

Пояснения към междинния финансов отчет

1. Предмет на дейност

„ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 18.10.2013 г. с ЕИК 202780647, седалище и адрес на управление град Варна, ул. Георги Стаматов № 1.

Дружеството е учредено с решение на ОСА чрез разделяне по смисъла на чл. 262б от Търговския закон на „Инвестиционна Компания Галата” АД на две новоучредени дружества – „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД и „РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД. В резултат на разделянето преобразуващото се дружество „Инвестиционна Компания Галата” АД се прекратява без ликвидация, а двете новоучредени дружества „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД и „РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД стават негови правоприменници за части от имуществото му, съгласно предвиденото в плана за преобразуване по чл. 262д, ал. 3 и 262ж от Търговския закон, както и свързани лица. Самото преобразувано се дружество „Инвестиционна Компания Галата” АД е учредено чрез правоприменство в резултат на преобразуване на дружество с ограничена отговорност „Асен Николов 1” ООД в „Асен Николов 1” АД, впоследствие с наименование - „Инвестиционна Компания Галата” АД, гр. Варна.

Акционерите в преобразуващото се дружество стават акционери във всяко от двете новоучредени дружества „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД и „РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД като придобиват акции в тях пропорционално на дела им в капитала на преобразуващото се дружество.

Преобразуващото се „Инвестиционна Компания Галата” АД е публично дружество по смисъла на чл. 110 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа („ЗППЦК”). Съгласно чл. 122, ал. 1 и чл. 110, ал. 2 ЗППЦК и тъй като е учредено в резултат на преобразуване на публично дружество, „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА” АД новообразувано придобива статут на публично дружество по силата на закона. Дружеството осъществява своята дейност при спазване и на разпоредбите на ЗППЦК, ЗПЗФИ, подзаконовите нормативни актове по прилагането им, както и на останалите нормативни актове, регулиращи дейността на публичните дружества.

Предметът на дейност на дружеството е: строителство и продажба на недвижими имоти; вътрешно и външно-търговска дейност; транспорт на пътници и товари в страната и чужбина; спедиционна, лизингова, комисионна и информационна дейност; хотелиерство и ресторантьорство; вътрешен международен туризъм и туроператорска дейност след лиценз; търговско представителство и посредничество в страната и чужбина; производство на стоки и услуги; сделки с интелектуална собственост; рекламна и издателска дейност; както и всяка друга дейност, разрешена от закона.

Към 30 септември 2015 г. Дружеството се управлява от едностепенна система за управление, включваща Съвет на директорите, в състав както следва:

- Станислав Николаев Василев;
- Ивайло Иванов Кузманов;
- Милена Найденова Найденова;
- Надя Радева Динчева.

Изпълнителни директори са Станислав Василев и Ивайло Кузманов, които представляват Дружеството само заедно.

Към 30 септември 2014 г. акциите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса - София АД.

2. Основа за изготвяне на междинния съкратен финансов отчет

Този междинен съкратен финансов отчет за период от девет месеца до 30 септември 2015 г. е изготвен в съответствие с МСС 34 „Междинно финансово отчитане”. Той не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети съгласно МСФО и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2014 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

Междинният съкратен финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (‘000 лв.) (включително сравнителната информация за 2014 г.), освен ако не е посочено друго.

Междинният съкратен финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

3. Счетоводна политика и промени през периода

3.1. Общи положения и нови стандарти, изменения и разяснения, които са влезли в сила за финансовата година, започваща на 1 януари 2015 г.

Този междинен съкратен финансов отчет е изготвен съгласно приетата счетоводна политика в последния годишен финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2014 г. с изключение на прилагането на новите стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са задължителни за прилагане за първи път от финансовата година, започваща на 1 януари 2015 г.

МСС 19 „Доходи на наети лица“ (изменен) – Вноски на служители, в сила от 1 юли 2014 г., приет от ЕС за годишни периоди на или след 1 февруари 2015 г.

