

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 30.09.2022 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 2021 г.

3. Промени в счетоводната политика

Приложените счетоводни политики съответстват на тези, оповестени в годишните финансови отчети към 31 декември 2021 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 2022 г.	-	74	134	208
Новопридобити активи	-	-	-	-
Отписани активи	-	-	-	-
Салдо към 30 Септември 2022 г.	-	74	134	208
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2022 г.	-	(64)	-	(64)
Амортизация за периода	-	(1)	-	(1)
Отписани активи	-	-	-	-
Салдо към 30 Септември 2022 г.	-	(65)	-	(65)
Балансова стойност към 30 Септември 2022 г.	-	9	134	143

	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

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.

	30 Септември 2022	31 декември 2021
	‘000 лв.	‘000 лв.
Инвестиционни имоти	73 130	73 033
Разходи за подобрение на инвестиционни имоти	127	127
	73 257	73 160

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

	‘000 лв.
Балансова стойност към 01 януари 2022 г.	73 160
Новопридобити активи	-
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	97
Балансова стойност към 30 Септември 2022 г.	73 257
Балансова стойност към 01 януари 2021 г.	73 145
Новопридобити активи	-
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	15
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	73 160

6. Отсрочени данъци

	‘000 лв.
Балансова стойност към 01 януари 2022г.	32
Обратно проявление на временни разлики	-
Балансова стойност към 30 Септември 2022 г.	32

7. Незавършено производство

	30 Септември 2022	31 декември 2021
	'000 лв.	'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.

	30 Септември 2022	31 декември 2021
	'000 лв.	'000 лв.
Редовни заеми, в т.ч.:	818	799
<i>Главница по предоставени търговски заеми</i>	372	372
<i>Лихви по предоставени търговски заеми</i>	446	427
Просрочени заеми	-	-
Брутна стойност на главници и лихви по заеми	818	799
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка	(36)	(36)
Предоставени заеми, нетно от обезценка	782	763

Към 30 Септември 2022 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 сградата, 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

	30 Септември 2022	31 декември 2021
	'000 лв.	'000 лв.
Търговски вземания	8	4
Предоставени аванси	5	4
Брутна стойност на търговските и други вземания	13	8
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка	-	-
Търговски и други вземания	13	8

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:

	30 Септември 2022 ‘000 лв.	31 декември 2021 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	3 957	3 997
- евро	41	41
Пари и парични еквиваленти	3 998	4 038

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

Изходящите парични потоци за данъци са както следва:

	01.01.2022 - 30.09.2022 ‘000 лв.	01.01.2021 - 30.09.2021 ‘000 лв.
Плащания за ДДС	17	15
Плащания за местни данъци и такси	32	31
Плащания за данък върху печалбата	-	316
Плащания за данък общ доход и осигуровки	19	15
Общо плащания за данъци	68	366

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.

	30 Септември 2022	31 декември 2021
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 2021 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 2021 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 30 Септември 2022 г.	6 857	131	6 988

12. Възнаграждения на персонала

12.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	01.01.2022 - 30.09.2022 ‘000 лв.	01.01.2021 - 30.09.2021 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(63)	(62)
Разходи за социални осигуровки	(8)	(6)
Разходи за персонала	(71)	(68)

12.2. Задължения към персонал и осигурителни институции

	30 Септември 2022 ‘000 лв.	31 декември 2021 ‘000 лв.
Текущи:		
Задължения за заплати	1	1
Задължения за осигуровки	2	1
	3	2

13. Търговски и други задължения

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

	30 Септември 2022 ‘000 лв.	31 декември 2021 ‘000 лв.
Търговски задължения	-	9
Получени аванси и депозити	21	17
Задължения за неустойки по договори	13	13
Задължения за провизии по съдебни спорове	2	2
Данъчни задължения	19	3
	55	44

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:

	01.01.2022 - 30.09.2022 ‘000 лв.	01.01.2021 - 30.09.2021 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения, в т.ч.:	(56)	(56)
<i>Разходи за възнаграждения</i>	(51)	(51)
<i>Разходи за социални осигуровки</i>	(5)	(5)
Получени услуги	(4)	(4)

14.2. Разчети със свързани лица

	30 Септември 2022	31 декември 2021
	'000 лв.	'000 лв.
Текущи задължения към:		
- ключов управленски персонал	6	6
Общо текущи задължения към свързани лица	6	6

15. Приходи от продажби

	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи по договори за оперативен лизинг	130	129
	130	129

16. Други приходи

	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи по финансираня	1	-
Приходи по обезценка на погасени вземания	-	56
	1	56

17. Разходи за материали

	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за ел.енергия	(4)	(2)
Други	-	(1)
	(4)	(3)

18. Разходи за външни услуги

	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за ремонт и поддръжка	(27)	(31)
Разходи за такси	(7)	(7)
Правни услуги	(11)	(4)
Независим финансов одит	(3)	(7)
Експертни оценки	(1)	(1)
Маркет-мейкъринг	(3)	(1)
Други	(1)	(3)
	(53)	(54)

19. Други разходи

	01.01.2022 - 30.09.2022 '000 лв.	01.01.2021 - 30.09.2021 '000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(48)	(49)
	(48)	(49)

20. Финансови приходи и разходи

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

	01.01.2022 - 30.09.2022 '000 лв.	01.01.2021 - 30.09.2021 '000 лв.
Приходи от лихви по предоставени заеми	18	18
Финансови приходи	18	18

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

	01.01.2022 - 30.09.2022 '000 лв.	01.01.2021 - 30.09.2021 '000 лв.
Разходи за лихви	-	(13)
Банкови такси	(1)	(1)
Финансови разходи	(1)	(14)

21. 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:

	30 Септември 2022	30 Септември 2021
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	68 000	9 000
Среднопретеглен брой акции	68 571 234	68 571 234
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0,00	0,00

22. Условни активи и условни пасиви

През периода няма предявени гаранционни иски към Дружеството.

23. 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.

24. 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.

Конфликт „Русия-Украйна“

На този етап ръководството не е в състояние да оцени надеждно въздействието на конфликта „Русия-Украйна“, тъй като събитията се развиват изключително динамично и е трудно да се оцени дългосрочното му въздействие върху обемите на търговия, паричните потоци, рентабилността и др. Евентуални корекции на определени допускания и оценки ще бъдат оповестени в следващите финансови отчети.

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

25. Одобрение на междинния финансов отчет

Междинният финансов отчет към 30 Септември 2022 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 26.10.2022 г.