

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на

„ПРИМА ДИВЕЛОПМЪНТ" АД

за 2010 г.

Февруари 2011 г.

ВЪВЕДЕНИЕ

Настоящият доклад е изготвен въз основа на годишния финансов отчет на "Прима Дивелопмънт" АД (Дружеството) към 31 декември 2010 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, 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.

Първоначално дружеството е регистрирано с капитал 50 000 лв., разпределени в 500 обикновени поименни акции с право на глас с номинална стойност 100 лева всяка.

Акционери при първоначалната регистрацията са: "Фимико" АД с 255 броя акции и "Славия Севън България" АД с 245 броя акции.

През 2007 г. Филип Стефанов Фотев стана едноличен собственик на "Прима Дивелопмънт", като изкупи акциите на "Фимико" АД и "Славия Севън България" АД.

На 20.03.2009 г. е вписана промяна в капитала на Дружеството с решение на Едноличният собственик на капитала с цел участието му в Консорциум "Изгрев" от 50 000 лв. на 3 427 000 /три милиона четиристотин двадесет и седем хиляди/ лева чрез издаване на 33 770 /тридесет и три хиляди седемстотин и седемдесет / обикновени, поименни, винкулирани акции всички с номинална и емисионна стойност 100 лв. и обща номинална и емисионна стойност от 3 377 000 лв.

1. Увеличението на капитала в размер на 1 617 000 лв. е направено със средства на дружеството представляващи:

- неразпределена печалба на дружеството за 2007г. и 2008г.

- апорт на облигационно вземане срещу "Прима дивелопмънт" ЕАД на стойност 676 500 шестстотин седемдесет и шест хиляди и петстотин/лева по договори за продажба на акции от 27.05.2008г. съответно: договор за продажба на 25 000 броя акции от капитала на "ФИМИКО" АД, на обща стойност 25 000 лв.; договор за продажба на 175 000 броя акции от капитала на "ФИМИКО" АД на обща стойност 175 000 лв. и договор за продажба на 476 500 броя акции от капитала на "ФИМИКО" АД, на обща стойност 476 500 лв.

2. Увеличението на капитала в размер на 1 760 000 лв. е направено с парична вноска от "Волней Интернешънъл" АД, панамско дружество регистрирано в публичния регистър на 12.10.2006 г.

През 2009 и 2010 г са направени многократни увеличения на капитала с парични вноски на Акционерите.

Към 31.12.2010 г. капиталът на дружеството е 5 870 000 лева /пет милиона осемстотин и седемдесет хиляди / лева, изцяло записан и внесен. Капиталът е разпределен в 58 700 /петдесет и осем хиляди и седемстотинт/ броя (поименни) акции с номинална стойност 100 лева.

Собственици на акционерния капитал на дружеството към 31.12.2010 са:

1. Филип Стефанов Фотев – 51.64% от капитала.
2. „Волней Интернешънъл“ АД - 48.36% от капитала.

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

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

Адрес за кореспонденция, гр.София, ул. „Николай Хайтов“ 2, вх."Г", ет.8, ап.27

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 30 310 броя (поименни) акции с номинална стойност 100 лева
- „Волней Интернешънъл“ АД учредено на 06.10.2006 г. в Република Панама с 28 390 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. Стефан Петров Тодоров.
3. Филип Стефанов Фотев

Назначаване и освобождаване на членовете на управителните органи на Дружеството

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

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

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

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

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

4. Участие на членове на СД в акционерния капитал

Филип Стефанов Фотев – Изпълнителен Директор притежава -30 310 броя (поименни) акции с номинална стойност 100 лева. През изтеклата 2010 година размера на придобитите от него акции са 10 640 броя (поименни) акции с номинална стойност 100 лева. Другите членове на съвета на Директорите не притежават и не са придобивали през изтеклата година, акции на дружеството

5. Възнаграждения на членовете на Съвета на Директорите

За дейността си през 2010 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

През 2010 г. Дружеството има сключен договор с член на СД /Стефан Петров Тодоров/ за предоставяне от лицето на финансов заем. С останалите членове на съвета на Директорите и със свързани с тях лица няма сключени договори.

