

**Доклад за дейността**

**на “ГАЛАКСИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” ООД**

---

**през 2021 година**

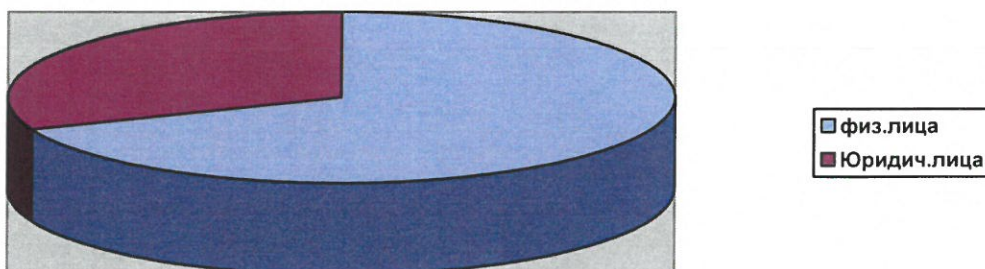
## 1. Информация за дружеството

ГАЛАКСИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП е дружество с ограничена отговорност, регистрирано в гр. Пловдив, Република България през 1999 година, 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.

Капиталът на дружеството е в размер на 26 479 хил. лв., разпределен в 105 916 дяла и е внесен напълно към 31 декември 2021 година.

Основното участие Съдружниците към 31.12.2021 година са както следва:

| Вид съдружник      | брой дяла      | % на участието в основния капитал |
|--------------------|----------------|-----------------------------------|
| 1. Физически лица  | 72 958         | 68.88                             |
| 2. Юридически лица | 32 958         | 31.12                             |
| <b>Общо</b>        | <b>105 916</b> | <b>100.00</b>                     |



През 2021 година не е извършвана промяна в собствеността.

## 2. Предмет на дейност

Основната дейност на дружеството е хотелиерство и ресторантьорство в собствена и наета база, услуги, свързани с тази дейност, отдаване под наем на търговски площи, инвестиране в строителство и продажба на жилища, придобиване на нови активи с цел препродажба, управление на чужда собственост.

От 2014 г. насам Дружеството насочва дейността си и към разработването и продажбата на инвестиционни проекти.

То осъществява дейността си в следните обекти:

Пловдив, бул. „Дунав“ №5 - Централен офис

- Отдаване под наем на търговски обекти и апартаменти
- Продажба на активи и др.

Пловдив, бул. „Дунав“ № 5 - комплекс Роял Сити

- Продажба и отдаване под наем на апартаменти в комплекса
- Управление на чужда собственост
- Отдаване под наем на търговски площи в Бизнес Център „Роял Сити“

КК „Слънчев Бряг“, община Несебър, област Бургас

Комплекс „Роял Бийч“, включващ Хотел „Роял Бийч Барсело“ и МОЛ

- Хотелиерство
- Управление на чужда собственост
- Отдаване под наем на магазини, ресторанти и др. търговски площи

Комплекс „Роял Сън“

- Продажба на апартаменти от комплекса
- Хотелиерство
- Управление на чужда собственост
- Отдаване под наем на търговски площи

ВИП клуб „Оазис“

- Хотелиерство
- Управление на чужда собственост
- Отдаване под наем на търговски площи

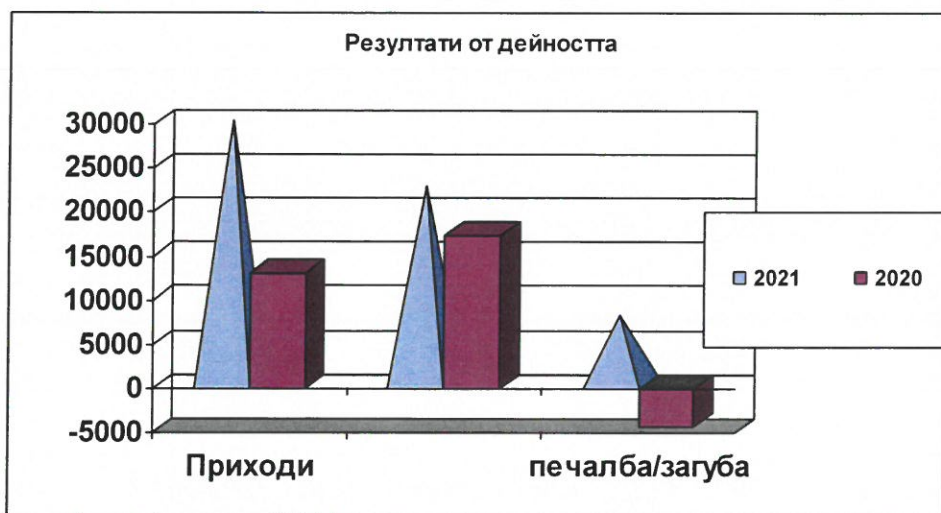
Складови бази в с. Стряма и с. Бенковски

