

"ПРИМА ДИВЕЛОПМЪНТ" АД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за 2022 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:

30.03.2023 г.

Обслужващи банки:

Първа инвестиционна банка АД

Одитори:

Стойнка Дамянова - регистриран одитор

БАЛАНС
на
"ПРИМА ДИВЕЛОПМЪНТ" АД

към 31 декември 2022 година

АКТИВ		
Раздели, групи, статии	Сума (хиляди лева)	
	текуща година	предходна година
а	1	2
A. Нетекущи (дълготрайни) активи		
I. Дълготрайни материални активи		
Земни и сгради, включително ограничени вещни права в т.ч.	1 075	1 073
- земи	1 034	1 034
- сгради	41	39
Съоръжения и други	168	285
Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на	237	
Общо за група I.	1 480	1 388
II. Дългосрочни финансови активи		
Акции и дялове в предприятия от група	2 106	3 006
Предоставени заеми на предприятия от група	28	28
Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия	2 961	4 162
Предоставени заеми, свързани с асоциирани и смесени предприятия		319
Дългосрочни инвестиции, включително инвестиционни имоти	4 359	4 128
Общо за група II.	9 454	11 643
III. Отсрочени данъци	17	36
Общо за раздел "A"	16 951	13 037
B. Текущи (краткотрайни) активи		
I. Материални запаси		
Сувишки и материали	27	
Предоставени аванси	115	
Общо за група I.	142	
II. Вземания		
Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.	92	24
Вземания от предприятия от група в т.ч.	101	51
Вземания свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.	100	253
Други вземания, в т.ч.	7	95
Общо за група II.	300	423
III. Парични средства, в т.ч.		
- в брой	3	3
- в безсрочни сметки (депозити)	13 932	10 416
Общо за група III.	13 935	10 419
Общо за раздел "B"	14 377	10 842
В. Разходи за бъдещи периоди	1 101	1 106
Сума на актива (A+B+В)	26 429	24 985

ПАСИВ		
Раздели, групи, статии	Сума (хиляди лева)	
	текуща година	предходна година
а	1	2
A. Собствен капитал		
I. Записан капитал	17 250	17 250
II. Резерви		
Законен резерв	1 725	1 725
Други резерви	40	40
Общо за група II.	1 765	1 765
III. Непределена печалба (загуба) от минали години, в т.ч.		
- неразпределена печалба	2 144	3 419
Общо за група III.	2 144	3 419
IV. Текуща печалба (загуба)	5 100	2 400
Общо за раздел "A"	26 259	24 834
B. Задължения		
Задължения към доставчици, в т.ч.	7	4
- до 1 година	7	4
Други задължения, в т.ч.	163	147
- до 1 година	25	10
- над 1 година	138	137
- към персонала в т.ч.	2	3
- до 1 година	2	3
- Осигурителни задължения, в т.ч.	1	1
- до 1 година	1	1
- Данъчни задължения, в т.ч.	18	3
- до 1 година	18	3
- Други (исключавати в горните три пера) задължения, в т.ч.	142	140
- до 1 година	4	3
- над 1 година	138	137
Общо за раздел "B"	138	137
- до 1 година	170	151
- над 1 година	32	14
Сума на пасива (A+B)	26 429	24 985

Дата на съставяне: 30.03.2023 година

Ръководител:
Филип Стефанов Филип

Съставител:
"Кулети Сърваси" ЕООД
Стефа Александрова Иванова

Заверил съгласно одиторски доклад
Стоянка Дамянова
Регистриран одитор
Дата: 01.06.2023 г.

