

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на

„ПРИМА ДИВЕЛОПМЪНТ" АД

за 2016 г.

Март 2017 г.

ВЪВЕДЕНИЕ

Настоящият доклад е изготвен въз основа на годишния финансов отчет на "Прима Дивелопмънт" АД (Дружеството) към 31 декември 2016 г. и на основание чл. 39 от Закона за счетоводството.

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 31.12.2016 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 31.12.2016г. са:

1. Филип Стефанов Фотев – 32.32 % от капитала.
2. „Прима Холд” ЕООД – 67.68 % 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 55 758 броя (поименни) акции с номинална стойност 100 лева
- „Прима Холд” Е ООД с 116 742 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. Петя Асенова Павлова-Ненкова.
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, Устава на Дружеството и действащото законодателство.

4. Участие на членове на СД в акционерния капитал

Филип Стефанов Фотев – Изпълнителен Директор притежава 55 758 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 2016 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 сключени трудови договори с Ана Пенчева Фотева и Петя Асенова Павлова-Ненкова.

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.

- Ана Пенчева Фотева - не участва в търговски дружества
- Петя Асенова Павлова –Ненкова – не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

Филип Стефанов Фотев – участва в Управлението на „Изгрев 16“ ООД, „Прима Холд“ ЕООД, „Зелена Черта“ ЕООД, „Изгрев Резидънс“ ООД, „Изгрев Изток“ ЕООД като Управител. Председател е на СД на „Фармацевтични заводи „Милве” АД. 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 настоящи акционери.

Към 31.12.2016 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 31.12.2016 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
Фармацевтични заводи „Милве“ АД	България	35,86%
„Брестиом“ АД	България	20%
„Трейдим“ ООД	България	20%
„Юнион Хидро“ ООД	България	20%
„Нета“ ООД	България	20%
Консорциум „Изгрев“ ДЗЗД	България	75,15%
„Изгрев 16“ ООД	България	51,45%
„Изгрев Резидънс“ ООД	България	51,45%
„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 2016 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 2016 г

„Прима Дивелопмънт“ АД приключи финансовата 2016 г. със счетоводна печалба в размер на 2547 хил.лв., след данъчно преобразуване по данъчна декларация резултата е данъчна печалба в размер на 1 778 хил. лева.

Приходи

През 2016 г. Дружеството е реализирало приходи в размер на 3213 хил.лв, представляващи:

Приходи от продажба на услуги 64 хил.лв.
Приходи от дивиденди 876 хил.лв.
Приходи от лихви 77 хил.лв.
Приходи от операции с инвестиции 2154 хил.лв.
Други приходи 42 хил.лв.

Разходи

Отчетени са разходи в размер на 489 хил.лв.

Разходи за външни услуги по обслужване на дружеството 36 хил. лв.
Разходи за персонала 17 хил. лв.
Разходи за амортизации 33 хил.лв.
Други разходи 21 хил.лв.
Финансови разходи на стойност 382 хил.лв., включващи банкови такси, разходи по валутни операции, разходи за лихви по получени заеми и разходи по операции с финансови активи.

Активи

Активите на Дружеството са финансови от участия в капиталите на дъщерни и асоциирани дружества. В края на 2016 г. дялът на дългосрочните инвестиции представлява 46.15% от общите активи на дружеството.

Към края на отчетния период Дружеството притежава дълготрайни материални активи:

Земя с балансова стойност 7 хил.лв.

Автомобили с балансова стойност 156 хил.лв.

Към 31.12.2016 г. Дружеството няма парични средства в брой, в банкови сметки има 216 хил.лв.

В края на отчетния период „Прима Дивелопмънт“ АД има предплатени разходи за бъдещи периоди в размер на 448 хил.лв. по застраховки пълно каско, гражданска отговорност и обучение.

Към датата на финансовия отчет Дружеството има вземания в размер на 11 270 хил. лв.:

Вземане на стойност 10 474 хил. лв. от предоставените дългосрочни заеми на предприятия от група и асоциирани предприятия и предприятия с малцинствено участие.

Вземания от клиенти и доставчици 2 хил.лв.

Вземане от начислени лихви по предоставени заеми на стойност 14 хил.лв. от асоциирани предприятия.

Вземане от съучастия 272 хил.лв.

Вземане ДДС 15 хил.лв.

Вземания от цесия 493 хил.лв.

Активи	31.12.2016 (хил. лв.)	31.12.2016 (%)	31.12.2015 (хил. лв.)	31.12.2015 (%)
Акции и дялови участия	10 366	46.15	13 722	85,39
Дълготрайни материални активи	163	0,73	88	0,55
Парични средства	216	0,96	150	0,93
Р-ди за бъщи периоди	448	1,99	256	1,59
Вземания	11 270	50.17	1 853	11,54
	22 463	100	16 069	100

Пасиви

През 2016 г. общото събрание на акционерите разпредели печалбата от 2015 г., като 405 хил. разпредели за допълване на фонд „Резервен“ и останалата печалба раздаде като дивидент на акционерите.

"Прима Дивелопмънт" АД има записан основен капитал към 31.12.2016 г. в размер на 17 250 хил.лв., Към края на отчетния период 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 31.12.2016 г. са в размер на 901 хил.лв. както следва:

Задължение към доставчици 7 хил. лв.

По начислен разход за 2016 г. /по договор/. на стойност 2 хил.лв.

Задължение към персонала 1 хил. лв.

Задължение по получен заем 441 хил. лв.

Задължение по лихиви върху получен заем 1хил.лв.

Данъчни задължения 179 хил.лв.

Задължение към акционерите 270 хил.лв

Пасиви	31.12.2016 (хил.лв.)	31.12.2016 (%)	31.12.2015 (хил.лв.)	31.12.2015 (%)
Собствен капитал				
Акционерен капитал	17 250	76.79	13 469	73.96
Законови резерви	1 725	7.68	1 320	7.25
Други резерви	40	0.18	40	0.25
Неразпределена печелба от мин.год.			109	0.68
Текуща печалба	2 547	11.34	570	3.55
Задължения	901	4.01	561	3.49
Общо собствен капитал и	22 463	100.00	16 069	100.00

12. Човешки ресурси

Към 31.12.2016 г. Дружеството има 3 наети лица по трудови 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
„Фармацевтични заводи „Милве“ АД	България	35,86% Ф.Фотев- Председател на СД
„Брестиом“ АД	България	20% Ф.Фотев –Председател Съвета на Директорите
„Изгрев 16“ ООД	България	Ф.Фотев –Управител

„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. ОТГОВОРНОСТИ 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 2016г. 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.

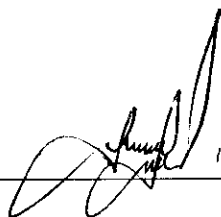
16. Прогнози за бъдещето развитие

Ръководството възнамерява да продължи да инвестира във фирмите в които има вече продобито участие. Инвестициите ще бъдат както капиталови, така и като заемни средства в зависимост от конкретните нужди и специфика 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 2016 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.

07.03.2017 г.,
София.



Филип Фотев

Изпълнителен директор