076	22428

ПАСИВ		
Раздели, групи, статии	Сума (хил. лева)	
	текуща година	предходна година
а	1	2
А. Собствен капитал		
I. Записан капитал	17250	17250
II. Резерви		
Законови резерви	1725	1725
Други резерви	40	40
Общо за група II.	1765	1765
III. Нарупана печалба (загуба) от минали години, в т.ч.		
- неразпределена печалба	2692	2978
Общо за група III.	2692	2978
IV. Текуща печалба (загуба)	1177	214
Общо за раздел "А"	22884	22207
Б. Задължения		
Задължения към финансови предприятия, в т.ч.	1	
- до 1 година	1	
Задължения към доставчици, в т.ч.	1	1
- до 1 година	1	1
Задължения към предприятия от група, в т.ч.		8
- до 1 година		8
Други задължения, в т.ч.	190	212
- до 1 година	53	76
- над 1 година	137	136
- Към персонала в т.ч.	3	3
-- до 1 година	3	3
- Осигурителни задължения, в т.ч.	1	1
-- до 1 година	1	1
- Данъчни задължения, в т.ч.	45	4
-- до 1 година	45	4
- Други /необхванати в горните три пера/ задължения, в т.ч.	141	204
-- до 1 година	4	68
-- над 1 година	137	136
Общо за раздел "Б"	192	221
- до 1 година	55	85
- над 1 година	137	136
Сума на пасива (А+Б)	23076	22428

Дата на съставяне: 17.03.2021 година

Ръководител:
Филип Стефанов Филев

Съставител:
"Куалити Сървисиз" ЕООД
Стеля Александрова Иванова

Заверил съгласно одиторски доклад
Стоянка Дамянова
Регистриран одитор
Дата: 16.06.2021 г.

0511 Стоянка Дамянова
Регистриран одитор

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
на
"ПРИМА ДИВЕЛОПМЪНТ" АД

за 2020 година

Наименование на приходите и разходите	Сума (хил. лева)	
	текуща	предходна
	година	година
a	1	2
A. Разходи		
I. Разходи за оперативна дейност		
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.	37	36
а) суровини и материали	1	2
б) външни услуги	36	34
2. Разходи за персонала, в т.ч.	55	55
а) разходи за възнаграждения	49	48
б) разходи за осигуровки, в т.ч.	6	7
- осигуровки, свързани с пенсии	4	4
3. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.	124	108
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.	124	108
- разходи за амортизация	124	108
4. Други разходи, в т.ч.	8	44
а) балансова стойност на продадените активи		34
Общо разходи за оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4)	224	243
II. Финансови разходи		
5. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.	189	266
отрицателни разлики от операции с финансови активи	185	124
Общо финансови разходи (5)	189	266
6. Печалба от обичайна дейност	1159	200
Общо разходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5)	413	509
7. Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)	1159	200
8. Други данъци, алтернативни на корпоративния данък/икономия на данък	(18)	(14)
9. Печалба (9-8)	1177	214
Всичко (Общо разходи +8+9)	1572	709

Наименование на приходите и разходите	Сума (хил. лева)	
	текуща	предходна
	година	година
a	1	2
B. Приходи		
I. Нетни приходи от продажби на:		
1. Нетни приходи от продажби, в т.ч.	605	42
а) услуги	605	42
2. Други приходи, в т.ч.	10	72
Общо приходи от оперативна дейност (1 + 2)	615	114
II. Финансови приходи		
3. Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.	916	485
- приходи от участия в предприятия от група	556	109
4. Приходи от други инвестиции и заеми, признати като нетекущи (дългосрочни) активи, в т.ч.		55
5. Други лихви и финансови приходи, в т.ч.	41	55
а) приходи от предприятия от група	4	4
Общо финансови приходи (3 + 4 + 5)	957	595
Общо приходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5)	1572	709
Всичко (Общо приходи)	1572	709

Дата на съставяне: 17.03.2021 година

Ръководител:

Филип Стефанов Фотев

Съставител:

"Куалити Сървисиз" ЕООД
Стела Александрова Иванова

Заверил съгласно одиторски доклад
Стоянка Дамянова
Регистриран одитор
Дата: 16.06.2021 г.

