

## Отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснения	31 декември	31 декември	31 декември
		2019	2018	2017
		'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
			(преизчислен)	(преизчислен)
<b>Активи</b>				
<b>Нетекущи активи</b>				
Имоти, машини и съоръжения	6	85	85	86
Инвестиционни имоти	7	25 308	24 738	24 323
Дългосрочни финансови активи	8	2 288	2 288	2 288
<b>Нетекущи активи</b>		<b>27 681</b>	<b>27 111</b>	<b>26 697</b>
<b>Текущи активи</b>				
Незавършено производство	9	35	35	35
Търговски и други вземания	10	139	140	139
Пари и парични еквиваленти	11	63	5	5
<b>Текущи активи</b>		<b>237</b>	<b>180</b>	<b>179</b>
<b>Общо активи</b>		<b>27 918</b>	<b>27 291</b>	<b>26 876</b>
<b>Собствен капитал и пасиви</b>				
<b>Собствен капитал</b>				
Акционерен капитал	12.1	18 429	18 429	18 429
Изкупени собствени акции	12.2	(161)	(161)	(161)
Резерви	12.3	2 371	2 371	2 371
Неразпределена печалба	-	3 171	3 136	3 096
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>23 810</b>	<b>23 775</b>	<b>23 735</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Текущи</b>				
Задължения по заеми към банки	13	3 489	3 102	2 850
Задължения към персонала и осигурителни институции	14.2	17	18	7
Търговски задължения	15	66	9	4
Краткосрочни задължения към свързани лица	27	469	368	265
Данъчни задължения	16	67	19	15
<b>Текущи пасиви</b>		<b>4 108</b>	<b>3 516</b>	<b>3 141</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>4 108</b>	<b>3 516</b>	<b>3 141</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>27 918</b>	<b>27 291</b>	<b>26 876</b>

Съставил:

/Елена Тодорова/

Изпълнителен директор:

/Нанко Цаков/

Дата: 25..07.2020 г.

**ЗАВЕРИЛ:**

Регистриран одитор №0598

Костадинка Коева

Управител: Надя Костова



## Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен ДОХОДЗА ГОДИНАТА, приключваща на 31 декември

	Пояснения	2019 '000 лв.	2018 '000 лв. (преизчислен)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	18, 31.2	570	415
Други приходи	19	-	2
Разходи за материали	20	(3)	(4)
Разходи за външни услуги	21	(11)	(13)
Разходи за амортизация		-	(1)
Разходи за персонала	14.1	(89)	(62)
Други разходи	22	(35)	(33)
<b>Печалба от оперативна дейност</b>		<b>432</b>	<b>304</b>
Финансови разходи	23	(397)	(264)
<b>Печалба преди данъци</b>		<b>35</b>	<b>40</b>
Разходи за данъци върху дохода	24	-	-
<b>Печалба за годината</b>		<b>35</b>	<b>40</b>
Друг всеобхватен доход		0	0
<b>Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Общо, всеобхватен доход за годината</b>		<b>35</b>	<b>40</b>
Печалба на акция /лв./:	25.1	0,00	0,00

Съставил: \_\_\_\_\_  
 /Елена Тодорова/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
 /Цанко Даков/

Дата: 25.07.2020г.




**ЗАВЕРИЛ:**  
 Регистриран одитор №0598  
 Костадинка Коева  
 Управител: Надя Костова




## Отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Изкупени собствени акции	Резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 01 януари 2019 г.	18 429	(161)	2 371	3 136	23 775
Изкупени собствени акции					-
Печалба за годината				35	35
Друг всеобхватен доход					-
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	35	35
Салдо към 31 декември 2019 г.	18 429	(161)	2 371	3 171	23 810

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Изкупени собствени акции	Резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 01 януари 2018 г.	18 429	-	2 371	3 096	23 896
Ефект от преминаване към МСФО, в т.ч.:		(161)			(161)
Салдо към 01 януари 2018 г. (преизчислено)	18 429	(161)	2 371	3 096	23 735
Изкупени собствени акции					-
Печалба за годината				40	40
Друг всеобхватен доход					-
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	40	40
Салдо към 31 декември 2018 г. (преизчислено)	18 429	(161)	2 371	3 136	23 775

Съставил:   
 /Елена Годорова/

Изпълнителен директор:   
 /Тзанко Тзакон/

Дата: 25.07.2020г.

ЗАВЕРИЛ:  
 Регистриран одитор №0598  
 Костадинка Коева  
 Управител: Надя Костова



## Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
<b>Оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	59	2
Плащания към доставчици	(6)	(15)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(33)	(28)
Плащания за данъци	-	(31)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>20</b>	<b>(72)</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Получени заеми	413	323
Плащания на лихви	(363)	(226)
Други плащания за финансова дейност	(12)	(25)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>38</b>	<b>72</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>58</b>	<b>0</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	5	5
<b>Пари и парични еквиваленти в края на годината</b>	<b>63</b>	<b>5</b>

Състави:

/Елена Тодорова/

Дата: 25.07.2020г.

Изпълнителен директор:

/Цанко Цанков/

ЗАБЕРИЛ:  
Регистриран одитор №0596  
Костадинка Коева  
Управител: Надя Костова



## Пояснения към финансовия отчет

### 1. Предмет на дейност и информация за дружеството

Основната дейност на „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД се състои в управление на собствени активи – земя: отдаване под наем, покупко-продажба.

„РЕГАЛА ИНВЕСТ“ 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 с решение на ОСА чрез разделяне по смисъла на чл. 262б от Търговския закон на „Инвестиционна Компания Галата“ АД на две новоучредени дружества – „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД и „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА“ АД. В резултат на разделянето преобразуващото се дружество „Инвестиционна Компания Галата“ АД се прекратява без ликвидация, а двете новоучредени дружества „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД и „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА“ АД стават негови правоприменици за части от имуществото му, съгласно предвиденото в плана за преобразуване по чл. 262а, 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 „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД и „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА“ 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, „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД 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.

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.

Дружеството се управлява от едностепенна система за управление - Съвет на директорите. Към 31.12.2019 г. Съвет на директорите е в състав както следва:

- Цанко Тодоров Цаков
- Радослав Николов Коев
- Ивайло Иванов Кузманов
- Надя Радева Динчева

Изпълнителни директори към 31.12.2019 г. са Цанко Тодоров Цаков и Радослав Николов Коев, които представляват дружеството заедно и поотделно.

Съвета на директорите е с мандат до 10 Юни 2021г.

За отчетния период лицата, натоварени с общо управление в “Регала Инвест” АД и упражняващи надзор над процеса на финансово отчитане, са както следва:

- Одитен комитет, който към 31.12.2019 г. е в състав:

Сава Радославов Коев

Надя Радева Динчева

Светла Захариева Димитрова

Председателна Одитния комитет е Светла Захариева Димитрова.

Към 31 Декември 2019 г. акциите на Дружеството са регистрирани на Българската фондова борса.

Към 31 декември 2019 г. Дружеството има назначено по трудов договор едно лице.

Средносписъчният брой на персонала за 2019 г. е 6 човека.

## 2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). Отчетната рамка „МСФО, приети от ЕС“ по същество е определената национална счетоводна база МСС, приета със Закона за счетоводството и дефинирана в т.8 от Допълнителните разпоредби“.

Настоящият финансов отчет е първи финансов отчет на Дружеството по МСФО.

Ефекта от прехода и равненията са оповестени в пояснение 5 към настоящия финансов отчет.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (‘000лв.) (включително сравнителната информация за 2018 г.), освен ако не е посочено друго. Финансовият отчет е индивидуален.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Дружеството Съветът на директорите очаква, че Дружеството ще може да осигури достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще.

В предходни периоди Дружеството е започнало процедури по реализиране на инвестиционните намерения за изграждане на част от предвидените за изграждане сгради, върху притежаваните от дружеството земи на територията на кв.151, по плана на 29-ти м.р., гр.Варна /кв.Аспарухово, местност Вилите/. Към момента Регала Инвест АД има влязло в сила разрешение за строеж на многофамилна жилищна сграда, в УПИ V-2665, 2612 /идентификатор 10135.5506.894/. Сградата е с РЗП 11 851 кв.м. и застроена площ от 1 581,34 кв.м.

Дружеството продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

### 3. Промени в счетоводната политика

#### 3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2019 г.

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2019 г.:

##### **МСФО 16 „Лизинг” в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС**

Този стандарт заменя указанията на МСС 17 „Лизинг“ и въвежда значителни промени в отчитането на лизинги особено от страна на лизингополучателите.

Съгласно МСС 17 от лизингополучателите се изискваше да направят разграничение между финансов лизинг (признат в баланса) и оперативен лизинг (признат извънбалансово).

МСФО 16 въвежда нови изисквания за признаването, оценяването и оповестяването на лизинговите договори във финансовите отчети, включително премахване на разграничаването на лизинговите договори при лизингополучателите на оперативен и финансов и признаването на почти всички лизингови договори в отчета за финансовото състояние.

МСФО 16 изисква лизингополучателите да признават лизингово задължение, отразяващо бъдещите лизингови плащания и „право на ползване на актив“ за почти всички лизингови договори. МСС е включил право на избор за някои краткосрочни лизинги и лизинги на малоценни активи, като това изключение се прилага само за лизингополучателите.

