



ПРИЛОЖЕНИЕ

**към междинния финансов отчет
за I-во тримесечие на 2019 година**

на ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА АД

гр. Варна

I. ПРАВЕН СТАТУТ

1. Правна форма

„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 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 преобразувало 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.

2. Капитал и собственици

Дружеството е 100 % - частна собственост;

Регистрираният **основен капитал** на дружеството е разделен на акции, както следва:

Броят на регистрираните акции е 68 571 234

Номиналната стойност на една акция е 1 лв.

Сумата на внесения капитал (брой на платените акции) е 68 571 234

Броят и номиналната стойност по класове акции е, както следва:

<i>Клас акции</i>	<i>Номинална стойност на акция</i>	<i>Брой акции</i>	<i>Обща номинална стойност на акциите от съответния клас</i>
Обикновени	1 лв.	68 571 234	68 571 234

Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

Няма акции държани от дъщерни или асоциирани предприятия.

Предприятието не е издало акции, запазени за издаване под опция или по договори за продажба.

През отчетното тримесечие сумата на регистрирания капитал не се променя.

През отчетното тримесечие в състава на акционерите не са настъпили съществени промени.

3. Ръководство и лица, натоварени с общо управление

3.1.Ръководство

Дружеството се управлява от едностепенна система за управление - Съвет на директорите, който е в състав, както следва:

Станислав Николаев Василев

Стела Валентинова Василева

Ралица Александрова Коренчева

Изпълнителни директори към 31.03.2019 г. са Станислав Николаев Василев и Стела Валентинова Василева, които представляват дружеството само заедно.

Съвета на директорите е с мандат до 27 Юни 2021г.

3.2.Лица, натоварени с общо управление, когато те са различни от Ръководството

За отчетния период лицата, натоварени с общо управление в "Инвестиционна компания Галата" АД и упражняващи надзор над процеса на финансово отчитане, са както следва:

- Одитен комитет
Милена Найденова Найденова
Диана Стоянова Воева
Илияна Тодорова Велева

II. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Регистрираният предмет на дейност 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.

Основната дейност на предприятието включва: управление на собствени активи – земя: отдаване под наем, покупко – продажба.

III. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Настоящият междинен финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Националните счетоводни стандарти (НСС). Той не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишните финансови отчети на Дружеството към 31 декември 2018 г.

IV. ПРИЛАГАНА СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

Приложените счетоводни политики съответстват на тези, оповестени в годишния финансов отчет към 31 декември 2018 г.

V. ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА АД включват:

- Сгради, представени в балансова статия “Земи и сгради”
- Съоръжения, представени в балансова статия “Съоръжения и други”
- Разходи за придобиване на имоти, машини и съоръжения, представени в балансова статия “Предоставени аванси и дълготрайни материални активи ви процес на изграждане”

Балансовите стойности на дълготрайните материални активи на предприятието за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

<i>В хиляди лева</i>	Сгради	Съоръжения и други	Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	<i>Общо:</i>
Отчетна стойност				
<i>Салдо към 01.01.2018 г.</i>	0	75	134	209
Новопридобити активи/прехвърлени инвестиционни имоти от	1			1
Отписани активи				0
<i>Салдо към 31.12.2018 г.</i>	1	75	134	210
Последваща оценка				
Увеличение				0
Намаление				0
<i>Салдо към 31.12.2018 г.</i>	1	75	134	210
Амортизация				
<i>Салдо към 01.01.2018 г.</i>	0	38	0	38
Амортизация за периода		11		11
Отписани активи				0
<i>Салдо към 31.12.2018 г.</i>	0	49	0	49
Балансова стойност към 31.12.2018 г.	1	26	134	161
Отчетна стойност				
<i>Салдо към 01.01.2019 г.</i>	1	75	134	210
Новопридобити активи/прехвърлени инвестиционни имоти от				0
Отписани активи	(1)			(1)
<i>Салдо към 31.03.2019 г.</i>	0	75	134	209
Последваща оценка				
Увеличение				0
Намаление				0
<i>Салдо към 31.03.2019 г.</i>	0	75	134	209
Амортизация				
<i>Салдо към 01.01.2018 г.</i>	0	49	0	49
Амортизация за периода		2		2
Отписани активи				
<i>Салдо към 31.12.2018 г.</i>	0	51	0	51
Балансова стойност към 31.12.2018 г.	0	24	134	158