0511 Стоянка
Дамянова
Регистриран одитор

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
на
"ПРИМА ДИВЕЛОПМЪНТ" АД

за 2020 година

Показатели	Записан капитал	Премии от емисии	Резерв от последващи оценки	Резерви				Финансов резултат от минали години		Текуща печалба/загуба	Общо собствен капитал
				Законови	Резерв, свързан с изкупени особствени акции	Резерв, съгласно учредителен акт	Други резерви	Неразпределена печалба	Непокрита загуба		
а	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1. Салдо в началото на отчетния период	17250							3192			22207
2. Салдо след промени в счетоводната политика и грешки	17250							3192			22207
3. Финансов резултат за текущия период								(500)		1177	1177
4. Разпределения на печалбата, в т.ч. - за дивиденди								(500)			(500)
Други изменения в собствения капитал											
5. Салдо към края на отчетния период	17250						40	2692		1177	22884
6. Собствен капитал към края на отчетния период (5)	17250						40	2692		1177	22884

(хил. лева)

Дата на съставяне: 17.03.2021 година

Ръководител:

Филип Стефанов Фотев

Съставител:

"Квалити Сървисиз" ЕООД

Стела Александрова Иванова



0511 Стоянка Дамянова
Регистриран одитор

См. Дамянова

Заверил съгласно одиторски доклад
Стоянка Дамянова
Регистриран одитор
Дата: 16.06.2021 г.



ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

на

"ПРИМА ДИВЕЛОПМЪНТ" АД

за 2020 година

(хил. лева)

Наименование на паричните потоци	Текущ период			Преходен период		
	постъпления	плащания	нетен поток	постъпления	плащания	нетен поток
а	1	2	3	4	5	6
A. Парични потоци от основна дейност						
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	300	37	263	45	60	(15)
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения		52	(52)		54	(54)
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни		1	(1)		6	(6)
Плащания при разпределения на печалби		495	(495)			
Други парични потоци от основна дейност	3	161	(158)	2	338	(336)
Всичко парични потоци от основна дейност (A)	303	746	(443)	47	458	(411)
B. Парични потоци от инвестиционна дейност						
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	5	1068	(1063)		171	(171)
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	917		917	422		422
Други парични потоци от инвестиционна дейност	241	205	36	1304	369	935
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност (B)	1163	1273	(110)	1726	540	1186
B. Парични потоци от финансова дейност						
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	761		761	1438	426	1012
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	35		35	55		55
Други парични потоци от финансова дейност		68	(68)			
Всичко парични потоци от финансова дейност (B)	796	68	728	1493	426	1067
Г. Изменение на паричните средства през периода (A+B+B)	2262	2087	175	3266	1424	1842
Д. Парични средства в началото на периода			9092			7250
Е. Парични средства в края на периода			9267			9092

Дата на съставяне: 17.03.2021 година

Ръководител:

Вилин Стефанов Фотев

Съставител:

"Куалити Сървисиз" ЕООД
Стефа Александрова ИвановаЗаверил съгласно одиторски доклад
Стоянка Дамянова
Регистриран одитор
Дата: 16.06.2021 г.

Св. Демитров

0511 Стоянка
Дамянова
Регистриран одитор

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ГФО 2020

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

“Прима Дивелопмънт” АД е акционерно дружество, регистрирано в България, със седалище и адрес на управление: гр.София, ул. „Никола Мирчев” №33.

Съдебната регистрация на дружеството е по ф.д. № 5533/2006 на Софийски градски Съд с решение №1 от 12.05.2006 г.

ЕИК 175093254
ДДС № BG 175093254

Срокът на действие на дружеството е без ограничение.

1.1. Собственост и управление

“Прима Дивелопмънт” АД е акционерно дружество, регистрирано на 12.05.2006 г. с фирмено дело 5533/2006 на СГС, с предмет на дейност:

Строителство, сделки с недвижими имоти, управление на недвижими имоти, предоставяне на консултантски услуги, представителство, посредничество на български и чуждестранни физически и юридически лица и всички други дейности, разрешени от действащото българско законодателство, при спазване на всички действащи лицензионни, регистрационни или други законови изисквания.

Към 31.12.2020 г. капиталът на дружеството е 17 250 000 лева /седемнадесет милиона двеста и петдесет хиляди лева/, изцяло записан и внесен. Капиталът е разпределен в 172 500 броя (поименни)акции с номинална стойност 100 лева.

