

«ГАЛАКСИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП» ООД

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
през 2019 г.

ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

гр. Пловдив

Съдържание

1. Консолидиран доклад за дейността през 2019 г.	13 страници
2. Консолидиран финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 г.	37 страници

КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
на ГРУПАТА „ГАЛАКСИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“
през 2019 година

1. 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

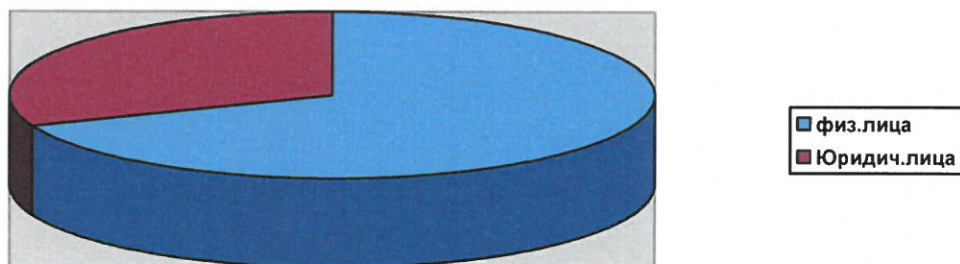
1.2. Собственост и управление на дружествата от Групата

През 2019 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 2019 година.

Съдружниците към 31.12.2019 година са както следва:

Вид съдружник	брой	% на участието в основния капитал
1. Физически лица	72 958	68.88
2. Юридически лица	32 958	31.12
Общо	105 916	100.00



През 2019 година не е извършвана промяна в собствеността.

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

ГРУПА „ГАЛАКСИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“

Дъщерните дружества се ръководят от Управителите, както следва:

- „ДРИЙМВИЛ“ ООД	Дора Алдимирова и Константин Бояджиев
- „СИЙ ГРУП“ ООД	Тодор Йорданов и Константин Бояджиев
- „ОФИС ПАРК ПЛОВДИВ“ ЕООД	Константин Бояджиев
- „ПЕЩЕРА ТУРИСТ“ ООД	Иван Папазов
- „ЛЕНД ГРУП КЪМПАНИ“ ЕООД	Константин Бояджиев
- „ПРАЙМ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕООД	Константин Бояджиев
- „НМ 151“ ЕООД	Константин Бояджиев
- „Rasasso Anstalt“	Константин Бояджиев

1.3. Структура на Групата

Към 31 декември 2019 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 – 95%
- „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%
- „НМ 151“ 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%

През 2019г Дружеството е закупило 2% от дяловете на „ДРИЙМВИЛ“ ООД , с което е повишило участието си в него от 93% на 95% .

През 2019г „ГАЛАКСИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ ООД продаде дяловете си в „ Ориа Пропъртис “ ЕООД .

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 и 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

ГРУПА „ГАЛАКСИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“

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 .

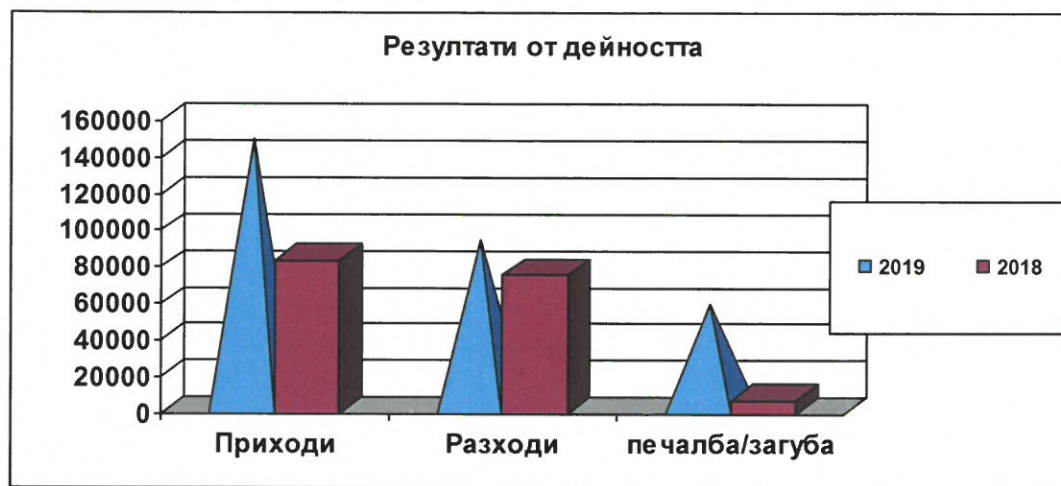
Дейността по реализация на жилищен проект « Роял Гардън » се осъществява на собствени за дружеството парцели, намиращи се в привлекателен квартал в гр. Пловдив, р-н Западен .