2. Търговски и други вземания

Към датата на финансовия отчет вземанията на предприятието имат следния състав:

Вземания	31.03.2019 г.			31.12.2018 г.		
	Сума на вземането (хил.лв.):	Степен на изискуемост		Сума на вземането (хил.лв.):	Степен на изискуемост	
		До 12 месеца	Над 12 месеца		До 12 месеца	Над 12 месеца
I. Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.:	13	13	0	12	12	0
Вземания от клиенти свързани лица (други, извън предприятия от група, асоциирани и смесени предприятия)	0	0	0	0	0	0
Вземания от други клиенти	9	9	0	7	7	0
Вземания от доставчици по предоставени аванси, извън тези за ДА и СМЗ	3	3	0	5	5	0
II. Вземания от предприятия от група	0	0	0	0	0	0
III. Вземания, свързани с асоциирани и смесени предприятия	0	0	0	0	0	0
IV. Вземания по предоставени заеми, в т.ч.:	2 884	2 884	0	2 854	2 854	0
Главници, в т.ч.:	0	0	0	0	0	0
Заеми на свързани лица (други, извън предприятия от група, асоциирани и смесени предприятия)			0			0
Заеми на други лица (несвързани)	2 502	2 502	0	2 502	2 502	0
Лихви	382	382	0	352	352	0
По заеми към свързани лица (други, извън предприятия от група, асоциирани и смесени предприятия)	0	0	0	0	0	0
По заеми към други лица (несвързани)	0	0	0	0	0	0
V. Суми за възстановяване от бюджета, в т.ч.:	1	1	0	4	4	0
1. Корпоративен данък	0	0	0	0	0	0
2. Данък върху добавената стойност	1	1	0	4	4	0
3. Други данъци	0	0	0	0	0	0
4. Осигуровки	0	0	0	0	0	0
VI. Вземания по съдебни спорове, в т.ч.:	5	5	0	5	5	0
Съдебни вземания	5	5	0	5	5	0
Присъдени вземания	0	0	0	0	0	0
VII. Други вземания	0	0	0	0	0	0
VII. Общо други вземания	0	0	0	0	0	0
Всичко сума на вземанията - брутен размер	2 903	2 903	0	2 875	2 875	0
Сума на обезценка						
Нетен размер на вземанията	2 903	2 903	0	2 875	2 875	0

Към 31 март 2019 г. Дружеството е кредитор по следните договори за предоставяне на търговски заеми:

Заемополучател - Търговско дружество А:

- дата на договора – 22.07.2008 г., предоговорен на 01.10.2018 г.
- главница - 190 хил. евро (372 хил. лв.)
- годишен лихвен процент 6,5 %.
- срок на договора - 31.12.2019 г.
- начислена лихва за текущия период - 6 хил.лв.
- неуредени разчети към 31.03.2019 г. – 730 хил.лв. (главница - 372 хил.лв. и лихва – 358 хил.лв.)
- обезпечения – договорна ипотека на недвижими имоти: двети етаж от сграда и 4,125% ид.части от поземления имот, върху който е разположена сградата;

Заемополучател - Търговско дружество Б:

- дата на договора - 02.10.2018 г.
- главница - 20 хил. лв.
- годишен лихвен процент 6 %.
- срок на договора - 30.04.2019 г.
- начислена лихва за текущия период – - хил.лв.
- неуредени разчети към 31.03.2019 г. - 20 хил.лв. (главница - 20 хил.лв.)
- обезпечения - няма предоставени обезпечения;

Заемополучател - Търговско дружество В:

- дата на договора - 28.12.2018 г.
- главница – 2 110 хил. лв.
- годишен лихвен процент 4,5 %.
- срок на договора - 31.12.2019 г.
- начислена лихва за текущия период - 24 хил.лв.
- неуредени разчети към 31.03.2019г. – 2 110 хил.лв. (главница - 2 110 хил.лв. и лихва – 24 хил.лв.)
- обезпечения - няма предоставени обезпечения

Нетната балансова стойност на търговските вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Всички търговски и други вземания на Дружеството са прегледани относно индикации за обезценка. Към датата на финансовия отчет не са признато загуби от обезценка на несъбираеми вземания.

