

GALAXY
INVESTMENT
GROUP

ГРУПА «ГАЛАКСИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП»

**Консолидиран доклад за дейността
през 2023 г.**

**Консолидиран финансов отчет
за годината, завършваща на 31 декември 2023 г.**

с

Доклад на независимия одитор

гр. Пловдив

Съдържание

страници

Обща информация	1
Консолидиран Доклад за дейността през 2023	1- 12
Доклад на независимия одитор до съдружниците на „ГАЛАКСИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ ООД	1-4
Консолидиран Счетоводен баланс	1
Консолидиран отчет за приходите и разходите	2
Консолидиран отчет за собствения капитал	3
Консолидиран отчет за паричните потоци	4

Пояснителни приложения към консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2023

1. Информация за дружеството	5
2. Описание на приложимата счетоводна политика	10
3. Дефиниция и оценка на елементите на консолидирания счетоводния баланс и ОПР	16
4. Дълготрайни материални активи	27
5. Дълготрайни нематериални активи	28
6. Инвестиционни имоти	28
7. Дългосрочни финансови активи	29
8. Материални запаси	30
9. Търговски и други (краткосрочни) вземания	30
10. Текущи инвестиции	31
11. Парични средства	31
12. Разходи за бъдещи периоди	31
13. Собствен капитал	32
14. Провизии и сходни задължения	32
15. Нетекущи (дългосрочни) заеми	32
16. Други нетекущи (дългосрочни) задължения	33
17. Текущи (краткосрочни) задължения по заеми	33
18. Текущи (краткосрочни) търговски задължения	34
19. Текущи (краткосрочни) задължения към свързани лица	34
20. Задължения към персонала	34
21. Задължения към осигурителни предприятия	35
22. Задължения за данъци	35
23. Други текущи (краткосрочни) задължения	35
24. Финансирания и приходи за бъдещи периоди	36
25. Приходи от продажби	36
26. Изменение на запасите от продукцията и незавършено производство	36
27. Други приходи	37
28. Финансови приходи	37

Консолидиран финансов отчет за годината завършваща на 31 декември 2023

ГРУПА „ГАЛАКСИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“

29. Разходи за суровини и материали	38
30. Разходи за външни услуги	39
31. Разходи за персонала	39
32. Други разходи	40
33. Финансови разходи	40
34. Разходи за данъци върху печалбата	41
35. Ключов управленски персонал	41
36. Събития след датата на консолидирания счетоводен баланс	41

Обща информация за Дружеството - майка „ГАЛАКСИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ ООД

Управител

Константин Константинов Бояджиев

Седалище и адрес на управление

гр. Пловдив
бул. „Дунав“ № 5

Регистър и регистрационен номер

Търговски регистър
ЕИК 115509755

КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
на ГРУПАТА „ГАЛАКСИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“
през 2023 година

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГРУПАТА

„ГАЛАКСИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ ООД е междинна - майка в състава на Група „ОРБИАС“.

1.1. Учредяване и регистрация

Групата „ГАЛАКСИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ (Групата) включва Дружеството – майка, нейните дъщерни дружества.

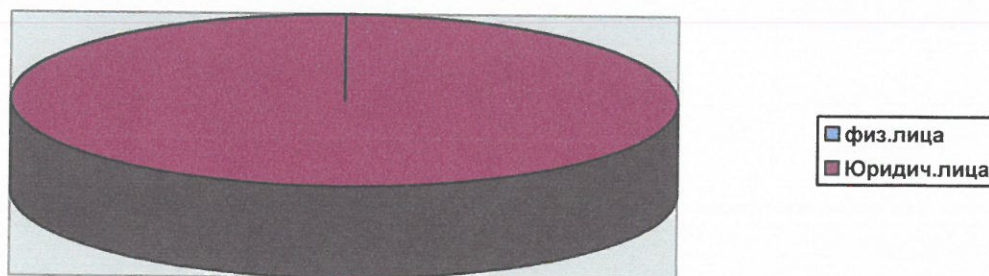
Дружеството – майка „ГАЛАКСИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ е дружество с ограничена отговорност, със седалище и адрес на управление в гр. Пловдив, бул. „Дунав“ № 5 и е вписано в търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 115509755.