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 .

3. Резултати от дейността на Групата и финансовото състояние

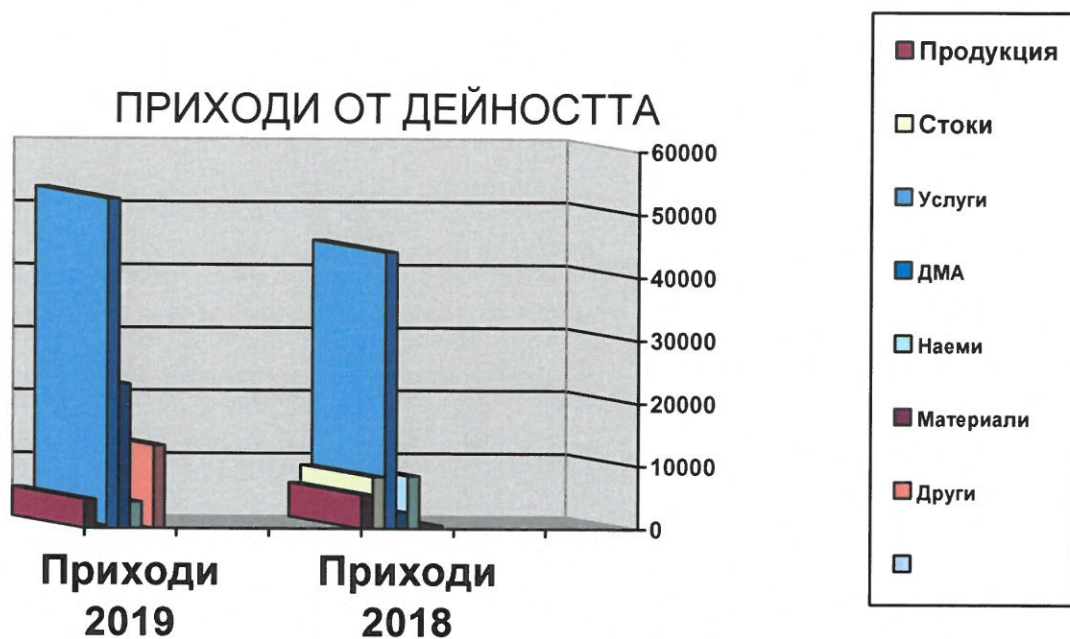
Резултатите от дейността на Групата за 2019 г. са положителни - реализирана е печалба след данъчно облагане 55 185 хил. лв., като реализираната загуба през 2018 г. е в размер на 7 685 хил. лв.

Показатели	2019 г. BGN'000	2018 г. BGN'000	Относителен дял (%) на текущата спрямо предходната година
Общо приходи	145 811	83 617	174.38
Общо разходи	90 092	75 606	119.16
Счетоводна печалба	55 749	8 011	695.91
Разход за /икономия от/ данъци	591	408	144.85
Балансова печалба	55 185	7 685	718.09



