

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 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 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 31.12.2021 г. са Станислав Николаев Василев и Ралица Александрова Коренчева, които представляват дружеството само заедно.

Акциите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса.

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 2020 г.

3. Промени в счетоводната политика

Приложените счетоводни политики съответстват на тези, оповестени в годишните финансови отчети към 31 декември 2020 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.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2021 г.	-	77	134	211
Новопридобити активи	-	9	-	9
Отписани активи	-	(12)	-	(12)
Салдо към 31 декември 2021 г.	-	74	134	208
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2021 г.	-	(70)	-	(70)
Амортизация за периода	-	(6)	-	(6)
Отписани активи	-	12	-	12
Салдо към 31 декември 2021 г.	-	(64)	-	(64)
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	-	10	134	144

	Сгради	Съоръжения	Разходи за придобиване на нетекущи активи	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2020 г.	-	75	134	209
Новопридобити активи	-	2	-	2
Отписани активи	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2020 г.	-	77	134	211
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2020 г.	-	(59)	-	(59)
Амортизация за периода	-	(11)	-	(11)
Салдо към 31 декември 2020 г.	-	(70)	-	(70)
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	-	7	134	141

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 2021 ‘000 лв.	31 декември 2020 ‘000 лв.
Инвестиционни имоти	73 033	73 018
Разходи за подобрене на инвестиционни имоти	127	127
	73 160	73 145

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

	‘000 лв.
Балансова стойност към 01 януари 2021 г.	73 145
Новопридобити активи:	
- чрез покупка	-
- чрез последващи разходи	-
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	15
Прехвърлени към имоти машини и съоръжения	-
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	73 160
	‘000 лв.
Балансова стойност към 01 януари 2020 г.	72 546
Новопридобити активи:	36
в т.ч.: подобрения на активи	36
Прехвърляния от нематериални активи (отстъпени права на строеж)	233
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	330
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	73 145

6. Отсрочени данъци

	‘000 лв.
Балансова стойност към 01 януари 2021 г.	38
Обратно проявление на временни разлики	(6)
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	32

7. Незавършено производство

	31 декември 2021 ‘000 лв.	31 декември 2020 ‘000 лв.
Разходи за изграждане на жилищна сграда	187	187
	187	187

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 2021 ‘000 лв.	31 декември 2020 ‘000 лв.
Редовни заеми, в т.ч.:	799	775
<i>Главница по предоставени търговски заеми</i>	372	372
<i>Лихви по предоставени търговски заеми</i>	427	403
Просрочени заеми	-	-
Брутна стойност на главници и лихви по заеми	799	775
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка	(35)	(35)
Предоставени заеми, нетно от обезценка	764	740

Към 31 декември 2021 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 2021 ‘000 лв.	31 декември 2020 ‘000 лв.
Търговски вземания	4	15
Вземания по договори за продажби	-	1 300
Предоставени аванси	4	6
Брутна стойност на търговските и други вземания	8	1 321
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка	-	(56)
Търговски и други вземания	8	1 265

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 2021 ‘000 лв.	31 декември 2020 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	3 997	4 372
- евро	41	41
Пари и парични еквиваленти	4 038	4 413

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

Изходящите парични потоци за данъци са както следва:

	01.01.2021 -31.12.2021 ‘000 лв.	01.01.2020 -31.12.2020 ‘000 лв.
Плащания за ДДС	19	998
Плащания за данък общ доход и осигуровки	21	22
Плащания за данък върху печалбата	316	1
Плащания за местни данъци и такси	67	63
Общо плащания за данъци	423	1 084

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 2021	31 декември 2020
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

11.2. Резерви

	Законови резерви ‘000 лв.	Резерв от емисия акции ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Салдо към 01 януари 2020 г.	6 857	131	6 988
Преоценка на нефинансови активи	-	-	-
Друг всеобхватен доход за годината преди данъци	-	-	-
Данъчен приход/(разход)	-	-	-
Друг всеобхватен доход за годината след данъци	-	-	-
Салдо към 31 декември 2020 г.	6 857	131	6 988

Преценка на нефинансови активи	-	-	-
Друг всеобхватен доход за годината преди данъци	-	-	-
Данъчен приход/(разход)	-	-	-
Друг всеобхватен доход за годината след данъци	-	-	-
Салдо към 31 декември 2021 г.	6 857	131	6 988

12. Възнаграждения на персонала

12.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	01.01.2021 -31.12.2021 ‘000 лв.	01.01.2020 -31.12.2020 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(82)	(85)
Разходи за социални осигуровки	(8)	(8)
Разходи за персонала	(90)	(93)

12.2. Задължения към персонал и осигурителни институции

	31 декември 2021 ‘000 лв.	31 декември 2020 ‘000 лв.
Текущи:		
Задължения за заплати	1	1
Задължения за осигуровки	1	1
	2	2

13. Търговски и други задължения

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

	31 декември 2021 ‘000 лв.	31 декември 2020 ‘000 лв.
Търговски задължения	18	15
Получени аванси и депозити	17	19
Задължения за неустойки по договори	13	1 299
Задължения за провизии по съдебни спорове	2	2
Данъчни задължения	3	319
	53	1 654

14. 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.

