

Консолидиран финансов отчет за годината,
завършваща на 31 декември 2018

КОНСОЛИДИРАН СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС	1
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ	2
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	3
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	4

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА,
ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2018**

1. КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГРУПАТА	7
2. ОПИСАНИЕ НА ПРИЛОЖИМАТА СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА НА ГРУПАТА	7
3. ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА КОНСОЛИДИРАНИЯ СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС И КОНСОЛИДИРАНИЯ ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ	15
4. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	23
5. ДЪЛГОТРАЙНИ НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	24
6. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	24
7. ДЪЛГОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ	25
8. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОСРОЧНИ) ВЗЕМАНЯ	26
9. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ	26
10. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ (КРАТКОСРОЧНИ) ВЗЕМАНЯ	26
11. ТЕКУЩИ ИНВЕСТИЦИИ	27
12. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА	27
13. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ	27
14. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	27
15. ПРОВИЗИИ И СХОДНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	28
16. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОСРОЧНИ) ЗАЕМИ	28
17. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА ПРИ ПЕНСИОНИРАНЕ	29
18. ДРУГИ НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОСРОЧНИ) ЗАДЪЛЖЕНИЯ	29
19. ТЕКУЩИ (КРАТКОСРОЧНИ) ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЗАЕМИ	30
20. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЛИЗИНГОВИ ДОГОВОРИ	30
21. ТЕКУЩИ (КРАТКОСРОЧНИ) ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	30
22. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА	30
23. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ОСИГУРИТЕЛНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	31
24. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАΝЪЦИ	31
25. ДРУГИ ТЕКУЩИ (КРАТКОСРОЧНИ) ЗАДЪЛЖЕНИЯ	31
26. ФИНАНСИРАНИЯ И ПРИХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ	32
27. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ	32
28. ИЗМЕНЕНИЕ НА ЗАПАСИТЕ ОТ ПРОДУКЦИЯ И НЕЗАВЪРШЕНО ПРОИЗВОДСТВО	32
29. ДРУГИ ПРИХОДИ	32
30. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ	33
31. РАЗХОДИ ЗА СУРОВИНИ И МАТЕРИАЛИ	33
32. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ	33
33. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНА	34
34. РАЗХОДИ ЗА ОБЕЗЦЕНКА	34
35. ДРУГИ РАЗХОДИ	35

36. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ	35
37. РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА	35
38. ПАСИВИ И АКТИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ	36
39. СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ С ТЯХ	36
40. КЛЮЧОВ УПРАВЛЕНСКИ ПЕРСОНАЛ	37
41. ПОЕТИ АНГАЖИМЕНТИ И УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	37
42. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА КОНСОЛИДИРАНИЯ СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС	37

ГРУПА "ГАЛАКСИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП" ООД

Търговски регистър ЕИК 115509755

Пловдив бул."Дунав" № 5

КОНСОЛИДИРАН СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
на ГРУПА "ГАЛАКСИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП" ООД
към 31.12.2018 година