3. Лизинг

3.1. Финансов лизинг

През текущия отчетен период ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА АД не е лизингодател и/или лизингополучател по договори за финансов лизинг.

3.2. Оперативен лизинг

Предприятието е лизингодател по договори за експлоатационен лизинг, като отдава собствени имоти - сгради. Същите са класифицирани като инвестиционни имоти.

Приходите от наеми за отчетния период, възлизащи на 41 хил. лв., са включени в отчета за приходите и разходите на ред Нетни приходи от продажби на услуги. Не са признавани условни наеми.

Разходите за същите имоти за 2018 г. (в т.ч.: Разходи за ремонт и поддръжка и Местни данъци) възлизат на 26 хил. лв. и са отразени в в отчета за приходите и разходите на редове Разходи за външни услуги и Други разходи.

	31 март 2019	31 декември 2018
	хил. лв.	хил. лв.
Балансова стойност на активите, предоставени по финансови лизингови договори	-	-
Балансова стойност на активите, предоставени по експлоатационни лизингови договори	363	363
Обща сума на вземанията по лизингови договори	9	7
Финансови приходи за бъдещи периоди по финансови лизингови договори	-	-

4. Пари и парични еквиваленти

Компонентите на паричните наличности и паричните еквиваленти, представени в счетоводния баланс са:

Компонент:	Сума (хил.лв.):	
	31.03.2019г.	31.12.2018г.
Парични средства в брой в лева	9	10
Парични средства в брой в чуждестранна валута	34	34
Парични средства в безсрочни разплащателни сметки в BGN:	97	100
Парични средства в безсрочни разплащателни сметки в чуждестранна валута:	43	43
Краткосрочни банкови депозити	-	-
Дългосрочни банкови депозити	-	-
Акредитиви	-	-
Общо:	183	187

Към датата на финансовия отчет няма парични средства, които да не са на разположение на ръководството и/или такива, които да са предоставени като обезпечение.

5. Разходи за бъдещи периоди

Разходи за бъдещи периоди	Сума (хил.лв.):	
	31.03.2019 г.	31.12.2018 г.
Разсрочени годишни такси	2	-
Общо:	2	0

6. Капитал

6.1. Регистрираният капитал на ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА АД към 31 декември 2018г. възлиза на 68 571 234 лв. и е разпределен в 68 571 234 броя акции с номинална стойност 1 лв.

	31 март 2019	31 декември 2018
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	68 571 234	68 571 234
Емисия на акции	-	-
Брой издадени и напълно платени акции	68 571 234	68 571 234
Общ брой акции, напълно платени на 31 декември	68 571 234	68 571 234

Капиталът на Дружеството е разпределен както следва:

Акционер	31 март 2019		31 декември 2018	
	Брой акции с право на глас	%	Брой акции с право на глас	%
С И Р ЕООД	4 125 374	6,02	4 125 374	6,02
УПФ ЦКБ Сила	4 777 682	6,97	4 777 682	6,97
ЗАД Армеец	4 570 950	6,67	4 369 700	6,37
Акционери, притежаващи под 5 %	55 097 228	80,36	55 298 478	80,64
	68 571 234	100	68 571 234	100

6.2. Резерви

Резервите на ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА АД се състоят от Законови резерви в размер на 6 857 хил.лв.

6.3. Натрупана печалби (загуби) от минали години

Равнение на неразпределената печалба / непокрита загуба:

Финансов резултат		Стойност (хил.лв.)
Натрупани печалби към	01.01.2018г.	1 540
Увеличения от:		7
<i>Печалба за годината</i>		7
Намаления от:		0
<i>Загуба за годината</i>		-
<i>Разпределения</i>		-
Натрупани печалби към	31.12.2018г.	1 547
Увеличения от:		0
<i>Печалба за периода</i>		-
Намаления от:		0
<i>Загуба за периода</i>		(6)
<i>Разпределения</i>		-
Натрупани печалби към	31.03.2019г.	1 541