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

- **Стефан Петров Тодоров** - участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник. Той притежава повече от 25 на сто от капитала на „Белфарм“ ООД – 33,2 % Притежава 23.21 % от Фармацевтични заводи „Милве“ АД, където е и изпълнителен Директор. Изпълнителен Директор е и на Ексклузив Сървисиз” АД. Съдружник в „Мел Актив” ООД
- **Филип Стефанов Фотев** – участва в Управлението на „Фимико” АД като Изпълнителен Директор и 50% от капитала, Председател е на СД на „Фармацевтични заводи „Милве” АД, Председател е на СД на „Брестиом” АД. Изпълнителен Директор е на „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ. Съдружник е в „Речица” ООД и „Малаков камък” ООД

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

Към 31.12.2010 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 31.12.2010 г. Дружеството не е страна по такива производства.

10. Дъщерни и асоциирани предприятия

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

Име	страна	Дялово участие
„Фимико“ АД	България	50%
Фармацевтични заводи „Милве“ АД	България	35,86%
„Ветриом“ ООД	България	20%
„Уиндтех“ ООД	България	20%
„Уиндка“ ООД	България	20%
„Брестиом“ АД	България	20%
„Сек“ ООД	България	20%
Консорциум „Изгрев“	България	54.27%

Дружеството няма заведени висящи съдебни, административни или арбитражни производства. Финансовата политика на дружеството е в съответствие с българското счетоводно и данъчно законодателство за 2010 г. За база за изготвянето на финансовите отчети са възприети Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия.

11. Финансово състояние и резултати за 2010 г

„Прима Дивелопмънт“ АД приключи финансовата 2010 г. със счетоводна печалба в размер 863 хил.лв., след преобразуване резултатът е данъчна загуба в размер 81 хил. лева..

Приходи

През 2010 г. Дружеството е реализирало приходи в размер на 988 хил.лв, представляващи:

Приходи от лихви 34 хил.лв.

Приходи от разпределен дивидент от ФЗ „Милве“ АД в размер на 953 хил.лв.

Приходи от продажба на услуги – 1 хил.лв.

Разходи

Отчетени са разходи в размер на 126 хил.лв.

Разходи за материали - 1 хил. лв.

Разходи за външни услуги по обслужване на дружеството -62 хил. лв.

Разходи в размер на 4 хил. лв. представляващи нуестойка по предсрочно погасен заем .

Финансови разходи на стойност 59 хил.лв., включващи лихви по заеми, банкови такси, разходи по валутни операции

Активи

Активите на Дружеството са финансови от участия в капиталите на дъщерни и асоциирани дружества. В края на 2010 г. делът на участията в капиталите на други предприятия е 90,41% от общите активи на дружеството.

Към края на отчетния период Дружеството притежава дълготрайни материални активи.

1. Земя с балансова стойност 7 хил.лв.

2. Автомобил с балансова стойност 70 хил.лв.

Към 31.12.2010 г. Дружеството има парични средства в брой в размер на 1 хил. лв. и парични средства в банкови сметки /разплащателни и депозитни/ в МКБ „Юнионбанк“ в размер на 103 хил.лв.

В края на отчетния период „Прима Дивелопмънт“ АД има предплатени разходи за бъдещи периоди в размер на 2 хил.лв. от застраховка Пълно каско и гражданска отговорност.

Към датата на финансовия отчет Дружеството има вземания в размер на 544 хил. лв. Вземане на стойност 416 хил. лв. са предоставените дългосрочни заеми към асоциирани предприятия.

Вземане от начислени лихви по предоставени заеми на стойност 121 хил.лв. от асоциирани предприятия.

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

Вземане в размер на 2 хил.лв – надвнесен корпоративен данък печалба, който ще се приспада в следващ отчетен период.

