



## ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2022 г.

### 1.Изложение за развитието и резултатите от дейността на Дружеството и неговито финансово състояние.

АСТОРИЯ ГРУП ЕООД е дружество с ограничена отговорност основано през 2014 г. , вписано в Търговския Регистър с ЕИК 203033872.

Седалището и адреса на управление на Дружеството е Република България, гр.София 1606, бул.Ген. Тотлебен №8 и адрес на извършване на дейност: гр.София 1606, бул. Ген. Тотлебен №8.

Собствения капитал на Дружеството се състои от 200000 /двеста хиляди/дяла с номинална стойност 1 лв. за един дял. Всеки дял е с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представлява един глас в Общото събрание на съдружниците на Дружеството.

Към 31.12.2022 г. ефективно внесения капитал на Дружеството възлиза на 200 000 /двеста хиляди/ лева.

Едноличен собственик на капитала е „Дюни“ АД, ЕИК 812117300.

Дружеството се представлява от Елза Василева Радкова – Управител.

Средносписъчният брой на персонала за отчетната 2022 г. е 46 лица , като 61 е броят наети лица в дружеството към 31.12.2022 г.

Основният предмет на дейност на дружеството е : хотелиерство, ресторантьорство; външно-икономическа дейност; продажба на стоки от местно производство и вносни; организиране и провеждане на музикално-артистична дейност; екскурзии в страната и чужбина; транспортни, информационни, комунално-битови, рекламни, спортни, анимационни, културни и други видове допълнителни услуги, свързани с международния и вътрешен туризъм, медицинска дейност.

Дружеството стопанисва и управлява хотелски комплекс „Астория Гранд Хотел“, находящ се в гр.София 1606, район Красно село, бул.Ген.Тотлебен №8, който е градски хотел и започва активно да извършва хотелиерска дейност от март 2022 година.

Основните дейности, които извършва дружеството през 2022 г. са:

- Хотелиерска и ресторантьорска дейност;
- Отдаване под наем на наети помещения, част от хотелския комплекс;
- Организиране на конферентни мероприятия.



Хотелският комплекс „Астория Гранд Хотел“ разполага с 490 стаи и апартаменти в класически стил, разположени на 21 етажа, с разкриваща се красива гледка към София и Витоша планина. Гостите на хотела могат да се насладят на първокласни напитки в лоби бар „Алегро“ и незабравими кулинарни изкушения в ресторант „Атриум“, находящи се на територията на хотела. Конферентният център на „Астория Гранд Хотел“ разполага с осем зали, разположени на 800 кв.м. мултифункционално пространство, което осигурява домакинство на различни мероприятия – коктейли, бизнес конференции, сватби и изискани гала вечери.

### 1.1 Финансов преглед

За периода 2022 г., Дружеството реализира общо приходи от дейността в размер на 4 151 хил.лв. и реализира положителен финансов резултат в размер на 355 хил.лв.

Балансовата стойност на активите и пасивите на АСТОРИЯ ГРУП ЕООД към 31.12.2022 г. е в размер на 1198 хил.лв.

Към 31.12.2022 г. паричните средства на Дружеството възлизат на 829 хил.лв.

Приходите от продажби през 2022 г. са основно от хотелско настаняване в размер на 1 784 хил.лв. или близо 52 % дял от приходите от продажби, приходи от заведения за хранене в размер на 992 хил.лв. или 29 % дял от приходите, приходи от конферентен център в размер на 98 хил.лв. или 10 % дял от приходите от продажби и приходи от отдаване под наем на помещения в хотелския комплекс в размер на 348 хил.лв. и паркинги и гаражи с размер на 214 хил.лв.