Следващите изменения, влезли в сила от 01.01.2019 г., които не оказват съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството са следните:

КРМСФО 23 Несигурност при данъчното третиране на дохода;

МСФО 9 Предплащания с отрицателно компенсиране (Изменения на МСФО 9);

МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия (изменения на МСС 28);

Изменението пояснява, че дружествата следва да отчитат дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия, за които не се прилага метода на собствения капитал, съгласно изискванията на МСФО 9.

Годишни подобрения на цикъла на МСФО 2015-2017;

МСС 19 „Доходи на наети лица (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане;

#### 3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСФО 17 Застрахователни договори
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени” в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- Дефиниция на бизнес (изменения на МСФО 3)
- Дефиниция на материал (изменения на МСС 1 и МСС 8)
- Концептуална рамка за финансово отчитане и изменения на позоваванията към нея

Не се очаква тези изменения да имат значително влияние върху финансовите отчети на Дружеството в периода на първоначално прилагане и следователно оповестяванията не са направени.

#### **4. Счетоводна политика**

##### **4.1. Общи положения**

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване навсички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на настоящия финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

##### **4.2. Представяне на финансовия отчет**

Предходния финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Националните счетоводни стандарти (НСС) и е първи годишен финансов отчет, изготвен по НСС.

Съгласно новите разпоредби на Закона за счетоводството Дружеството е задължено да прилага Международните счетоводни стандарти от 01.01.2019 г., като датата на преминаване към Международните счетоводни стандарти на предприятието е 01.01.2018 г., към която дата е изготвен встъпителен баланс, който е оповестен в настоящото приложение.

Дружеството прие да представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или
- в) прекласифицира позиции във финансовия отчет,

когато това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

Предвид това, че е налице промяна в базата за изготвяне на финансовите отчети на Дружеството - преминаване от НСС към МСС/МСФО, през 2019 г. са представени два сравнителни периода.

Повече информация относно ефекта от промяната в базата на изготвяне на финансовите отчети и преминаване от НСС към МСС/МСФО, е представена в пояснение 5.

В случаите, в които има корекции по отношение на класифицирането на елементите на финансовите отчети с цел представяне на финансовата информация в съответствие с дейността на дружеството, съответните сравнителни данни също са били рекласифицирани с оглед осигуряването на сравнимост между отчетните периоди.



#### **4.3. Инвестиции в дъщерни предприятия**

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Налице е контрол, когато Дружеството е изложено на, или има права върху, променливата възвръщаемост от неговото участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. В индивидуалния финансов отчет на Дружеството инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

Дружеството признава дивидент от дъщерно предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента.

Към 31 декември 2019 г. Дружеството не притежава инвестиции в дъщерни предприятия.

#### **4.4. Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия**

Съвместно предприятие е договорно споразумение, по силата на което Дружеството и други независими страни се заемат със стопанска дейност, която подлежи на съвместен контрол и страните притежаващи съвместен контрол върху предприятието имат право на нетните активи на предприятието.

Асоциирани са тези предприятия, върху които Дружеството е в състояние да оказва значително влияние, но които не са нито дъщерни предприятия, нито съвместно контролирани предприятия. Инвестициите в асоциирани предприятия се отчитат по себестойностния метод.

Дружеството признава дивидент от съвместно контролирано предприятие или асоциирано предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента.

Към 31 декември 2019 г. Дружеството притежава инвестиции в асоциирани предприятия, като същите са класифицирани като финансови активи на разположение за продажба.

Дружеството не притежава инвестиции в съвместни предприятия.

#### **4.5. Сделки в чуждестранна валута**

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

#### **4.6. Приходи**

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включват данък добавена стойност, всички търговски отстъпки и количествени рабати, направени от Дружеството.

При сделки, които включват продажбата на няколко вида продукти и услуги (многокомпонентни сделки), Дружеството прилага критериите за признаване на приход,

представени по-долу, за всеки отделен компонент от такъв вид сделка за продажба, за да отрази нейната същност. Полученото възнаграждение от такъв вид сделка за продажба, се разпределя между отделните компоненти на базата на съотношението на справедливите им стойности.

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- Сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- Вероятно е икономическите ползи от сделката да бъдат получени;
- Направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени, могат надеждно да бъдат оценени;
- Критериите за признаване, които са специфични за всяка отделна дейност на Дружеството, са изпълнени. Те са определени в зависимост от продуктите или услугите, предоставени на клиента, и на договорните условия, както са изложени по-долу.

#### 4.6.1. Продажба на стоки

Приход от продажба на стоки се признава, когато Дружеството е прехвърлило на купувача значимите ползи и рискове от собствеността на предоставените стоки. Счита се, че значимите рискове и ползи са прехвърлени на купувача, когато клиентът е приел стоките без възражение.

Приходите от продажба на стоки, които не са обвързани с договор за бъдеща сервизна поддръжка, се признават към момента на доставката. Когато стоките изискват приспособяване към нуждите на клиента, модификация или внедряване, приход се признава по метода на процент на завършеност, описан по-долу.

Когато продажбата на стоки включва поощрения за лоялни клиенти, полученото възнаграждение се разпределя между отделните компоненти на договора за продажба на база на тяхната справедлива стойност. Приход от този вид продажби се признава, когато клиентът замени получените поощрения с продукти, доставени от Дружеството.

През отчетния период Дружеството не е реализирало приходи от продажба на стоки.

#### 4.6.2. Предоставяне на услуги

Дружеството не е обвързано с дългосрочен договор за предоставяне на услуги.

Приходите от услуги се признават, когато услугите са предоставени в съответствие със степента на завършеност на договора към датата на финансовия отчет (за повече информация относно метода степен на завършеност вижте по-долу).

През отчетния период Дружеството не е реализирало приходи от продажба на услуги.

#### 4.6.3. Приходи от лихви и дивиденди

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

### 4.7. Активи и пасиви по договори с клиенти

Дружеството признава активи и/или пасиви по договор, когато една от страните по договора е изпълнила задълженията си в зависимост от връзката между дейността на предприятието и плащането от клиента. Дружеството представя отделно всяко безусловно право на

възнаграждение като вземане. Вземане е безусловното право на предприятието да получи възнаграждение.

Пасиви по договор се признават в отчета за финансовото състояние, ако клиент заплаща възнаграждение или дружеството има право на възнаграждение, което е безусловно, преди да е прехвърлен контрола върху стоката или услугата.

Дружеството признава активи по договор, когато задълженията за изпълнение са удовлетворени и плащането не е дължимо от страна на клиента. Актив по договор е правото на предприятието да получи възнаграждение в замяна на стоките или услугите, които предприятието е прехвърлило на клиент.

Последващо Дружеството определя размера на обезценката за актив по договора в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“.

#### **4.8. Оперативни разходи**

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

Дружеството отчита два вида разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги клиенти: разходи за сключване/ постигане на договора и разходи за изпълнение на договора. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

Следните оперативни разходи винаги се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи за брак на материални запаси;
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

Разходите за гаранции се признават и се приспадат от свързаните с тях провизии при признаването на съответния приход.

#### **4.9. Разходи за лихви и разходи по заеми**

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доходна ред „Финансови разходи“.

#### **4.10. Печалба или загуба от преустановени дейности**

Преустановена дейност е компонент на Дружеството, който или е освободен, или е класифициран като държан за продажба, и:

- представлява определен вид основна дейност или обхваща дейности от определена географска област;
- е част от отделен съгласуван план за продажба на даден вид основна дейност или на дейности от определена географска област; или
- представлява дъщерно предприятие, придобито с цел последваща продажба.

Печалбата или загубата от преустановени дейности, както и компонентите на печалбата или загубата от предходни периоди, са представени като една сума в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Към датата на изготвяне на настоящите финансови отчети не са налице преустановени дейности.

#### **4.11. Нематериални активи**

Нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване, включваща всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация.

Последващото оценяване 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 или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното им признаване, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода на тяхното възникване, освен ако благодарение на тях активът може да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически ползи и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

Остатъчната стойност и полезният живот на нематериалните активи се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Разходите за амортизация се включват в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация”.

Печалбата или загубата от продажбата на нематериални активи се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на активите и се отразява в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/(загуба) от продажба на нетекущи активи”.

Избраният праг на същественост за нематериалните активи на Дружеството е в размер на 700 лв.

Към 31 декември 2019 г. дружеството не притежава нематериални активи.

#### **4.12. Имоти, машини и съоръжения**

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената 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 или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Имоти, машини и съоръжения, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни собствени активи на Дружеството, или на база на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на имоти, машини и съоръжения се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Съоръжения 25 години

Разходите за амортизация се включват в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация”.

Печалбата или загубата от продажбата на имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/ (Загуба) от продажба на нетекущи активи”.

Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Дружеството е в размер на 700 лв.

#### **4.13. Тестове за обезценка на нематериални активи и имоти, машини и съоръжения**

При изчисляване размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща

парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

#### **4.14. Инвестиционни имоти**

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земи, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти”.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовия отчет на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

През отчетния период не са реализирани приходи от наем. Оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за външни услуги“ и ред „Други разходи”

#### **4.15. Нетекущи активи и пасиви, класифицирани като държани за продажба**

Когато Дружеството възнамерява да продаде нетекущ актив или група активи (група за освобождаване) и ако продажбата е много вероятно да бъде осъществена в 12-месечен срок,

активът или групата за освобождаване се класифицират като държани за продажба и се представят отделно в отчета за финансовото състояние.

Пасиви се класифицират като държани за продажба и се представят като такива в отчета за финансовото състояние, само ако са директно свързани с групата за освобождаване.

