

## 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 правоприменници 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 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 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 31.12.2020 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 2019 г.

## 3. Промени в счетоводната политика

Приложените счетоводни политики съответстват на тези, оповестени в годишните финансови отчети към 31 декември 2019 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 2020 г.	-	75	134	209
Новопридобити активи	-	2	-	2
Отписани активи	-	-	-	-
<b>Салдо към 31 декември 2020 г.</b>	<b>-</b>	<b>77</b>	<b>134</b>	<b>211</b>
<b>Амортизация</b>				
Салдо към 1 януари 2020 г.	-	(59)	-	(59)
Амортизация за периода	-	(11)	-	(11)
<b>Салдо към 31 декември 2020 г.</b>	<b>-</b>	<b>(70)</b>	<b>-</b>	<b>(70)</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2020 г.</b>	<b>-</b>	<b>7</b>	<b>134</b>	<b>141</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 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>

## 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 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Инвестиционни имоти	72 455	72 419
Разходи за подобрене на инвестиционни имоти	127	127
	<b>72 582</b>	<b>72 546</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 2020 г.</b>	<b>72 546</b>
Новопридобити активи:	
- чрез покупка	-
- чрез последващи разходи	36
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	-
Прехвърлени към имоти машини и съоръжения	-
<b>Балансова стойност към 31 декември 2020 г.</b>	<b>72 582</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 01 януари 2019г.	-	-
Прехвърляния от инвестиционни имоти	1 585	1 585
<b>Салдо към 31 декември 2019 г.</b>	<b>1 585</b>	<b>1 585</b>
Продадени недвижими имоти - земя	(1 585)	(1 585)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2020 г.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 7. Незавършено производство

	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '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 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Брутна стойност на главници и лихви по заеми, в т.ч.:	775	2 975
<i>Главница по предоставени търговски заеми</i>	372	2 502
<i>Лихви по предоставени търговски заеми</i>	403	473
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка	(51)	(51)
<b>Предоставени заеми, нетно от обезценка</b>	<b>724</b>	<b>2 924</b>

Към 31 декември 2020 г. Дружеството е кредитор по един договор за предоставяне на търговски заем, с падеж до 1 година, с годишен лихвен процент над средните пазарни нива. По договора има предоставено обезпечение, както следва:

- 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.

## 9. Търговски и други вземания

	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Търговски вземания	17	11
Предоставени аванси	6	6
Данъци за възстановяване	-	4
Вземания по договори за цесия	1 300	-
	<b>1 323</b>	<b>21</b>

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 2020 ‘000 лв.	31 декември 2019 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	4 371	58
- евро	41	42
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>4 412</b>	<b>100</b>

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

Изходящите парични потоци за данъци са както следва:

	31 декември 2020 ‘000 лв.	31 декември 2019 ‘000 лв.
Плащания за корпоративен данък	1	-
Плащания за местни данъци и такси	63	33
Плащания за ДДС	998	12
Плащания за данък общ доход и осигуровки	18	16
<b>Общо плащания за данъци</b>	<b>1 080</b>	<b>61</b>

## 11. Собствен капитал

### 11.1. 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. 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 2020	31 декември 2019
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	68 571 234	68 571 234
<b>Брой издадени и напълно платени акции</b>	<b>68 571 234</b>	<b>68 571 234</b>

### 11.2. Резерви

	Законови резерви ‘000 лв.	Резерв от емисия акции ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
<b>Салдо към 01 януари 2019 г.</b>	<b>6 857</b>	<b>131</b>	<b>6 988</b>
Преоценка на нефинансови активи	-	-	-
Друг всеобхватен доход за годината преди данъци	-	-	-
Данъчен приход/(разход)	-	-	-
Друг всеобхватен доход за годината след данъци	-	-	-
<b>Салдо към 31 декември 2019 г.</b>	<b>6 857</b>	<b>131</b>	<b>6 988</b>

Преценка на нефинансови активи	-	-	-
Друг всеобхватен доход за годината преди данъци	-	-	-
Данъчен приход/(разход)	-	-	-
Друг всеобхватен доход за годината след данъци	-	-	-
<b>Салдо към 31 декември 2020 г.</b>	<b>6 857</b>	<b>131</b>	<b>6 988</b>

## 12. Търговски и други задължения

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

	31 декември 2020	31 декември 2019
	'000 лв.	'000 лв.
Търговски задължения	17	27
Получени аванси и депозити	17	19
Задължения за неустойки	1 301	1 080
Задължения за провизии по съдебни спорове	-	2
Данъчни задължения	2	1
<b>Общо финансови пасиви</b>	<b>1 337</b>	<b>1 129</b>