АКТИВ			
Раздели, групи, статии	Приложения	BGN'000	
		2018	2017
Записан, но не внесен капитал			
<i>Нематериални активи</i>			
Продукти от развойна дейност			
концесии, патенти, лицензии, търговски марки, програмни продукти	5	616	1 485
и други подобни права и активи	5	64 011	60 418
Търговска репутация		64 627	61 903
<i>Общо за група:</i>			
Земни и сгради, включително ограничени вещни права в т.ч.	4	129 107	112 710
- земи		38 007	35 526
- сгради		91 100	77 184
Машини, производствено оборудване и апаратура	4	4 867	5 106
Съоръжения и други	4	31 072	20 522
Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	4	12 778	34 103
<i>Общо за група:</i>		177 824	172 441
Акции и дялове в предприятия от група			
Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия	7.1	18 004	11 779
Дългосрочни инвестиции	6	10 127	10 235
Други заеми	7.2	35 193	57 286
- номинална стойност хил. лв.		x	x
<i>Общо за група:</i>		63 324	79 300
<i>Отсрочени данъци:</i>	37	126	49
Общо за раздел:		305 901	313 693
<i>Материални запаси</i>			
Суровини и материали	9	916	659
Незавършено производство	9	10 966	1 523
Продукция и стоки, в т.ч.:	9	10 962	14 605
- продукция		9 599	11 888
- стоки		1 363	2 717
Предоставени аванси		355	1 090
<i>Общо за група:</i>		23 199	17 877
Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.:	8,10	23 191	7 438
- над 1 година	8	19 089	477
Други вземания, в т.ч.:	10	51 138	34 517
<i>Общо за група:</i>		74 329	41 955
Акции и дялове в предприятия от група			
- номинална стойност хил. лв.		x	x
Други инвестиции	11	4 478	4 240
<i>Общо за група:</i>		4 478	4 240
<i>Парични средства, в т.ч.:</i>			
- в брой	12	1 460	3 380
- в безсрочни сметки (депозити)	12	22 875	37 953
<i>Общо за група:</i>		24 335	41 333
Общо за раздел:		126 341	105 405
Разходи за бъдещи периоди	13	954	891
Сума на актива		433 196	419 989

ГРУПА "ГАЛАКСИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП" ООД

Търговски регистър ЕИК 115509755

Пловдив бул."Дунав" № 5

КОНСОЛИДИРАН СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
на ГРУПА "ГАЛАКСИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП" ООД
към 31.12.2018 година
ПАСИВ

Раздели, групи, статии	Приложения	BGN'000	
		2018	2017
Собствен капитал			
Записан капитал	14	26 479	26 479
Премии от емисии			
Законови резерви		137	137
Резерв, свързан с изкупени собствени акции			
Други резерви	14	26 852	22 940
Общо за група:		26 989	23 077
- неразпределена печалба		222 133	219 744
- непокрита загуба		-15 425	-4 807
Общо за група:		206 708	214 937
Текуща печалба (загуба)		7 685	-14 456
Собствен капитал, непринадлежащ на групата		1 671	1 753
Общо за раздел:		269 532	251 790
Провизии за пенсии и други подобни задължения	15,17	460	332
Провизии за данъци, в т.ч.:	15	1 740	1 765
- отсрочени данъци		1 740	1 765
Общо за раздел:		2 200	2 097
Търговски заеми, в т.ч.:		53 072	52 611
- до 1 година	19		9
- над 1 година	16	53 072	52 602
Задължения към финансови предприятия, в т.ч.:		70 075	82 822
- до 1 година	19	5 565	5 053
- над 1 година	16	64 510	77 769
Получени аванси, в т.ч.:		2 673	3 039
- до 1 година	21	674	705
- над 1 година	18	1 999	2 334
Задължения към доставчици, в т.ч.:		3 544	3 094
- до 1 година	21	2 078	1 858
- над 1 година	18	1 466	1 236
Задължения към предприятия от група			
- до 1 година			
- над 1 година			
Задължения, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:	21	3 747	
- до 1 година		3 747	
Други задължения, в т.ч.:	18,20-25	4 425	4 810
- до 1 година	20-25	3 793	4 173
- над 1 година	18	632	637
- към персонала в т.ч.	22	1 060	745
-- до 1 година		1 060	745
- осигурителни задължения, в т.ч.:	23	248	167
-- до 1 година		248	167
- данъчни задължения, в т.ч.:	24	895	574
-- до 1 година		895	574
Общо за раздел, в т.ч.:		137 536	146 376
- до 1 година		15 857	11 798
- над 1 година		121 679	134 578
Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т.ч.		23 928	19 726
- приходи за бъдещи периоди	26	23 928	19 726
Сума на пасива		433 196	419 989

Приложенията от страница 5 до страница 37 са неразделна част от финансовия отчет.