1.2. Собственост и управление на дружествата от Групата

Капиталът на дружеството - майка е в размер на 33 099 хил. лв., разпределен в 132 395 дяла и е внесен напълно към 31 декември 2023 година.

Основното участие Съдружниците към 31.12.2023 година е както следва:

Вид съдружник	брой дяла	% на участието в основния капитал
1. Юридически лица	132 395	100.00
Общо	132 395	100.00



Собствеността на „ГАЛАКСИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ ООД към 31.12.2023 г. е както следва:

„ОРБИАС“ ЕООД – 79 437 дяла – 60 %

„СОЛАТЕР“ ЕООД – 52 958 дяла – 40 %

1.3. Структура на Групата

През 2023 г. „ГАЛАКСИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ ООД продаде участията си в дъщерните „ПЕЩЕРА ТУРИСТ“ ООД и „РОЯЛ ГАРДЪН III“ ООД, както и в асоциираното „ПРАЙМ-ДС“ ООД

Към 31 декември 2023 година Групата включва „ГАЛАКСИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ като Дружество – майка и посочените по-долу дъщерни дружества.

Дъщерните дружества в Групата са:

- „ДРИЙМВИЛ“ ООД - със седалище и адрес на управление – гр. Пловдив, бул. „Дунав“ № 5; Участие в капитала – 95%
- „СИТИ ИНВЕСТМЪНТ“ ООД - със седалище и адрес на управление – гр. Пловдив, бул. „Дунав“ № 5; Участие в капитала - 80%
- „ОФИС ПАРК ПЛОВДИВ“ ЕООД - със седалище и адрес на управление – гр. Пловдив, бул. „Дунав“ № 5; Участие в капитала - 100%
- „ЛЕНД ГРУП КЪМПАНИ“ ЕООД - със седалище и адрес на управление – гр. Пловдив, бул. „Дунав“ № 5; Участие в капитала - 100%
- „ПРАЙМ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ООД - със седалище и адрес на управление – гр. Пловдив, бул. „Дунав“ № 5; Участие в капитала - 80%
- „НМ 151“ ООД - със седалище и адрес на управление – гр. Пловдив, бул. „Дунав“ № 5; Участие в капитала - 80%
- „Rasasso Anstalt“ - със седалище и адрес на управление – 9490 Vaduz, Lichtenshtein; Участие в капитала - 100%
- „ДАУНТАУН РОЯЛ ЕСТЕЙТС“ ЕООД - със седалище и адрес на управление – гр. Пловдив, бул. „Дунав“ № 5; Участие в капитала - 100%

Дъщерните дружества се ръководят от Управителите, както следва:

- „ДРИЙМВИЛ“ ООД	Константин Бояджиев
- „СИТИ ИНВЕСТМЪНТ“ ООД	Константин Бояджиев
- „ОФИС ПАРК ПЛОВДИВ“ ЕООД	Константин Бояджиев
- „ЛЕНД ГРУП КЪМПАНИ“ ЕООД	Константин Бояджиев
- „ПРАЙМ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ООД	Константин Бояджиев
- „НМ 151“ ООД	Константин Бояджиев
- „Rasasso Anstalt“	Константин Бояджиев
- „ДАУНТАУН РОЯЛ ЕСТЕЙТС“ ЕООД	Константин Бояджиев

1.4. Предмет на дейност на Групата

Основната дейност на дружествата от Групата е както следва :

Дружество - майка

Основната дейност на дружеството е: Инвестиране в строителство на хотелски, вилни и жилищни комплекси от смесен тип, продажба на апартаменти в тях; хотелиерство в собствена и наета база, управление на чужда собственост; отдаване под наем на търговски обекти – магазини, ресторанти, офиси и други.

Дейността се осъществява основно на територията на КК Слънчев бряг – в комплексите «Роял Бийч Барселo», «Роял Сън» и «Оазис ВИП клуб» и на територията на

гр. Пловдив, където е Централният офис на дружеството. В гр. Пловдив дейността се развива в комплекс «Роял Сити», където се продават жилища и се отдават под наем както жилища, така и търговски обекти – магазини, ресторанти, офиси.

