

"ПРИМА ДИВЕЛОПМЪНТ" АД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за 2023 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:

27.03.2024 г.

Обслужващи банки:

Първа инвестиционна банка АД

Одитори:

Стоянка Дамянова - регистриран одитор

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
на
"ПРИМА ДИВЕЛОПМЪНТ" АД

за 2023 година

Наименование на приходите и разходите	Сума (млн. лева)	
	текуща година	предходна година
а	1	2
A. Разходи		
I. Разходи за оперативна дейност		
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.	130	38
а) суровини и материали	1	1
б) външни услуги	129	37
2. Разходи за персонала, в т.ч.	62	44
а) разходи за външно наемане	37	39
б) разходи за осигуровки, в т.ч.	5	5
- осигуровки, свързани с пенсия	2	2
3. Разходи за амортизации и обезценки, в т.ч.	79	116
а) разходи за амортизации и обезценки на дълготрайни материални и нематериални активи,	79	116
- разходи за амортизации	79	116
4. Други разходи, в т.ч.	9	4
Общо разходи за оперативна дейност (1+2+3+4)	260	202
II. Финансови разходи		
4. Разходи от обезценки на финансови активи, включително неидентифицираните, признати като текущи (контрактни) активи, в т.ч.	6	18
- отрицателни разлики от промяна на валутен курс	6	6
6. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.	6	7
Общо финансови разходи (3+4)	12	25
7. Печалба от обичайна дейност	10 259	5 137
Общо разходи (1+2+3+4+5+6)	272	227
8. Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)	10 259	5 137
9. Разходи за данъци от печалбата		18
10. Други данъци, альтернативни на корпоративен данък/икономия на данък	159	19
11. Печалба (11-9-10)	10 100	5 100
Всичко (Общо разходи + (8+11))	10 531	5 364

Наименование на приходите и разходите	Сума (млн. лева)	
	текуща година	предходна година
а	1	2
Б. Приходи		
I. Нетни приходи от продажби на:		
1. Нетни приходи от продажби, в т.ч.	137	548
а) услуги	137	548
2. Други приходи, в т.ч.		2
Общо приходи от оперативна дейност (1+2)	137	550
II. Финансови приходи		
3. Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.	8 780	4 592
- приходи от участия в предприятия от група	7 324	2 954
4. Приходи от други недвижими и земни, признати като нетекучи (дълготрайни) активи, в т.ч.	1 590	205
5. Други лихви и финансови приходи, в т.ч.	24	17
а) приходи от предприятия от група	3	
б) положителни разлики от операции с финансови активи		10
в) положителни разлики от промяна на валутен курс	4	
Общо финансови приходи (3+4+5)	10 394	4 814
Общо приходи (1+2+3+4+5)	10 531	5 364
Всичко (Общо приходи)	10 531	5 364

Дата на съставяне: 27.03.2024 година

Ръководител:
Феликс Стоянов

Съставител:
"Еванделин Сърджески" ЕООД
Стела Александрина Иванова

Заверил съгласно одиторски доклад
Стоянка Дамянова
Регистриран одитор
Дата: 01.06.2024 г.

См. Дамянов

0511 Стоянка Дамянова
Регистриран одитор

БАЛАНС
на
"ПРИМА ДИВЕЛОПМЪНТ" АД
към 31 декември 2023 година

Раздел, групи, статии	Сума (млн. лев)	
	текуща	предходна
	година	година
а	1	2
A. Нечислени (дълготрайни) активи		
I. Дълготрайни материални активи		
Земни и строителни, включително ограничени вещни права в т.ч.	1 075	1 075
- земи	1 034	1 034
- строителства	41	41
Свързани и други	89	168
Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на	1 123	237
Общо за група I	2 287	1 480
II. Дълготрайни финансови активи		
Акции и дялове в предприятия от група	2 106	2 106
Предоставени заеми на предприятия от група	478	28
Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия	2 961	2 961
Дълготрайни инвестиции, включително инвестиционни venitи	5 949	4 359
Общо за група II	11 494	9 454
III. Отерсени активи:		
Общо за раздел "A"	13 781	10 951
B. Текущи (краткотрайни) активи		
I. Материални запаси		
Суровини и материали	27	27
Продукция и стоки, в т.ч.	101	
- стоки	101	
Предоставени аванси	22	115
Общо за група I	150	142
II. Вземания		
Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.	85	82
Вземания от предприятия от група в т.ч.	103	101
Вземания свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.	553	100
Други вземания, в т.ч.	1 094	7
Общо за група II	1 745	300
III. Парични средства, в т.ч.		
- в брой	10	3
- в безплатни сметки (депозити)	13 468	13 932
Общо за група III	13 478	13 935
Общо за раздел "B"	15 373	14 377
В. Разходи за бъдещи периоди	299	1 101
Сума на актива (A+B+В)	29 453	26 429