Активи, класифицирани като държани за продажба, се оценяват по по-ниската от тяхната балансова стойност непосредствено след тяхното определяне като държани за продажба и тяхната справедлива стойност, намалена с разходите по продажбата им. Някои активи, държани за продажба, като финансови активи или активи по отсрочени данъци, продължават да се оценяват в съответствие със счетоводната политика относно тези активи на Дружеството. Активите, класифицирани като държани за продажба, не подлежат на амортизация след тяхното класифициране като държани за продажба.

#### **4.16. Материални запаси**

Като материални запаси в Дружеството се отчитат придобитите материали, незавършено производство и стоки. В себестойността на материалните запаси се включват директните разходи по закупуването или производството им, преработката и други преки разходи, свързани с доставката им, както и част от общите производствени разходи, определена на базата на нормален производствен капацитет. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси. Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността им и тяхната нетна реализуема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност се признава като разход за периода на обезценката.

Нетната реализуема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализуема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализуема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите за материали за периода, в който възниква възстановяването.

Дружеството определя разходите за материални запаси, като използва метода среднопотеглена стойност.

При продажба на материалните запаси тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход.

Към 31.12.2019 г., в Отчета за финансовото състояние, на ред "Незавършено производство", са отчетени 35 хил.лв., представляващи разходи, направени през предходни периоди във връзка със строителството на многофамилна жилищна сграда.

#### **4.17. Отчитане на лизинговите договори**

##### **4.12.1. Счетоводна политика приложима след 1 януари 2019г.**

##### **Дружеството като Лизингополучател**

За новите договори, сключени на или след 1 януари 2019 г. Дружеството преценява дали даден договор е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като „договор или част от договор, който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период

от време в замяна на възнаграждение.“ За да приложи това определение, Дружеството извършва три основни преценки:

- дали договорът съдържа идентифициран актив, който или е изрично посочен в договора, или е посочен по подразбиране в момента, когато активът бъде предоставен за ползване
- Дружеството има правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на актива през целия период на ползване, в рамките на определения обхват на правото му да използва актива съгласно договора
- Дружеството има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Дружеството оценява дали има правото да ръководи „как и с каква цел“ ще се използва активът през целия период на ползване.

### **Оценяване и признаване на лизинг от дружеството като лизингополучател**

На началната дата на лизинговия договор Дружеството признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в отчета за финансовото състояние.

Активът с право на ползване се оценява по цена на придобиване, която се състои от размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга, първоначалните преки разходи, извършени от Дружеството, оценка на разходите, които лизингополучателят ще направи за демонтаж и преместване на основния актив в края на лизинговия договор и всякакви лизингови плащания, направени преди датата на започване на лизинговия договор (минус получените стимули по лизинга).

След началната дата лизингополучателят оценява актива с право на ползване посредством модел на цената на придобиване. Прилагайки модела на цената на придобиване, Дружеството оценява актива с право на ползване по цена на придобиване:

- а) минус всички натрупани амортизации и всички натрупани загуби от обезценка; и
- б) коригиран спрямо всяка преоценка на пасива по лизинга, отразяваща преоценките или измененията на лизинговия договор или отразяваща коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Дружеството амортизира актива с право на ползване по линейния метод от датата на започване на лизинга до по-ранната от двете дати: края на полезния живот на актива с право на ползване или изтичане на срока на лизинговия договор. Дружеството също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор Дружеството оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата, дисконтирани с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен или диференциалния лихвен процент на Дружеството.

За да определи диференциалния лихвен процент, Дружеството:

- използва, когато е възможно, приложимият лихвен процент от последното финансиране от трети страни, коригиран с цел да отрази промените в условията за финансиране, които са настъпили след това последно финансиране; или
- използва лихвен процент състоящ се от безрисковия лихвен процент и надбавка отразяваща кредитния риск свързан с Дружеството и коригиран допълнително поради специфичните условия на лизинговия договор, в т.ч. срок, държава, валута и обезпечения.

Лизинговите плащания, включени в оценката на лизинговото задължение, се състоят от фиксирани плащания (включително по същество фиксирани), променливи плащания въз



основа на индекс или процент, суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност и плащания, произтичащи от опции, ако е достатъчно сигурно, че Дружеството ще упражни тези опции.

След началната дата пасивът по лизинга се намалява с размера на извършените плащания и се увеличава с размера на лихвата. Пасивът по лизинга се преоценява, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Когато задължението за лизинг се преоценява, съответната корекция се отразява в актива с право на ползване или се признава в печалбата или загубата, ако балансовата стойност на актива с право на ползване вече е намалена до нула.

Дружеството е избрало да отчети краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

В отчета за финансовото състояние, активите с право на ползване са включени в имоти, машини и съоръжения, а задълженията по лизингови договори са представени на отделен ред.

Дружеството е лизингополучател по един краткосрочен лизингов договор за нает офис при месечен наем от 50 лв., поради което въвеждането на МСФО 16 няма отражение във финансовия отчет.

#### **Дружеството като Лизингодател по договори за оперативен лизинг**

Дружеството признава лизинговите плащания по договори за оперативен лизинг като приход по линейния метод или на друга систематична база. Дружеството прилага друга систематична база, когато тази база отразява по-точно начина, по който се намалява ползата от използването на основния актив.

Дружеството признава разходите, включително амортизацията, извършени във връзка с генерирането на дохода от лизинг, като разход.

Дружеството прибавя първоначалните преки разходи, извършени във връзка с постигането на оперативен лизинг, към балансовата стойност на основния актив и ги признава като разход през срока на лизинговия договор на същата база както дохода от лизинг.

Амортизационната политика по отношение на амортизируемите основни активи, предмет на оперативен лизинг, трябва да бъде съгласувана с обичайната амортизационна политика на Дружеството по отношение на подобни активи. Активите отдавани по договори за оперативен лизинг са класифицирани ка инвестиционни имоти, отчетани по справедлива стойност.

Към 31.12.2019г. (31.12.2018г.; 31.12.2017г.) Дружеството не е лизингодател по договори за оперативен лизинг.

Към 31 декември 2019 г. Дружеството не е страна по договори за финансов лизинг.

#### **4.18. Финансови инструменти**

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда едновременно както финансов актив в едно предприятие, така и финансов пасив или инструмент на собствения капитал в друго предприятие.

### **Признаване и отписване**

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

### **Класификация и първоначално оценяване на финансови активи**

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

Класификацията на финансовите активи на Дружеството се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

На тази база финансовите активи на Дружеството се класифицират като **дългови инструменти по амортизирана стойност**.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват в нетния лихвен доход с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред „Други разходи“ в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

### **Последващо оценяване на финансовите активи**

***В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи съгласно МСФО 9 се класифицират в една от следните категории:***

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

#### × Дългови инструменти по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- Дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Дружеството класифицира в тази категория всички свои финансови активи - пари и паричните еквиваленти, предоставените заеми и търговски и други вземания.

*Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени инцидентно в хода на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и са сравнително бързо ликвидни.*

### **Обезценка на финансовите активи**

Прилага се модела за „очакваните кредитни загуби“.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на тази подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск **(фаза 1)**

*Тук се включват стабилни финансови активи, които не са в просрочие („редовни“ кредити) и се очаква да бъдат обслужвани съгласно техните договорни условия и за които няма признаци за увеличен кредитен риск.*

- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък **(фаза 2)**

*Тук се включват активи, за които от момента на първоначално признаване е настъпило влошаване на кредитното им качество, но то не трябва да се свързва с индивидуално обезценяване на конкретни активи (настъпили са събития, пряко свързани с възможни бъдещи загуби по портфейла, но не и по конкретни кредити). Обичайно в тази фаза се класифицират кредити с просрочие повече от 30 дни.*

- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата.

*Тук се включват активи, за всеки от които в бъдеще се очакват загуби. Настъпило е влошаване на кредитното качество, но това влошаване е свързано с конкретни активи. Обичайно в тази фаза се класифицират кредити в неизпълнение с просрочие повече от 90 дни.*

*На тази фаза очакваните кредитни загуби ще се създават за целия оставащ срок на кредита, но загубите ще се оценяват индивидуално по конкретни кредити при просрочие над 180 дни.*

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за всички финансови активи във фаза 1, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за финансовите активи във фаза 2 и фаза 3. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент). Изчисляването на очакваните кредитни загуби

се определя на базата на вероятносно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Политиката на Дружеството за определяне на очакваните кредитни загуби относно предоставените заеми включва следните изходни параметри:

	LGD (Загуба при неизпълнение)		PD (Вероятност от неизпълнение)
	Обезпечени	Необезпечени	
Фаза 1 – „Редовни кредити“ (без просрочия)	10%	45%	5%
Фаза 2 – „Необслужвани кредити“ (просрочие над 30 дни)	10%	45%	50%
Фаза 3 – „Кредити в неизпълнение“ (просрочие над 90 дни)	10%	45%	100%

Очакваните кредитни загуби се изчисляват по формулата:

*А. За финансови активи във фаза 1 – признават се очаквани кредитни загуби за 12 месеца*

**ECL-12m = PD x LGD x EAD x D12m, където**

*PD – вероятност от неизпълнение*

*LGD – загуба при неизпълнение*

*EAD – експозиция при неизпълнение*

*Б. За финансови активи във фаза 2 и фаза 3 - признават се очаквани кредитни загуби за целия срок на заема*

$$ECL-LT = \sum_{t=1}^{LT} PD_t \times LGD_t \times EAD_t \times D_t$$

**Вероятността от неизпълнение** е вероятността от неизпълнение през определен времеви хоризонт. Този показател предоставя оценка на вероятността кредитополучателят да не е в състояние да изпълни задълженията си. Вероятността от неизпълнение нараства с нарастване на просрочието.