Дриймвил ООД

Предмет на дейност – инвестиране в изграждане на вилни селища с цел продажба, отдаване на търговски площи под наем.

СИТИ ИНВЕСТМЪНТ ООД

Дружеството развива дейност по отдаване на собствени имоти под наем.

Офис Парк Пловдив ЕООД

ОФИС ПАРК ПЛОВДИВ ЕООД е създадено с цел разработване на концепция и осъществяване на инвестиционен проект за изграждане на офис сграда на територията на ЖК „Отдых и култура“, гр. Пловдив за реализиране на офисни площи, чрез отдаването им под наем.

Дружеството изгради и успешно експлоатира две модерни офис сгради от клас А, средище на дружества от IT-индустрията.

Ленд Груп Къмпани ООД

Основната дейност на дружеството според дружествения договор е: Посредничество и консултации при продажбата недвижими имоти, земеделски земи, покупко – продажба, отдаване под наем и аренда на недвижими имоти и земеделски земи.

Прайм Дивелъпмънт ЕООД

Основната дейност на дружеството е строеж и обзавеждане на жилищни комплекси с цел продажба.

Дейността по реализация на жилищен проект „Роял Гардън“ се осъществява на собствени за дружеството парцели, намиращи се в привлекателен квартал в гр. Пловдив. Дружеството успешно реализира два проекта.

НМ 151 ООД

„НМ151“ ООД разработва концепция за осъществяване на инвестиционен проект за изграждане на жилищен квартал в гр. София. Проектът ще се реализира върху собствени поземлени имоти чрез възлагане.

Разработен е мастър план за урбанизиране на терен от 157 дка. Ще се развие територия с основно жилищна функция, която да предоставя завършена и благоприятна среда за градски живот, съчетавайки в непосредствена близост – жилища, забавления, спорт, рекреация. Разположението на сградите вътре в поземлените имоти е съобразено с ГУМ, ослънчване и гледки към планината. За обезпечаване на спомагателните на жилищната функции вътре в територията се предвиждат самостоятелни поземлени

имоти за обществено обслужване, спорт, рекреация за ползване от живущите в рамките на проекта и външни посетители. Идеята е заложено съседството с бъдещ ритейл парк, който ще бъде реализиран в североизточния край на територията. Проектът ще бъде изграден на етапи. Мастър планът представлява една завършена територия, в която всеки следващ етап трябва да не компрометира комфорта на обитаване на предходните и се вписва естествено в изграденото до момента.

Деятелността се ръководи от офис в гр. Пловдив, бул. «Дунав», № 5.

ДАУНТАУН РОЯЛ ЕСТЕЙТС ЕООД

Дружеството стопанисва и отдава под наем собствени недвижими имоти.

RASASSO ANSTALT

Дружеството е регистрирано в Лихтенщайн, със седалище във Вадуц.

Дъщерни дружества на „Rasasso Anstalt“ са:

Уърлд Трейд Къмпани ЕАД

„Уърлд Трейд Къмпани“ ЕАД е образувано с по фирмено дело № 17654/1994 на Софийски Градски съд - Фирмено отделение. Основният капитал на Дружеството е в размер на 50 000 /петдесет хиляди/ лв., разделен на 5 000 /пет хиляди/ обикновени, поименни акции с право на глас с номинал от 10 /десет/ лв. всяка.

Едноличен собственик на капитала на Дружеството е „Расасо Анщалт“, Лихтенщайн. Дружеството е с едностепенна система на управление.

Към 31.12.2023 г. съветът на директорите се състои от: Константин Бояджиев, Сета Харутюнян и Искрен Климентов.

Глобъл Пропъртиз Лимитид (Бългaрия) ЕООД

„Глобъл Пропъртиз Лимитид (България)“ ЕООД („Дружеството“) е еднолично дружество с ограничена отговорност, учредено на 25.4.2013 година и вписано от търговския регистър към Агенцията по вписванията на 7.5.2013 година с идентификационен номер 202558970. Дружеството е със седалище и адрес на управление София, район Триадица, бул. „България“ № 1.

