

Пояснителни приложения към консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2024 година

1. Информация за дружеството

1.1 Учредяване и регистрация

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

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

Собствеността на „ГАЛАКСИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ ООД към 31.12.2024 г. е непроменена и е както следва:

„ОРБИАС“ ЕООД – 79 437 дяла – 60 %
„СОЛАТЕР“ ЕООД – 52 958 дяла – 40 %

Дружеството - майка се представлява и управлява от Управителя.

Консолидираният финансов отчет на „ГАЛАКСИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ ООД /Дружеството - майка/ за годината, приключваща на 31 декември 2024 година е одобрен за издаване, съгласно решение на Управителя от 8 септември 2025 година.

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
- „ЕЛИЗЕУМ“ ЕООД	Галена Малинова
- „ФТ БОУТ“ ООД	Галена Малинова
- „ИЛИЕ63“ ЕООД	Иван Илиев Илиев

В следствие на промяната на собствеността на КТ Интернешънъл, считано от 3 януари 2024г същото става свързано лице за ГАЛАКСИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП.

Пояснителни приложения към консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2024 година (продължение)

1.3. Структура на Групата

Към 31 декември 2024 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%
- „ЕЛИЗЕУМ“ ЕООД - със седалище и адрес на управление – гр. Пловдив, бул. „Дунав“ № 5 ; Участие в капитала - 100%
- „ФТ БОУТ“ ООД - със седалище и адрес на управление – гр. Пловдив, бул. „Дунав“ № 5 ; Участие в капитала – 99,91%
- „ИЛИЕВ 63“ ЕООД - със седалище и адрес на управление – гр. Пловдив, бул. „Дунав“ № 5 ; 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.

Пояснителни приложения към консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2024 година (продължение)

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

Сити Инвестмънт ООД

Дружеството развива дейност по отдаване на собствени имоти под наем.

Офис Парк Пловдив ЕООД

Основната дейност на дружеството според дружествения договор е инвестиционна и посредническа дейност; посредничество и консултации и управление на недвижими имоти, земеделски земи, покупко-продажба и отдаване под наем и аренда на недвижими имоти и земеделски земи.

„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.

Успешно се реализирани две модерни офис сгради от клас А.

Към 31.12.2024 година отдадените офис площи в сграда етап I са 97.74 %, а в сграда етап II – 50.17 %.

Ленд Груп Къмпани ЕООД

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 ООД

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».

Първият етап от проекта е изпълнен и разпродаден. Дружеството пристъпи към реализация на етаж 2 – изграждане на жилищни сгради 3 и 4.

В началото на 2024 г. и сградите от втория проект бяха въведени в експлоатация.

Пояснителни приложения към консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2024 година (продължение)

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 мащър 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. Мащър 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.

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

ДАУНТАУН РОЯЛ ЕСТЕЙТС ЕООД

Регистрирано чрез апортна вноска от „Галакси Инвестмънт Груп“ ООД, дружеството стопанисва и отдава под наем недвижими имоти.

ЕЛИЗЕУМ ЕООД

Дружеството развива проект по изграждане и експлоатация на заведения.

ФТ БОУТ ООД

Покупка, експлоатация, поддържане, отдаване под наем, ремонт и продажба на лодки, яхти и други плавателни средства, внос и износ на оборудване, резервни части, консумативи и аксесоари за тях и тяхното производство и експлоатация, в това число бордови и извън бордови двигатели и моторни масла за тях, спедиционни, складови и превозни сделки, транспортни, хотелиерски, туристически, туроператорски, турагентски, информационни и рекламни услуги, внос, износ и покупко-продажба на стоки, реекспорт, търговско представителство и посредничество на български и чуждестранни физически и юридически лица, както и всякакви други дейности незабранени от закона.

Собственици на капитала са ГАЛАКСИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП ООД и ФРИЙ ТАЙМ ООД

Пояснителни приложения към консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2024 година (продължение)

ИЛИЕВ 63 ЕООД

Инвестиционна и посредническа дейност, покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, отдаване под наем на недвижими имоти, извършване на хотелиерски и туристически услуги, както и всички останали дейности, незабранени от законите на Р. България.