Структурата на приходите на Дружеството са както следва:

|                                    | 2022 г.<br>(хил. лв.) | 2021 г.<br>(хил. лв.) |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Нетни приходи от продажби, в т.ч:  | 3 436                 | 148                   |
| а) продукция                       | 729                   | -                     |
| б) стоки                           | 263                   | -                     |
| в) услуги, в т. ч.:                | 2 444                 | 148                   |
| - приходи от наеми                 | 348                   | -                     |
| Други приходи в т. ч.:             | 716                   | 269                   |
| - приходи от финансиране           | 231                   | 35                    |
| Общо приходи от оперативна дейност | 4 151                 | 417                   |

Едва през настоящата година дружеството започва да извършва активната си дейност - хотелско настаняване и дейностите, свързани с това и не може да се направи сравнение в ръста на приходите и разходите спрямо предходни отчетни периоди.



Оперативните и административни разходи на Дружеството са структурирани както следва:

|                                                     | 2022 г.<br>(хил. лв.) | 2021 г.<br>(хил. лв.) |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Разходи за материали                                | 2 068                 | 194                   |
| Разходи за външни услуги                            | 725                   | 30                    |
| Разходи за амортизации                              | 47                    | 6                     |
| Разходи за възнаграждения                           | 698                   | 160                   |
| Разходи за социално осигуряване                     | 133                   | 32                    |
| Други разходи за дейността, в т.ч.:                 | 105                   | -                     |
| - балансова стойност на продадени стоки<br>и активи | 72                    | -                     |
| <b>Общо разходи за оперативна дейност</b>           | <b>3 776</b>          | <b>422</b>            |

Финансовите резултати на Дружеството през отчетния и предходен сравнителен период са както следва:

|                                                         | 2022 г.<br>(хил. лв.) | 2021 г.<br>(хил. лв.) |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Финансов резултат преди данъци</b>                   | <b>355</b>            | <b>(8)</b>            |
| Разходи за данъци от печалбата                          | 39                    | -                     |
| Други данъци                                            | (4)                   | -                     |
| <b>Финансов резултат (нетен след облагане с данъци)</b> | <b>320</b>            | <b>(8)</b>            |



| Показатели за финансово-счетоводен анализ                                                                              | 2022 г. | 2021 г. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| <b>Рентабилност на приходите от продажби</b><br>(Финансов резултат / Нетен размер на приходите от продажби)            | 9.30%   | -5.40%  |
| <b>Рентабилност на собствения капитал</b><br>(Финансов резултат / Собствен капитал)                                    | 55,13%  | -3.08%  |
| <b>Коефициент на финансова автономност</b><br>(Собствен капитал / Привлечен капитал)                                   | 1,00    | 1,39    |
| <b>Коефициент на задлъжнялост</b><br>(Пасиви / Собствен капитал)                                                       | 1,00    | 1,75    |
| <b>Ефективност на приходите</b> (Разходи / Приходи)                                                                    | 0,91    | 0.98    |
| <b>Коефициент на обща ликвидност</b> (Краткотрайни активи / Краткосрочни задължения)                                   | 1.82    | 0.96    |
| <b>Коефициент на бърза ликвидност</b> (Краткосрочни вземания, инвестиции и парични средства / Краткосрочни задължения) | 1.74    | 0.90    |
| <b>Коефициент на абсолютна ликвидност</b><br>(Парични средства / Краткосрочни задължения)                              | 1.42    | 0.29    |

## 2. Управление на финансови рискове, свързани с финансови инструменти.

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързаните парични потоци. Общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на финансовите пазари за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на



извършваните от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

По-долу са описани различните видове рискове по отношение на финансовите инструменти, на които е изложено дружеството при осъществяване на търговските му операции, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

#### **Ценови риск**

Дружеството е изложено на известен ценови риск за негативни промени в цените на услугите, обект на неговите операции, защото те са специфични за определен кръг клиенти и има установени процедури за периодично актуализиране спрямо промените на пазара.

#### **Кредитен риск**

Кредитния риск на Дружеството се състои от риск от финансова загуба в ситуация, при която клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитния риск произтича основно от вземания от клиенти. Търговските и другите вземания на Дружеството се управляват активно от ръководството, така че да се избегне концентрацията на кредитен риск.

#### **Ликвиден риск**

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства и добра способност за финансиране на стопанската си дейност. Текущо и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансовия отдел, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания.