На 27-ми август 2015 година е осъществено вливането на „Компания за луксозни хотели“ ЕООД в Дружеството, с което дъщерното дружество престава да съществува.

Основната дейност на Дружеството е хотелиерска и ресторантьорска дейност, инвестиции в недвижими имоти и всяка друга незабранена от закона дейност. Дружеството е собственик на хотел Хилтън София („Хотелът“). Хотелът се управлява от оператора Hilton Worldwide Manage Limited, който действа от името и за сметка на Дружеството. Датата на откриване на хотел Хилтън София е 1.4.2001.

Дружеството се управлява и представлява от г-н Искрен Климентов - управител.

Интерхотел Гранд – Хотел София АД

„Интерхотел Гранд - Хотел София“ АД е регистрирано в Софийски градски съд, България. Дружеството е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 831642594. Дружеството притежава 5-звездният хотел ИнтерКонтинентал София. Главният офис на Дружеството се намира в Хотела, на адрес: площад Народно събрание № 4, София, България. Дружеството няма регистрирани клонове в страната и в чужбина. На 20 ноември 2015 г. Дружеството е подписало Договор за управление с InterContinental Hotels Group („Операторът“), съгласно който Дружеството предоставя на Оператора изключителното право да ръководи и контролира управлението и работата на Хотела, включително назначаване на служители в Дружеството, сключване на договори от името и за сметка на Дружеството, изготвянето на бюджет за дейността и план за разходване на средствата преди началото на всяка финансова година. В замяна на предоставените услуги по този договор, Хотелът заплаща на Оператора възнаграждения за управление и маркетинг, както и такса резервации. Договорът е сключен за период от 30 години и влиза в сила от 22 март 2018 г. Във връзка с ребрандирането на хотела, през периода 2016 - 2018 г. е направена пълна реновация и разширяване с допълнителни 57 помещения. Договорът с предходния оператор (Резидор Хотелс Груп) е прекратен на 25 декември 2017 г. Хотелът е отворен за гости под бранда „InterContinental Sofia“ на 22 март 2018 г.

„Интерхотел Гранд - Хотел София“ АД има едно дъщерно дружество – „И Ар Би Пропърти Сървисиз София“ ЕАД.

И Ар Би Пропърти Сървисиз София ЕАД

„И Ар Би Пропърти Сървисиз София“ ЕАД е регистрирано на 2.09.2005 г. с основна дейност включваща: оценителска дейност, посредническа дейност при операции с недвижими имоти, управление на недвижими имоти и други подобни.

Дружеството е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 131476831. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. София, пл. Народно събрание № 4. Името на Дружеството е променено през 2013 г. от „И Еф Джи Пропърти Сървисиз София“ АД на „И Ар Би Пропърти Сървисиз София“ АД. През януари 2018 г. Юробанк България АД придобива 100 % от капитала на Дружеството, като от юни 2018 г. то става еднолично акционерно дружество (не се променя фирмата на Дружеството).

Дружеството е с едностепенна система на управление, включваща Съвет на директорите, избирани с мандат от три години.

Към 31.12.2023 г. членове на Съвета на директорите са: • Искрен Климентов • Константин Бояджиев • Марияна Груйчева.

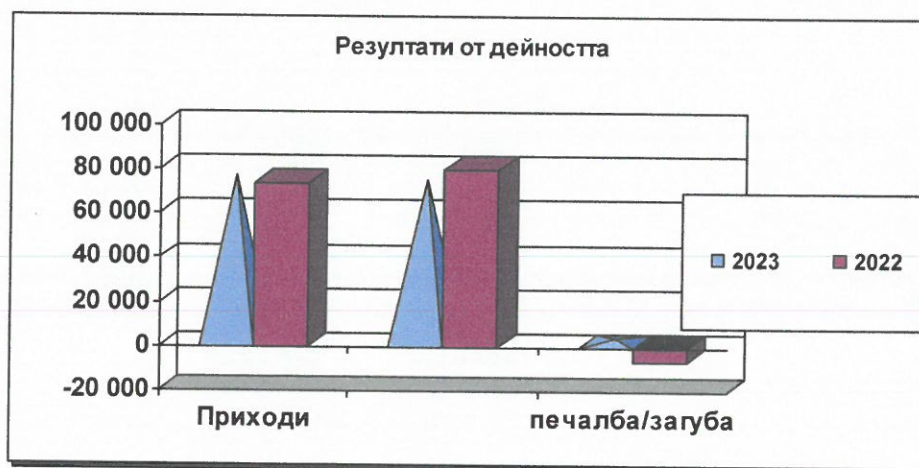
Дружеството се представлява от Искрен Климентов.