**Загубата при неизпълнение** се пресмята като разлика между дължимите договорени парични потоци и потоците, които Дружеството очаква да получи включително потоците от реализация на обезпечението. Дефинира като очаквания размер на загубата в момента на настъпване на неизпълнението и се посочва като процент от експозицията. Използвания % на загубата при неизпълнение се определя според вида на обезпечението по кредита и при необезпечените кредити се базира на Регламент 575/2013г.

**Експозиция при неизпълнение** е общата стойност, на която е изложена Дружеството при неизпълнение на заема. Експозицията при неизпълнение е равна на текущата неизплатена сума към края на отчетния период при фиксирани експозиции, като срочни заеми, каквито са заемите на Дружеството.

### Търговски и други вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел

събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Дружеството използва опростен подход при последващо отчитане на търговските и други вземания и признава загуба от обезценка в размер на очакваните кредитни загуби за целия срок на финансовия актив. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Дружеството използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби според възрастовата структура на вземанията като ползва т.нар. „матрица на провизиите“.

От извършения анализ на събираемостта на вземанията по времеви елементи, се установи че дружеството няма в исторически план загуби от неизпълнение, се приема, че опростеният подход е неприложим. Предвид посоченото възприетата от Дружеството политика е по модела за „очакваните кредитни загуби“. Вземанията се класифицират като такива във фаза 1 и се прилагат съответните % посочени по-горе – 45% за загуба при неизпълнение и 5% вероятност от неизпълнение. Предвид несъщественият размер на вземанията, за текущия и предходния период не са отчитани разходи за обезценка.

#### **Класификация и оценяване на финансовите пасиви**

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определила даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата.

#### **4.19. Данъци върху дохода**

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директнов собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията

им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасивисе признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, вижте пояснение 4.25.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Дружеството има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързвани с позиции, признати в другия всеобхватен доход (напр. преоценка на земя) или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

#### **4.20. Пари и парични еквиваленти**

Като пари и парични еквиваленти се класифицират наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, безсрочни депозити и депозити до 3 месеца, краткосрочни и високоликвидни инвестиции, които са лесно обрацаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

Към 31 декември 2019 г. и сравнимите периоди, паричните средства на Дружеството се състоят от пари в брой и парични средства по банкови сметки.

#### **4.21. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди**

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

##### **Обратно изкупуване и повторно издаване на обикновени акции (изкупени собствени акции)**

При изкупуване на собствени акции, платената сума, която включва директно свързаните разходи, нетно от данъци, се признава като намаление в собствения капитал. Обратно изкупените собствени акции се представят в перото "Изкупени собствени акции".

Резервите включват законови резерви и резерв от преоценка на финансови активи на разположение за продажба (виж пояснение 12.3.).

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите са включени на ред „Задължения към свързани лица” в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период. През текущия отчетен период не са разпределяни дивиденди.

Всички транзакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

#### **4.22. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите**

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала към 31 декември 2019 г. включват заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Пенсионни и други задължения към персонала” по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

Към 31 декември 2019 г. няма неползвани компенсируеми отпуски от текущия период.

#### **4.23. Възнаграждение на персонала на базата на акции**

Дружеството не прилага планове за плащане на базата на акции като възнаграждение на персонала. Дружеството не предвижда плащане, базирано на цената на акциите.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите под формата на компенсации с акции или с дялове от собствения капитал.

#### **4.24. Провизии, условни пасиви и условни активи**

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурна, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи. Те са описани заедно с условните задължения на Дружеството в пояснение 28.

#### **4.25. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика**

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу.

Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.26.

##### **4.25.1. Приходи**

Дружеството не е реализирало приходи от стопанска дейност през отчетния период.

##### **4.25.2. Отсрочени данъчни активи**

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Данъчните норми в различните юрисдикции, в които Дружеството извършва дейност, също се вземат предвид. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

Сумата на приспадащите се временни разлики и неизползваните данъчни загуби, за които в отчета за финансовото състояние не е бил признат отсрочен данъчен актив, възлиза на 190 хил.лв. Датата на изтичане на срока им е 2020-2024 г.

#### **4.26. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки**

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.



#### **4.26.1. Обезценка на нефинансови активи**

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

Дружеството не е претърпяло загуби от обезценка на нетекущи активи през 2019 г.

#### **4.26.2. Полезен живот на амортизируеми активи**

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.

Към 31 декември 2019 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснение 6. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

#### **4.26.3. Определяне на очакваните кредитни загуби**

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

### **5. Ефект от промяна на счетоводната политика**

С измененията на ЗСч (ДВ, бр.37/2019г. в сила от 07.05.2019г.), финансовите отчети на предприятия, чиито прехвърлими ценни книжа са допуснати до търговия на регулиран пазар в държава – членка на Европейския съюз се изготвят на базата на Международните счетоводни стандарти.

По –долу Дружеството представя как преминаването от НСС към МСФО се е отразило на отчетените от него финансово състояние, финансови резултати и парични потоци. Дата на преход – 01.01.2018 г.

5.1. Ефект от прехода върху Отчета за финансовото състояние към 01.01.2018 г.

Балансова позиция съгласно НСС към 01.01.2018 г.	Пояснение	Балансова стойност по НСС към 01.01.2018 г.	Ефект от прехода от НСС към МСФО	Балансова стойност по МСФО към встъпителен отчет за финансовото състояние (към 01.01.2018 г.)	Балансова позиция във встъпителен отчет за финансовото състояние по МСФО (към 01.01.2018 г.)
<b>АКТИВИ</b>					
<b>Нетекущи (дълготрайни) активи, в т.ч.:</b>		<b>26 858</b>	<b>(161)</b>	<b>26 697</b>	<b>Нетекущи активи, в т.ч.:</b>
Дълготрайни материални активи	-	86		86	Имоти, машини и съоръжения
Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия		2 288		2 288	Дългосрочни фонансови активи
Дългосрочни инвестиции		24 323		24 323	Инвестиционни имоти
Изкупени собствени акции	5.1.1.	161	(161)		
<b>Текущи (краткотрайни) активи, в т.ч.:</b>		<b>179</b>	<b>0</b>	<b>179</b>	<b>Текущи активи, в т.ч.:</b>
Материални запаси, перо Незавършено производство	-	35		35	Незавършено производство
Вземания, перо Други вземания	-	139		139	Търговски и други вземания
Парични средства	-	5		5	Пари и парични еквиваленти
<b>Разходи за бъдещи периоди</b>	<b>5.1.2.</b>	<b>10</b>	<b>(10)</b>		
<b>Сума на актива</b>		<b>27 047</b>	<b>(171)</b>	<b>26 876</b>	<b>Общо активи</b>

**ПАСИВИ**

<b>Собствен капитал, в т.ч.:</b>		<b>23 896</b>	<b>(161)</b>	<b>23 735</b>	<b>Собствен капитал, в т.ч.:</b>
Записан капитал	-	18 429		18 429	Акционерен капитал
	5.1.1.		(161)	(161)	Изкупени собствени акции
Резерви, в т.ч.:					
Законови и други резерви	-	2 371		2 371	Резерви
Неразпределена печалба (загуба) от минали години	-	3 088		3 088	Неразпределена печалба
Текуща печалба (загуба)		8		8	Текуща печалба (загуба)
<b>Задължения, в т.ч.:</b>		<b>3 151</b>	<b>(10)</b>	<b>3 141</b>	<b>Текущи пасиви, в т.ч.:</b>
Задължения към финансови предприятия	5.1.2.	2 860	(10)	2 850	Задължения по заеми към банки
Задължения към доставчици		4		4	Търговски и други задължения
Задължения, свързани с асоциирани и смесени предприятия		236		236	Краткосрочни задължения към свързани лица
Други задължения		51		29	Краткосрочни задължения към свързани лица
				7	Задължения към персонал и осигурителни институции
				15	Дантчни задължения
<b>Сума на пасива</b>		<b>27 047</b>	<b>(171)</b>	<b>26 876</b>	<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>

5.1.1. Изкупените собствени акции към 31.12.2017 г. са представени във встъпителния отчет за финансовото състояние в намаление на собствения капитал.

5.1.2. Разходите за бъдещи периоди към 31.12.2017 г. са представени във встъпителния отчет за финансовото състояние в намаление на задълженията към финансови предприятия.

5.2. Ефект от прехода върху Отчета за финансовото състояние към 31.12.2018 г.