 Сигнатурен
 Константин Константинов Бояджиев
 Съставител
 Светлана Костадинова Георгиева

Пловдив бул. "Дунав" № 5

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
на ГРУПА "ГАЛАКСИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП" ООД
за 2018 година

Наименование на приходите и разходите	Приложения	BGN'000	
		2018	2017
Приходи			
<i>Нетни приходи от продажби на:</i>			
Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	27	65 997	56 133
а) продукция		5 395	9 207
б) стоки		8 246	5 372
в) услуги		52 356	41 554
Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство	28	7 471	400
Други приходи, в т.ч.:	29	3 236	1 600
- приходи от финансиране			12
<i>Общо приходи от оперативна дейност</i>		76 704	58 133
<i>Финансови приходи</i>			
Приходи от участия в асоциирани и смесени предприятия		4 628	2 038
- приходи от участия в предприятия от група		4 628	2 038
Приходи от други инвестиции и заеми, признати като нетекущи (дългосрочни) активи		258	995
Печалба/(загуба) от асоциирани предприятия			
Други лихви и финансови приходи, в т.ч.:	30	2 027	3 873
а) положителни разлики от операции с финансови активи			43
б) положителни разлики от промяна на валутни курсове		2	3
<i>Общо финансови приходи</i>		6 913	6 906
Загуба от обичайна дейност			13 723
<i>Общо приходи</i>		83 617	65 039
Счетоводна загуба			13 723
Загуба			14 456
Всичко приходи		83 617	79 495
РАЗХОДИ			
Наименование на приходите и разходите	Приложения	BGN'000	
		2018	2017
Разходи			
<i>Разходи за оперативна дейност</i>			
Намаление на запасите от продукция и незавършено производство	28		1 085
Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:		34 549	24 749
а) суровини и материали	31	6 392	5 850
б) външни услуги	32	28 157	18 899
Разходи за персонала, в т.ч.:	33	13 707	11 972
а) разходи за възнаграждения		11 358	9 958
б) разходи за осигуровки, в т.ч.:		2 349	2 014
- осигуровки, свързани с пенсии		1 715	1 470
Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:		9 022	21 535
а) разходи за амортизация и обезценка в т.ч.:		8 637	9 091
- разходи за амортизация	4-6	8 637	9 091
б) разходи от обезценка на текущи (краткотрайни) активи		385	12 444
Други разходи, в т.ч.:	35	12 572	8 437
а) балансова стойност на продадените активи		10 277	5 540
<i>Общо разходи за оперативна дейност</i>		69 850	67 778
Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи, в т.ч.:	36	81	61
- отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	36	32	61
Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:	36	5 675	10 923
<i>Общо финансови разходи</i>		5 756	10 984
Печалба от обичайна дейност		8 011	
<i>Общо разходи</i>		75 606	78 762
Счетоводна печалба		8 011	
Разходи за данъци от печалбата	37	408	756
Печалба			1 085
Печалба /загуба, непринадлежаща на групата			-23
Всичко разходи		83 617	79 495

Приложенията от страница 5 до страница 37 са неразделна част от финансовия отчет.

Управител

Съставител



Пловдив бул."Дунав" № 5

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
на ГРУПА "ГАЛАКСИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП" ООД
за 2018 година

BGN'000

Показатели	Записан капитал	Премии от емисии	Резерв от последващи оценки	Резерви				Финансов резултат от минали години		Текуща печалба/загуба	Собствен капитал, непринадлежащ на групата	Общо собствен капитал
				Законови	Резерв, свързан с изкупени собствени акции	Резерв, съгласно учредителен акт	Други резерви	Неразпределена печалба	Непокрита загуба			
Салдо в началото на отчетния период	26 479			137			22 940	219 744	-4 807	-14 456	1 753	251 790
Промени в счетоводната политика												
Грешки												
Салдо след промени в счетоводната политика и грешки	26 479			137			22 940	219 744	-4 807	-14 456	1 753	251 790
Изменения за сметка на собствениците, в т.ч.:									-14 456	14 456		
- увеличение									-14 456	14 456		
- намаление												
Финансов резултат за текущия период										7 685	-82	7 603
Разпределения на печалбата, в т.ч.:												
- за дивиденди												
Покриване на загуба								-3 838	3 838			
Последващи оценки на активи и пасиви												
- увеличение												
- намаление												
Други изменения в собствения капитал							3 912	6 227				10 139
Салдо към края на отчетния период	26 479			137			26 852	222 133	-15 425	7 685	1 671	269 532
Промени от преводи на годишни финансови отчети на предприятия в чужбина												
Собствен капитал към края на отчетния период	26 479			137			26 852	222 133	-15 425	7 685	1 671	269 532