Регистрираният капитал на Дружеството възлиза на 1 000 хил. лв. Едноличен собственик на капитала на Дружеството от 30.12.2019 г. е „Интерхотел Гранд – Хотел София“ АД.

2. Резултати от дейността на Групата и финансовото състояние

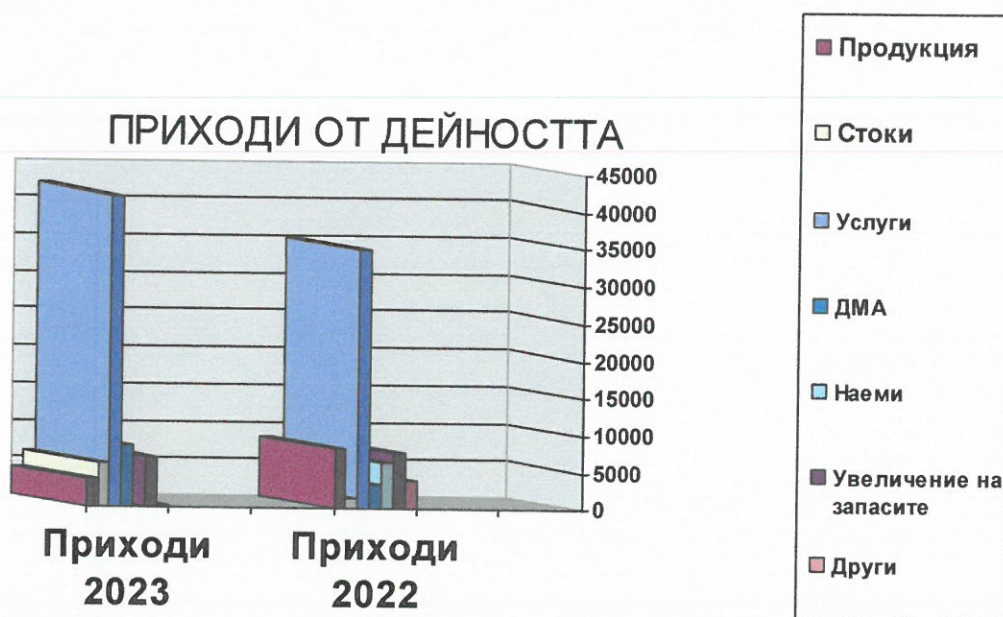
Резултатите от дейността на Групата за 2023 г. са положителни – балансова печалба в размер на 2 287 хил. лв., като балансовата загуба за 2022 г. е в размер на 6 887 хил. лв.

Показатели	2023 г. BGN'000	2022 г. BGN'000	Относителен дял (%) на текущата спрямо предходната година
Общо приходи	73 926	73 877	100.07
Общо разходи	72 426	80 519	89.95
Счетоводна печалба/загуба	1 500	(6 642)	0.00
Разход за данъци	687	32	2 146.88
Балансова печалба/загуба	771	(6 887)	0.00