Измененията към МСС 19 поясняват изискванията на МСС 19 относно вноски на служители или трети лица и дават възможност вноски, които не зависят от броя на годините за предоставяне на услугите, да бъдат третираны като намаление на разходите за текущ стаж в периода, в който съответните услуги са предоставени.

Годишни подобрения 2012 г. в сила от 1 юли 2014 г., приети от ЕС за годишни периоди на или след 1 февруари 2015 г.

Тези изменения включват промени от цикъла 2010-12 на проекта за годишни подобрения, които засягат 7 стандарта:

- МСФО 2 „Плащане на базата на акции“;
- МСФО 3 „Бизнес комбинации“;
- МСФО 8 „Оперативни сегменти“;
- МСФО 13 „Оценяване на справедлива стойност“;
- МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ и МСС 38 „Нематериални активи“;
- МСФО 9 „Финансови инструменти“ и МСС 37 „Провизии, условни пасиви и условни активи“;
- МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“.

Годишни подобрения 2013 г. в сила от 1 юли 2014 г., приети от ЕС за годишни периоди на или след 1 януари 2015 г.

Тези изменения включват промени от цикъла 2010-12 на проекта за годишни подобрения, които засягат 4 стандарта:

- МСФО 1 „Прилагане за първи път на МСФО“;
- МСФО 3 „Бизнес комбинации“;
- МСФО 13 „Оценяване на справедлива стойност“;
- МСС 40 „Инвестиционни имоти“.

3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Следните нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти са публикувани, но все още не са влезли в сила и не са приложени по-рано от Дружеството:

МСФО 9 „Финансови инструменти“ в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС

Съветът по международни счетоводни стандарти (СМСС) издаде МСФО 9 „Финансови инструменти“, като завърши своя проект за замяна на МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“. Новият стандарт въвежда значителни промени в класификацията и оценяването на финансови активи и нов модел на очакваната кредитна загуба за обезценка на финансови активи. МСФО 9 включва и ново ръководство за отчитане на хеджирането. Ръководството на Дружеството е все още в процес на оценка на ефекта на МСФО 9 върху финансовия отчет.

МСФО 9 „Финансови инструменти“ (изменен) – Отчитане на хеджирането, в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС

Измененията водят до съществена промяна в отчитането на хеджирането, която позволява на дружествата да отразяват техните дейности във връзка с управлението на риска по-добре във финансовите отчети.

МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“ и МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменени), в сила от 1 януари 2016 г., все още не са приети от ЕС

Тези изменения са в резултат на несъответствието между изискванията на МСФО 10 и МСС 28 при третирането на продажба или апортна вноска на активи между инвеститора и асоциираното предприятие или съвместното предприятие. Вследствие на тези изменения се признава печалба или загуба в пълен размер, когато сделката включва бизнес независимо дали бизнесът е отделен в дъщерно предприятие. Частична печалба или загуба се признава, когато сделката включва активи, които не представляват бизнес, дори и тези активи да са собственост на дъщерно предприятие.

МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“, МСФО 12 „Оповестяване на дялови участия в други предприятия“ и МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ – Инвестиционни дружества (изменени), в сила от 1 януари 2016 г., все още не са приети от ЕС

Измененията изясняват прилагането на изключението относно консолидация за инвестиционните дружества и техните дъщерни предприятия. Изключението относно изготвянето на консолидирани финансови отчети важи и за междинни предприятия майки, които са дъщерни предприятия на инвестиционни дружества. То важи, в случай че инвестиционното дружество майка оценява своите дъщерни предприятия по справедлива стойност. Междинното предприятие майка следва да изпълни и останалите критерии съгласно МСФО 10.

МСФО 11 „Съвместни ангажименти” (изменен) – Придобиване на дял в съвместна дейност, в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС

Това изменение дава насоки относно подходящото счетоводно третиране на придобиването на дял в съвместна дейност, която представлява бизнес.

МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени” в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 14 позволява на дружества, прилагащи за първи път МСФО, да продължат признаването на суми, свързани с регулирани цени в съответствие с изискванията на тяхната предишна счетоводна база, когато прилагат МСФО. С цел подобряване на съпоставимостта с отчети на дружества, които вече прилагат МСФО и не признават такива суми, стандартът изисква да бъде представен отделно ефекта от регулираните цени.

МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти” в сила от 1 януари 2017 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 15 заменя МСС 18 „Приходи“, МСС 11 „Договори за строителство“ и свързани с тях разяснения и въвежда нов модел за признаване на приходите на базата на контрол. Новият стандарт променя правилата за определяне дали приходите са признават към даден момент или през даден период от време и води до разширяване и подобряване на оповестяванията относно приходите. МСФО 15 е базирано на основен принцип, който изисква дружеството да признава приход по начин, който отразява прехвърлянето на стоки или предоставянето на услуги на клиентите и в размер, който отразява очакваното възнаграждение, което дружеството ще получи в замяна на тези стоки или услуги. Допуска се по-ранното прилагане на стандарта. Дружествата следва да прилагат стандарта ретроспективно за всеки представен предходен период или ретроспективно като кумулативният ефект от първоначалното признаване се отразява в текущия период.

МСС 1 „Представяне на финансови отчети” (изменен) – Оповестявания, в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС

Тези изменения са част от инициативата на СМСС за подобряване на представянето и оповестяването във финансовите отчети. Те изясняват указанията в МСС 1 относно същественост, обобщаване, представянето на междинни сборове, структурата на финансовите отчети и оповестяване на счетоводната политика.

МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ и МСС 38 „Нематериални активи“ (изменени), в сила от 1 януари 2016 г., все още не са приети от ЕС

Тези изменения поясняват, че използването на методи за изчисляване на амортизации, базирани на приходи, не е подходящо, тъй като приходите, генерирани от определена дейност с дълготрайни материални или нематериални активи, не отразяват използването на икономическите ползи, които се очакват от активите.

МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ и МСС 41 „Земеделие“ (изменени) – Плодоносни растения, в сила от 1 януари 2016 г., все още не са приети от ЕС

Тези изменения засягат финансовото отчитане на плодоносни растения като лозя, каучукови дървета и маслодайни палми. Плодоносните растения следва да се третират като имоти, машини и съоръжения, тъй като техните процеси са подобни на производство. Вследствие на това те се включват съгласно тези изменения в обхвата на МСС 16 вместо в обхвата на МСС 41. Отглеждането на плодоносни растения остава в обхвата на МСС 41.

МСС 27 „Индивидуални финансови отчети“ (изменен), в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС

Това изменение позволява на дружествата да използват метода на собствения капитал при отчитането на инвестиции в дъщерни предприятия, съвместни и асоциирани предприятия в техните индивидуални финансови отчети.

Годишни подобрения 2014 г. в сила от 1 януари 2016 г., все още не са приети от ЕС

Тези изменения засягат 4 стандарта:

- МСФО 5 „Нетекущи активи, държани за продажба, и преустановени дейности“ относно методи на отписване;
- МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване“ относно договори за услуги;
- МСС 19 „Доходи на наети лица“ относно дисконтови проценти;

МСС 34 „Междинно финансово отчитане“ относно оповестяване на информация.

3.3. Промени в приблизителните оценки

При изготвянето на междинни финансови отчети ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

При изготвянето на представения междинен съкратен финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2014 г.

3.4. Управление на риска относно финансови инструменти

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Междинният съкратен финансов отчет не включва цялата информация относно управлението на риска и оповестяванията, изисквани при изготвянето на годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2014 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти през периода.

4. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръжения включват съоръжения и разходи за придобиване на нетекущи активи:

	Съоръжения	Разходи за	Общо
		придобиване на	
	‘000 лв.	нетекущи активи	‘000 лв.
		‘000 лв.	‘000 лв.
Брутна балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2015 г.	72	134	206
Разходи за придобиване на активи	3	-	3
Салдо към 30 септември 2015 г.	75	134	209
Амортизация			
Салдо към 1 януари 2015 г.	(5)	-	(5)
Амортизация за периода	(8)	-	(8)
Салдо към 30 септември 2015 г.	(13)	-	(13)
Балансова стойност към 30 септември 2015г.	62	134	196

	Съоръжения ‘000 лв.	Разходи за придобиване на нетекущи активи ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Брутна балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2014 г.	-	134	134
Новопридобити активи	72	-	72
Салдо към 31 декември 2014 г.	72	134	206
Амортизация			
Салдо към 1 януари 2014 г.	-	-	-
Амортизация за периода	(5)	-	(5)
Салдо към 31 декември 2014 г.	(5)	-	(5)
Балансова стойност към 31 декември 2014г.	67	134	201

Дружеството не е заложило имоти, машини и съоръжения като обезпечение по свои задължения.

5. Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи включват предоставени търговски заеми и свързаните с тях лихви.

Краткосрочните финансови активи са оценени по цена на придобиване.

	30 септември 2015 ‘000 лв.	31 декември 2014 ‘000 лв.
Предоставени търговски заеми	412	372
Лихви по предоставени търговски заеми	212	178
	624	550

Към 30 септември 2015 г. Дружеството е кредитор по договори за предоставяне на търговски заеми както следва:

- Главница в размер на 190 хил. евро (372 хил. лв.) при годишен лихвен процент 12% и дължими лихви към 30 септември 2015 г. в размер на 212 хил. лв. и срок на погасяване декември 2015 г.;
- Главница в размер на 40 хил. лв. при годишен лихвен процент 8 % и срок на погасяване декември 2015 г.

6. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват следните компоненти:

	30 септември 2015 ‘000 лв.	31 декември 2014 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	480	498
- евро	34	34
Пари и парични еквиваленти	514	532

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

7. Собствен капитал

7.1 Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 68 571 234 на брой напълно платени безналични, обикновени, поименни акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

	30 септември 2015	31 декември 2014
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	68 571 234	68 571 234
Брой издадени и напълно платени акции	68 571 234	68 571 234
Общ брой акции, оторизирани в края на периода	68 571 234	68 571 234

Към 30 септември 2015 г. списъкът на основните акционери на Дружеството е представен, както следва:

	30 септември 2015		31 декември 2014	
	Брой акции	%	Брой акции	%
РОСИМ ЕООД	13 714 249	20,00	13 714 249	20,00
С И Р ЕООД	13 714 249	20,00	13 714 249	20,00
Холдинг Варна АД	6 350 000	9,26	7 374 000	10,75
ЦКБ АД	6 794 110	9,91	6 794 110	9,91
УПФ Съгласие	-	-	4 786 273	6,98
УПФ ЦКБ Сила	3 477 682	5,07	4 777 682	6,97
ЗАД Армеец	5 427 050	7,91	5 427 050	7,91
Акционери, притежаващи под 5 %	19 093 894	27,85	11 983 621	17,48
	68 571 234	100	68 571 234	100

На 21 май 2014 г. на основание чл.187 б от ТЗ и чл.111, ал.5 от ЗППЦК, Общото събрание на акционерите на Дружеството приема решение за обратно изкупуване на акции при следните условия:

- Максимален брой акции, подлежащи на обратно изкупуване: до 3 % от общия брой издадени от Дружеството акции, за целия срок на изкупуване;
- Срок за извършване на изкупуването: до 3 години от приемане на решението за обратно изкупуване на собствени акции на Дружеството;
- Минимален размер на цената на изкупуване: 1,00 лв.;
- Максимален размер на цената на изкупуване: 1,90 лв.