СС" I т. 22.4. "Увеличението на неразпределената печалба в резултат на отписване на резерв от последващи оценки на активите и пасивите се посочва в статия "Други изменения в собствения капитал".

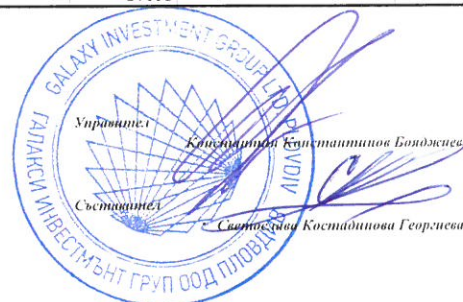
Приложенията от страница 5 до страница 37 са неразделна част от финансовия отчет.

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
на ГРУПА "ГАЛАКСИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП" ООД
за 2018 година

BGN'000

Наименование на паричните потоци	2018			2017		
	постъпления	плащания	нетен поток	постъпления	плащания	нетен поток
Парични потоци от основна дейност						
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	33 027	28 208	4 819	32 883	24 302	8 581
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения		11 931	-11 931	1	10 279	-10 278
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни					26	-26
Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики					4	-4
Платени и възстановени данъци от печалбата		602	-602		580	-580
Други парични потоци от основна дейност	4 579	3 959	620	1 830	4 049	-2 219
Всичко парични потоци от основна дейност	37 606	44 700	-7 094	34 714	39 240	-4 526
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	6 490	3 937	2 553	3 871	3 769	102
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	4 628		4 628	2 056		2 056
Парични потоци от бизнескомбинации - придобивания					5	-5
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност	11 118	3 937	7 181	5 927	3 774	2 153
Парични потоци от емитиране и обратно придобиване на ценни книжа						
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	45 620	63 883	-18 263	130 004	115 383	14 621
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	2 321	65	2 256	2 166	791	1 375
Плащания на задължения по лизингови договори		997	-997		1 774	-1 774
Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики	2	14	-12	2	14	-12
Други парични потоци от финансова дейност		69	-69	1	75	-74
Всичко парични потоци от финансова дейност	47 943	65 028	-17 085	132 173	118 037	14 136
Изменение на паричните средства през периода	96 667	113 665	-16 998	172 814	161 051	11 763
Парични средства в началото на периода			41 333			29 570
Парични средства в края на периода			24 335			41 333

Приложенията от страница 5 до страница 37 са неразделна част от финансовия отчет.



**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА,
ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2018**

1. КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГРУПАТА

1.1. Учредяване и регистрация

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

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 115 509 755

1.2. Собственост и управление на дружествата от Групата

През 2018 година не е извършвана промяна в собствеността на Дружеството- майка „ ГАЛАКСИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП “.

Капиталът на дружеството-майка е в размер на 26 479 хил. лв., разпределен в 105 916 дяла и е внесен напълно към 31 декември 2018 година.

Дружествения капитал към 31 декември 2018 г. е разпределен както следва:

	брой акции, (дялове)	%
Физически лица	72 958	68.88
Юридически лица	32 958	31.12

Дружеството- майка се представлява и управлява от Управителя.

Консолидираният финансов отчет на „ГАЛАКСИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ ООД /Дружеството - майка/ за годината, приключваща на 31 декември 2018 година е одобрен за издаване, съгласно решение на Управителя от 30 септември 2019 година.