- Отдаване под наем на търговски площи

### **3. Резултати от дейността и финансовото състояние**

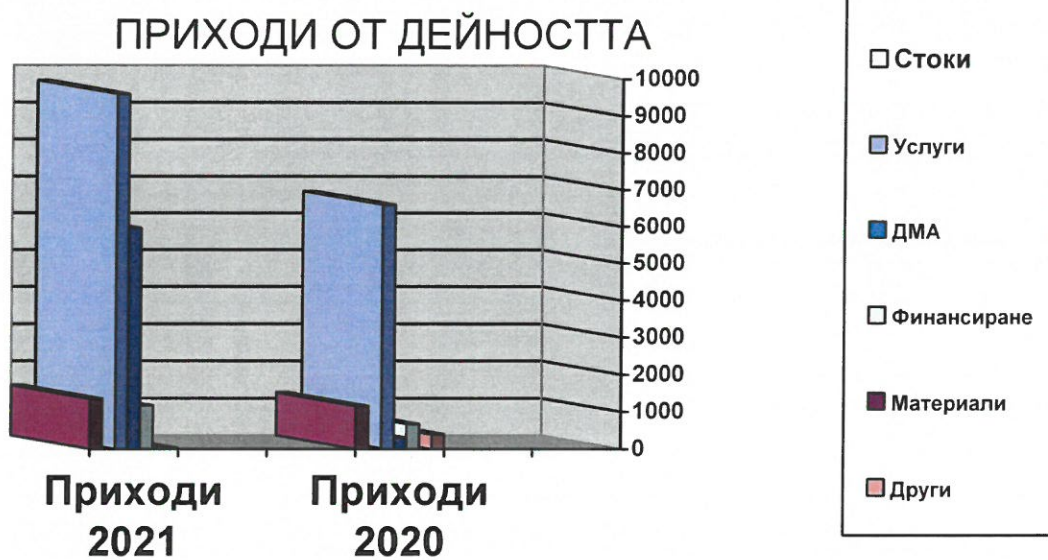
Резултатите от дейността на Дружеството за 2021 г. са положителни - реализирана е печалба след данъчно облагане 7 611 хил. лв., като реализираната загуба през 2020 г. е в размер на 4 284 хил. лв.

| Показатели                     | 2021 г.<br>BGN'000 | 2020 г.<br>BGN'000 | Относителен<br>дял (%) на<br>текущата<br>спрямо<br>предходната<br>година |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Общо приходи                   | 29 765             | 13 010             | 228.79                                                                   |
| Общо разходи                   | 22 162             | 17 293             | 128.16                                                                   |
| Счетоводна загуба              | 0                  | (4 283)            | 0.00                                                                     |
| Счетоводна печалба             | 7 603              | 0                  | 0.00                                                                     |
| Разход за /икономия от/ данъци | (8)                | 1                  | (800)                                                                    |
| Балансова загуба               | 0                  | (4 284)            | 0.00                                                                     |
| Балансова печалба              | 7 611              | 0                  | 0.00                                                                     |