Собственици на акционерния капитал на дружеството към 31.12.2020 са:

1. Филип Стефанов Фотев	34 500 бр. акции	- 20.00 % от капитала.
2. „Прима Холд” ЕООД	138 000 бр. акции	- 80.00 % от капитала.
Общо:	172 500 бр. акции	- 100.00 %

Дружеството има едностепенна система на управление. Съветът на директорите се състои от трима членове в състав:

Филип Стефанов Фотев
Анна Пенчева Фотева
Младен Николов Леков

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор - Филип Стефанов Фотев.

Към 31.12.2020 г. в Дружеството има 2 лица назначени по трудов договор и 1 лице по договор за управление и контрол.

1.2. Резюме на дейността

“Прима Дивелопмънт” АД основно се занимава с инвестиционна дейност по придобиване на дялове в други дружества и компании, занимаващи се в областта на Възобновяеми енергийни източници, фармацевтията, строителството и др.

Отчетната и функционалната валута на дружеството е лев (BGN).

Настоящият финансов отчет е изготвен на 17.03.2021 г. и е приет и одобрен на заседание на Съвета на директорите на 17.03.2021 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 счетоводни стандарти (НСС), приети в България 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 2020 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 обосноваване 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 НСС, а по въпроси, за чието счетоводно третиране няма изрични разпоредби в Националните счетоводни стандарти (НСС), приети в България – 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 2020 г. и сравнителната информация за 2019 г. са представени в хиляди левове.

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.

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 купуната 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 използване-то 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 %
▪ Автомобили	25%
▪ 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.

Към 31.12.2020 г. ръководството счита, че не са налице условия за обезценка на инвестициите в дъщерни дружества.

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.

Към 31.12.2020г. ръководството счита, че не са налице условия за обезценка на инвестициите в асоциирани предприятия.

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;

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” АД 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.
- Размерът на основния капитал 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 2020 г. съгласно изискванията на Закона за корпоративното подоходно облагане е в размер на 10 % върху облагаемата печалба (за 2019 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.

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 шата, 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 brutното 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 brutни 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.

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 пет години се третираат 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; отчитане на загуби за по-продължителен период от време (над пет години), 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 (подоходен метод, пазарни цени) и др.

Към 31.12.2020 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

	<i>31.12.2020</i>	<i>31.12.2019</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Приходи от продажба на услуги	605	42
Общо	605	42

4. ДРУГИ ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА

	<i>31.12.2020</i>	<i>31.12.2019</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Приходи от продажба на ДМА		72
отписани задължения	10	
Общо	10	72

5. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

5.1. ПРИХОДИ ОТ УЧАСТИЯ В ДЪЩЕРНИ, АСОЦИИРАНИ И СМЕСЕНИ ДРУЖЕСТВА

	<i>31.12.2020</i>	<i>31.12.2019</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Приход от дивидент от „Брестиом“ АД	208	178
Приходи от дивидент от „Нета“ ООД	50	-

Приходи от дивидент от „Юнион Хидро“ ООД	-	146
Приходи от дивиденти „Изгрев Резидънс“ ООД	106	109
Приходи от дивидент „Прима Холд“ Еоод	450	
Приходи от дивиденти „Софарма“ АД	102	45
Приходи от дивидент от „Речица“ ООД	-	3
Приходи от дивидент от „Малаков камък“ ООД	-	4
Общо	916	485

5.2. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ ОТ ДРУГИ ИНВЕСТИЦИИ

	<i>31.12.2020</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2019</i> <i>BGN '000</i>
Приходи от продажба акции	-	55
Общо	-	55

5.3. ДРУГИ ЛИХВИ И ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

	<i>31.12.2020</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2019</i> <i>BGN '000</i>
Приходи от лихви по отпуснати заеми	41	48
Приходи от лихви по направени депозити	-	7
Общо	41	55

6. РАЗХОДИ ЗА СУРОВИНИ И МАТЕРИАЛИ

	<i>31.12.2020</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2019</i> <i>BGN '000</i>
Разходи за офис материали	1	2
Общо	1	2

7. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	<i>31.12.2020</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2019</i> <i>BGN '000</i>
Застраховки	14	15
Наем офис	5	5
Счетоводно обслужване	7	7
Одит на финансов отчет	3	3
Разходи по автомобили	2	1
Разходи за поддръжка рег. на КЦК	-	2
Телекомуникационни услуги	3	1
Преводачески услуги и легализация	1	-
Други разходи	1	
Общо	36	34

Другите разходи за външни услуги включват:

такса АВ разходи, такса битови отпадъци, данък недвижим имот, данък автомобил и др.

8. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	<i>31.12.2020</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2019</i> <i>BGN '000</i>
Разходи за текущи възнаграждения	49	48
Вноски по социалното осигуряване	6	7
Общо	55	55

9. ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА

	<i>31.12.2020</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2019</i> <i>BGN '000</i>
Балансова стойност на продадени активи	-	34
Разходи за командировки	2	1
Други разходи – р-ди по чл.204, ал.1, т. от ЗКПО, обезщетение по КТ, р-ди без документ	6	9
Общо	8	44

Другите разходи включват: разходи по чл.204, ал.1, т.1 от ЗКПО, глоби и санкции за нарушения на Нормативен акт, лихви забавено плащане, разходи от обучение и др.

10. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	<i>31.12.2020</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2019</i> <i>BGN '000</i>
Разходи за лихви по получени заеми	1	1
Разходи за лихви по банкови сметки	1	5
Разходи по операции с финансови активи		124
Разходи за обезценка на финансови активи	185	135
Други финансови разходи –банкови такси	2	1
Общо	189	266

11. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

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

	<i>31.12.2020</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2019</i> <i>BGN '000</i>
<u>Отчет за приходите и разходите</u>	200	650
Данъчна печалба /загуба/ за годината по данъчна декларация	0	0
годината – 10%	-	-
Отсрочени данъци върху печалбата	(18)	(14)
Общо разход за данъци върху печалбата	(18)	(14)

12. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

ДМА са представени в самостоятелно приложение. Те са с балансова стойност към 31.12.2020 1267 хил.лв. /322 хил.лв. към 31.12.2019/.

13. АКЦИИ И ДЯЛОВЕ В ПРЕДПРИЯТИЯ ОТ ГРУПА (ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА)

<i>Име</i>	<i>Страна</i>	<i>31.12.2020 BGN '000</i>	<i>31.12.2019 BGN '000</i>	<i>% на участие</i>
„Изгрев 16” ООД –към 31.12.2018 г. е заличено в ТР	България	-	-	51,45%
„Изгрев Резидънс” ООД	България	1 140	1 245	51.45%
„Прима Холд“ЕООД	България	1 000	1 000	100%
„Зелена Черта“ ЕООД	България	904	904	
Общо:		3 044	3 149	

14. ИНВЕСТИЦИИ В АСОЦИИРАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ И ПРЕДПРИЯТИЯ С МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ

<i>Име</i>	<i>Страна</i>	<i>31.12.2020 BGN '000</i>	<i>31.12.2019 BGN '000</i>	<i>%на участие е 2020</i>	<i>%на участие 2019</i>
Фармацевтични заводи „Милве” АД	България	-	-	0 %	35,86%
„Брестиом” АД	България	455	455	20%	20%
„Нета” ООД	България	378	378	20%	20%
„Юнион Хидро” ООД	България	3 320	3 320	20%	20%
„Малаков Камък“ ООД	България	1	1	10%	10%
„Речица“ ООД	България	2	2	32%	32%
„Бийстън Енерджи” АД	България	6	6	6 %	6 %
Общо		4 162	4 162		

15. ПРЕДОСТАВЕНИ ЗАЕМИ НА ПРЕДПРИЯТИЯ В ГРУПА

	<i>31.12.2020 BGN '000</i>	<i>31.12.2019 BGN '000</i>
Предоставени дългосрочни заеми		
„Прима Холд” ЕООД	28	28
„Зелена черта” ЕООД	-	389

Общо:	<u>28</u>	<u>417</u>
<u>16. ПРЕДОСТАВЕНИ ЗАЕМИ НА АСОЦИИРАНИ И СМЕСЕНИ ПРЕДПРИЯТИЯ</u>		
	<i>31.12.2020</i>	<i>31.12.2019</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Предоставени дългосрочни заеми		
„Благоевградска бистрица” ООД	606	978
Общо:	<u>606</u>	<u>978</u>

17. ВЗЕМАНИЯ ОТ КЛИЕНТИ

	<i>31.12.2020</i>	<i>31.12.2019</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Вземания от клиенти	-	7
Общо:	<u>-</u>	<u>7</u>

18. ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ ОТ ПРЕДПРИЯТИЯ ОТ ГРУПА