Дъщерните дружества се ръководят от Управителите, както следва:

ГРУПА „ГАЛАКСИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП ”

- „ДРИЙМВИЛ“ ООД	Дора Алдимирома и Константин Бояджиев
- „СИЙ ГРУП“ ООД	Тодор Йорданов
- „ОФИС ПАРК ПЛОВДИВ“ ЕООД	Константин Бояджиев
- „ПЕЩЕРА ТУРИСТ“ ООД	Иван Папазов
- „ЛЕНД ГРУП КЪМПАНИ“ ЕООД	Константин Бояджиев
- „ПРАЙМ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕООД	Константин Бояджиев
- „ОРИА ПРОПЪРТИС“ ЕООД	Евелина Петрова
- „Rasasso Anstalt“	Константин Бояджиев

1.3. Структура на Групата

Към 31 декември 2017 година Групата включва „ГАЛАКСИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ като Дружество – майка и посочените по-долу дъщерни дружества.

Дъщерните дружества в Групата са:

- „ДРИЙМВИЛ“ ООД – търговско дружество със седалище и адрес на управление – гр.Пловдив, бул. „ Дунав“ № 5; Участие в капитала - 93%
- „СИЙ ГРУП“ ООД – търговско дружество със седалище и адрес на управление – гр.Пловдив, бул. „ Дунав“ № 5; Участие в капитала - 85%
- „ОФИС ПАРК ПЛОВДИВ“ ЕООД – търговско дружество със седалище и адрес на управление – гр. Пловдив, бул. „ Дунав“ № 5; Участие в капитала - 100%
- „ПЕЩЕРА ТУРИСТ“ ООД – търговско дружество със седалище и адрес на управление – гр. Пещера, ул. „ Михаил Такев “ № 177; Участие в капитала - 67%
- „ЛЕНД ГРУП КЪМПАНИ“ ЕООД – търговско дружество със седалище и адрес на управление – гр. Пловдив, бул. „ Дунав“ № 5; Участие в капитала - 100%
- „ПРАЙМ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕООД – търговско дружество със седалище и адрес на управление – гр. Пловдив, бул. „ Дунав“ № 5; Участие в капитала - 100%
- „ОРИА ПРОПЪРТИС“ ЕООД – търговско дружество със седалище и адрес на управление – гр. Пловдив, бул. „ Дунав“ № 5; Участие в капитала - 100%
- „Rasasso Anstalt“ – търговско дружество със седалище и адрес на управление – 9490 Vaduz, Lichtenshtein; Участие в капитала - 100%

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 Барсело», «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 на апартаментите в тях, стопанисване у управление на същите, хотелиерство, отдаване на търговски площи под наем. Това се извършва в изградени 15 комплекса, отличаващи се с високо качество на строителството и хотелски мениджмънт на територията на Слънчев бряг – комплексите „Голдън Дриймс”, „Съни Дриймс” в местността Юрта под пътя - „Аква Дриймс”, „Парадайз Дриймс”, „Панорама Дриймс”, „Меджик Дриймс”, „Скай Дриймс”, „Костал Дриймс”, „Стар Дриймс” и в с Равда – комплекс „Дрийм Холидей”.

Сий Груп ООД

Дружеството не развива дейност.

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” за реализиране на офисни площи чрез отдаването им под наем.

Дейността се осъществява в гр. Пловдив – върху собствен поземлен имот е изградена чрез възлагане модерна офис сграда от клас А. През 2016 г. сградата е въведена в експлоатация и започна да функционира.

Пещера Турист ООД

Основната дейност на дружеството според дружествения договор е: предоставяне на туристически услуги – хотелиерски и ресторантьорски – в собствения на дружеството хотелски комплекс „Домейн Пещера“ в гр. Пещера, ул. „Михаил Такев“ № 177 Е.

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.

Въпреки високата конкуренция на пазара на продуктите и услугите, с които Групата търгува тя планира и очаква да постигне стабилен ръст на продажбите, чрез предлагане на нови и модернизирани продукти, гарантиращи сигурност и комфорт на клиентите, подобряване качеството на обслужване, адекватна реклама и навлизане на нови пазари.