## 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 2020	31 декември 2019
	'000 лв.	'000 лв.
Краткосрочни възнаграждения, в т.ч.:	(75)	(77)
<i>Разходи за възнаграждения</i>	(68)	(68)
<i>Разходи за социални осигуровки</i>	(7)	(9)
Получени услуги	(5)	(5)

### 13.2. Разчети със свързани лица

	31 декември 2020	31 декември 2019
	'000 лв.	'000 лв.
<b>Текущи задължения към:</b>		
- 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 2020 ‘000 лв.	31 декември 2019 ‘000 лв.
Приходи по договори за оперативен лизинг	193	171
	<u>193</u>	<u>171</u>

#### 15. Печалба от продажба на имоти за продажба

	31 декември 2020 ‘000 лв.	31 декември 2019 ‘000 лв.
Приходи по продажба на недвижими имоти	4 904	-
Себестойност на продадените недвижими имоти	(1 585)	-
<b>Печалба от продажбата на имоти за продажба</b>	<u>3 319</u>	<u>-</u>

#### 16. Разходи за материали

	31 декември 2020 ‘000 лв.	31 декември 2019 ‘000 лв.
Разходи за ел.енергия	(2)	(3)
Други	(1)	-
	<u>(3)</u>	<u>(3)</u>

#### 17. Разходи за външни услуги

	31 декември 2020 ‘000 лв.	31 декември 2019 ‘000 лв.
Разходи за ремонт и поддръжка	(27)	(28)
Разходи за такси	(8)	(6)
Правни услуги	(8)	(16)
Независим финансов одит	(5)	(5)
Експертизи	-	(2)
Експертни оценки	(1)	(1)
Разчистване на имот за продажба	-	(28)
Други	(3)	(2)
	<u>(52)</u>	<u>(88)</u>

## 18. Други разходи

	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(63)	(67)
Разходи за неустойки по договори	(754)	-
Бракувани дълготрайни активи	-	(1)
Разходи от обезценка на вземания	-	(2)
Разходи от продажба на вземания	(976)	-
Разходи по съдебни спорова	-	(8)
Други разходи	(1)	(3)
	<b>(1 794)</b>	<b>(81)</b>

## 19. Финансови приходи и разходи

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

	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Лихви	(6)	-
Банкови такси	(1)	-
<b>Финансови разходи</b>	<b>(7)</b>	<b>-</b>

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

	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Приходи от лихви по предоставени заеми	97	120
<b>Финансови приходи</b>	<b>97</b>	<b>120</b>

## 20. Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

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

	31 декември 2020	31 декември 2019
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	1 649 000	15 000
Среднопретеглен брой акции	68 571 234	68 571 234
<b>Основен доход на акция (в лв. за акция)</b>	<b>0,02</b>	<b>0,00</b>



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

През периода няма предявени гаранционни искиове към Дружеството.

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

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

След датата на годишния финансов отчет до датата на неговото одобряване настъпиха следните съществени некоригиращи събития:

В началото на месец Март 2020 г. в следствие на разпространение на новия коронавирус (COVID-19) в световен мащаб Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус.

Разпространението на новия коронавирус (COVID-19) и наличието пандемия в световен мащаб не оказаха съществен негативен ефект върху дейността на Дружеството. По време на обявеното от правителството извънредно положение и в следствие на извънредната епидимиологична обстановка в страната, Дружеството не е преустановявало дейността си и не е отчело спад в приходите от наеми по съществуващите договори. Не са налице прекратени договори за наем в следствие наложеното в страната извънредното положение. Дружеството анализира текущите условия, свързани с COVID – 19 и всякакви разумни и поддържащи прогнози, доколкото е възможно да се направят такива, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци. Ръководството на Дружеството счита, че към датата на изготвяне на настоящия междинен финансов отчет, всички нововъзникнали финансови активи се категоризират във Фаза 1 като финансови активи с нисък кредитен риск и тяхното кредитно качество не се е влошило значително независимо от извънредните събития, свързани с COVID – 19. Евентуални корекции в очакваните кредитни загуби, които биха възникнали при забавяне в разплащанията ще бъдат оповестени в годишните финансови отчети.

Дружеството стриктно следи кредитния риск и не очаква съществени отклонения и просрочия по задълженията и несъбираемост на вземанията.

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

Междинният финансов отчет към 31 декември 2020 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 27.01.2021 г.