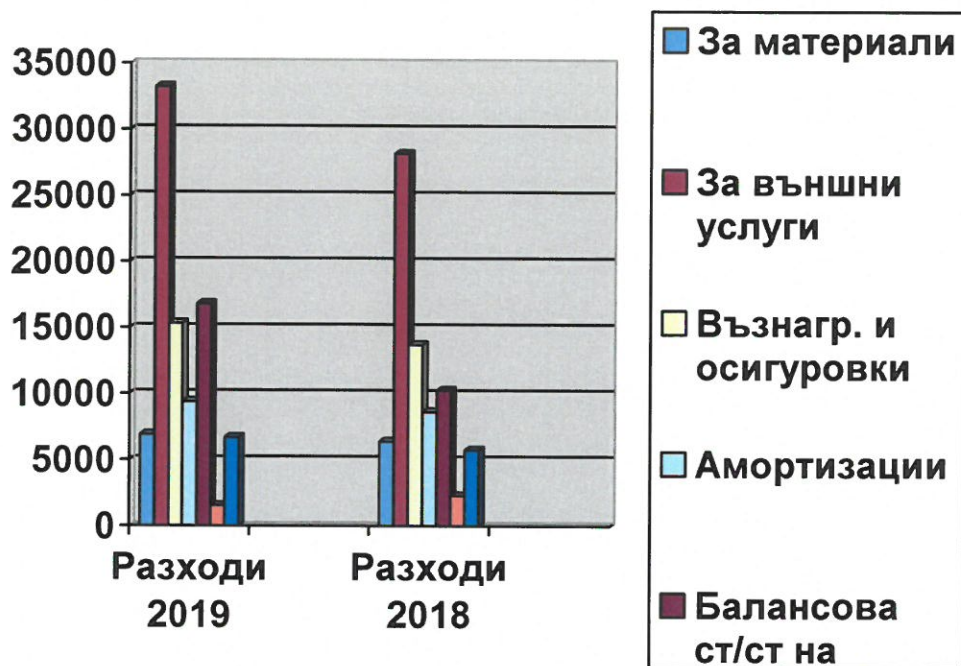
Приходите от дейността на Групата са формирани от:

Приходи	2019 г. BGN'000	2018 г. BGN'000	Относителен дял (%) на текущата спрямо предходната година
От продажба на продукция	4 598	5 395	85.23
От продажба на стоки	406	8 246	4.92
От услуги	52 396	43 966	119.17
От наеми на ДМА и други активи	4 268	8 390	50.87
От продажба на ДМА	22 981	2 675	859.10
От други приходи	13 244	561	2 360.78
Общо:	97 893	69 233	141.40



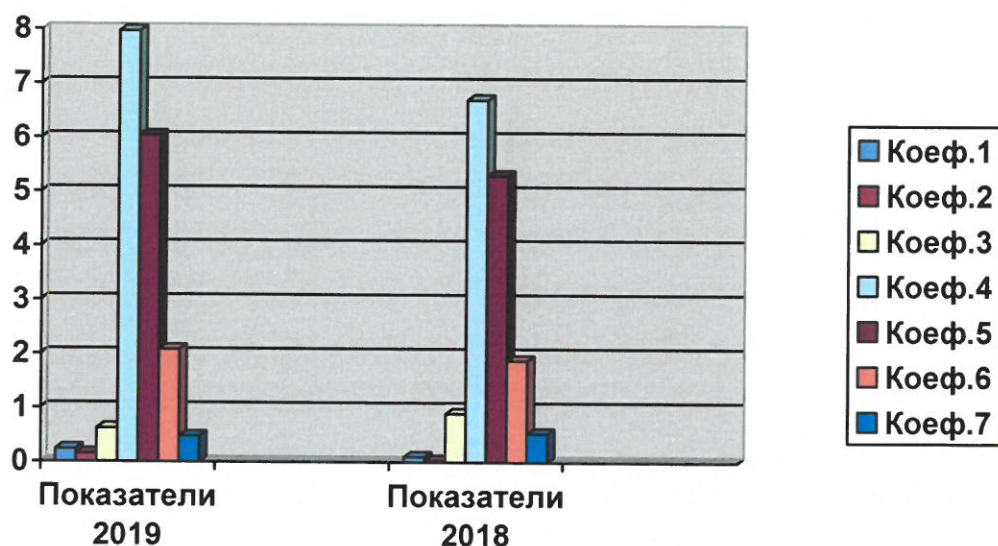
Разходите на Групата са формирани от разходи за:

Разходи	2019 г. BGN'000	2018 г. BGN'000	Относителен дял (%) на текущата спрямо предходната година
За материали	6 936	6 392	108.51
За външни услуги	33 240	28 157	118.05
За възнаграждения и осигуровки	15 340	13 707	111.91
За амортизации	9 427	8 637	109.15
За обезценки	21	385	5.45
Други разходи	18 377	12 572	146.17
Финансови разходи	6 721	5 756	116.77
Общо:	90 062	75 606	119.12