7. Задължения

Задължения	Сума на задължението (хил.лв.):	
	31.03.2019 г.	31.12.2018г.
I. Задължения по емисии на облигационни заеми	0	0
II. Задължения към финансови предприятия, в т.ч.:	0	0
1. Банкови заеми	-	-
2. Финансов лизинг	-	-
III. Получени аванси от клиенти, в т.ч.:	14	13
1. От клиенти свързани лица (други, извън предприятия от група, асоциирани и смесени предприятия)		
2. От други клиенти	14	13
IV. Задължения към доставчици, в т.ч.:	42	30
1. Задължения към доставчици свързани лица (други, извън предприятия от група, асоциирани и смесени предприятия)	-	-
2. Задължения към други доставчици	42	30
V. Задължения към предприятия от група	0	0
VI. Задължения към асоциирани и смесени предприятия	0	0
VII. Получени заеми от нефинансови предприятия и физически лица	0	0
VII. Всичко получени заеми от нефинансови предприятия и физически лица	0	0
VIII. Задължения към бюджета, в т.ч.:		
1. За корпоративен данък	-	-
2. За данък върху добавената стойност	-	-
3. За други данъци	10	-
4. Осигуровки	1	1
5. Данъци върху трудови възнаграждения	-	-
VIII. Всичко задължения към бюджета	11	1
IX. Задължения към персонала	6	7
X. Задължения за дивиденди	0	0
XI. Други задължения, в т.ч.:	1 082	1 082
1. Задължения за неустойки	1 080	1 080
2. Получени депозити	2	2
Всичко сума на задълженията	1 155	1 133

Към 31.03.2019 г. Дружеството няма задължения, изискуеми след повече от 5 години.
 Не са предоставяни обезпечения по търговските и другите задължения на дружеството.
 Не са налице условни задължения, гаранции или непредвидени разходи, които не са включени в счетоводния баланс.

8. Разходи

8.1. Същност на отчетените разходи за оперативната дейност през периода:

<i>Категория разходи</i>	<i>Разход - стойност (хил.лв.)</i>	
	<i>01.01.2019 - 31.03.2019 г.</i>	<i>01.01.2018 - 31.03.2018 г.</i>
Промени в наличностите на готова продукция и незавършено производство	-	-
Разходи за материали	1	1
Разходи за услуги	33	21
Разходи за амортизации	2	3
Разходи за обезценка	-	-
Разходи за персонала	23	11
Балансова стойност на продадени активи	-	-
Разходи за провизии	-	-
Други оперативни разходи	19	17
Общо оперативни разходи:	78	53

Значими по своя характер разходи (отразени по своята същност в горната таблица), са както следва:

8.1.1. Разходи за материали

<i>Разходи за материали</i>	<i>Разход - стойност (хил.лв.)</i>	
	<i>01.01.2019 - 31.03.2019 г.</i>	<i>01.01.2018 - 31.03.2018 г.</i>
Ел.енергия	1	1
Общо разходи за материали	1	1

8.1.2. Разходи за външни услуги

<i>Разходи за външни услуги</i>	<i>Разход - стойност (хил.лв.)</i>	
	<i>01.01.2019 - 31.03.2019 г.</i>	<i>01.01.2018 - 31.03.2018 г.</i>
Разходи за ремонт и поддръжка	9	14
Разходи за такси	3	-
Правни услуги	1	1
Независим финансов одит	3	3
Експертизи	2	-
Други	15	-
Общо разходи за външни услуги	33	21

8.1.3. Разходи за персонала

8.1.3.1. Краткосрочни доходи на персонала - сума, призната като разход за краткосрочни доходи на персонала:

<i>Разходи за персонала</i>	<i>Сума (хил.лв.)</i>	
	<i>01.01.2019 - 31.03.2019 г.</i>	<i>01.01.2018 - 31.03.2018 г.</i>
Административен персонал, в т.ч.:		
Възнаграждения	4	2

Осигуровки	-	-
Членове на органи на управление, в т.ч.:		
Възнаграждения	17	7
Осигуровки	2	2
Обслужващ персонал, в т.ч.:		
Възнаграждения	-	-
Осигуровки	-	-
Общо:	23	11

8.1.3.2. Изплатени възнаграждения на административния персонал и на членовете на органите на управление:

<i>Изплатени възнаграждения на административния персонал и на членовете на органите на управление</i>	<i>Сума (хил.лв.)</i>	
	<i>01.01.2019 - 31.03.2019 г.</i>	<i>01.01.2018 - 31.03.2018 г.</i>
<i>Изплатени възнаграждения на адм. персонал</i>	4	2
<i>Изплатени възнаграждения на органите на управление</i>	15	5
Общо:	19	7

8.1.3.3. Неизплатени доходи на персонала към датата на изготвяне на междинния финансов отчет.