14.1. 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:

	01.01.2021 -31.12.2021 ‘000 лв.	01.01.2020 -31.12.2020 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения, в т.ч.:	(75)	(75)
<i>Разходи за възнаграждения</i>	(68)	(68)
<i>Разходи за социални осигуровки</i>	(7)	(7)
Получени услуги	(5)	(7)

14.2. Разчети със свързани лица

	31 декември 2021 ‘000 лв.	31 декември 2020 ‘000 лв.
Текущи задължения към:		
- ключов управленски персонал	6	6
Общо текущи задължения към свързани лица	6	6

15. Приходи от продажби

	01.01.2021 -31.12.2021 ‘000 лв.	01.01.2020 -31.12.2020 ‘000 лв.
Приходи по договори за оперативен лизинг	171	193
	171	193

16. Печалба от продажба на недвижими имоти

	01.01.2021 -31.12.2021 ‘000 лв.	01.01.2020 -31.12.2020 ‘000 лв.
Приходи по продажба на недвижими имоти	-	4 904
Себестойност на продадените недвижими имоти	-	(1 585)
Печалба от продажбата на имоти за продажба	-	3 319

17. Други приходи

	01.01.2021 -31.12.2021 ‘000 лв.	01.01.2020 -31.12.2020 ‘000 лв.
Приходи по обезценка на погасени вземания	56	-
	56	-

18. Разходи за материали

	01.01.2021 -31.12.2021 ‘000 лв.	01.01.2020 -31.12.2020 ‘000 лв.
Разходи за ел.енергия	(4)	(2)
Други	(1)	(1)
	(5)	(3)

19. Разходи за външни услуги

	01.01.2021 -31.12.2021 ‘000 лв.	01.01.2020 -31.12.2020 ‘000 лв.
Разходи за ремонт и поддръжка	(39)	(27)
Разходи за такси	(10)	(9)
Правни услуги	(5)	(8)
Независим финансов одит	(10)	(5)
Експертни оценки	(1)	(2)
Маркет-мейкъринг	(3)	-
Други	(3)	(2)
	(71)	(53)

20. Други разходи

	01.01.2021 -31.12.2021 ‘000 лв.	01.01.2020 -31.12.2020 ‘000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(67)	(63)
Разходи за неустойки по договори	-	(754)
Отписани нематериални активи	-	(49)
Разходи от обезценка на вземания	-	(1 064)
Разходи от обезценка на нематериален актив	-	(285)
Други	(1)	(1)
	(68)	(2 216)

21. Финансови приходи и разходи

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

	01.01.2021 -31.12.2021 ‘000 лв.	01.01.2020 -31.12.2020 ‘000 лв.
Приходи от лихви по предоставени заеми	24	97
Печалба от продажба на финансови активи	-	48
Финансови приходи	24	145

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

	01.01.2021 -31.12.2021 ‘000 лв.	01.01.2020 -31.12.2020 ‘000 лв.
Разходи за лихви	(13)	(6)
Банкови такси	(2)	(1)
Финансови разходи	(15)	(7)

22. 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 2021	31 декември 2020
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	11 000	1 320 000
Среднопретеглен брой акции	68 571 234	68 571 234
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0,00	0,02

23. Условни активи и условни пасиви

През периода няма предявени гаранционни иски към Дружеството.

24. Събития след края на междинния период

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

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

25. Други важни събития - последици от пандемията от COVID-19

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. Непрекъснато се анализира събираемостта на вземанията на текуща база и необходимостта от корекция на очакваните кредитни загуби, поради евентуално влошаване на кредитното качество на длъжниците в резултат на извънредните събития, свързани с COVID – 19. Дружеството стриктно следи кредитния риск и не очаква съществени отклонения и просрочия по задълженията и несъбираемост на вземанията.

26. Одобрение на междинния финансов отчет

Междинният финансов отчет към 31 декември 2021 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 26.01.2022 г.