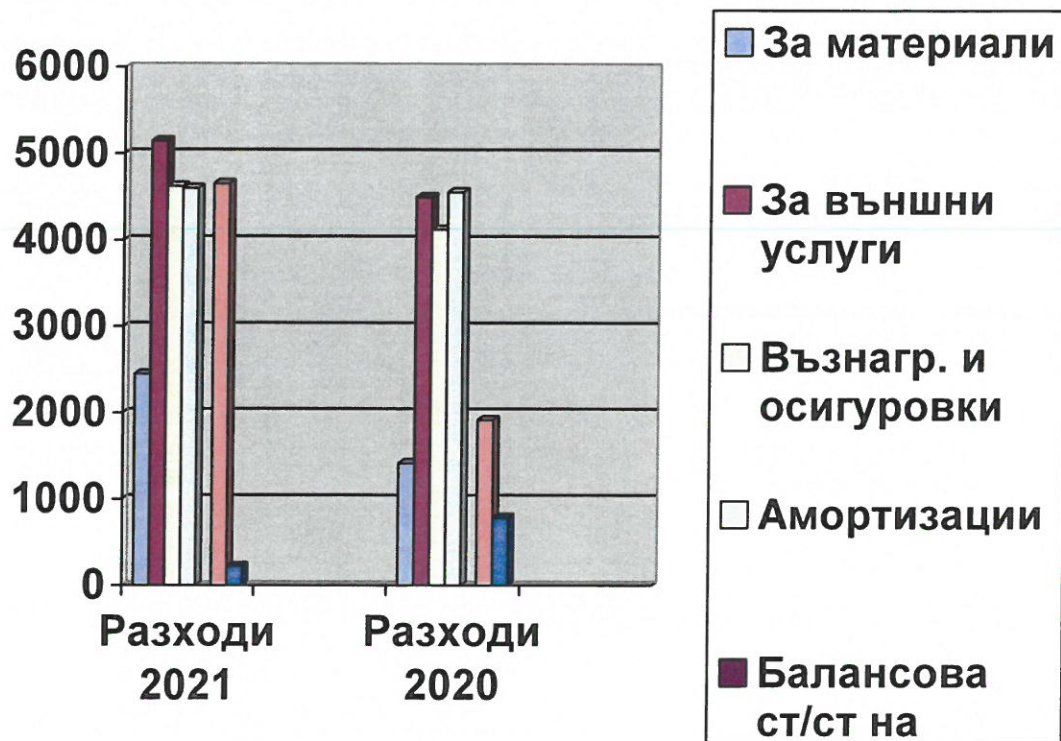
Приходите от дейността са формирани от:

| Приходи                  | 2021 г.<br>BGN'000 | 2020 г.<br>BGN'000 | Относителен<br>дял (%) на<br>текущата<br>спрямо<br>предходната<br>година |
|--------------------------|--------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| От продажба на продукция | 1 360              | 1 160              | 117.24                                                                   |
| От продажба на стоки     | 2                  | 21                 | 9.52                                                                     |
| От услуги                | 9 591              | 6 595              | 145.43                                                                   |
| От продажба на ДМА       | 5 958              | 312                | 1 905.77                                                                 |
| От финансиране           | 1 177              | 672                | 175.15                                                                   |
| От други приходи         | 27                 | 392                | 6.12                                                                     |
| <b>Общо:</b>             | <b>18 115</b>      | <b>9 152</b>       | <b>197.93</b>                                                            |



Разходите са формирани от разходи за:

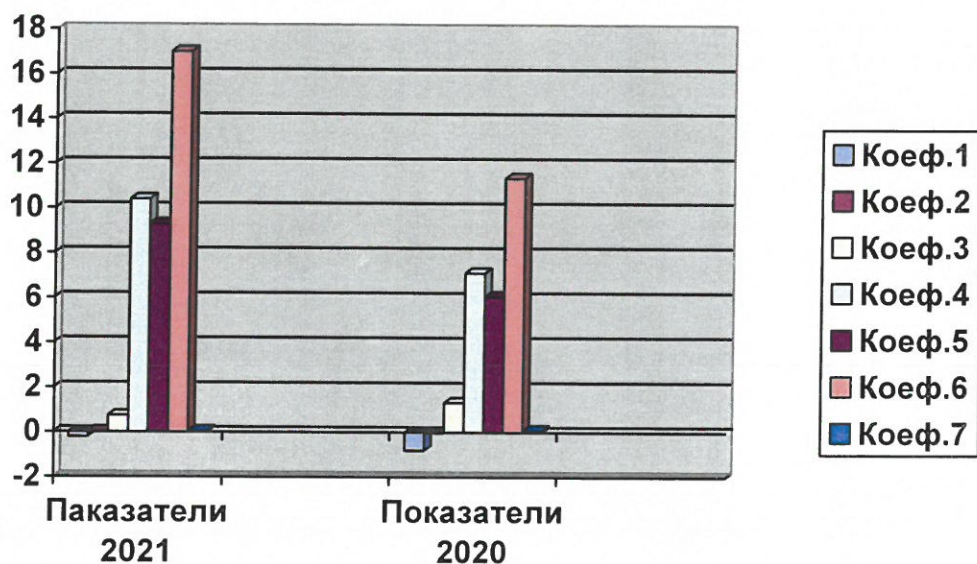
| Разходи                        | 2021 г.<br>BGN'000 | 2020 г.<br>BGN'000 | Относителен<br>дял (%) на<br>текущата<br>спрямо<br>предходната<br>година |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| За материали                   | 2 448              | 1 415              | 173.00                                                                   |
| За външни услуги               | 5 146              | 4 498              | 114.41                                                                   |
| За възнаграждения и осигуровки | 4 622              | 4 123              | 112.10                                                                   |
| За амортизации                 | 4 597              | 4 556              | 100.90                                                                   |
| Други разходи                  | 4 655              | 1 918              | 242.70                                                                   |
| Финансови разходи              | 221                | 783                | 28.22                                                                    |
| <b>Общо:</b>                   | <b>22 162</b>      | <b>17 293</b>      | <b>128.16</b>                                                            |