0511 Стоянка Дамянова
Регистриран одитор

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

на
"ПРИМА ДИВЕЛОПМЪНТ" АД

за 2022 година

Наименование на приходите и разходите	Сума (хил. лев.)	
	текуща година	предходна година
в	1	2
A. Разходи		
I. Разходи за оперативна дейност		
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.	38	41
а) суровини и материали	1	
б) външни услуги	37	41
2. Разходи за персонала, в т.ч.	44	55
а) разходи за възнаграждения	39	49
б) разходи за осигуряване, в т.ч.	5	6
- осигуряване, свързано с пенсии	2	4
3. Разходи за амортизации и обезценка, в т.ч.	116	112
а) разходи за амортизации и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи.	116	112
- разходи за амортизации	116	112
4. Други разходи, в т.ч.	4	8
а) балансова стойност на продаваните активи		1
Общо разходи за оперативна дейност (1+2+3+4)	202	216
II. Финансови разходи		
5. Разходи от обезценка на финансови активи, изключително инвестициите, признати като текущи (краткотрайни) активи, в т.ч.	18	
- отрицателни разлики от промяна на валутен курсове	6	
6. Разходи за дивиденди и други финансови разходи, в т.ч.	7	9
Общо финансови разходи (5+6)	25	9
7. Печалба от обичайна дейност	5 137	2 507
Общо разходи (1+2+3+4+5+6)	217	225
8. Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)	5 137	2 507
9. Разходи за данъци от печалбата	18	
10. Други данъци, алтернативни на корпоративния данък/економия на данък	19	107
11. Печалба (11-9-10)	5 100	2 400
Всичко (Общо разходи +9+10+11)	5 364	2 732

Наименование на приходите и разходите	Сума (хил. лев.)	
	текуща година	предходна година
в	1	2
Б. Приходи		
I. Нетни приходи от продажби на:		
1. Нетни приходи от продажби, в т.ч.	548	225
а) услуги	548	225
2. Други приходи, в т.ч.	2	84
Общо приходи от оперативна дейност (1+2)	550	309
II. Финансови приходи		
3. Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.	4 592	1 306
- приходи от участия в предприятията от група	4 592	1 302
4. Приходи от други инвестиции и заеми, признати като текущи (дълготрайни) активи, в т.ч.	205	1 082
5. Други левни и финансови приходи, в т.ч.	17	35
а) приходи от предприятия от група		19
Общо финансови приходи (3+4+5)	4 814	2 423
Общо приходи (1+2+3+4+5)	5 364	2 732
Всичко (Общо приходи)	5 364	2 732

Дата на съставяне: 30.03.2023 година

Ръководител:

Филип Стефанов Фотин

Съставител:

"Куланта Сървис" ЕООД
Стефан Александър ИвановЗаверил съгласно аудиторски доклад
Стоянка Дамянова
Регистриран аудитор
Дата: 01.06.2023 г.

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
на
"ПРИМА ДИВЕЛОПМЪНТ" АД

за 2022 година

(хил. леве)

Показатели	Зависащ капитал	Премии от емисии	Резерв от последни оценки	Резерви				Финансов резултат от минали години		Текуща печалба/загуба	Общо собствен капитал
				Законови	Резерв, свързан с изкупени собствени акции	Резерв, съгласно учредителен акт	Други резерви	Неразделена печалба	Непокрита загуба		
а	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1. Сaldo в началото на отчетния период	17 250			1 725			40	5 819			24 834
2. Сaldo след промени в счетоводната политика и грешки	17 250			1 725			40	5 819			24 834
3. Финансов резултат за текущия период								(3 675)		5 100	5 100
4. Разпределения на печалбата, в т.ч. - за дивиденди								(3 675)			(3 675)
Други изменения в собствен капитал											
5. Сaldo към края на отчетния период	17 250			1 725			40	2 144		5 100	26 259
6. Собствен капитал към края на отчетния период (5)	17 250			1 725			40	2 144		5 100	26 259

Дата на съставяне: 30.03.2023 година

Ръководител:

Филип Стефанов Фотев

Съставител:

"Квалити Сървисиз" ЕООД

Стели Александрина Иланова

Заверил съгласно аудиторски доклад

Стоянка Дамянова

Регистриран аудитор

Дата: 01.06.2023 г.

0511 Стоянка

Дамянова

Регистриран аудитор



ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

на

"ПРИМА ДИВЕЛОПМЪНТ" АД

за 2022 година

(млн. лев)