Активи	31.12.2010 (хил. лв.)	31.12.2010 (%)	31.12.2009 (хил. лв.)	31.12.2009 (%)
внесен капитал			2	
Акции и дялови и участия	6 856	90.41	4 973	83.96
Дълготрайни материални активи	77	1.02	70	1.18
Парични средства	104	1.37	8	0.14
Р-ди за бъдещи периоди	2	0,03	2	0.03
Вземания	544	7.17	868	14.66
Отсрочени данъци	1			
	7584	100	5923	100.00

Пасиви

"Прима Дивелопмънт" АД има записан основен капитал – 5 870 хил.лв., Към края на отчетния период капитала е внесен изцяло.

През 2008 г. бяха заделени законови резерви в размер на 5 хил.лв. или 1/10 от капитала на дружеството.

Задълженията на предприятието към 31.12.2010 г. са в размер на 317 хил.лв. както следва:

По получени краткосрочни заеми от юридически лица в размер на 39 хил. лв.

По получени краткосрочни заеми от физически лица в размер на 260 хил.лв.

Начислени лихви по получени краткосрочни заеми – 10 хил.лв.

Към доставчици дружеството има задължение на стойност 7хил.лв.

По начислен разход за 2010 г./по договор/ фактура от 2011 г.на стойност -1 хил.лв

Пасиви	31.12.2010 (хил.лв.)	31.12.2010 (%)	31.12.2009 (хил.лв.)	31.12.2009 (%)
Собствен капитал				
Акционерен капитал	5 870	77.40	4 512	76.18
Законови резерви	5	0.07	5	0.08
Неразпределена печелба от мин.год.	528	6.96	3	0.05
Текуща печалба	863	11.80	525	8.86
Задължения	318	14.82	878	14.82
Общо собствен капитал и	7 584	100.00	5 923	100.00

12. Човешки ресурси

Към 31.12.2009 г. Дружеството няма наети лица по трудови и извънтрудови правоотношения.

13. Действия в областта на научно изследователската и развойна дейност

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

14. Оповестяване на свързани лица

Име	страна	Дялово участие /обстоятелство за свързаност
„Фимико“ АД		50 % Ф.Фотев-Председател на СД
„Фармацевтични заводи „Милве“ АД	България	35,86% Ф.Фотев- Председател на СД
„Брестиом“ АД	България	20% Ф.Фотев –член на Съвета на Директорите
Филип Фотев	България	Акционер в „Прима Дивелопмънт“ АД
„Ексклузив Сървисиз“ АД	България	Стефан Тодоров –Изпълнителен Директор Филип Фотев – член на Съвета на Директорите
„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ	България	Ф.Фотев –Изпълнителен Директор
Стефан Петров Тодоров	България	„Фармацевтични заводи „Милве“-Изпълнителен Директор
„Ветриом“ ООД	България	20% Значително участие
„Уиндтех“ ООД	България	20% Значително участие
„Уиндка“ ООД	България	20% Значително участие

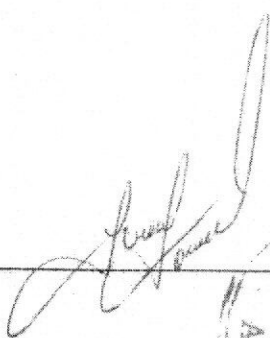
15. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване.

След датата на баланса не са настъпили събития, които да изискват корекции към 31 декември 2010 г. Не са възникнали сделки или събития от съществено значение или с необичаен характер, които по мнение на Дружеството биха рефлектирали значително върху неговия резултат за следващата финансова година.

16. Прогнози за бъдещето развитие

Дружеството Възнамерява да продължи инвестициите си във фирмите в които има вече продобито дялово участие. Инвестициите ще бъдат както капиталови, така и като заемни средства в зависимост от конкретните нужди и специфика на отраслите им.

Съвета на Директорите смята, всички средства /собствени и привлечени/ да бъдат насочени за стабилност и устойчиво развитие в условията на финансова криза.


Филип Фотев

Изпълнителен директор