Прайм Дивелъпмънт ЕООД

Основната дейност на дружеството според дружествения договор е: Покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти 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, р-н Западен .

Въпреки високата конкуренция на пазара на жилищните имоти, с които Дружеството търгува , то очаква да постигне стабилен ръст на продажбите, чрез предлагане на качествено строителство, модерен дизайн на високофункционални жилища , намиращи се в затворен елитен комплекс .

Ориа Пропъртис ООД

Дружеството стопанисва и отдава под наем недвижими имоти .

2. ОПИСАНИЕ НА ПРИЛОЖИМАТА СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА НА ГРУПАТА

2.1. База за изготвяне на годишния консолидиран финансов отчет

Годишното счетоводно приключване и изготвянето на годишните финансови отчети за 2018 година се извършва по реда на Закона за счетоводството, влязъл в сила от 01 януари 2016 г. Съгласно този закон търговските дружества в България имат възможност да прилагат Международните счетоводни стандарти (МСС), приети за приложение в Европейския съюз, или Националните счетоводни стандарти (НСС), приети за приложение в България. Всички търговски дружества от обществен интерес са задължени да изготвят финансовите си отчети по изискванията на МСС. Останалите търговски дружества могат да продължат да прилагат МСС, ако вече са ги приели като счетоводна база, по реда на отменения Закон за счетоводството от 2002 г. Групата не покрива законовите изисквания за задължително прилагане на МСС, поради което настоящият годишен консолидиран финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на НСС в сила от 01 януари 2016 година.

2.2. Приложима мерна база

Настоящият годишен консолидиран финансов отчет е изготвен при спазване принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви до тяхната справедлива стойност към края на отчетния период, доколкото това се изисква от съответните счетоводни стандарти и тази стойност може да бъде достоверно установена. Подобни отклонения от принципа на историческата цена са оповестени при оповестяване на счетоводната политика на съответните места по-нататък.

2.3. Оценяване по справедлива стойност

Някои приложими счетоводни стандарти дават възможност за приемане за първоначално и последващо оценяване на определени активи и пасиви по тяхната справедлива стойност. За някои финансови активи и пасиви приложимите счетоводни стандарти изискват заключителна оценка по справедлива стойност. Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване. Тази стойност следва да се определя на основния пазар на Групата, или при липса на такъв, на най-изгодния, до който то има достъп към тази дата. Справедливата стойност на пасив отразява риска от неизпълнение на задължението. Когато е възможно, Групата оценява справедливата стойност на един актив или пасив, използвайки борсовите цени на активния пазар. Пазарът се счита за активен, ако сделките за този актив или пасив се извършват с достатъчна честота и обем, така че се осигурява непрекъсната ценова информация. Ако няма борсова цена на активен пазар, Групата използва техники за оценяване, като максимално използва подходящи наблюдаеми входящи данни и свежда до минимум използването на ненаблюдаемите. Избраната техника на оценяване обхваща всички фактори, които пазарните участници биха взели предвид при ценообразуването на сделката. Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансовите инструменти чрез продажба. В повечето случаи обаче, особено по отношение на текущите търговски вземания и задължения, както и получените кредити, Групата очаква да реализира тези финансови активи и пасиви чрез тяхното цялостно обратно изплащане или погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната номинална или амортизируема стойност. Голямата част от финансовите активи и пасиви са краткосрочни по своята същност, поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на балансовата им стойност. Ръководството на Групата счита, че при съществуващите обстоятелства представените в консолидирания счетоводен баланс оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

2.4. Сравнителни данни

Групата представя сравнителна информация в този консолидиран финансов отчет за една предходна година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

2.5. Функционална валута и валута на представяне

Функционална валута е валутата на основната икономическа среда, в която една Група функционира и в която главно се генерират и изразходват паричните средства. Тя отразява основните сделки, събития и условия, значими за Групата.