Финансови показатели от дейността на Дружеството

2021 г. 2020 г.

|                                                        |   |        |        |
|--------------------------------------------------------|---|--------|--------|
| 1. Коефициент на рентабилност на приходите от продажби | = | (0.21) | (0.80) |
| 2. Коефициент на рентабилност на собствения капитал    | = | 0.03   | (0.02) |
| 3. Ефективност на приходите от дейността               | = | 0.74   | 1.33   |
| 4. Коефициент на обща ликвидност                       | = | 10.40  | 7.10   |
| 5. Коефициент на бърза ликвидност                      | = | 9.31   | 6.06   |
| 6. Коефициент на финансова автономност                 | = | 17.01  | 11.36  |
| 7. Коефициент на задлъжнялост                          | = | 0.06   | 0.09   |



4. Капиталови ресурси и инвестиции

През 2021 г. са придобити материални дълготрайни активи за 8778 хил. лв. Финансирането е от собствени средства.

5. Показатели, свързани с индивидуалния счетоводен баланс

Общата стойност на активите по индивидуалния счетоводен баланс за 2021 г. е 238 393 хил.лв. и 237 748 хил. лв. за 2020 година, или нетното им изменение е увеличение с 645 хил. лв.

Структурата на активите и изменението им през 2021 г., спрямо 2020 г. е както следва:

| №   | Активи                           | Балансова стойност<br>BGN'000 |         | Относителен дял (%) спрямо<br>общата стойност на активите |       |
|-----|----------------------------------|-------------------------------|---------|-----------------------------------------------------------|-------|
|     |                                  | 2021                          | 2020    | 2021                                                      | 2020  |
| I.  | Нетекущи<br>(дълготрайни активи) | 216 165                       | 219 071 | 90.68                                                     | 92.14 |
| II. | Текущи<br>(краткотрайни активи)  | 22 228                        | 18 677  | 9.32                                                      | 7.86  |

Пасивите на индивидуалния счетоводен баланс включват следните позиции:

| №   | Пасиви                           | Балансова стойност<br>BGN'000 |        | Относителен дял (%) спрямо<br>общата стойност на пасивите |       |
|-----|----------------------------------|-------------------------------|--------|-----------------------------------------------------------|-------|
|     |                                  | 2021                          | 2020   | 2021                                                      | 2020  |
| I.  | Нетекущи<br>(дългосрочни пасиви) | 10 923                        | 16 251 | 83.64                                                     | 86.06 |
| II. | Текущи<br>(краткосрочни пасиви)  | 2 137                         | 2 632  | 16.36                                                     | 13.94 |

#### 6. Човешки ресурси

Средно списъчния състав на персонала през 2021 година е 176 бр., спрямо 177 бр. за 2020 г. Броят на персонала през двете години се запазва и се дължи на проваления туристически сезон, вследствие на световната пандемия от COVID 19.

| Показатели                             | 2021 г.<br>BGN'00 | 2020 г.<br>BGN'00 | Относителен<br>дял (%) на<br>текущата<br>спрямо<br>предходната<br>година |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Нетни приходи от продажби              | 10 953            | 7 776             | 140.86                                                                   |
| Средно списъчен брой на персонала – бр | 176               | 177               | 99.44                                                                    |
| Нетни приходи от продажби на 1 лице    | 62.23             | 43.93             | 141.66                                                                   |

#### 7. Информация за важните събития, настъпили след датата на съставяне на индивидуалния годишен финансов отчет

На 24 февруари 2022 година започна военен конфликт на територията на Украйна с Русия, който продължава и към датата на този доклад.

Редица държави (ЕС, включително САЩ, Обединеното кралство, Канада, Швейцария и Япония) наложиха санкции срещу определени юридически и физически лица в Русия, поради официалното признаване от нейна страна на два отделили се от Украйна региона като Донецката народна република и Луганската народна република и започналите военни операции на територията на Украйна.

Някои държави обявиха нови пакети от санкции срещу публичния дълг на Руската Федерация, някои руски банки, както и индивидуални санкции срещу определени руски граждани и очакванията са те да имат значителен ефект, както върху местните икономики на отделните страни, така и на глобалната икономика.