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 („Дружеството“) 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. На 27.12.2021 година, едноличният собственик на капитала взема решения за освобождаване на г-н Мартин Драгоев в качеството му на изпълнителен директор и член на съвета на директорите. С горещитираното решение едноличният собственик на капитала внася и промени в устава, съгласно които съставът на съвета на директорите са намалява от четирима на трима члена. През януари 2024 година решението на съвета на директорите е вписано в Агенцията по вписванията и Дружеството се представлява от председателя на съвета на директорите (самостоятелно), а именно г-н Константин Бояджиев.

Към 31.12.2024 г. съветът на директорите се състои от: Константин Бояджиев, Сета Харутюнян и Искрен Климентов.

Глобъл Пропъртиз Лимитид (България) 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

Пояснителни приложения към консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2024 година (продължение)

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.

През м. април 2021 г. дружеството е подновило договора за управление с хотелския оператор Hilton International Worldwide Manage Limited. Хилтън София разполага с 245 стаи, включително 54 екзекутивни стаи, 17 апартамента и 2 стаи за инвалиди.

Хотелът предлага променящи големината си заседателни зали и бална зала, която може да побере до 320 гости. През 2021 година ръководството е приело решение за извършване на основна реновация и допълващо застрояване към Хотела. Строителните работи са започнали активно през последното

тримесечие на 2021 година и се очаква да приключат през 2024 година. Инвестициите се извършват със собствени средства и чрез привлечено финансиране, за което през м. ноември 2021 г. е подписан договор за банков заем.

Ръководството не смята да променя предмета на дейност на Дружеството в обозримо бъдеще.

Продължаващите през 2024 г. строително-ремонтни дейности по реновация в голяма степен възпрепятстват възстановяването на приходите поради намаления капацитет на Хотела; от друга страна – през 2024 г. започва набирането на допълнителен персонал с оглед по-големия капацитет от стаи, зали и заведения, с които ще оперира Хотела след обновяването му. Това води до значително повишение на разходите при все още лимитирани приходи, съответно – до по-неблагоприятен финансов резултат спрямо 2023 г..

Интерхотел Гранд – Хотел София АД

„Интерхотел Гранд - Хотел София“ АД („Дружеството“) 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 („Хотелът“).

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 („Договорът“) 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.

Пояснителни приложения към консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2024 година (продължение)

И Ар Би Пропърти Сървисиз София ЕАД

„И Ар Би Пропърти Сървисиз София“ ЕАД („Дружеството“) 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 31.12.2024 г. членове на Съвета на директорите са: Искрен Климентов, Константин Бояджиев и Марияна Груйчева (заменила Мартин Драгоев през януари 2023 г.)

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. Описание на приложимата счетоводна политика

2.1. База за изготвяне на годишния консолидиран финансов отчет

Годишното счетоводно приключване и изготвянето на годишните финансови отчети за 2024 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. Дружеството не покрива законовите изисквания за задължително прилагане на МСС, поради което настоящият годишен финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на НСС в сила от 01 януари 2016 година и направените промени до 19 декември 2023 г..

2.2. Приложима мерна база

Настоящият консолидиран годишен 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.

Пояснителни приложения към консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2024 година (продължение)

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 основните пазари 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 дружеството – майка 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. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки

Националните счетоводни стандарти изискват от ръководството да приложи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки при изготвяне на консолидирания финансов отчет и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите и разходите и условните активи и пасиви. Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството на дружеството - майка към датата на изготвянето на консолидирания финансов отчет.

Пояснителни приложения към консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2024 година (продължение)

Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия консолидиран финансов отчет.

2.6. 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 Дружествата от Групата и всички показатели са закръглени до най-близките хиляда български лева, освен ако е упоменато друго.

2.7. 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 2024 и 2023 години са оценени в настоящия 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 2024:	1 USD = 1.88260 лв.
31 декември 2023:	1 USD = 1.76998 лв.

2.8. 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.