Този консолидиран финансов отчет е представен в български лева (BGN), която е функционалната валута на Групата и всички показатели са закръглени до най-близките хиляда български лева, освен ако е упоменато друго.

2.6. Чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално като към сумата на чуждестранната валута се прилага централния курс на Българска народна банка (БНБ) към датата на сделката. Курсовите разлики, възникващи при уреждане на валутните парични позиции или при отчитането на тези парични позиции при курсове, различни от този, по който първоначално са били признати, се отчитат като финансови приходи или финансови разходи за периода, в който възникват. От 1 януари 1999 година българският лев е фиксиран към еврото по курс 1.95583 лева за едно евро.

Паричните позиции в чуждестранна валута към 31 декември 2018 и 2017 години са оценени в настоящия консолидиран финансов отчет по заключителния курс на БНБ. Заключителният курс на българския лев към щатския долар към края на текущия и предходния отчетен период, е както следва:

31 декември 2018: 1 USD = 1.70815 лв.
31 декември 2017: 1 USD = 1.63081 лв.

2.7. Дефиниции

Дружество-майка - това е дружеството, което притежава контрола върху стопанската и финансовата политика и дейност на дъщерните дружества, чрез притежанието на повече от 50% от дяловете в капитала им и правата на глас.

Дружеството – майка е “ГАЛАКСИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ ООД

Дъщерни дружества – дружества, в които дружеството – майка, пряко или косвено, притежава повече от 50% от правата на глас в Общото събрание и/или правото да назначава управители и може да упражнява контрол върху тяхната финансова и оперативна политика. Дъщерните дружества се консолидират от датата, на която ефикасният контрол е придобит от Групата и спират да се консолидират от датата, на която се приема, че контролът се прехвърля извън Групата. За тяхната консолидация се използва методът на пълната консолидация.

2.8. Принципи на консолидацията

Консолидираният финансов отчет включва финансовите отчети на дружеството – майка и дъщерните дружества, изготвени към 31 декември, която дата е датата на финансовата година на Групата. Финансовите отчети на дъщерните дружества за целите на консолидацията са изготвени за същия отчетен период, както този на дружеството-майка и при прилагане на единна счетоводна политика. В консолидирания финансов отчет, отчетите на включените дъщерни дружества са консолидирани на база на метода „пълна консолидация“, ред по ред, като е прилагана унифицирана за съществения обекти счетоводна политика. Инвестициите на дружеството-майка са елиминирани срещу дела в собствения капитал на дъщерните дружества към датата на придобиване на контрол. Вътрешногруповите операции и разчети са напълно елиминирани, включително нереализираната вътрешногрупова печалба или загуба. Отчетен е и ефектът на отсрочените данъци при тези елиминиращи консолидационни записвания. Дяловете на съдружници - трети лица, извън тези на съдружницитена дружеството-майка, са посочени самостоятелно в консолидирания счетоводен баланс, консолидирания отчет за приходите и разходите и консолидирания отчет за собствения капитал като собствен капитал, непринадлежащ на групата. Предприятието майка представя неконтролиращите участия в собствения капитал в консолидирания отчет за финансовото състояние, отделно от собствения капитал на собствениците на предприятието майка. При придобиване на дъщерно дружество от Групата се използва методът на придобиване

(покупко-продажба). При продажба или друга форма на загуба (трансфер) на контрол върху дъщерно дружество: Отписват се активите и пасивите (вкл. ако има принадлежаща репутация) на дъщерното дружество по балансова стойност към датата на загубата на контрол; Отписва се неконтролиращото участие в това дъщерно дружество по балансова стойност към датата на загубата на контрола. Признава се полученото възнаграждение по справедлива стойност от сделката, събитието или операцията, довела до загубата на контрол; Признава се остатъчният дял в дъщерното дружество по справедлива стойност към датата на загуба на контрол.