Балансова позиция съгласно НСС към 31.12.2018 г.	Пояснение	Балансова стойност по НСС към 31.12.2018 г.	Ефект от прехода от НСС към МСФО	Балансова стойност по МСФО към встъпителен отчет за финансовото състояние (към 31.12.2018 г.)	Балансова позиция във встъпителен отчет за финансовото състояние по МСФО (към 31.12.2018 г.)
<b>АКТИВИ</b>					
<b>Нетекучи (дълготрайни) активи, в т.ч.:</b>		<b>27 272</b>	<b>(161)</b>	<b>27 111</b>	<b>Нетекучи активи, в т.ч.:</b>
Дълготрайни материални активи	-	85		85	Имоти, машини и съоръжения
Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия		2 288		2 288	Дългосрочни фонансови активи
Дългосрочни инвестиции		24 738		24 738	Инвестиционни имоти
Изкупени собствени акции	5.2.1.	161	(161)		
<b>Текущи (краткотрайни) активи, в т.ч.:</b>		<b>180</b>	<b>0</b>	<b>180</b>	<b>Текущи активи, в т.ч.:</b>
Материални запаси, перо Незавършено производство	-	35		35	Незавършено производство
Вземания, перо Други вземания	-	140		140	Търговски и други вземания
Парични средства	-	5		5	Пари и парични еквиваленти
<b>Разходи за бъдещи периоди</b>	5.2.2.	<b>10</b>	<b>(10)</b>		
<b>Сума на актива</b>		<b>27 462</b>	<b>(171)</b>	<b>27 291</b>	<b>Общо активи</b>
<b>ПАСИВИ</b>					
<b>Собствен капитал, в т.ч.:</b>		<b>23 936</b>	<b>(161)</b>	<b>23 775</b>	<b>Собствен капитал, в т.ч.:</b>
Записан капитал	-	18 429		18 429	Акционерен капитал
	5.2.1.		(161)	(161)	Изкупени собствени акции
Резерви, в т.ч.: Законови и други резерви	-	2 371		2 371	Резерви
Неразпределена печалба (загуба) от минали години	-	3 096		3 096	Неразпределена печалба
Текуща печалба (загуба)		40		40	Текуща печалба (загуба)

<b>Задължения, в т.ч.:</b>		<b>3 526</b>	<b>(10)</b>	<b>3 516</b>	<b>Текущи пасиви, в т.ч.:</b>
Задължения към финансови предприятия	5.2.2.	3 112	(10)	3 102	Задължения по заеми към банки
Задължения към доставчици	-	9		9	Търговски и други задължения
Задължения, свързани с асоциирани и смесени предприятия		319		319	Краткосрочни задължения към свързани лица
Други задължения	-	86		49	Краткосрочни задължения към свързани лица
				18	Задължения към персонал и осигурителни институции
				19	Дангчни задължения
<b>Сума на пасива</b>		<b>27 462</b>	<b>(171)</b>	<b>27 291</b>	<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>

5.2.1. Изкупените собствени акции към 31.12.2018 г. са представени във встъпителния отчет за финансовото състояние в намаление на собствения капитал.

5.2.2. Разходите за бъдещи периоди към 31.12.2018 г. са представени във встъпителния отчет за финансовото състояние в намаление на задълженията към финансови предприятия.

### 5.3. Ефект от прехода върху Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за 2018 г.

Годината, приключваща към 31.12.2018г. (последен период, представен по НСС)

	Пояснение	Сума съгласно НСС	Ефект от прехода от НСС към МСФО	Сума съгласно МСФО	
Други приходи		417		415	Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти
Други приходи				2	Други приходи
<b>Общо приходи от оперативната дейност</b>		<b>417</b>	<b>-</b>	<b>417</b>	
<b>Общо приходи от обичайната дейност</b>		<b>417</b>	<b>-</b>	<b>417</b>	
Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.		17		17	
<i>суровини и материали</i>		4		4	Разходи за материали

<i>външни услуги</i>	13	13	Разходи за външни услуги
Разходи за персонала, в т.ч. <i>разходи за възнаграждения</i>	62	62	Разходи за персонала
<i>разходи за осигуровки</i>	49	49	
Разходи за амортизация и обезценка	13	13	
Разходи за амортизация и обезценка	1	1	Разходи за амортизация
Други разходи	33	33	Други разходи
<b>Общо разходи за оперативната дейност</b>	<b>113</b>	<b>113</b>	
Разходи за лихви и други финансови разходи	264	264	Финансови разходи
<b>Общо разходи за обичайната дейност</b>	<b>377</b>	<b>377</b>	
Счетоводна печалба	40	40	Печалба преди данъци
Разходи за данъци от печалбата	-	-	Разходи за данъци върху дохода
<b>Печалба</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>Печалба за периода</b>

#### 5.4. Ефект от прехода върху Отчета за паричните потоци за 2018 г.

Годината, приключваща към 31.12.2018 г. (последен период, представен по НСС)

Пояснение	Сума съгласно НСС	Ефект от прехода от НСС към МСФО	Сума съгласно МСФО
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(72)		(72)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-		-
Нетен паричен поток от финансова дейност	72		72
Нетно увеличение/намаление на пари и парични еквиваленти	0		0
Пари и парични еквиваленти към началото на периода	5		5
Пари и парични еквиваленти към края на периода	5		5

## 6. Имоти, машини и съоръжения

Балансовата стойност на имотите, машините и съоръженията е формирана от разходи за придобиване на активи по стопански начин и може да бъде анализирана, както следва:

	Съоръжения '000 лв.	Разходи за придобиване на имотите, машините, съоръженията '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>			
Салдо към 1 Януари 2019 г .	9	77	86
Новопридобити активи	-	-	-
Отписани активи	-	-	-
<b>Салдо към 31 Декември 2019 г.</b>	<b>9</b>	<b>77</b>	<b>86</b>
<b>Амортизация</b>			
Салдо към 1 Януари 2019г.	1	-	1
Отписани активи	-	-	-
Амортизация	-	-	-
<b>Салдо към 31 Декември 2019 г.</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>1</b>
<b>Балансова стойност към 31 Декември 2019 г.</b>	<b>8</b>	<b>77</b>	<b>85</b>
<b>Брутна балансова стойност</b>			
Салдо към 1 Януари 2018 г .	9	77	86
Новопридобити активи	-	-	-
Прехвърляния към незавършено производство	-	-	-
<b>Салдо към 31 Декември 2018 г.</b>	<b>9</b>	<b>77</b>	<b>86</b>
<b>Амортизация</b>			
Салдо към 1 Януари 2018 г.	-	-	-
Отписани активи	-	-	-
Амортизация	1	-	1
<b>Салдо към 31 Декември 2018 г.</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>1</b>
<b>Балансова стойност към 31 Декември 2018 г.</b>	<b>8</b>	<b>77</b>	<b>85</b>
<b>Брутна балансова стойност</b>			
Салдо към 1 Януари 2017 г .	9	77	86
Новопридобити активи	-	-	-
Отписани активи	-	-	-
<b>Салдо към 31 Декември 2017 г.</b>	<b>9</b>	<b>77</b>	<b>86</b>
<b>Амортизация</b>			
Салдо към 1 Януари 2017 г.	-	-	-
Отписани активи	-	-	-
Амортизация	-	-	-
<b>Салдо към 31 Декември 2017 г.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Балансова стойност към 31 Декември 2017 г.</b>	<b>9</b>	<b>77</b>	<b>86</b>

Всички разходи за амортизация и обезценка са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация”.

През отчетния и предходни периоди не са възниквали условия и съответно не са отчитани загуби и не са възстановявани загуби от обезценка на Имоти, машини и съоръжения.

По договори за банков кредит е учреден първи по ред залог по реда на ЗОЗ на търговско предприятие Регала Инвест АД като съвкупност от права, задължения и фактически

отношения. Подробна информация за размера и условията на кредита е видна от пояснение 13.

Към 31.12.2019 г. Дружеството няма поети ангажименти за придобиване на активи.

Към 31.12.2019 г. (31.12.2018 г., 31.12.2017 г.) не е имало съществени договорни задължения във връзка със закупуване на имоти, машини и съоръжения.

## 7. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват имоти–земи с площ от 292 095 кв.м., които се намират в гр. Варна и околностите и се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Инвестиционни имоти	25 282	24 712	24 297
Разходи за подобрене на инвестиционни имоти	26	26	26
	<b>25 308</b>	<b>24 738</b>	<b>24 323</b>

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

	Инвестиционни имоти ‘000 лв.
<b>Балансова стойност към 1 Януари 2018 г.</b>	<b>24 323</b>
Разходи увеличаващи стойността на инвестиционните имоти	-
Промяна на справедливата стойност	415
<b>Балансова стойност към 31 Декември 2018 г.</b>	<b>24 738</b>
Разходи увеличаващи стойността на инвестиционните имоти	-
Промяна на справедливата стойност	570
<b>Балансова стойност към 31 Декември 2019 г.</b>	<b>25 308</b>

Възприет е подход за последваща оценка на инвестиционните имоти по тяхната справедлива стойност. Дружеството извършва преоценка на база оценка на лицензиран оценител Руска Николова Димитрова – „ФОРУМ“ ЕООД, ЕИК 103171527, тел. 088 820 4905, адрес: 9000 Варна, ул. „Константин Павлов“ №6, Сертификат Рег.№ 900300005/14.12.2009г. от Камарата на независимите оценители в България; Сертификат Рег.№ 500100139/14.12.2009г. от Камарата на независимите оценители в България; Сертификат Рег.№ 100100327/14.12.2009г. от Камарата на независимите оценители в България.

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 32.2.

Към 31.12.2019 г. Дружеството няма поети ангажименти за придобиване на инвестиционни имоти.

Инвестиционните имоти са предоставени като обезпечение по договори за банкови кредити. Подробна информация за размера и условията на кредита е видна от пояснение 14.