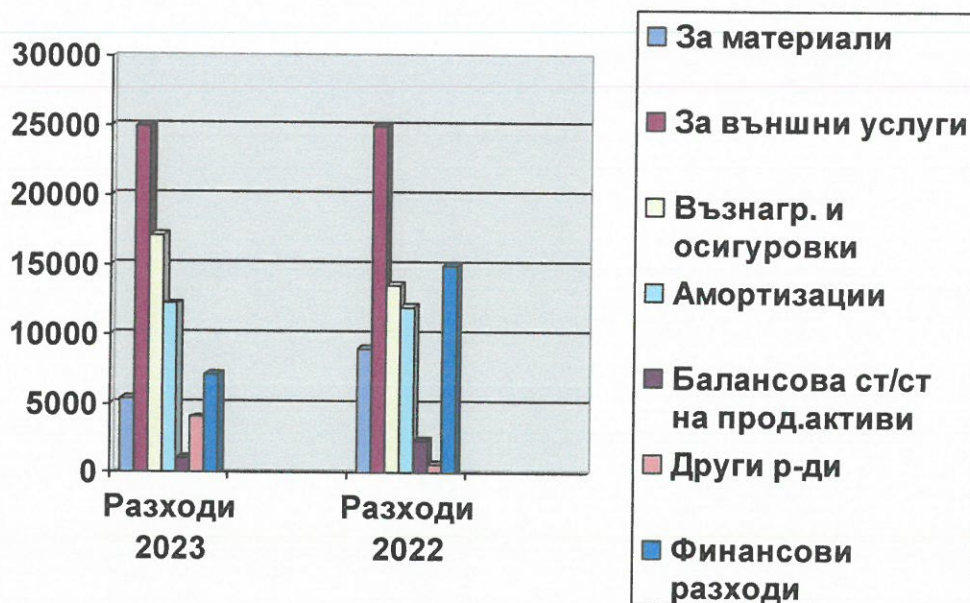
Приходите от дейността на Групата са формирани от:

Приходи	2023 г. BGN'000	2022 г. BGN'000	Относителен дял (%) на текущата спрямо предходната година
От продажба на продукция	3 787	8 081	46.86
От продажба на стоки	6 021	1 445	416.68
От услуги	41 848	34 748	120.43
От наеми на ДМА и други активи	0	6 203	0.00
От продажба на ДМА	8 422	3 583	235.05
Увеличение на запасите от продукция	6 837	7 593	90.04
От други приходи	349	3 519	9.92
Общо:	67 264	65 172	103.21



Разходите на Групата са формирани от разходи за:

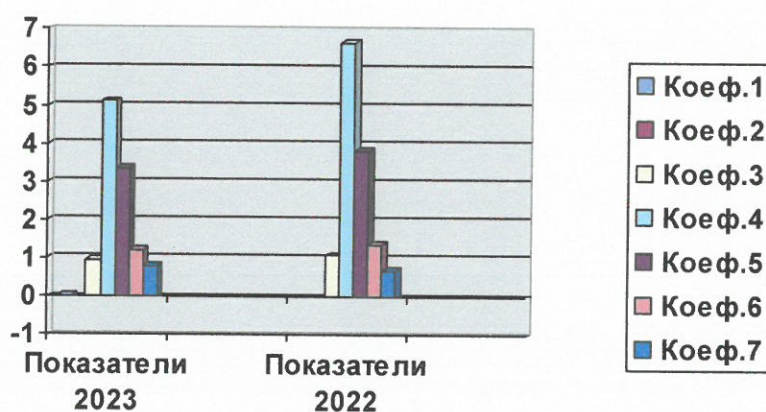
Разходи	2023 г. BGN'000	2022 г. BGN'000	Относителен дял (%) на текущата спрямо предходната година
Намаление на запасите	1 574	2 935	53.63
За материали	5 383	8 934	60.25
За външни услуги	24 992	25 062	99.72
За възнаграждения и осигуровки	17 114	13 523	126.55
За амортизации	12 213	11 981	101.94
Други разходи	2929	698	419.63
Балансова стойност на продадените активи	1 114	2 435	45.75
Финансови разходи	7 107	14 951	47.54
Общо:	72 246	80 519	89.73



Финансови показатели от дейността на Групата

2023 г. 2022 г.