#### **Финансови инструменти**

През 2022 г. дружеството не е използвало финансови инструменти за хеджиране на рискове от промяна на валутни курсове, лихвени нива или парични потоци.

### **3. Управление на капитала**

Политиката на ръководството е да се поддържа силна капиталова база, така че да се поддържа доверието на собствениците, и на пазара като цяло, и да може да се осигурят условия за развитие



на бизнеса в бъдеще. Това е свързано с полагане усилия за намаляване на неефективните разходи.

В случай на реализиране на тези планове ще нарастне собствения капитал на дружеството и ще подобрява структурата на капиталовите си ресурси.

#### **4.Свързани лица**

Няма осъществени покупки и продажби със свързани лица, извън обичайните търговски взаимоотношения. Транзакциите със свързани лица са осъществени при ценова политика, неотклоняваща се от пазарните условия.

#### **5.Действия в областта на научноизследователскатаи развойната дейност**

Дружеството не извършва дейности в областта на научните изследвания и проучвания

#### **6.Дружеството няма клонове**

**7. Дружеството не извършва дейности, свързани с нарушаване на екологичното равновесие.**

#### **8. Информация изисквана по реда на чл. 187д от ТЗ:**

Поради правния статут на предприятието – еднолично дружество с ограничена отговорност, дружеството не оповестява информация по чл. 187д от ТЗ.

#### **9.Вероятно бъдещо развитие на Дружеството**

В съвременните условия на интензивно развиващ се технически прогрес, материалната база на хотелиерството се развива бързо, усъвършенства се и се модернизира. Крайната цел е създаване на по-големи удобства на гостите на хотелския комплекс. Иновациите засягат комфорта на гостите, комуникациите и различните видове допълнителните услуги.

Материлно-техническата база е един от най-важните фактори за качеството и ефективността на хотелиерството. В тази връзка през 2023 година, дружеството предвижда следните инвестиции:

- Разширяване на конгресния център чрез изграждане и оборудване на още три броя конферентни зали;
- Изграждане и оборудване на нов модерен СПА център, където гостите на хотела да могат да се отдадат на релакс и пълноценна отмора;
- Обновяване на трите подземни гаражни съоръжения, прилежащи към хотелския комплекс.

Към датата на издаване на този финансов отчет, Дружеството продължава да функционира съобразно обичайната си дейност, като е предприело мерки за управление при кризи и



управление на рисковете, след обявената от Световната Здравна Организация през февруари 2020 г., световна пандемия COVID-19 Инвазията на Украйна от февруари 2022 г.

Вероятното бъдещо развитие на Дружеството е свързано с разширяване на дейността чрез привличане на нови клиенти и утвърждаване на водещата си позиция на пазара.

Инвазията в Украйна от февруари 2022 г. доведе до нестабилност на световната финансова система, увеличение на цените на енергийните продукти и несигурност за бъдещите доставки на тези продукти. Това от своя страна доведе до нарастване на темповете на инфлацията и увеличение на цените на основни продукти в резултат от енергийната криза. Дружеството няма преки експозиции със страните засегнати от войната и не оперира на тези пазари, но в среда на нарастваща инфлация и впредвид нестабилната международна обстановка, ръководството не може да прецени с голяма сигурност какво ще бъде въздействието на войната върху туристическия сектор в България като цяло.

Ръководството не очаква това да засегне концепцията за действащо предприятие по отношение на дружеството.

Дружеството няма необходимост и намерение да спре или силно да ограничи своята дейност, т.е. спазен е принципа на действащо предприятие.

#### **10. Събития след датата, към която е съставен Годишния финансов отчет**

Годишния финансов отчет на АСТОРИЯ ГРУП ЕООД е изготвен към 31.12.2022 година и е одобрен от ръководството на 20.04.2023 г.

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

Декларираме, че сме отразили достоверно имущественото и финансово състояние на предприятието, финансовият резултат от дейността, промените в паричните потоци и в собствения капитал, за да могат потребителите на финансовата информация да вземат правилни икономически решения.

20.04.2023 г.

Управител:

Елза Василева Радкова