Към 31 декември 2019 г. върху инвестиционните имоти, собственост на Дружеството са учредени ипотекки както следва:



- първа по ред договорна ипотека върху недвижимите имоти - земи, собственост на Дружеството;
- втора по ред договорна ипотека, върху недвижимите имоти – земи, класифицирани като инвестиционни имоти, собственост на Дружеството;
- трета по ред договорна ипотека, върху недвижимите имоти – земи, класифицирани като инвестиционни имоти, собственост на Дружеството;
- първи по ред залог по реда на ЗОЗ на търговско предприятие Регала Инвест АД като съвкупност от права, задължения и фактически отношения;
- първи по ред особен залог по реда на ЗОЗ на притежаваните от Регала Инвест АД 101 891 броя поименни безналични акции с балансова стойност в размер на 2 288 хил. лв., представляващи 45% от капитала на „Галатекс“ АД, емисия BG11GAVAAT10

Върху част от инвестиционните имоти е наложена възбрана от ЧСИ Николай Георгиев по ИД от 2019г. за задължения на Дружеството към Община Варна.

## 8. Дългосрочни финансови активи

Сумите, признати в отчета за финансовото състояние, се отнасят към следните категории дългосрочни финансови активи:

	Пояснение	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Финансови активи на разположение за продажба:				
Акции	8.1	2 288	2 288	2 288
		<b>2 288</b>	<b>2 288</b>	<b>2 288</b>

### 8.1. Финансови активи на разположение за продажба

Балансовата стойност на финансовите активи на разположение за продажба, включващи 101 891 броя акции – 45% от капитала на Галатекс АД, и е представена, както следва:

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Акции	2 288	2 288	2 288
<b>Балансова стойност</b>	<b>2 288</b>	<b>2 288</b>	<b>2 288</b>

Активите се отчитат по справедлива стойност.

Финансовите активи на разположение за продажба са номинирани в български лева и не се търгуват на публична фондова борса. Справедливата им стойност е определена от лицензиран оценител Руска Николова Димитрова – „ФОРУМ“ ЕООД, ЕИК 103171527, тел. 088 820 4905, адрес: 9000 Варна, ул. „Константин Павлов“ №6, Сертификат Рег. № 900300005/14.12.2009 г. от Камарата на независимите оценители в България; Сертификат Рег. № 500100139/14.12.2009 г. от Камарата на независимите оценители в България; Сертификат Рег. № 100100327/14.12.2009 г. от Камарата на независимите оценители в България.

За информация относно определянето на справедливата стойност на финансовите активи на разположение за продажба вижте пояснение 31.1.

Върху притежаваните акции от капитала на „Галатекс” АД във връзка с банков кредит са наложени тежести. Подробна информация за предоставните обезпечения е оповестена в пояснение 13

#### 9. Незавършено производство

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Разходи за изграждане на многофамилна жилищна сграда	35	35	35
	<b>35</b>	<b>35</b>	<b>35</b>

Разходите са във връзка със започнали през предходни периоди процедури по реализиране на инвестиционните намерения на дружеството за изграждане на част от предвидените за изграждане сгради, върху притежаваните от дружеството земи на територията на кв.151, по плана на 29-ти м.р., гр.Варна /кв.Аспарухово, местност Вилите/. Към момента Регала Инвест АД има влязло в сила разрешение за строеж на многофамилна жилищна сграда, в УПИ V-2665, 2612 /идентификатор 10135.5506.894/. Сградата е с РЗП 11 851 кв.м. и застроена площ от 1 581,34 кв.м.

#### 10. Търговски и други вземания

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Предоставени аванси и други вземания	139	140	139
<i>В т.ч. предоставени аванси</i>	5	5	5
	<b>139</b>	<b>140</b>	<b>139</b>

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

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

Изменението на търговските вземания може да бъде представено по следния начин:

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Салдо към началото на периода	140	139	139
Възникнали	-	1	-
Отписани суми (в т.ч. погасени)	(1)	-	-
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>139</b>	<b>140</b>	<b>139</b>

#### 11. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:			
- български лева	4	5	5
- в евро	59		
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>63</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

За обезпечаване на вземанията на Община Варна представляващи непогасени задъжения на „Регала инвест“ АД по ЗМДГ е образувано ИД и е наложен запор върху банковите сметки на Дружеството.

## 12. Собствен капитал

### 12.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 18 428 734 на брой напълно платени безналични, обикновени, поименни акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

Брой акции, напълно платени на 01 януари:	2019	2018	2017
акции	18 428 734	18 428 734	18 428 734
<b>Брой акции, издадени и напълно платени към 31 декември:</b>			
акции	18 428 734	18 428 734	18 428 734

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен, както следва:

	31 декември 2019		31 декември 2018		31 декември 2017	
	Брой акции с право на глас	%	Брой акции с право на глас	%	Брой акции с право на глас	%
РОСИМ ЕООД	6 924 926	37,58	6 924 926	37,58	6 925 576	37,58
С И Р ЕООД	6 983 009	37,89	6 983 009	37,89	6 890 709	37,39
РЕГАЛА ИНВЕСТ АД	83 180	0,45	83 180	0,45	83 180	0,45
ЦЕНТРАЛНА КООПЕРАТИВНА БАНКА АД	1 810 784	9,83	1 825 800	9,91	1 825 800	9,91
УПФ СЪГЛАСИЕ	996 327	5,41	996 327	5,41	1 286 327	6,98
ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС ЕАД	1 214 252	6,59	1 213 902	6,59		
ДРУГИ АКЦИОНЕРИ с под 5%	416 256	2,25	401 590	2,17	1 417 142	7,69
	<b>18 428 734</b>	<b>100,00</b>	<b>18 428 734</b>	<b>100,00</b>	<b>18 428 734</b>	<b>100,00</b>

### 12.2. Изкупени собствени акции

На 21.05.2014 г. на основание чл.187б от ТЗ и чл.111, ал.5 от ЗППЦК, Общото събрание на акционерите на "Регала инвест" АД приема решение за обратно изкупуване на акции при следните условия:

1. Максимален брой акции, подлежащи на обратно изкупуване: до 3% от общия брой издадени от Дружеството акции, за целия срок на изкупуване;
2. Срок за извършване на изкупуването: до 5 /пет/ години от приемане на решението за обратно изкупуване на собствени акции на "Регала Инвест" АД;
3. Минимален размер на цената на изкупуване: 1,50 лв.;
4. Максимален размер на цената на изкупуване: 2,40 лв.;

Към 31 декември 2019 г. „РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД притежава 83 180 бр. собствени акции, представляващи 0,45 % от капитала на дружеството. Акциите са с номинална стойност 1 лв. за акция.

	Акции брой	‘000 лв.
<b>Салдо на 01 януари 2017</b>	<b>(83 180)</b>	<b>(161)</b>
Обратно изкупени собствени акции	-	-
Разходи по обратно изкупени собствени акции	-	-
Продадени обратно изкупени собствени акции	-	-
<b>Салдо на 31 декември 2017</b>	<b>(83 180)</b>	<b>(161)</b>
<b>Салдо на 01 януари 2018</b>	<b>(83 180)</b>	<b>(161)</b>
Обратно изкупени собствени акции	-	-
Разходи по обратно изкупени собствени акции	-	-
Продадени обратно изкупени собствени акции	-	-
<b>Салдо на 31 декември 2018</b>	<b>(83 180)</b>	<b>(161)</b>
Салдо на 01 януари 2019	-	-
Обратно изкупени собствени акции	-	-
Разходи по обратно изкупени собствени акции	-	-
Продадени обратно изкупени собствени акции	-	-
<b>Салдо на 31 Декември 2019</b>	<b>(83 180)</b>	<b>(161)</b>

### 12.3. Резерви

	Законови резерви	Резерв от преоценка на финансови активи на разпореждане за продажба	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
<b>Салдо към 01 януари 2019 г.</b>	<b>1 843</b>	<b>528</b>	<b>2 371</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>1 843</b>	<b>528</b>	<b>2 371</b>
<b>Салдо към 1 януари 2018 г.</b>	<b>1 843</b>	<b>528</b>	<b>2 371</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 2018г.</b>	<b>1 843</b>	<b>528</b>	<b>2 371</b>

### 13. Задължения към банки по получени заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи			Нетекущи		
	31 Декември 2019 '000 лв.	31 Декември 2018 '000 лв.	31 Декември 2017 '000 лв.	31 Декември 2019 '000 лв.	31 Декември 2018 '000 лв.	31 Декември 2017 '000 лв.
Банковни заеми	3 489	3 102	2 850	-	-	-
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>3 489</b>	<b>3 102</b>	<b>2 850</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Всички заеми са деноминирани в български лева.

#### Заеми отчитани по амортизирана стойност

Към 31 Декември 2019 г. дружеството има разрешен банков кредит – овърдрафт, както следва:

- Дата на договор – 07 Юли 2014 г.;
- Размер на разрешения лимит към 31 Декември 2019 г.. – до 1 650 хил. евро;
- Срок на погасяване – 07.01.2020 г.; с междинно погасяване (намаляване на лимита за ползване), както следва:
  - На 07.11.2019г. – погасителна вноски в размер на 825 хил. евро
  - На 07.12.2019г. – погасителна вноски в размер на 412,5 хил. евро
  - На 07.01.2020г. – погасителна вноски в размер на 412,5 хил. евро;
- Лихвени условия - редовен лихвен процент: 7.5%; лихвен процент за просрочена главница: неразрешен овърдрафт - 35%;
- Обезпечения:
  - първа по ред договорна ипотека върху недвижимите имоти - земи, собственост на Дружеството;
  - втора по ред договорна ипотека, върху недвижимите имоти – земи, класифицирани като инвестиционни имоти, собственост на Дружеството;
  - трета по ред договорна ипотека, върху недвижимите имоти – земи, класифицирани като инвестиционни имоти, собственост на Дружеството;
  - първи по ред залог по реда на ЗОЗ на търговско предприятие Регала Инвест АД като съвкупност от права, задължения и фактически отношения;
  - първи по ред особен залог по реда на ЗОЗ на притежаваните от Регала Инвест АД 101 891 броя поименни безналични акции с балансова стойност в размер на 2 288 хил. лв., представляващи 45% от капитала на „Галатекс“ АД, емисия BG11GAVAAT10
- Валута, в която се извършват плащанията – евро.

