

## Пояснения към междинния финансов отчет

### 1. Обща информация

На 18 октомври 2013 г. Инвестиционна компания Галата АД е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 202780647 със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. Георги Стаматов № 1.

Дружеството е учредено чрез разделяне по смисъла на чл. 262 б 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 правоприменици за части от имуществото му, съгласно предвиденото в плана за преобразуване по чл. 262 д, ал. 3 и 262 ж 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 от ЗППЦК и тъй като е учредено в резултат на преобразуване на публично дружество, новообразуваното Инвестиционна компания Галата АД придобива статут на публично дружество по силата на закона.

Предметът на дейност на Дружеството е: строителство и продажба на недвижими имоти; вътрешно и външнотърговска 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 датата на изготвяне на отчета Дружеството се управлява от едностепенна система за управление, включваща Съвет на директорите, в състав както следва:

- Станислав Николаев Василев
- Паолина Николаева Синабова
- Ралица Александрова Коренчева

Изпълнителни директори към 31.12.2019 г. са Станислав Николаев Василев и Ралица Александрова Коренчева, които представляват дружеството само заедно.

Акциите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса – Сегмент Стандарт.

## 2. Основа за изготвяне на междинните финансови отчети

Този съкратен междинен финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС, приложими за междинни финансови отчети (МСС 34 Междинни финансови отчети). 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.

## 3. Промени в счетоводната политика

Приложените счетоводни политики съответстват на тези, оповестени в годишните финансови отчети към 31 декември 2018 г.

## 4. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цена на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на имотите, машините и съоръженията се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

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

	Сгради	Съоръжения	Разходи за придобиване на нетекущи активи	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>				
Салдо към 1 януари 2019 г.	1	75	134	210
Новопридобити активи	-	-	-	-
Отписани активи	(1)	-	-	(1)
<b>Салдо към 31 декември 2019 г.</b>	<b>-</b>	<b>75</b>	<b>134</b>	<b>209</b>
<b>Амортизация</b>				
Салдо към 1 януари 2019 г.	-	(49)	-	(49)
Амортизация за периода	-	(10)	-	(10)
<b>Салдо към 31 декември 2019 г.</b>	<b>-</b>	<b>(59)</b>	<b>-</b>	<b>(59)</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2019 г.</b>	<b>-</b>	<b>16</b>	<b>134</b>	<b>150</b>

	Сгради	Съоръжения	Разходи за придобиване на нетекущи активи	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>				
Салдо към 1 януари 2018 г.	-	75	134	209
Прехвърлени инвестиционни имоти	1	-	-	1
Отписани активи	-	-	-	-
<b>Салдо към 31 декември 2018 г.</b>	<b>1</b>	<b>75</b>	<b>134</b>	<b>210</b>
<b>Амортизация</b>				
Салдо към 1 януари 2018 г.	-	(38)	-	(38)
Амортизация за периода	-	(11)	-	(11)
<b>Салдо към 31 декември 2018 г.</b>	<b>1</b>	<b>(49)</b>	<b>-</b>	<b>(49)</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2018 г.</b>	<b>1</b>	<b>26</b>	<b>134</b>	<b>161</b>

## 5. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват имоти – земи и сгради, които се намират в гр. Варна и околностите, и се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Инвестиционни имоти	72 419	74 004
Разходи за подобрене на инвестиционни имоти	127	127
	<b>72 546</b>	<b>74 131</b>

Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	'000 лв.
<b>Балансова стойност към 01 януари 2018 г.</b>	<b>59 514</b>
Новопридобити активи:	
- чрез покупка	-
- прехвърлени от недвижими имоти за продажба	14 618
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	-
Прехвърлени към имоти машини и съоръжения	(1)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2018 г.</b>	<b>74 131</b>
<b>Балансова стойност към 01 януари 2019 г.</b>	<b>74 131</b>
Новопридобити активи:	
Прехвърлени към недвижими имоти за продажба	(1 585)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2019 г.</b>	<b>72 546</b>

## 6. Недвижими имоти за продажба

	Земя '000 лв.	Общо '000 лв.
Салдо към 31 декември 2018 г.	-	-
Прекласифицирани активи	1 585	1 585
<b>Балансова стойност към 31 декември 2019 г.</b>	<b>1 585</b>	<b>1 585</b>

Дружеството има подписан предварителен договор за продажбата на недвижим имот – земя. След влизане в сила на подробен устройствен план за новообособения имот, обект на договора, и наличието на влязла в сила виза за проектиране, на 20.01.2020 г. между страните беше подписан окончателен договор.

## 7. Незавършено производство

	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Разходи за изграждане на жилищна сграда	187	187
	<b>187</b>	<b>187</b>

## 8. Краткосрочни финансови активи

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

Краткосрочните финансови активи са оценени по цена на придобиване.

