

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на

„ПРИМА ДИВЕЛОПМЪНТ“ АД

за 2021 г.

Март 2022 г.

ВЪВЕДЕНИЕ

Настоящият доклад е изготвен в съответствие с българското законодателство на основание чл. 39 от Закона за счетоводството въз основа на годишния финансов отчет на "Прима Дивелопмънт" АД към 31 декември 2021 г.

I. Развитие на дейността и състояние на Дружеството

1. Обща информация. Акционери и управление

Правен статут

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

Към 31.12.2021 г. капиталът на дружеството е 17 250 000 лева /седемнадесет милиона двеста и петдесет хиляди лева/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 31.12.2021 г. са:

1. Филип Стефанов Фотев – 20.00 % от капитала.
2. „Прима Холд“ ЕООД – 80.00 % от капитала.

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

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

Срокът на действие на дружеството е без ограничение.

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

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

- Филип Стефанов Фотев с 34 500 броя (поименни) акции с номинална стойност 100 лева
- „Прима Холд“ ЕООД с 138 000 броя (поименни) акции с номинална стойност 100 лева

3. Органи на управление

Дружеството има едностепенна система на управление. Управленските органи са:

Общо Събрание (ОС) и Съвет на Директорите (СД).

Членовете на Съвета на Директорите на Дружеството се избират от Общото събрание за срок от 3(три)години

Членовете на Съвета на директорите са следните лица::

1. Ана Пенчева Фотева
2. Младен Николов Леков
3. Филип Стефанов Фотев

Назначаване и освобождаване на членовете на управителните органи на Дружеството

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

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

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

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

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

4.Участие на членовете на СД в акционерния капитал

Филип Стефанов Фотев – изпълнителен Директор притежава 34 500 броя(поименни)акции с номинална стойност 100 лева. Останалите членове не притежават акции от Дружеството.

5. Възнаграждения на членовете на Съвета на Директорите

За дейността си през 2021 г. на Съвета на Директорите не е изплащано възнаграждение. Дружеството не заделя и не начислява суми за предоставяне на пенсии, други компенсации при пенсиониране или за други подобни обезщетения.

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

Дружеството има сключен Договор за Управление и контрол с Филип Стефанов Фотев и сключен трудов договор с Ана Пенчева Фотева.

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

- **Ана Пенчева Фотева** - не участва в търговски дружества
- **Младен Николов Леков** – не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

Филип Стефанов Фотев – участва в Управлението на „Прима Холд“ ЕООД, „Зелена Черта“ ЕООД, „Изгрев Резидънс“ ООД като Управител. Председател е на СД на „Брестиом“ АД.

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

Към 31.12.2021 г. и след приключване на финансовата година няма известни такива договорености.

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

Към 31.12.2021 г. Дружеството не е страна по такива производства.

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

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

Име	страна	Дялово участие
„Брестиом“ АД	България	20%
„Юнион Хидро“ ООД	България	20%
„Нета“ ООД	България	20%
Консорциум „Изгрев“ ДЗЗД	България	75.15%
„Изгрев Резидънс“ ООД	България	70.20%
„Прима Холд“ ЕООД	България	100%
„Речица“ ООД	България	32%
„Малаков камък“ ООД	България	10%
„Бийстън Енерджи“ АД	България	6%

Финансовата политика на дружеството е в съответствие с българското счетоводно и данъчно законодателство за 2021 г. За база за изготвянето на финансовите отчети са възприети Националните счетоводни стандарти .

II. Финансово състояние и резултати за 2021 г

„Прима Дивелопмънт“ АД приключи финансовата 2021 г. със счетоводна печалба преди данъци в размер на 2507 хил.лв.(след данъци 2340 хил.лв.).

Приходи

През 2021 г. Дружеството е реализирало приходи в размер на 2732 хил.лв, представляващи:

Приходи от продажба на услуги - 225 хил.лв.
 Приходи от продажба на ДМА – 84 хил. лв
 Приходи от дивиденди - 1306 хил.лв.
 Приходи от последваща оценка на активи - 1072 хил. лв.
 Приходи от продажба на права /акции/ - 10 хил. лв.
 Приходи от лихви по дадени заеми 23 хил.лв.
 Приходи от лихви по депозити – 12 хил. лв.

Разходи

Отчетени са разходи в размер на 225 хил.лв.

Разходи за външни услуги по обслужване на дружеството - 41 хил. лв.
 Разходи за персонала - 55 хил. лв.
 Разходи за амортизации - 112 хил.лв.
 Други разходи - 8 хил.лв.
 Финансови разходи на стойност - 9 хил.лв., включващи банкови такси, разходи по валутни операции, разходи за лихви по получени заеми, разходи по операции с финансови активи.

Активи

Към края на отчетния период Дружеството притежава дълготрайни материални активи:

Земя с балансова стойност 1034 хил.лв.
 Странда с балансова стойност 39 хил. лв.
 Съоръжения и други дълготрайни материални активи- транспортни средства и компютърна техника с балансова стойност 285 хил.лв.

Към 31.12.2021 г. Дружеството има парични средства в брой в размер на 3 хил.лв. и в банкови - разплащателни и депозитни сметки в размер на 10 416 хил.лв.

В края на отчетния период „Прима Дивелопмънт“ АД има предплатени разходи за бъдещи периоди в размер на 1106 хил.лв. по застраховки пълно каско, гражданска отговорност и обучение.