<i>Неизплатени възнаграждения</i>	<i>Сума (хил.лв.)</i>	
	<i>31.03.2019 г.</i>	<i>31.12.2018 г.</i>
Административен персонал	1	1
Членове на органи на управление	5	6
Общо:	6	7

8.1.4. Други оперативни разходи

<i>Други разходи</i>	<i>Разход - стойност (хил.лв.)</i>	
	<i>01.01.2019 - 31.03.2019 г.</i>	<i>01.01.2018 - 31.03.2018 г.</i>
<i>Данък недвижими имоти</i>	10	10
<i>Такса битов отпадък</i>	7	6
<i>Бракувани ДМА</i>	1	-
<i>Други</i>	1	1
Общо други разходи	19	17

През отчетния период е извършена ликвидация на сграда – Портиерна междинен вход с балансова стойност в размер на 1 хил. лв.

10. Приходи

10.1. Приходи от оперативната дейност

- Нетни приходи от продажби:

<i>Категория приходи</i>	<i>Приход - стойност (хил.лв.)</i>	
	<i>01.01.2019 - 31.03.2019 г.</i>	<i>01.01.2018 - 31.03.2018 г.</i>
Приходи от продажби на продукция	-	-
Приходи от продажби на стоки	-	-
Приходи от извършването на услуги, в т.ч.:	41	37
<i>Наеми</i>	41	37
Всичко нетни приходи от продажби:	41	37

Нетни приходи от продажби според клиентите, признати през периода:

<i>Категория</i>	<i>Приход - стойност (хил.лв.)</i>	
	<i>01.01.2019 - 31.03.2019 г.</i>	<i>01.01.2018 - 31.03.2018 г.</i>
Приходи от реализация на свързани лица	-	-

Приходи от реализация на трети лица	41	37
Обща сума на приходите:	41	37

10.2. Финансови приходи

- Приходи от други лихви и други финансови приходи:

Вид финансови приходи	Приход - стойност (хил.лв.)	
	01.01.2019 - 31.03.2019 г.	01.01.2018 - 31.03.2018 г.
Приходи от лихви, в т.ч.:	30	173
По предоставени заеми	30	173
Общо приходи от други лихви и други финансови приходи:	30	173

11. Свързани лица и сделки с тях

11.1. Сделки (транзакции) със свързани лица

Транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и никакви гаранции не са били предоставяни или получавани.

Сделките със свързани лица се свеждат до сделки с членовете на органите на управление и административния персонал.

Извън начислените и оповестени суми, признати като разход за краткосрочни доходи на персонала с членове на органите на управление, са налице и сделки, както следва:

01.01.2019-31.03.2019г. (в хил.лв.)

Вид сделка	Членове на органите на управление	Административни служители
Получени юридически услуги	1	-
Всичко:	1	-

01.01.2018-31.03.2018 г. (в хил.лв.)

Вид сделка	Членове на органите на управление	Административни служители
Получени юридически услуги	1	-
Всичко:	1	-

11.2. Неуредени разчети със свързани лица в края на годината

	31.03.2019 г.	31.12.2018 г.
	Сума (хил. лв.)	Сума (хил. лв.)
Вземания над 1 година:		
- собственици	-	-
- управленски персонал	-	-
Вземания до 1 година:		
- собственици	-	-
- управленски персонал	-	-
Задължения над 1 година към:		
- собственици	-	-
- управленски персонал	-	-
Задължения до 1 година към:		
- собственици	-	-
- управленски персонал	5	6

Дата на съставяне: 23.04.2019 г.

Съставител: Елена Тодорова



След датата на междинния финансов отчет до датата на неговото одобряване за публикуване не са настъпили събития, които са класифицирани като некоригиращи.

Дата на одобрение: 23.04.2019 г.

Изпълнителни директори:

/Станислав Василев/

.....
/Степа Василева/