1. Коефициент на рентабилност на приходите от продажби	=	0.03	(0.01)
2. Коефициент на рентабилност на собствения капитал	=	0.00	(0.03)
3. Ефективност на приходите от дейността	=	0.98	1.09
4. Коефициент на обща ликвидност	=	5.12	6.66
5. Коефициент на бърза ликвидност	=	3.38	3.82
6. Коефициент на финансова автономност	=	1.23	1.40
7. Коефициент на задлъжнялост	=	0.82	0.71



3. Капиталови ресурси и инвестиции на Групата

През 2023 година в Групата са придобити материални дълготрайни активи на обща стойност 31 848 хил. лв. Те обезпечават дейността на Групата с нови земи за строеж, разширяване на търговските площи, подsigуряват нови транспортни средства, модернизиране на компютърната техника и материалната база на хотелските комплекси.

Финансирането е от собствени на Групата средства и от банков кредит.

4. Показатели, свързани с консолидирания счетоводен баланс

Общата стойност на активите по консолидирания счетоводен баланс за 2023 година е 416 078 хил. лв. и 379 070 хил. лв. за 2022 година, или нетното им изменение е увеличение с 37 008 хил. лв.

През 2023 г. Групата продаде участието си във „РОЯЛ ГАРДЪН III“, „Център Пойнт“, „Пещера Турист“ и „Прайм ДС“.

Структурата на активите и изменението им през 2023 г., спрямо 2022 г. е както следва:

№	Активи	Балансова стойност BGN'000		Относителен дял (%) спрямо общата стойност на активите	
		2023	2022	2023	2022
I.	Нетекущи (дълготрайни активи)	307 682	295 781	73.95	78.03
II.	Текущи (краткотрайни активи)	108 396	83 289	26.05	21.97

Пасивите на консолидирания счетоводен баланс включват следните позиции:

№	Пасиви	Балансова стойност BGN'000		Относителен дял (%) спрямо общата стойност на пасивите	
		2023	2022	2023	2022
I.	Нетекущи (дългосрочни пасиви)	155 569	142 951	88.01	91.96
II.	Текущи (краткосрочни пасиви)	21 188	12 509	11.99	8.04

5. Човешки ресурси

Средно списъчния състав на персонала през 2023 година е 499 бр., спрямо 515 бр. за 2022 г.

6. Информация за важните събития, настъпили след датата на съставяне на консолидирания годишен финансов отчет

Първите месеци на 2024 г. потвърдиха положителната насока за развитие на дейността на Групата, така както беше и през последното тримесечие на 2023 г. Нашите очаквания са за една добра година за Групата ни. Нямаме индикации за проблеми в областта на дейностите ни.

7. Планирана стопанска политика през следващата година

Ръководството няма планове или намерения, които да предвиждат преустановяване или съществено ограничение на мащабите на дейността и или реструктуриране на Групата в обозримо бъдеще. Според най-добрата преценка на ръководството не съществуват външни или вътрешни фактори от оперативно, финансово или друго естество, които да налагат планиране и/или предприемане на действия в този аспект.

8. Научноизследователска и развойна дейност

Групата не е в състояние самостоятелно да финансира фундаментални научно-изследователски проекти.

9. Управление

Съгласно действащият Търговски закон в България към 31.12.2023 г. Дружеството – майка „ГАЛАКСИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ ООД се управлява от Управител.

Управител на Дружеството - майка е Константин Константинов Бояджиев.

10. Наличие на клонове на дружеството на Групата

Дружествата от Групата нямат регистрирани клонове за осъществяване на дейността си.

11. Взаимоотношения с други свързани дружества

11.1. Контролирани дружества

„Галакси Инвестмънт Груп“ ООД има значително участие в следното дружество:

Бора Консулт 2002 ООД – 50% - с предмет на дейност хотелиерство, ресторантьорство и продажба на апартаменти. Дейността си дружеството осъществява в КК «Слънчев бряг» - апартхотел «Маджестик».

11.2. Други участващи дружества

С дружествата «Орбиас» ЕООД и «Солатер» ЕООД, които имат квоти в капитала на дружеството-майка, не сме осъществявали икономически взаимоотношения.

12. Отговорности на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя консолидиран финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и точна представа за нейното финансово състояние към края на годината, финансовото представяне на Групата и паричните потоци, които генерира.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвяне на консолидирания годишен финансов отчет към 31.12.2023 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като консолидирания финансов отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното използване на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

Управител

Константин Константинов Бояджиев

18 септември 2024 г., гр. Пловдив