Към датата на финансовия отчет Дружеството има вземания в размер на 770 хил. лв.:

Вземане на стойност 347 хил. лв. от предоставените заеми на предприятия от група, асоциирани предприятия и предприятия с малцинствено участие.

Вземане от начислени лихви по предоставени заеми на стойност 1 хил.лв. от предприятие в група и асоциирани предприятия.

Вземане от клиенти в размер на 24 хил. лв.

Вземане от съучастия на стойност 253 хил.лв.

Вземане от акционер на предоставена сума в размер на 50 хил. лв.

Други вземания в размер на 95 хил. лв. – вземане от банки относно продадени права свързани с акции и прехвърлени собствени средства от сметка в сметка, но не заверени с дата 31.12.2021г. и вземане по предоставен заем.

Пасиви

През 2021 г. общото събрание на акционерите разпредели 450 хил.лв. от печалбата на дружеството от минали години като дивидент на акционерите. Печалбата за 2020 г. е прехвърлена в неразпределена печалба от минали години.

"Прима Дивелопмънт" АД има записан основен капитал към 31.12.2021 г. в размер на 17 250 хил.лв. Капиталът е внесен изцяло.

Законовите резерви на Дружеството са в размер на 1 725 хил. лв., като дружеството има и други резерви в размер на 40 хил.лв.

Задълженията на предприятието към 31.12.2021 г. са в размер на 151 хил.лв. както следва:

Задължение към доставчици 4 хил. лв.

По начислен разход за 2021 г. /по договор/ на стойност 3хил.лв.

Задължение към персонала 3 хил. лв.

Осигурителни задължения 1 хил.лв.

Данъчни задължения 3 хил.лв.

Задължение по получен заем 135 хил. лв.

Задължение лихви по получен заем в размер на 2 хил. лв.

12.Човешки ресурси

Към 31.12.2021 г. Дружеството има 2 наети лица по трудови правоотношения и 1 лице по Договор за управление и контрол.

13.Действия в областта на научно изследователската и развойна дейност

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

14. Оповестяване на свързани лица

Име	страна	Дялово участие /обстоятелство за свързаност
„Брестиом“ АД	България	20% Ф.Фотев –Председател Съвета на Директорите
„Зелена Черта“ ЕООД	България	Ф.Фотев –Управител
„Изгрев Резидънс“ ООД	България	Ф.Фотев - Управител
„Прима Холд“ ЕООД	България	Ф.Фотев - Управител
Консорциум „ Изгрев“ ДЗЗД	България	Ф.Фотев –Представяващ
Филип Фотев	България	Акционер в „Прима Дивелопмънт“ АД
„Речица“ ООД	България	Ф.Фотев - съдружник
„Малаков Камък“ ООД	България	Ф.Фотев - съдружник

15. Отговорност на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, финансовото му представяне и паричните му потоци.

Ръководството е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвяне на годишния финансов отчет към 31 декември 2021 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки. То се е придържало към Националните счетоводни стандарти (НСС), приети в България, като финансовият отчет е изготвен на принципа на действащо предприятие.

16. Прогнози за бъдещото развитие

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

17. Важни събития, настъпили след края на отчетния период

След края на отчетния период не са настъпили събития, които да изискват корекции към 31 декември 2021 г. Не са възникнали сделки или събития от съществено значение или с необичаен характер, които по мнение на ръководството биха рефлектирали значително върху неговия отчет.

Ръководството на дружеството отчита, че през първите месеци на 2022 г. развитието на епидемията от Covid-19 продължава да е динамично и трудно предвидимо, а независимите пазарни източници и наблюденията на ръководството на дружеството сочат като допълнителни заплахи - общото забавяне на икономическия растеж поради нарастване на инфлацията и проблема с енергийната обезпеченост на бизнеса и домакинствата, наред с новата ескалация в разпространението на различни варианти на корона вируса. Допълнително от 24.02.2022 г. започна военния конфликт между Русия и Украйна, който за кратко време успя да ускори още повече инфлацията и икономическата несигурност в страната и в ЕС. Дружеството няма експозиции в активи, които са емитирани от лица от тези страни, както и нямат взаимоотношения с контрагенти, които са включени в пакетите от санкции на ЕС, наложени към момента.

Вероятните ефекти от влиянието на горепосочените фактори върху финансовото състояние и финансовите резултати на Дружеството са отчетени в неговия бюджет за следващия отчетен период. В тази връзка, към датата на съставяне и одобрение на настоящия годишен финансов отчет ръководството на Дружеството не счита, че то е изложено на съществен риск от продължаващото развитие на епидемията, както и от задълбочаващия се военен конфликт.

Същевременно поради голямата несигурност и непредсказуемост относно тези събития, както и значителна волатилност на финансовите пазари в последните месеци, на този етап ръководството на Дружеството счита, че количествения ефект от тези събития не може да бъде оценен в момента с достатъчна степен на сигурност, поради което ще продължи да наблюдава, анализира и доколкото е възможно неутрализира очакваното негативно въздействие на променящите се микро- и макроекономически условия върху неговото финансово състояние и резултати от дейността.

В тези условия и към момента на одобрение на настоящия финансов отчет, ръководството на дружеството е извършило анализ и преценка на способността му да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и като са взети предвид възможните на този етап ефекти от продължаващото въздействие на пандемията от коронавирус и нововъзникналия военен конфликт между Русия и Украйна.

След извършения анализ на дейността, ръководството на Дружеството счита, че то има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на настоящия финансов отчет.

София.
29.03.2022 г.,



Филип Стефанов Фотев

Изпълнителен директор