8. Краткосрочни финансови пасиви

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи	
	30 септември 2015 ‘000 лв.	31 декември 2014 ‘000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност		
Търговски заеми и лихви	562	533
Общо финансови пасиви	562	533

Всички заеми са деноминирани в български лева.

8.1. Заеми, отчитани по амортизирана стойност

Дружеството става правоприменик по договора за кредит, в резултат на преобразуването на кредитополучателя - Инвестиционна компания Галата АД, ЕИК 175438743, по реда на чл.262 б от ТЗ.

Към 30 септември 2015 г. Дружеството има разрешен банков кредит – овъдрафт, както следва:

- дата на договор – 30 май 2007 г.;
- размер на разрешения лимит – до 700 хил. евро;
- лихвени условия: редовна лихва - БЛП (4 %)+4 % (общо 8 %); наказателна лихва - ОЛП+15 %;
- срок на погасяване – 31 декември 2015 г.;
- обезпечения:
 - първа по ред договорна ипотека върху недвижими имоти, собственост на Дружеството;
 - първа по ред договорна ипотека върху недвижими имоти, собственост на Регала инвест АД;
 - първи по ред залог по реда на ЗОЗ на търговско предприятие Инвестиционна компания Галата АД и Регала инвест АД като съвкупност от права, задължения и фактически отношения;
 - първи по ред особен залог по реда на ЗОЗ на притежаваните от Регала инвест АД 101 891 броя поименни безналични акции, представляващи 45 % от капитала на Галатекс АД, емисия BG11GAVAAT10;
 - запис на заповед, издаден на 20 декември 2013 г. от Дружеството, за сума в размер на 840 хил. евро със срок на предявяване до 26 месеца от датата на издаване (до 20 февруари 2016г.);
 - валута, в която се извършват плащанията – евро.

Към 30 септември 2015 г. Дружеството е кредитополучател по договор за паричен заем, както следва:

- дата на договора – 30 юни 2014 г.;
- договорен размер на заема – до 700 хил. лв.;
- падеж – 31 декември 2015 г.;
- задължение към 30 септември 2015 г. - 562 хил. лв.

Балансовата стойност на заемите се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

9. Загуба на акция и дивиденди

Загубата на акция е изчислена като за числител е използвана нетната загуба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на загубата на акция, както и нетната загуба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представен, както следва:

	30 септември 2015	30 септември 2014
Загуба, подлежаща на разпределение (в лв.)	(41 000,00)	(172 000,00)
Среднопретеглен брой акции	68 571 234	68 571 234
Загуба на акция (в лв. за акция)	0,00	0,00

Разпределението на дивиденди от Дружеството става след решение на общото събрание на акционерите. През 2015 г. не са разпределяни дивиденди от Дружеството.

10. Свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват акционери, ключов управленски персонал и други свързани лица.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

10.1. Сделки с акционери

През отчетния период няма сделки с акционери.

10.2. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите и изпълнителните директори. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	30 септември 2015 ‘000 лв.	30 септември 2014 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(23)	(25)
Разходи за социални осигуровки	(7)	(7)
Общо краткосрочни възнаграждения	(30)	(32)

11. Условни активи и условни пасиви

През периода няма предявени гаранционни искове към Дружеството.

Към 30 септември 2015 г. е налице съдебен спор по гр.д. № 4787/2012 г., X състав на Варненски районен съд, по който Дружеството има качеството на ответник. Ищците – физически лица, твърдят, че са придобили в собственост по давностно владение 1 027 кв. м. реална част от съсобствен имот, целия с площ от 11 080 кв. м. На първа инстанция искът на ищците е отхвърлен като решението е обжалвано и е образувано вз.гр.д. № 2144/2014 г. Очакванията на ръководството са да се потвърди решението на първоинстанционния съд.

Предоставените обезпечения по договора за банков кредит са оповестени в пояснение 8.

12. Събития след края на отчетния период

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

13. Одобрение на финансовия отчет

Междинният финансов отчет към 30 септември 2015 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 29 октомври 2015 г.