Сделки с неконтролиращото участие

Групата прилага политика на третиране операциите с неконтролиращото участие (без загуба на контрол) като сделки в Групата. Сделки от страна на дружеството-майка (без загуба на контрол) с притежатели на неконтролиращи участия на дялове се отчитат като капиталови транзакции. Балансовата стойност на контролиращото и неконтролиращото участие се коригират с промяната на съответния дял в дъщерно дружество. Разликата между стойността на коригирания дял в неконтролиращото участие и справедливата стойност, платена или получена, се признава директно в собствения капитал отнасящ се до собствениците на дружеството - майка.

2.9. Асоциирани дружества

Асоциирано дружество е предприятие, в което Групата упражнява значително влияние, но което не представлява дъщерно или съвместно предприятие. Значително влияние е правото на участие при вземането на решения, свързани с финансовата и оперативната политика на предприятието, в което е инвестирано, но не и контрол върху тази политика.

2.10. Приложение на принципа за действащо предприятие

Към датата на изготвяне на настоящия консолидиран финансов отчет, Ръководството е направило преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие. При тази преценка е взета предвид цялата налична информация за предвидимото бъдеще, което е поне, но не е ограничено до дванадесет месеца от края на отчетния период.

2.11. Управление на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност Групата може да бъде изложена на различни финансови рискове: пазарен риск (включващ валутен риск, лихвен риск и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск от промяна на бъдещите парични потоци, в резултат на промяна в пазарните лихвени нива.

Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е рискът, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

Ръководството очаква, че съществуващите капиталови ресурси и източници на финансиране на Групата ще бъдат достатъчни за развитието на дейността и. От страна на ръководствата на дружествата в

Групата, финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни продажни цени, цена на привлечените средства и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Програмата на Групата за цялостно управление на риска е съсредоточена върху непредвидимостта на финансовите пазари и има за цел да намали евентуалните неблагоприятни ефекти върху финансовия резултат на Групата.

2.11.1. Пазарен риск

а) Валутен риск

Групата не е изложена на значим валутен риск, тъй като нейните сделки се извършват основно в лева и в евро. Заемите, получени и изплащани в евро не излагат Групата на валутен риск на паричния поток. Групата не поддържа значими парични наличности извън тези в лева и в евро.

Групата има определени трансакции в чужбина, които са изложени на риск от презчисление на валутната експозиция. Валутната експозиция, свързана с чуждестранната дейност на Групата се управлява главно чрез заеми, деноминирани в съответната чуждестранна валута. Ръководството приема

б) Лихвен риск

Финансовите инструменти, които излагат Групата на лихвен риск, са получените инвестиционни и оборотни банкови кредити и договорите за финансов лизинг. Групата използва банкови, търговски кредити и лизинг, чиито лихви са променливи, съобразно общите икономически и финансови условия. Банковите кредити се обезпечават със залози на материални запаси и дълготрайни активи и ипотечи на недвижими имоти. Годишната лихва по банковите кредити се фиксира и/или варира в рамките на 3-5%. Търговските кредити са от дружеството майка и не се обезпечават. Лихвата е фиксирана на 3%.

Ръководството извършва периодични анализи върху макроикономическата среда и прави оценка на бъдещите лихвени рискове, пред които е изправена Групата. Ръководството на Групата не счита, че към момента са налице условия за съществена промяна в договорните лихвени проценти, които да доведат до допълнителни финансови рискове в резултат на ползването към 31 декември кредити.

в) Ценови риск

Групата не е изложена на пряк ценови риск, тъй като цените на произвежданата от нея продукция и извършваните от нея услуги се образуват на основата на пазарни принципи и отразяват всички промени в конкретната ситуация.

2.11.2. Кредитен риск

Кредитния риск за Групата се състои от риск от финансова загуба в ситуация, при която клиент или страна по финансов инструмент не успее да извърши своите договорни задължения. Финансовите активи на Групата са концентрирани в две групи: парични средства и вземания. Паричните средства в Групата и разплащателните операции са съсредоточени в търговски банка със стабилна ликвидност,