Наименование на паричните потоци	Текущ период			Преходен период		
	постъпления	платвания	нетен поток	постъпления	платвания	нетен поток
	1	2	3	4	5	6
A. Парични потоци от основна дейност						
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	591	595	86	767	391	376
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения		45	(45)		55	(55)
Парични потоци, свързани с лизинг, комисионни, дивиденди и други подобни	3	6	(3)	12	447	(435)
Платени и въстановени данъци от печалбата		4	(4)			
Платвания при разпределение на печалби		3 638	(3 638)			
Други парични потоци от основна дейност	195	154	61	809	1 078	(269)
Всички парични потоци от основна дейност (A)	789	4 332	(3 543)	1 588	1 971	(383)
B. Парични потоци от инвестиционна дейност						
Парични потоци, свързани с лизинг, комисионни, дивиденди и други подобни	4 845		4 845	1 115		1 115
Други парични потоци от инвестиционна дейност	1 447	36	1 411	38		38
Всички парични потоци от инвестиционна дейност (B)	6 292	36	6 256	1 153		1 153
B. Парични потоци от финансови дейност						
Парични потоци, свързани с получаване или предоставяне заеми	828	28	800	596	175	331
Парични потоци, свързани с лизинг, комисионни, дивиденди и други подобни	3		3	51		51
Всички парични потоци от финансови дейност (B)	831	28	803	647	175	382
Г. Изменение на паричните средства през периода (A+B+B)	7 912	4 396	3 516	3 298	2 146	1 152
Д. Парични средства в началото на периода			10 419			9 267
Е. Парични средства в края на периода			13 935			10 419

Дата на съставяне: 30.03.2023 година

Ръководител:

Феликс Стефанов Феликс

Съставител:

Евгения Сървантска ЕДООД

Стефан Александров Николов

Заверил съгласно одиторски доклад

Стоянка Дамянова

Регистриран одитор

Дата: 01.06.2023 г.



Справка за текущите (дълготрайните) активи
на
"ПРИМА ДИВЕЛОПМЕНТ" АД

към 31 декември 2023 година

Показатели	ЧЕНА СТОЙНОСТ НА ТЕКУЩИТЕ (ДЪЛГОТРАЙНИТЕ) АКТИ				ПОСЛЕДНА ОЦЕНКА		Презначена стойност (2+5-6)	Амортизация				Презначена стойност в края на периода (7-14)		Балансова стойност в края на периода (7-14)	
	В началото на периода	на излизан през периода	В края на периода	Увеличение	Намаление	В началото на периода		Изчислена през периода	Отписана през периода	В края на периода (8+9-10)	Последна оценка				
											Увеличение	Намаление			
8	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
I. Нематериални активи															
1. Продукти от развойна дейност															
2. Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, промишлени продукти, и други подобни активи на база права															
3. Търговска репутация															
4. Предоставени аванси и нематериални активи в полза на получаване															
Общо за група I															
II. Дълготрайни материални активи															
1. Земни и строителни, недвижимостни права и т.н.	1 075			1 075			1 075	2		2					1 075
- земи	1 034			1 034			1 034								1 034
- строителни	41			41			41	2		2					41
2. Машини, производствено оборудване и апаратура															
3. Оборудване и други	491			491			491	207	116		323			323	168
4. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в полза на получаване	237			237			237								237
Общо за група II	1 566	237		1 803			1 803	209	116	2	323			323	1 489
III. Дълготрайни финансови активи															
1. Акции и дялове в притежанието от група	2 006		900	2 106			2 106								2 106
2. Предоставени заеми на притежанието от група	28			28			28								28
3. Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия	4 162		1 201	2 961			2 961								2 961
4. Предоставени заеми, свързани с асоциирани и смесени предприятия	319		319												
5. Дълготрайни инвестиции, включващи и други	4 128	37		4 165	206	12	4 359								4 359
6. Други заеми															
7. Изучавани собствени активи	11 643	37	2 420	9 260	206	12	9 454								9 454
Общо за група III	36	36		36	1	26	17								17
IV. Отсрочени данъци	13 245	274	2 420	13 094	207	32	11 274	209	116	2	323			323	10 951
Общо текущи (дълготрайни) активи (I+II+III+IV)															

Ръководител:

Филип Стефанов Филев

Съставител:

"Културен Сървис" ЕООД
Стефан Александров Николов

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ГФО 2022

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 31.12.2022 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 31.12.2022 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 31.12.2022 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 30.03.2023 г. и е приет и одобрен на заседание на Съвета на директорите на 31.03.2023 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 2022 г. е изготвен и при спазване на счетоводните принципи за текущо начисляване, действашо 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 обоснованост 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 2022 г. и сравнителната информация за 2021 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 преценка 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 31.12.2022 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 31.12.2022г. 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 2022 г. съгласно изискванията на Закона за корпоративното подоходно облагане е в размер на 10 % върху облагаемата печалба (за 2020 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 щата, намаляване на обема на работа и спиране на работа за повече от 15 дни и др. – не повече от една брутна месечна работна заплата;
- при прекратяване на трудовия договор поради болест – обезщетение в размер на брутно трудово възнаграждение за два месеца, ако има най-малко пет години трудов стаж и през последните пет години не е получавал обезщетение на същото основание;

- при пенсиониране – от 2 до 6 брутни месечни работни заплати според трудовия стаж в дружеството;
- за неизползван платен годишен отпуск - за съответните години за времето, което се признава за трудов стаж.

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

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 условия 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 полагаша 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 третират като несъбираеми и се обезценяват изцяло, доколкото ръководството преценява, че съществува висока несигурност за тяхното събиране в бъдеще.

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

На всяка дата на баланса ръководството прави оценка дали съществуват индикатори за обезценка на неговите инвестиции в дъщерни дружества и в дружества с малцинствени участия. Като основни индикатори за обезценка се приемат: значително редуциране на обема (над 25%) или преустановяване дейността на дружеството, в което е инвестирано; 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 (подходен метод, пазарни цени) и др.

Към 31.12.2022 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

	31.12.2022 BGN '000	31.12.2021 BGN '000
Приходи от продажба на услуги	548	225
Общо	548	225

4. ДРУГИ ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА

	31.12.2022 BGN '000	31.12.2021 BGN '000
Приходи от продажба на ДМА	-	84
отписана амортизация	2	-
Общо	2	84

5. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

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

	<i>31.12.2022</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2021</i> <i>BGN '000</i>
Приход от дивидент от „Брестиом“ АД	444	655
Приходи от дивидент от „Нета“ ООД	150	108
Приходи от дивидент от „Юнион Хидро“ ООД	1054	90
Приходи от дивиденти „Изгрев Резидънс“ ООД	14	61
Приходи от дивидент „Прима Холд“ Еоод	2940	360
Приходи от дивидент от „Речица“ ООД	-	4
Приходи от дивидент от „Зелена Черта“ ЕООД	-	28
Общо	<u>4592</u>	<u>1306</u>

5.2. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ ОТ ДРУГИ ИНВЕСТИЦИИ

	<i>31.12.2022</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2021</i> <i>BGN '000</i>
Приходи от продажба на права от акции	-	10
Приходи от последваща оценка на активи /акции/	205	1072
Общо	<u>205</u>	<u>1082</u>

5.3. ДРУГИ ЛИХВИ И ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

	<i>31.12.2022</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2021</i> <i>BGN '000</i>
Приходи от лихви по отпуснати заеми	4	23
Приходи от валутни операции	10	-
Приходи от лихви по направени депозити	3	12
Общо	<u>17</u>	<u>35</u>

6. РАЗХОДИ ЗА СУРОВИНИ И МАТЕРИАЛИ

	<i>31.12.2022</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2021</i> <i>BGN '000</i>
Разходи за офис материали	1	-
Общо	<u>1</u>	<u>-</u>

7. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	<i>31.12.2022</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2021</i> <i>BGN '000</i>
Застраховки	12	12

Наем офис	4	6
Счетоводно обслужване	8	8
Одит на финансов отчет	3	3
Разходи по автомобили	2	1
Телекомуникационни услуги	3	2
Преводачески услуги и легализация	-	1
Разходи за обучение персонал	2	3
Други разходи	3	5
Общо	37	41

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

8. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	<i>31.12.2022</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2021</i> <i>BGN '000</i>
Разходи за текущи възнаграждения	39	49
Вноски по социалното осигуряване	5	6
Общо	44	55

9. ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА

	<i>31.12.2022</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2021</i> <i>BGN '000</i>
Балансова стойност на продадени активи	-	1
Разходи за командировки	1	-
Други разходи – р-ди по чл.204, ал.1, т. от ЗКПО, обезщетение по КТ, р-ди без документ	3	7
Общо	4	8

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>31.12.2022</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2021</i> <i>BGN '000</i>
Разходи за лихви по получени заеми	1	1
Разходи по валутни операции	6	-
Разходи за обезценка на финансови активи	12	-
Други финансови разходи –банкови такси	6	8
Общо	25	9

11. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

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

	31.12.2022 BGN '000	31.12.2021 BGN '000
<u>Отчет за приходите и разходите</u>	5137	2507
Данъчна печалба /загуба/ за годината по данъчна декларация	181	0
Текущ разход за данъци върху печалбата за годината – 10%	18	-
Отсрочени данъци върху печалбата	19	107
Общо разход за данъци върху печалбата	37	107

12. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

ДМА са представени в самостоятелно приложение. Те са с балансова стойност към 31.12.2022 1 480 хил.лв. /1 358 хил.лв. към 31.12.2021/.

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

Име	Страна	31.12.2022 BGN '000	31.12.2021 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	904	100%
Общо:		2 106	3 006	

14. ИНВЕСТИЦИИ В АСОЦИИРАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ И ПРЕДПРИЯТИЯ С МАЛЦИНССТВЕНО УЧАСТИЕ

Име	Страна	31.12.2022 BGN '000	31.12.2021 BGN '000	%на участие 2022	%на участие 2021
„Брестиом“ АД	България	54	455	20%	20%
„Нета“ ООД	България	178	378	20%	20%
„Юнион Хидро“ ООД	България	2 720	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		2 961	4 162		

15. ПРЕДОСТАВЕНИ ЗАЕМИ НА ПРЕДПРИЯТИЯ В ГРУПА

	<i>31.12.2022</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2021</i> <i>BGN '000</i>
Предоставени дългосрочни заеми		
„Прима Холд“ ЕООД	28	28
Общо:	28	28

16. ПРЕДОСТАВЕНИ ЗАЕМИ НА АСОЦИИРАНИ И СМЕСЕНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	<i>31.12.2022</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2021</i> <i>BGN '000</i>
Предоставени дългосрочни заеми		
„Благоевградска бистрица“ ООД	-	295
„Юнион Хидро“	-	24
Общо:	-	319

17. ДЪЛГОСРОЧНИ ИНВЕСТИЦИИ

Име	<i>31.12.2022</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2021</i> <i>BGN '000</i>	<i>%на участие</i> <i>2022</i>	<i>%на участие</i> <i>2021</i>
Акции от „Софарма“ АД	4320	4077	0.71%	0.70%
Акции от „Доверие-Обединен Холдинг“ АД	51	39	0.02%	0.02%
Общо:	4359	4128		

18. ВЗЕМАНИЯ ОТ КЛИЕНТИ И ДОСТАВЧИЦИ

	<i>31.12.2022</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2021</i> <i>BGN '000</i>
Вземания от клиенти	92	24
Общо:	92	24

19. ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ ОТ ПРЕДПРИЯТИЯ ОТ ГРУПА

Име	Страна	<i>31.12.2022</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2021</i> <i>BGN '000</i>
1. Лихви по предоставени заеми			
„Прима Холд“ ЕООД	България	1	1
Общо:		1	1

2. Предоставени суми на акционер

„Прима Холд“ ЕООД	България	-	50
Общо:		-	50
3. Вземане от намаление капитал			
„Зелена Черта“ ЕООД	България	100	-
Общо:		100	-
Общо за текущи вземания от предприятия от група		101	51

20. ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ ОТ ОТ АСОЦИИРАНИ И СМЕСЕНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

<i>Име</i>	<i>Страна</i>	<i>31.12.2022 BGN '000</i>	<i>31.12.2021 BGN '000</i>
1. Вземания			
„Брестиом“ АД - намаление капитал	България	-	253
„Нета“ ООД	България	92	-
„Бийстън Енерджи“ АД		8	
		100	253

21. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	<i>31.12.2022 BGN '000</i>	<i>31.12.2021 BGN '000</i>
Вземане от банки - продажба права от акции „Софарма“ АД	-	12
Вземане от Прокредит Банк /Борика/	-	60
Дадена сума за проект - архитект	3	-
Вземане по предоставен заем „Константин Александър Груп“ ЕООД	-	20
Вземания по лихви	4	3
Общо:	7	95

22. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

	<i>31.12.2022 BGN '000</i>	<i>31.12.2021 BGN '000</i>
Парични средства в брой	3	3
Парични средства в разплащателни сметки	4828	2 824
Парични средства в депозитни сметки	9 104	7 592
Общо	13 935	10 419

23. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ

	31.12.2022	31.12.2021
	BGN '000	BGN '000
Застраховки	8	8
Предплатени разходи за обучение	1093	1 098
Общо	1101	1 106

В края на 2022 г. „Прима Дивелопмънт“ АД има предплатени разходи за бъдещи периоди в размер на 1 101 хил.лв. по застраховки пълно каско, гражданска отговорност и обучение.(към 31.12.2020 г. 1 106 хил.лв.)

24. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31.12.2022	31.12.2021
	BGN '000	BGN '000
Основен акционерен капитал	17 250	17 250
Законов резерв	1 725	1 725
Други резерви	40	40
Неразпределена печалба	2 144	3 419
Текуща печалба/загуба	5 100	2 400
Общо:	26 259	24 834

Основен акционерен капитал

Към 31.12.2022г. 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
	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2021
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Обезценка на вземания	493	49	493	49
Последваща оценка на финансови активи	(329)	(32)	(135)	(13)
Неизплатени възнаграждения по ДУК към 31.12.2022 г.	1	-	1	-
Общо пасиви по отсрочени данъци	165	17	359	36

26. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ДОСТАВЧИЦИ

	31.12.2022	31.12.2021
	BGN '000	BGN '000
Задължение към доставчици	7	4
Общо:	7	4

27. ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2022	31.12.2021
	BGN '000	BGN '000
Задължение по получени заеми	135	135
Задължение лихви по получени заеми	3	2
Задължение към персонала	2	3
Осигурителни задължения	1	1
Данъчни задължения	18	3
Други задължения	4	3
Общо:	163	147

В задължения за данъци към 31.12.2022 се включват: Задължения за данък печалба в размер на 13 хил. лв, ДДС за внасяне - 3 хил. лв., задължение за данък лични нужди по ГДД 2022 -1 хил.лв. и ДОД в размер на 1хил.лв. (към 31.12.2021 задължение за данък лични нужди по ГДД 2021 -2 хил.лв. и ДОД в размер на 1хил.лв.).

28. 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).

29. 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“
ООД			
„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:

	31.12.2022 BGN '000	31.12.2021 BGN '000
Приходи		
Приходи от услуги	425	185
Стефан Фотев	-	-
Приходи от лихви	3	19
Приходи от дивиденди	4592	1306
Общо:	5020	1510

	31.12.2022 BGN '000	31.12.2021 BGN '000
Разходи		
Разходи за услуги	4	5
Общо:	<u>4</u>	<u>5</u>

Разчетните взаимоотношения със свързаните предприятия включват:

	31.12.2022 BGN '000	31.12.2021 BGN '000
Вземания от свързаните лица		
„Благоевградска бистрица“ ООД	-	295
„Прима Холд“ ЕООД	28	28
„Юнион Хидро“ ЕООД	-	24
„Нета“ ООД – намаление капитал	92	-
Лихви по предоставени заеми	1	1
Дивидент	-	253
Вземане от „Изгрев Резидънс“ ООД по фактури	6	3
Вземане от „Зелена Черта“ ЕООД по фактури	66	18
Вземане от „Зелена Черта“ ЕООД – намаление к-л	100	-
Вземане от акционер - „Прима Холд“ ООД	-	50
Общо:	<u>292</u>	<u>672</u>

	31.12.2022 BGN '000	31.12.2021 BGN '000
Задължения към свързани лица		
Задължение към „Изгрев Резидънс“ ООД по фактури	6	3
Общо:	<u>6</u>	<u>3</u>

30. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

Настоящият Годишен Финансов Отчет е изготвен към 31.12.2022 г. Този финансов отчет е изготвен на 30.03.2023 г., приет и одобрен на заседание на Съвета на директорите на 31.03.2023 г. Годишният финансов отчет е заверен от регистриран одитор на 01.06.2023 г.

След датата на съставяне на настоящият годишен финансов отчет за 2022 г. не са настъпили съществени събития с коригиращ характер.

Съставител:

„Куалити Сървисиз“ ЕООД
/Стефа Александрова Иванова/



Ръководител:

/Филип Стефанов Фотев/