Солидарно отговорни съдлъжници по кредита са "СИР" ООД и "РОСИМ" ЕООД.

Балансовата стойност на банковите заеми се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Балансовата стойност на банковите заеми се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Към 31.12.2019г. задълженията по получени банков заеми в размер на 2 420 хил.лв. главница и 262 хил.лв. лихви и такси са в просрочие. Към датата на одобрения на настоящия финансов отчет сумата на просрочените задължения по получени банков заеми е в размер на 3 489 хил.лв. (главница и лихва).

## 14. Възнаграждения на персонала

### 14.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(72)	(49)
Разходи за социални осигуровки	(17)	(13)
<b>Разходи за персонала</b>	<b>(89)</b>	<b>(62)</b>

### 14.2. Задължения към персонала и осигурителни институции

Задължения към персонала, признати в отчета за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
<b>Текущи:</b>			
Задължения за заплати	6	2	1
Задължения за осигуровки	11	16	6
	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>7</b>

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към настоящи служители на Дружеството, за периода м.04.2018г. – 31.12.2019 г. Към края на отчетния период няма непозвани компенсируеми отпуски.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителът е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Дружеството не е начислило правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица” предвид изключително малкия средно-списъчен брой на персонала (1 човек). Размера на задължението би бил несъществен за целите на отчета.

## 15. Търговски задължения

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
<b>Текущи:</b>			
Задължения към доставчици	16	9	4
Получени аванси	50	-	-
	<b>66</b>	<b>9</b>	<b>4</b>

### 16. Данъчни задължения

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Данъчни задължения <i>в т.ч.</i> :	67	19	15
ДДС	9	-	-
Данък върху доходите на физически лица	9	3	1
Местни данъци и такси	49	16	14

Задълженията на Дружеството за местни данъци и такси са просрочени към датата на изготвяне на годишния финансов отчет. За обезпечаване на посочените задължения е наложен заповед върху банковите сметки на Дружеството и е наложена възбрана върху част от инвестиционните имоти от ЧСИ Николай Георгиев по ИД.

### 17. Лизинг

#### Оперативен лизинг като лизингополучател

Дружеството е лизингополучател по договор за оперативен лизинг. Договорът е краткосрочен, със срок на действие до 31.12.2020 г.

Разходите за наеми за 2019 г., възлизащи на 1 хил. лв. (2018 г.: 1 хил. лв.), са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за външни услуги“.

### 18. Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти

#### Промяна в справедливата стойност на

инвестиционните имоти,	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
в т.ч.: - в увеличение	570	415
- в намаление	-	-
	<b>570</b>	<b>415</b>

Подробна информация касаеща определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти е направена в пояснение 32.2.

### 19. Приходи от продажба на дългосрочни права върху активи

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Приходи от продажба на дългосрочни права върху активи	-	2
	<b>-</b>	<b>2</b>

## 20. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	2019	2018
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за ел.енергия офис	(3)	(4)
	<b>(3)</b>	<b>(4)</b>

## 21. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2019	2018
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за одит	(3)	(3)
Разходи за консултантски услуги	(1)	(1)
Разходи за такси	(5)	(6)
Разходи за експертни оценки	(1)	(2)
Разходи за наем	(1)	(1)
	<b>(11)</b>	<b>(13)</b>

## Възнаграждение за одиторски услуги:

Този индивидуален финансов отчет е одитиран от одиторско дружество „Актив” ООД и регистриран одитор отговорен за одита Костадинка Коева. Възнаграждението на регистрирания одитор е за независим финансов одит на финансовия отчет. През годината регистрираният одитор не е предоставял други услуги. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 ал. 1 от Закона за счетоводството.

## 22. Други разходи

	2019	2018
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за МДТ	(32)	(32)
Разходи за глоби и неустойки	(3)	-
Други	-	(1)
	<b>(35)</b>	<b>(33)</b>

## 23. Финансови приходи и разходи

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

	2019	2018
	'000 лв.	'000 лв.
Такси по заеми	(21)	(26)
Лихви по заеми, в т.ч.	(376)	(238)
<i>Лихви по просрочена главница</i>	<i>(158)</i>	-
<b>Обща сума на финансовите разходи</b>	<b>(397)</b>	<b>(264)</b>



## 24. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Печалба преди данъчно облагане	35	40
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	<u>(4)</u>	<u>(4)</u>
Данъчен ефект от:		
Корекции за приходи, освободени от данъчно облагане	58	43
Корекции за разходи, непризнати за данъчни цели	(8)	(5)
<b>Разходи за данъци върху дохода</b>	<u>-</u>	<u>-</u>

През предходния и настоящия период в предприятието не са възниквали и не са отчитани отсрочени данъчни активи.

Непризнати данъчни активи.

<i>Временна разлика</i>	<i>31.12.2019 г.</i>		<i>31.12.2018 г.</i>		<i>Забележка (причина за непризнаването им като актив):</i>
	<i>Размер на временната разлика (хил.лв.):</i>	<i>Размер на временната разлика (хил.лв.):</i>	<i>Размер на временната разлика (хил.лв.):</i>	<i>Отсрочен данъчен актив (хил.лв.):</i>	
Данъчни загуби от предходни периоди	1 897	190	1 663	166	Дружеството не разполага с достатъчно надеждни прогнози относно наличието на бъдещи данъчни печалби, срещу които може да се приспадне намаляемата временна разлика, данъчната загуба
<b>Общо непризнати данъчни активи:</b>	<b>1 897</b>	<b>190</b>	<b>1 663</b>	<b>166</b>	

## 25. Доход на акция и дивиденди

### 25.1. Доход на акция

Основният доходна акция и доходътна акция с намалена стойност са изчислени, като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

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

	2019	2018	2017
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	35 072	40 172	8 389
Средно претеглен брой акции	18 372 563	18 372 563	18 372 563
<b>Основен доходна акция (в лв. за акция)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Среднопретегленият брой акции, представлява броя на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции умножен по средно-времевия фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните в периода.

Доход на акция с намалена стойност не се изчислява, тъй като няма издадени потенциални акции с намалена стойност.

## 25.2. Дивиденди

През 2019 г. Дружеството не е разпределяло и съответно не е изплащало дивидентина своите акционери.

## 26. Свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, ключов управленски персонал и други описани по-долу:

Наименование на свързаното лице	Описание на типа свързаност
РОСИМ ЕООД	акционер
СИР ЕООД	акционер
ГАЛАТЕКС АД	асоциирано предприятие
ЦАНКО ТОДОРОВ ЦАКОВ	ключов управленски персонал
РАДОСЛАВ НИКОЛОВ КОЕВ	ключов управленски персонал
СВЕТЛА ЗАХАРИЕВА ДИМИТРОВА	ключов управленски персонал
САВА РАДОСЛАВОВ КОЕВ	ключов управленски персонал
НАДЯ РАДЕВА ДИНЧЕВА	ключов управленски персонал

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

### 26.1. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(69)	(46)
Разходи за социални осигуровки	(17)	(13)
<b>Общо краткосрочни възнаграждения</b>	<b>(86)</b>	<b>(59)</b>
<b>Общо възнаграждения</b>	<b>(86)</b>	<b>(59)</b>

Получени заеми от ключов управленски персонал, притежаващ акции на "Регала инвест" АД:

Получени заеми

- дата на договора 19.09.2019 г.
- главница 31 хил.лв.
- договорна лихва 4 %
- срок на договора 30.09.2020 г.
- начислени лихви за 2019 г. - хил.лв.
- погасена главница - хил.лв.
- неуредени разчети към 31.12.2019г. 31 хил.лв.  
 в т.ч. главница 31 хил.лв.  
 лихва - хил.лв.
- предоставено обезпечение - няма

- дата на договора 30.06.2017 г.
- главница 20 хил.лв.
- договорна лихва 4 %
- срок на договора 30.09.2020 г.
- начислени лихви за 2019 г. - 1 хил.лв.
- погасена главница -
- неуредени разчети към 31.12.2019г. 22 хил.лв.  
 в т.ч. главница 20 хил.лв.  
 лихва 2 хил.лв.
- предоставено обезпечение - няма

**26.2. Сделки с акционери**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>
Получени заеми	5	73
Погасени заеми	-	-
Начислени лихви по заеми	3	2

Получените заеми от акционери са както следва:

Акционер 1

- дата на договора 11.01.2018 г.
- главница 78 хил.лв.(в т.ч. увеличена главница с 5 хил.лв. през 2019г.)
- договорна лихва 4 %
- срок на договора 30.09.2020 г.
- начислени лихви за 2019 г. 3 хил.лв.
- погасена главница -
- неуредени разчети към 31.12.2019г. - 83 хил.лв.  
 в т.ч. главница - 78 хил. лв.  
 лихва - 5 хил.лв.
- предоставено обезпечение - няма



Кредити и вземания:

Търговски и други вземания (без аванси)	134	135	134	134	135	134
Пари и парични еквиваленти	63	5	5	63	5	5
	<b>197</b>	<b>140</b>	<b>139</b>	<b>197</b>	<b>140</b>	<b>139</b>

**Финансови пасиви**

	Балансова стойност			Справедлива стойност		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Задължения към банки по получени заеми	3 489	3 102	2 850	3 489	3 102	2 850
Търговски задължения (без аванси)	16	9	4	16	9	4
Задължения към свързани лица (без аванси)	469	368	265	469	368	265
	<b>3 974</b>	<b>3 479</b>	<b>3 119</b>	<b>3 974</b>	<b>3 479</b>	<b>3 119</b>

Вижте пояснение 4.18. за информация относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в пояснение 31. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 30.