Дружеството няма сделки или ангажименти към свързани лица, доставчици, клиенти или банки от тези държави, но въздействието върху общата икономическа ситуация може да изисква ревизия на определени допускания и оценки, които биха довели до съществени корекции на балансовата стойност на определени активи и пасиви през следващата финансова година.

Предвид горните обстоятелства военният конфликт между Украйна и Русия и свързаните с него санкции към Русия са оценен като некоригиращо събитие за целите на индивидуални финансови отчети за 2021 г.

Бъдещото развитие на конфликта и неговото въздействие върху различните бизнеси и икономиката като цяло е свързано с много несигурности и не може да бъде разумно прогнозирано в неговата цялост. Предвид бързото развитие на конфликта и съпътстващото го геополитическо напрежение, нови събития и обстоятелства възникват на ежедневна база. Вероятно дейността ще бъде засегната непряко - като колебания в цените на стоките, цените на енергията, валутните курсове, недостиг на доставки, инфлация и др.

Нямаме индикации за проблеми в областта на дейността ни.

#### **8. 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 в обозримо бъдеще.

#### **9. Управление на финансовите рискове**

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено 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 дружеството ще бъдат достатъчни за развитието на дейността му. От страна на ръководството на дружеството 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 Дружеството 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 Дружеството.

### **9.1. Пазарен риск**

#### *а) Валутен риск*

Дружеството не е изложено на значим валутен риск, тъй като неговите сделки се извършват основно в лева и в евро. Дружеството не поддържа значими парични наличности извън тези в лева и в евро.

#### *б) Лихвен риск*

За финансиране на стопанската си дейност дружеството не използва банкови и търговски кредити. При необходимост се ползват краткосрочни търговски заеми с лихва до 5%.

#### *в) Ценови риск*

Дружеството не е изложено на ценови риск, тъй като цените на произвежданата от него продукция и извършваните от него услуги се образуват на основата на пазарни принципи и отразяват всички промени в конкретната ситуация.

### **9.2. Кредитен риск**

Кредитния риск за Дружеството 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 Дружеството са концентрирани в две групи: парични средства и вземания. Паричните средства в Дружеството и разплащателните операции са съсредоточени в търговска банка със стабилна ликвидност, което ограничава риска, относно паричните средства и паричните еквиваленти. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролира текущо и стриктно, съгласно установената политика на дружеството. Една част от вземанията на Дружеството са от свързани лица в икономическата му група, от което ръководството не счита, че следват кредитни рискове.

### **9.3. Ликвиден риск**

Ликвиден риск е рискът, че Дружеството може да срещне затруднения при изпълнението на своите задължения, когато те станат изискуеми. С цел управление на този риск, Ръководството на Дружеството поддържа оптимално количество свободни парични наличности. Това се постига посредством системата за финансово планиране, като паричните постъпления и плащания се координират от гледна точка на срочност и размери.

## **10. Научноизследователска и развойна дейност**

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

## **11. Управление**

Съгласно действащият Търговски закон в България към 31.12.2021 г. „ГАЛАКСИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ ООД се управлява от Управител. Управител на Дружеството е Константин Константинов Бояджиев.

## **12. Наличие на клонове на дружеството**

Дружеството няма регистрирани клонове за осъществяване на дейността си.

## **13. Взаимоотношения с контролирани, свързани и контролиращи предприятия**

### **13.1. Контролирани дружества**

„ГАЛАКСИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ ООД има контролиращо участие в следните дружества:

Дриймвил ООД - 95%  
Галакси Ре 1 ООД - 100%  
Офис Парк Пловдив ЕООД - 100%  
Пещера Турист ООД - 67%  
Ленд Груп Къмпани ЕООД - 100%  
НМ 151 ЕООД – 100%  
Прайм Дивелъпмънт ЕООД - 100%  
Rasasso Anstalt - 100%

„ГАЛАКСИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ ООД има значително участие в капитала на следните дружества:

Бора Консулт 2002 ООД - 50%  
Прайм ДС ООД - 38%

### **13.2. Контролиращи дружества**

Дружество «Солатер» ЕООД с 31.12%, Атанас Петров с 50% и Антон Щерев с 18.88% притежават дялове от капитала на „ГАЛАКСИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ ООД. Те упражняват управленска и координираща дейност.

## **14. Отговорности на ръководството**

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

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвяне на индивидуалния годишен финансов отчет към 31.12.2021 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като индивидуалния 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.

#### **15. Разпределение на печалбата от текущия период**

Ръководството на дружеството предлага на общото събрание печалбата от текущия период в размер на 7 611 хил. лв. да остане неразпределена.

**Управител**

**Константин Константинов Бояджиев**



*гр. Пловдив, 12 април 2022 г.*