Раздел, групи, статии	Сума (млн. лев)	
	текуща	предходна
	година	година
а	1	2
A. Собствен капитал		
I. Запасен капитал	17 250	17 250
II. Резерви		
Законни резерви	1 725	1 725
Други резерви	40	40
Общо за група II	1 765	1 765
III. Направена печалба (изуба) от минали години, в т.ч.		
- нераспределена печалба	44	2 144
Общо за група III	44	2 144
IV. Текуща печалба (изуба)	10 100	5 100
Общо за раздел "A"	29 159	26 259
B. Преванни и създадени задължения		
Преванни за дългове, в т.ч.	142	
- оторочени данъци	142	
Общо за раздел "B"	142	
В. Задължения		
Задължения към финансови предприятия, в т.ч.	1	
- до 1 година	1	
Задължения към доставчици, в т.ч.	3	7
- до 1 година	3	7
Други задължения, в т.ч.	148	143
- до 1 година	148	25
- над 1 година		138
- Към персонала в т.ч.	3	2
- до 1 година	3	2
- Осигурителни задължения, в т.ч.	1	1
- до 1 година	1	1
- Дължими задължения, в т.ч.	2	18
- до 1 година	2	18
- Други (необплащани и гаранте три месеца) задължения, в т.ч.	142	142
- до 1 година	142	4
- над 1 година		138
Общо за раздел "B"	152	170
- до 1 година	152	32
- над 1 година		138
Сума на пасива (A+B+В)	29 453	26 429

Дата на съставяне: 27.03.2024 година

Ръководител:
Филип Стефанов Петев

Съставител:
"Куалити Сървисес" ЕООД
Стефан Александров Иванов

Заведващ деловоден архив
Стефан Дамиянов
Регистриран одитор
Дата: 01.06.2024 г.

0511 Стоянка
Дамиянов
Регистриран одитор

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

на

"ПРИМА ДИВЕЛОПМЪНТ" АД

за 2023 година

(в млн. левов)

Наименование на паричните потоци	Тесен период			Президент период		
	постъпления	платвания	нетен поток	постъпления	платвания	нетен поток
	1	2	3	4	5	6
A. Паричен поток от основна дейност						
Паричен поток, свързан с търговски контракти	127	1 086	(959)	591	505	86
Паричен поток, свързан с трудови взаимоотношения		42	(42)		45	(45)
Паричен поток, свързан с дивиденди, комисионни, дивиденди и други подобни	13	5	8	3	6	(3)
Платени и изплатени данъци от печалбата		14	(14)		4	(4)
Платения при разпределение на печалба		519	(519)		3 638	(3 638)
Други парични потоци от основна дейност	56	217	(161)	195	134	61
Всички парични потоци от основна дейност (A)	196	1 883	(1 687)	789	4 332	(3 543)
B. Паричен поток от инвестиционна дейност						
Паричен поток, свързан с дивиденди, комисионни, дивиденди и други подобни	1 676		1 676	4 845		4 845
Други парични потоци от инвестиционна дейност				1 447	36	1 411
Всички парични потоци от инвестиционна дейност (B)	1 676		1 676	6 292	36	6 256
B. Паричен поток от финансова дейност						
Паричен поток, свързан с получени или предоставени заеми	1 127	1 576	(449)	828	28	800
Паричен поток, свързан с дивиденди, комисионни, дивиденди и други подобни	3		3	3		3
Всички парични потоци от финансова дейност (B)	1 130	1 576	(446)	831	28	803
G. Изменение на паричните средства през периода (A+B+B)	3 002	3 459	(457)	7 912	4 396	3 516
D. Парични средства в началото на периода			15 935			19 419
E. Парични средства в края на периода			15 478			13 903

Дата на съставяне: 17.03.2024 година



Ръководител:

Филип Стефанов Фотев

Съставител:

"Културни Сервиси" ЕООД
Стефан Александров Панагов

Заверил съгласно законоустановено

Стефанка Демянова

Регистриран одитор

Дата: 01.06.2024 г.



ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
на
"ПРИМА ДИВЕЛОПМЕНТ" АД

за 2023 година

(хил. лев)

Показатели	Записан капитал	Премии от емисии	Резерв от последващи оценки	Резерв				Финансов резултат от минали години		Текуща печалба/загуба	Общо собствен капитал
				Законови	Резерв, свързан с изкупени собствени 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	17 250			1 725			40	7 244			26 259
2. Салдо след промени в счетоводната политика и грешки	17 250			1 725			40	7 244			26 259
3. Финансов резултат за текущия период								(7 200)		10 100	10 100
4. Разпределения на печалбата, в т.ч. - за дивиденди								(7 200)			(7 200)
Други изменения в собствен капитал											
5. Салдо към края на отчетния период	17 250			1 725			40	44		10 100	29 159
6. Собствен капитал към края на отчетния период (5)	17 250			1 725			40	44		10 100	29 159

Дата на съставяне: 27.03.2024 година

Ръководител:

Филип Стефанов Фотев

Съставител:

"Куланти Сърансз" ЕООД
Стела Александрова Илиева

Заверил съгласно одиторски доклад

Стоянка Дамянова

Регистриран одитор

Дата: 01.06.2024 г.

0511 Стоянка Дамянова
Регистриран одитор

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ГФО 2023

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 31.12.2023 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 31.12.2023 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 31.12.2023 г. в Дружеството има две лица назначени на трудов договор и едно лице на 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, фармацията, строителството и др.

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

Настоящият финансов отчет е изготвен на 27.03.2024 г. и е приет и одобрен на заседание на Съвета на директорите на 29.03.2024 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 2023 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 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 2023 г. и сравнителната информация за 2022 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 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 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 31.12.2023 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 31.12.2023г. 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 2023 г. съгласно изискванията на Закона за корпоративното подоходно облагане е в размер на 10 % върху облагаемата печалба (за 2022 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 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.

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 третираят 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 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 31.12.2023 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

	31.12.2023	31.12.2022
	BGN '000	BGN '000
Приходи от продажба на услуги	137	548
Общо	137	548

4. ДРУГИ ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА

	31.12.2023	31.12.2022
	BGN '000	BGN '000
отписана амортизация	-	2
Общо	-	2

5. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

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

	<i>31.12.2023</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2022</i> <i>BGN '000</i>
Приход от дивидент от „Брестиом“ АД	694	444
Приходи от дивидент от „Нета“ ООД	-	150
Приходи от дивидент от „Юнион Хидро“ ООД	870	1054
Приходи от дивиденти „Изгрев Резидънс“ ООД	-	14
Приходи от дивидент „Прима Холд“ Еоод	5760	2940
Приходи от дивидент от „Речица“ ООД	11	-
Приходи от дивидент от „Малаков Камък“ ООД	5	-
Приходи от Софарма АД	1440	-
Общо	<u>8 780</u>	<u>4 592</u>

5.2. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ ОТ ДРУГИ ИНВЕСТИЦИИ

	<i>31.12.2023</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2022</i> <i>BGN '000</i>
Приходи от последваща оценка на активи /акции/	1 590	205
Общо	<u>1 590</u>	<u>205</u>

5.3. ДРУГИ ЛИХВИ И ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

	<i>31.12.2023</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2022</i> <i>BGN '000</i>
Приходи от лихви по отпуснати заеми	4	4
Приходи от валутни операции	4	10
Приходи от лихви по направени депозити и банкови сметки	16	3
Общо	<u>24</u>	<u>17</u>

6. РАЗХОДИ ЗА СУРОВИНИ И МАТЕРИАЛИ

	<i>31.12.2023</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2022</i> <i>BGN '000</i>
Разходи за офис материали	1	1
Общо	<u>1</u>	<u>1</u>

7. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	<i>31.12.2023</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2022</i> <i>BGN '000</i>
Застраховки	14	12

Наем офис	5	4
Счетоводно обслужване	9	8
Одит на финансов отчет	3	3
Разходи по автомобили	1	2
Телекомуникационни услуги	3	3
Разходи за обучение персонал	-	2
Предвидени разходи	88	-
Други разходи	6	3
Общо	129	38

Другите разходи за външни услуги включват: такса АВ разходи, такса битови отпадъци, данък недвижим имот, данък автомобил и др.

8. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	<i>31.12.2023</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2022</i> <i>BGN '000</i>
Разходи за текущи възнаграждения	37	39
Вноски по социалното осигуряване	5	5
Общо	42	44

9. ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА

	<i>31.12.2023</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2022</i> <i>BGN '000</i>
Разходи за командировки	3	1
Други разходи – р-ди по чл.204, ал.1, т. от ЗКПО, обезщетение по КТ, р-ди без документ	6	3
Общо	9	4

Другите разходи включват: разходи по чл.204, ал1, т.1 от ЗКПО, глоби и санкции за нарушения на Нормативен акт, лихви забавено плащане, разходи от обучение и др.

10. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	<i>31.12.2023</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2022</i> <i>BGN '000</i>
Разходи за лихви по получени заеми	1	1
Разходи по валутни операции	6	6
Разходи за обезценка на финансови активи	-	12
Други финансови разходи –банкови такси	5	6
Общо	12	25

11. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

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

	31.12.2023 BGN '000	31.12.2022 BGN '000
Отчет за приходите и разходите	10259	5137
Данъчна печалба /загуба/ за годината по данъчна декларация	(105)	181
Текущ разход за данъци върху печалбата за годината – 10%	-	18
Отсрочени данъци върху печалбата	159	19
Общо разход за данъци върху печалбата	159	37

12. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

ДМА са представени в самостоятелно приложение. Те са с балансова стойност към 31.12.2023 2287 хил.лв. /1 480 хил.лв. към 31.12.2022/.

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

Име	Страна	31.12.2023 BGN '000	31.12.2022 BGN '000	%на участие
„Изгрев Резидънс“ ООД	България	1 102	1 102	70.20%
„Прима Холд“ ЕООД	България	1 000	1 000	100%
„Зелена Черта“ ЕООД	България	4	4	100%
Общо:		2 106	2 106	

14. ИНВЕСТИЦИИ В АСОЦИИРАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ И ПРЕДПРИЯТИЯ С МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ

Име	Страна	31.12.2023 BGN '000	31.12.2022 BGN '000	%на участие 2023	%на участие 2022
„Брестиом“ АД	България	54	54	20%	20%
„Нета“ ООД	България	178	178	20%	20%
„Юнион Хидро“ ООД	България	2 720	2 720	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		2 961	2 961		

15. ПРЕДОСТАВЕНИ ЗАЕМИ НА ПРЕДПРИЯТИЯ В ГРУПА

	31.12.2023 BGN '000	31.12.2022 BGN '000
Предоставени дългосрочни заеми		
„Зелена Черта“ ЕООД	450	
„Прима Холд“ ЕООД	28	28
Общо:	478	28

16. ДЪЛГОСРОЧНИ ИНВЕСТИЦИИ

Име	31.12.2023 BGN '000	31.12.2022 BGN '000	%на участие 2023	%на участие 2022
Акции от „Софарма“ АД	5 907	4 320	0.57%	0.70%
Акции от „Доверие-Обединен Холдинг“ АД	42	39	0.02%	0.02%
Общо:	5 949	4 359		

17. ПРЕДОСТАВЕНИ АВАНСИ

	31.12.2023 BGN '000	31.12.2022 BGN '000
Вземания от доставчици по аванси	22	115
Общо:	22	115

18. ВЗЕМАНИЯ ОТ КЛИЕНТИ И ДОСТАВЧИЦИ

	31.12.2023 BGN '000	31.12.2022 BGN '000
Вземания от клиенти	85	92
Общо:	85	92

19. ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ ОТ ПРЕДПРИЯТИЯ ОТ ГРУПА

Име	Страна	31.12.2023 BGN '000	31.12.2022 BGN '000
1. Лихви по предоставени заеми			
„Прима Холд“ ЕООД	България	1	1
„Зелена Черта“ ЕООД		2	-
Общо:		3	1

2. Вземане от намаление капитал

„Зелена Черта“ ЕООД	България	100	100
Общо:		100	100
Общо за текущи вземания от предприятия от група		103	101

20. ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ ОТ ОТ АСОЦИИРАНИ И СМЕСЕНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Име	Страна	31.12.2023 BGN '000	31.12.2022 BGN '000
1. Вземания			
„Брестиом“ АД	България	480	-
„Нета“ ООД	България	72	92
„Бийстън Енерджи“ АД		1	8
		553	100

21. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2023 BGN '000	31.12.2022 BGN '000
Вземане от „Софарма“ АД	865	-
Вземане ДДС през 2024	42	-
Предвиден приход	92	
Вземания по лихви	5	4
Общо:	1004	7

22. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

	31.12.2023 BGN '000	31.12.2022 BGN '000
Парични средства в брой	10	3
Парични средства в разплащателни сметки	2 809	4 828
Парични средства в депозитни сметки	10 659	9 104
Общо	13 478	13 935

23. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ

	31.12.2023 BGN '000	31.12.2022 BGN '000
Застраховки	6	8
Предплатени разходи за обучение	293	1 093
Общо	299	1 101

В края на 2023 г. „Прима Дивелопмънт“ АД има предплатени разходи за бъдещи периоди в размер на 299 хил.лв. по застраховки пълно каско, гражданска отговорност и обучение.(към 31.12.2022 г. 1 101 хил.лв.)

24. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	<i>31.12.2023</i>	<i>31.12.2022</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	44	2 144
Текуща печалба/загуба	10 100	5 100
Общо:	29 159	26 259

Основен акционерен капитал

Към 31.12.2023г. регистрираният акционерен капитал на “Прима Дивелопмънт ” АД възлиза на 17 250 хил. лв изцяло внесен.

25. 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
	31.12.2023 BGN '000	31.12.2023 BGN '000	31.12.2022 BGN '000	31.12.2022 BGN '000
Обезценка на вземания	170	17	493	49
Последваща оценка на финансови активи	(1590)	(159)	(329)	(32)
Неизплатени възнаграждения по ДУК към 31.12.2023 г.	1	-	1	-
Общо пасиви по отсрочени данъци	1419	142	165	17

26. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИ ИНСТИТУЦИИ

	<i>31.12.2023</i>	<i>31.12.2022</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Задължение към банки (кредитна карта)	1	-
Общо:	1	-

27. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ДОСТАВЧИЦИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	<i>31.12.2023</i>	<i>31.12.2022</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Задължение към доставчици	3	7
Задължение по получени заеми	135	135

Задължение лихви по получени заеми	4	3
Задължение към персонала	3	2
Осигурителни задължения	1	1
Данъчни задължения	2	18
Други задължения	4	4
Общо:	152	170

В задължения за данъци към 31.12.2023 се включват: задължение за данък лични нужди по ГДД 2023 - I хил.лв. и ДОД в размер на 1 хил.лв. (към 31.12.2022 Задължения за данък печалба в размер на 13 хил. лв, ДДС за внасяне - 3 хил. лв., задължение за данък лични нужди по ГДД 2023 - I хил.лв. и ДОД в размер на 1 хил.лв.).

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	70.20 %	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“
„Малаков Камък“ ООД	България	10.00 %	Ф.Фотев – Управител
„Изгрев Сървисиз“ ЕООД	България	-	Ф.Фотев – Управител на „Изгрев Резидънс“ ЕООД

Общият размер на сделките със свързани лица е както следва:

	31.12.2023 BGN '000	31.12.2022 BGN '000
Приходи		
Приходи от услуги	5	425
Стефан Фотев	-	-
Приходи от лихви	3	3
Приходи от дивиденди	7 334	4 592
Общо:	<u>7 342</u>	<u>5 020</u>
	31.12.2023 BGN '000	31.12.2022 BGN '000
Разходи		
Разходи за услуги	5	4
Общо:	<u>5</u>	<u>4</u>

Разчетните взаимоотношения със свързаните предприятия включват:

	31.12.2023 BGN '000	31.12.2022 BGN '000
Вземания от свързаните лица		
„Прима Холд“ ЕООД - заем	28	28
„Зелена Черта“ ЕООД - заем	450	-
„Нета“ ООД – намаление капитал	72	92
Лихви по предоставени заеми	3	1
Дивидент от „Брестиом“ АД	480	-
Вземане от „Изгрев Резидънс“ ООД по фактури	-	6
Вземане от „Зелена Черта“ ЕООД по фактури	82	66
Вземане от „Зелена Черта“ ЕООД – намаление к-л	100	100
Общо:	1 215	292

	31.12.2023 BGN '000	31.12.2022 BGN '000
Задължения към свързани лица		
Задължение към „Изгрев Резидънс“ ООД по фактури	-	6
Общо:	-	6

31. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

Настоящият Годишен Финансов Отчет е изготвен към 31.12.2023 г. Този финансов отчет е изготвен на 27.03.2024 г., приет и одобрен на заседание на Съвета на директорите на 29.03.2024 г. Годишният финансов отчет е заверен от регистриран одитор на 01.06.2023 г.

След датата на съставяне на настоящият годишен финансов отчет за 2023 г. не са настъпили съществени събития с коригиращ характер.

Съставител:

„Куалити Сървисиз“ ЕООД
/Стефа Александрова Иванова/



Ръководител:

/Филип Стефанов Фотев/