	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Предоставени търговски заеми	2 502	2 502
Лихви по предоставени търговски заеми	473	352
	<b>2 975</b>	<b>2 854</b>

Към 31 декември 2019 г. Дружеството е кредитор по три договора за предоставяне на търговски заеми, както следва:

- търговски заем в размер на 190 хил. евро (372 хил. лв.) при годишен лихвен процент 6,5 %, дължими лихви към 31 декември 2019 г. в размер на 377 хил. лв.; по заема са предоставени следните обезпечения:
  - договорна ипотека върху 4.1250 % идеални части, равняващи се на 386.9 кв.м. идеални части от поземлен имот, с местонахождение в гр.Варна;
  - договорна ипотека върху девети етаж от сграда, находяща се в гр.Варна, заедно с 1.7967 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, върху което е построена сградата; както и 1.7967 % идеални части от мястото, върху което е построена сградата.
- търговски заем в размер на 20 хил. лв. при годишен лихвен процент 6%; дължими лихви към 31 декември 2019 г. в размер на 1 хил. лв.; по заема няма предоставени обезпечения;
- търговски заем в размер на 2 110 хил. лв.; при годишен лихвен процент 4,5 %, дължими лихви към 31 декември 2019 г. в размер на 95 хил. лв.; по заема няма предоставени обезпечения;

Заемите са с падеж 30.12.2020 г.

## 9. Търговски и други вземания

	31 декември 2019 ‘000 лв.	31 декември 2018 ‘000 лв.
Търговски вземания	12	7
Вземания по съдебни спорове	6	5
Предоставени аванси	6	5
Данъци за възстановяване	3	4
	<u>27</u>	<u>21</u>

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Всички търговски и други вземания на Дружеството са прегледани относно индикации за обезценка.

## 10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 декември 2019 ‘000 лв.	31 декември 2018 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	58	110
- евро	42	77
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<u>100</u>	<u>187</u>

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

## 11. 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. Всяка акция е с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представлява един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

	31 декември 2019	31 декември 2018
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	68 571 234	68 571 234
<b>Брой издадени и напълно платени акции</b>	<u>68 571 234</u>	<u>68 571 234</u>

## 12. Търговски и други задължения

Търговските и други задължения, отразени в отчета за финансовото състояние, включват:

	31 декември 2019 ‘000 лв.	31 декември 2018 ‘000 лв.
Търговски задължения	26	30
Получени аванси и депозити	19	15
Задължения за неустойки	1 080	1 080
ДДС за внасяне	1	-
<b>Общо финансови пасиви</b>	<u>1 126</u>	<u>1 125</u>

### 13. Сделки със свързани лица

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

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия.

#### 13.1. 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:

	31 декември 2019 ‘000 лв.	31 декември 2018 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения, в т.ч.:	(77)	(52)
<i>Разходи за възнаграждения</i>	(68)	(46)
<i>Разходи за социални осигуровки</i>	(9)	(6)
Получени услуги	(5)	(5)

#### 13.2. Разчети със свързани лица

	31 декември 2019 ‘000 лв.	31 декември 2018 ‘000 лв.
Текущи задължения към:		
- ключов управленски персонал	6	6
<b>Общо текущи задължения към свързани лица</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

### 14. Приходи от продажби

	31 декември 2019 ‘000 лв.	31 декември 2018 ‘000 лв.
Приходи по договори за оперативен лизинг	173	151
	<b>173</b>	<b>151</b>

### 15. Други приходи

	31 декември 2019 ‘000 лв.	31 декември 2018 ‘000 лв.
Приходи от неустойки по договори	-	4 712
Приходи по продажба на дългосрочни права върху активи	-	1
	<b>-</b>	<b>4 713</b>

### 16. Разходи за материали

	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Разходи за ел.енергия	(3)	(2)
	<b>(3)</b>	<b>(2)</b>

### 17. Разходи за външни услуги

	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Разходи за ремонт и поддръжка	(29)	(41)
Разходи за такси	(5)	(5)
Правни услуги	(16)	(6)
Независим финансов одит	(5)	(4)
Експертизи	(2)	-
Експертни оценки	(1)	-
Разчистване на имот за продажба	(28)	-
Други	(2)	(3)
	<b>(88)</b>	<b>(59)</b>

### 18. Други разходи

	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(67)	(64)
Разходи за неустойки по договори	-	(5 316)
Бракувани дълготрайни активи	(1)	-
Други разходи	(3)	(3)
	<b>(71)</b>	<b>(5 383)</b>

### 19. Финансови приходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Банкови такси	(1)	(1)
<b>Финансови разходи</b>	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>

Финансовите приходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Приходи от лихви по предоставени заеми	120	664
<b>Финансови приходи</b>	<b>120</b>	<b>664</b>

## **20. Условни активи и условни пасиви**

През периода няма предявени гаранционни искиове към Дружеството.

## **21. Събития след края на междинния период**

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване, освен посочените по-долу:

- На 20.01.2020 г. е подписан окончателен договор за покупко-продажбата на недвижим имот - земя, посочен в отчета като недвижим имот държан за продажба.

## **22. Одобрение на междинния финансов отчет**

Междинният финансов отчет към 31 декември 2019 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 22.01.2020 г.