Финансови показатели от дейността на Групата

		2019 г.	2018 г.
1. Коефициент на рентабилност на приходите от продажби	=	0.24	0.10
2. Коефициент на рентабилност на собствения капитал	=	0.16	0.03
3. Ефективност на приходите от дейността	=	0.62	0.90
4. Коефициент на обща ликвидност	=	7.97	6.76
5. Коефициент на бърза ликвидност	=	6.04	5.30
6. Коефициент на финансова автономност	=	2.08	1.88
7. Коефициент на задлъжнялост	=	0.48	0.53



4. Капиталови ресурси и инвестиции на Групата

През 2019 година в Групата са придобити материални дълготрайни активи на обща стойност 5 951 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 средства, банков заем и договори за лизинг.

5. Показатели, свързани с консолидирания счетоводен баланс

Общата стойност на активите по консолидирания счетоводен баланс за 2019 г. е 537 946 и 425 858 за 2018 г., или нетното им изменение е увеличение с 112 088 хил. лв.

Структурата на активите и изменението им през 2019 г., спрямо 2018 г. е както следва:

№	Активи	Балансова стойност BGN'000		Относителен дял (%) спрямо общата стойност на активите	
		2019	2018	2019	2018
I.	Нетекущи (дълготрайни активи)	414 186	318 606	76.99	74.82
II.	Текущи (краткотрайни активи)	123 760	107 252	23.01	25.18

Пасивите на консолидирания счетоводен баланс включват следните позиции:

№	Пасиви	Балансова стойност BGN'000		Относителен дял (%) спрямо общата стойност на пасивите	
		2019	2018	2019	2018
I.	Нетекущи (дългосрочни пасиви)	152 007	121 679	89.60	87.07
II.	Текущи (краткосрочни пасиви)	17 646	18 057	10.40	12.92

6. Човешки ресурси

Средно списъчния състав на персонала през 2019 година е 539бр. /спрямо 637бр. за 2018 г. Намалението с 98 души е във връзка с оптимизиране на разходите .

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

Първите месеци на 2020 г. потвърдиха положителната насока за развитие на дейността на Групата, така както беше и през последното тримесечие на 2019 г. Нашите очаквания са за една добра година за Групата ни. Нямаме индикации за проблеми в областта на дейностите 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 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.

През 2020 г. ръководството си е поставило за цел да увеличи обема на продажбите от основните дейности на Групата.

Ръководството гледа оптимистично на развитието на бизнеса, като счита, че упражняването на адекватен контрол от негова страна ще осигури подобаващо място в бранша и стабилност на дейностите на Групата.

9. 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.

9.1. Пазарен риск

а) Валутен риск

Групата не е изложена на значим валутен риск, тъй като сделките се извършват основно в лева и в евро. Групата не поддържа значими парични наличности извън тези в лева и в евро.

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 ползваните 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.

9.2. 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, което ограничава риска, относно паричните средства и паричните еквиваленти. Групата няма практика да продава с отсрочени плащания. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролира текущо и стриктно, съгласно установената политика на Групата. Една част от вземанията на Групата 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 Групата може да срещне затруднения при изпълнението на своите задължения, когато те станат изискуеми. С цел управление на този риск, Ръководството на Групата 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

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

11. Управление

Съгласно действащият Търговски закон в България към 31.12.2019 г. Дружеството – майка „ГАЛАКСИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ ООД е с едностепенна система на управление и се управлява от Управител.

12. Наличие на клонове на дружеството на Групата

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

13. Взаимоотношения с други свързани дружества

13.1. Контролирани дружества

„Галакси Инвестмънт Груп“ ООД има значително участие в следните дружества:

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».

Прайм ДС ООД – 38%, с предмет на дейност строителство на сгради и отдаването им под наем.

13.2. Други участващи дружества

С дружеството Солатер ЕООД, което има квоти в капитала ни, не сме осъществявали икономически взаимоотношения.

14. 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 31.12.2019 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 Бояджиев

30 септември 2020 г., гр. Пловдив