<i>Име</i>	<i>Страна</i>	<i>31.12.2020</i>	<i>31.12.2019</i>
		<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
1. Лихви по предоставени заеми			
„Зелена Черта“ ЕООД	България	<u>31</u>	<u>27</u>
Общо:		<u>31</u>	<u>27</u>

19. ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ ОТ ОТ АСОЦИИРАНИ И СМЕСЕНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

<i>Име</i>	<i>Страна</i>	<i>31.12.2020</i>	<i>31.12.2019</i>
		<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
1. Лихви по предоставени заеми			
„Благоевградска Бистрица” ООД	България	<u>1</u>	<u>-</u>
2. Вземания от съучастия			
„Брестиом” АД	България	<u>54</u>	<u>18</u>
„Юнион Хидро“ ООД	България	<u>-</u>	<u>136</u>
„Нета“ ООД	България	<u>8</u>	<u>-</u>
		<u>63</u>	<u>154</u>

20. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	<i>31.12.2020</i>	<i>31.12.2019</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Вземане дивидент „Софарма“ АД	-	45
Вземане от продажба автомобил	-	5
Даден заем „Стандарт Лизинг“ ООД	65	
Вземане „Зелена Черта“ ЕООД –фактура м.01.2021	362	
Вземания по лихви	1	
Общо:	428	50

21. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

	<i>31.12.2020</i>	<i>31.12.2019</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Парични средства в брой	4	3
Парични средства в разплащателни сметки	6 315	6 141
Парични средства в депозитни сметки	2 948	2 948
Общо	9 267	9 092

22. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ

	<i>31.12.2020</i>	<i>31.12.2019</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Застраховки	6	8
Предплатени разходи за обучение	975	837
Общо	981	845

В края на 2020 г. „Прима Дивелопмънт“ АД има предплатени разходи за бъдещи периоди в размер на 981 хил.лв. по застраховки пълно каско, гражданска отговорност и обучение.(към 31.12.2019 г. 845 хил.лв.)

23. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	<i>31.12.2020</i>	<i>31.12.2019</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Основен акционерен капитал	17 250	17 250
Законови резерви	1 725	1 725
Други резерви	40	40
Неразпределена печалба	2 692	2 978
Текуща печалба/загуба	1 177	214
Общо:	22 884	22 207

Основен акционерен капитал

Към 31.12.2020 г. регистрираният акционерен капитал на “Прима Дивелопмънт ” АД възлиза на 17 250 хил. лв изцяло внесен.

24. ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ

Отсрочените данъци върху печалбата към 31 декември са свързани със следните обекти в баланса:

Описание на обектите	Временна разлика	Данък	Временна разлика	Данък
	31.12.2020 BGN '000	31.12.2020 BGN '000	31.12.2019 BGN '000	31.12.2019 BGN '000
Обезценка на вземания	493	49	493	50
Последваща оценка на финансови активи	937	94	752	75
Неизплатени възнаграждения по ДУК към 31.12.2020.	1		1	
Общо пасиви по отсрочени данъци	1431	143	1245	125

25. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31.12.2020 BGN '000	31.12.2019 BGN '000
Задължение към банки (кредитна карта)	1	-
Общо	1	-

26. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ДОСТАВЧИЦИ

	31.12.2020 BGN '000	31.12.2019 BGN '000
Задължение към доставчици	1	1
Общо:	1	1

27. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПРЕДПРИЯТИЯ ОТ ГРУПА

	31.12.2020 BGN '000	31.12.2019 BGN '000
Задължение към „Изгрев Резидънс“ ООД	-	8
Общо:	-	8

28. ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2020 BGN '000	31.12.2019 BGN '000
Задължение по получени заеми	135	135
Задължение лихви по получени заеми	3	1
Задължение към персонала	3	3
Осигурителни задължения	1	1
Данъчни задължения	45	4
Задължение към акционери	-	66
Други задължения	3	2
Общо:	190	212

29. 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 асоциирани 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).

30. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Предприятието оповестява следните свързани лица на „Прима Дивелопмънт“ АД при следните обстоятелства за свързаност:

Име на дружеството	страна	% участие	Дялово участие /обстоятелство за свързаност/
„Прима Холд“ ЕООД	България	100.00 %	Ф.Фотев – Управител
„Зелена Черта“ ЕООД	България	100.00 %	Ф.Фотев - Управител
„Изгрев Резидънс“ ООД	България	51.45 %	Ф.Фотев - Управител
Консорциум „Изгрев“	България	75.15 %	Ф.Фотев - Управител
„Речица“ ООД	България	32.00 %	Ф.Фотев - Управител
„Брестиом“ АД	България	20.00%	Ф.Фотев – Председател на СД
„Нета“ ООД	България	20.00 %	повече от 5% от капитала
„Юнион Хидро“ ООД	България	20.00 %	повече от 5% от капитала
„Благоевградска Бистрица“ ООД	България	-	свързано чрез Юнион хидро“ ООД
„Малаков Камък“ ООД	България	10.00 %	Ф.Фотев – Управител
„Изгрев Сървисиз“ ЕООД	България	-	Ф.Фотев–Управител на
Изгрев			Резидънс“ ООД

Стефан Фотев

Общият размер на сделките със свързани лица е както следва:

	31.12.2020 BGN '000	31.12.2019 BGN '000
Приходи		
Приходи от услуги	583	4
Стефан Фотев	-	5
Приходи от лихви	41	48
Приходи от дивиденди	364	440
Общо:	988	492

	31.12.2020 BGN '000	31.12.2019 BGN '000
Разходи		
Разходи за услуги	5	5
Разходи за лихви	-	1
Общо:	5	6

Разчетните взаимоотношения със свързаните предприятия включват:

	31.12.2020 BGN '000	31.12.2019 BGN '000
Вземания от свързаните лица		
„Благоевградска бистрица“ ООД	606	978
„Прима Холд“ ЕООД	28	28
„Зелена Черта“ ЕООД	-	389
Лихви по предоставени заеми	32	27
Дивидент	62	18
Намаление капитал „Юнион Хидро“ ООД	-	136
Вземания по фактури за услуги - „Изгрев Резидънс“ ООД	-	3

Общо:	<u>1 579</u>	<u>1 579</u>
	<i>31.12.2020</i>	<i>31.12.2019</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Задължения към свързани лица		
Задължение към акционер –Филип Фотев	-	66
Задължение към И.Резидънс по фактури	-	8
Общо:	<u>-</u>	<u>74</u>

31. ВЛИЯНИЕ НА ПАНДЕМИЯТА COVID 19 ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА И ФИНАНСОВИТЕ РЕЗУЛТАТИ НА ДРУЖЕСТВОТО

В началото на 2020 г. поради разпространение на новия коронавирус COVID - 19 в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус.

Основните цели на дружеството по време на извънредното положение са:

- а) да се запазят човешките ресурси;
- б) да се постигнат обеми и финансови резултати за 2020 г. така както са през 2019 г.

Във връзка с тези цели е създадена нова организация на работа на служителите и тези, които са застрашени и в рискови групи, работят от къщи, а за останалите служители е създадена организация в офисите да се работи от отделни кабинети и предпазна дистанция.

Разработена е Оценка на риска за здравето и безопасността на работещите от нов биологичен агент Коронавирус SARS-COV-2, причиняващ заболяване Covid-19. Дружеството се справи добре в условията на пандемията.

Вярваме, че Дружеството се справя и може да се справи с тази изключителна ситуация без значителни негативни последици от нея.

Принцип на действащо предприятие

Ръководството няма планове или намерения, които могат съществено да променят балансовата стойност или класификацията на активите и пасивите, отразени във Финансовия отчет и има намерение и полага всички усилия да продължи дейността на Дружеството в обозримо бъдеще.

Ръководството полага и всички необходими усилия за положително развитие на дейността на Дружеството.

32. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

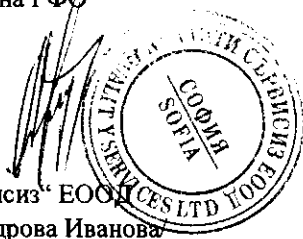
Настоящият Годишен Финансов Отчет е изготвен към 31.12.2020 г. Този финансов отчет е приет и одобрен на заседание на Съвета на директорите на 17.03 2021 г. Годишният финансов отчет е заверен от регистриран одитор на 16.06.2021 г.

Не са настъпили събития след края на отчетния период, които да налагат допълнителни корекции и оповестявания.

Дата на съставяне на ГФО
17.03.2021 г.

Съставител:

„Куалити Сървисиз“ ЕООД
/Стефа Александрова Иванова



Ръководител:

/Филип Стефанов Фотев/