В таблицата по-долу е представена йерархията на справедливата стойност на активите и пасивите на Дружеството.

За 2019 г.

	Справедлива стойност	Котиран цени на активен пазар	Значителни наблюдавани входящи данни	Значителни ненаблюдавани входящи данни
<b>2019 г.</b>		<b>Ниво 1</b>	<b>Ниво 2</b>	<b>Ниво 3</b>
<b><u>Активи, за които справедливата стойност се оповестява</u></b>				
Търговски вземания (без аванси)	134	-	-	134
Пари и парични еквиваленти	63	63	-	-
<b><u>Пасиви, за които справедливата стойност се оповестява</u></b>				
Задължения към банки по получени заеми	3 489	-	3 489	-
Търговски задължения	16	-	-	16
Задължения към свързани лица	469	-	-	469
<b>2018 г.</b>		<b>Ниво 1</b>	<b>Ниво 2</b>	<b>Ниво 3</b>
<b><u>Активи, за които справедливата стойност се оповестява</u></b>				
Търговски вземания (без аванси)	135	-	-	135
Пари и парични еквиваленти	5	5	-	-

**Пасиви, за които  
 справедливата стойност се  
 оповестява**

Задължения към банки по получени заеми	3 102	-	3 102	-
Търговски задължения	9	-	-	9
Задължения към свързани лица	368			368
<b>2017 г.</b>		<b><u>Ниво 1</u></b>	<b><u>Ниво 2</u></b>	<b><u>Ниво 3</u></b>
Активи, за които справедливата стойност се оповестява				
Търговски вземания (без аванси)	134	-	-	134
Пари и парични еквиваленти	5	5	-	-
Пасиви, за които справедливата стойност се оповестява				
Задължения към банки по получени заеми	2 850	-	2 850	-
Търговски задължения	4	-	-	3
Задължения към свързани лица	265			265

### 30. Рискове, свързани с финансовите инструменти

#### Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 29. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от Ръководството на Дружеството в сътрудничество със Съвета на директорите. Политиката на Дружеството за управление на риска е развита така, че да идентифицира и анализира рисковете, с които се сблъсква Дружеството, да установява лимити за поемане на рискове и контроли, да наблюдава рисковете и съответствието с установените лимити. Тези политики подлежат на периодична проверка с цел отразяване на настъпили изменения в пазарните условия и в дейността на Дружеството. Дружеството, чрез своите стандарти и процедури за обучение и управление, цели да развие конструктивна контролна среда, в която всички служители разбират своята роля и задължения.

Одитният комитет на Дружеството следи как Ръководството осигурява съответствие с политиките за управление на риска и преглежда адекватността на рамката за управление на риска по отношение на рисковете, с които се сблъсква Дружеството. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост.

Дружеството не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели, нито пък издава опции.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

### 30.1. Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

#### 30.1.1. Валутен риск

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева и евро. За Дружеството не съществува валутен риск поради фиксирания курс на българския лев към еврото: BGN 1.95583 / EUR 1

#### 30.1.2. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти.

Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти във връзка с получен банков кредит, който към 31.12.2019 г. е в размер на 3 489 хил.лв. с лихвен процент определен на база БЛП. Всички останали финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

#### *Анализ на чувствителността на справедливата стойност за инструменти с фиксирана лихва*

Дружеството не отчита финансови активи и пасиви с фиксирана лихва по справедлива стойност в печалби и загуби и не определя деривативи (лихвени суапове) като хеджиращи инструменти по модела на отчитане на хеджинг на справедлива стойност. Поради това, промени в лихвените нива към датата на баланса не биха засегнали печалби и загуби.

#### 30.1.3. Други ценови рискове

Дружеството не е изложено на други ценови рискове, тъй като не притежава публично търгувани акции и облигации.

### 30.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, депозиране на средства, инвестиции в облигации и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:			
Търговски и други вземания	134	135	134
Пари и парични еквиваленти	63	5	5
<b>Балансова стойност</b>	<b>197</b>	<b>140</b>	<b>139</b>

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка. Дружеството е предоставяло финансовите си активи, класифицирани като финансови активи на разположение за продажба, с балансова стойност в размер на 2 288 хил.лв. като обезпечение. Подробна информация е оповестена в пояснение 8 и 13.

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск. Търговските вземания се състоят от малък брой клиенти. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен.

Загуба от обезценка не е признавана. Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Дружеството по отношение на тези финансови инструменти.

### 30.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Дружеството държи пари в бройза да посреща ликвидните си нужди, както за краткосрочни, така и за дългосрочни периоди. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват и чрез заеми в съответния размер.

Към 31 декември 2019 г. (31.12.2018г.; 31.12.2017г.) падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2019 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Задължения към банки по получени заеми	3 489	-	-	-
Търговски задължения	16	-	-	-
Задължения към свързани лица (без аванси)	-	469	-	-
<b>Общо</b>	<b>3 505</b>	<b>469</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



Задълженията по получени банкови заеми и съществена част от търговските задължения и задълженията към свързани лица са просрочени.

31 декември 2018 г.	До 6 месеца	Между 6 и	От 1 до 5	Над 5
	'000 лв.	12 месеца	години	години
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Задължения към банки по получени заеми	-	3 102	-	-
Търговски задължения	9	-	-	-
Задължения към свързани лица (без аванси)	-	368	-	-
<b>Общо</b>	<b>9</b>	<b>3 470</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

31 декември 2017 г.	До 6 месеца	Между 6 и	От 1 до 5	Над 5
	'000 лв.	12 месеца	години	години
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Задължения към банки по получени заеми	-	2 850	-	-
Търговски задължения	4	-	-	-
Задължения към свързани лица (без аванси)	-	265	-	-
<b>Общо</b>	<b>4</b>	<b>3 115</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания ненадвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток.

## 31. Оценяване по справедлива стойност

### 31.1. Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

Справедливата стойност на финансови инструменти е представена в сравнение с тяхната балансова стойност към края на отчетните периоди в следната таблица:

Финансови активи	Към 31 декември 2019 г.		Към 31 декември 2018 г.		Към 31 декември 2017 г.	
	Справедлива стойност '000 лв.	Балансова стойност '000 лв.	Справедлива стойност '000 лв.	Балансова стойност '000 лв.	Справедлива стойност '000 лв.	Балансова стойност '000 лв.
Финансови активи на разположение за продажба:						
Акции	2 288	2 288	2 288	2 288	2 288	2 288
	<u>2 288</u>	<u>2 288</u>	<u>2 288</u>	<u>2 288</u>	<u>2 288</u>	<u>2 288</u>

Оценката по справедлива стойност се изготвя за трета поредна година и се базира на методи за остойностяване, които превръщат бъдещи суми /приходи и разходи/ в единна текуща /т.е. сконтирана/ сума.

Справедливата стойност на финансови инструменти е определена на базата доклада на независим лицензиран оценител Руска Николова Димитрова – „ФОРУМ“ ЕООД, тел. 0888204905, адрес: 9000 Варна, ул. „Константин Павлов“ №6, Сертификат Рег.№ 900300005/14.12.2009 г. от Камарата на независимите оценители в България.

Финансовите активи и пасиви, оценявани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в следните категории съобразно йерархията на справедливата стойност:

31 декември 2019 г.	Ниво 3 ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
<b>Финансови активи на разположение за продажба:</b>		
Акции	2 288	2 288
<b>Нетна справедлива стойност</b>	<b>2 288</b>	<b>2 288</b>

Тази йерархия групира финансовите активи и пасиви в три нива въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви. Йерархията на справедливата стойност включва следните нива:

- 1 ниво: котирани цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;
- 2 ниво: наблюдавани цени - входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив или пасив, или пряко (т. е. като цени) или косвено (т. е. на база на цените); и
- 3 ниво: входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

Акции (Ниво 3):

Акциите, притежавани от Дружеството не се търгуват на активен пазар. Справедливата им стойност е определена на базата на техника за изчисляване на настоящата стойност. Очакваните бъдещи парични потоци са дисконтирани с коефициент на дисконтиране 0,12. Дисконтовият коефициент отговаря на очаквания лихвен процент за необезпечени задължения на Дружеството към отчетната дата и следователно отчита кредитната позиция на Дружеството.

Приложеният метод за оценка е Приходния подход. Използвани входящи данни: историческите финансови отчети на предприятието, като ориентир за прогнозиране на бъдещите приходни или парични потоци на предприятието; сключените договори за наем – за 24 обекта, с общ размер на приходите за 2019 г. в размер от 210 хил.лв.

Началното салдо на финансовите инструменти, включени на това ниво, може да бъде равнено с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Салдо към 01 януари	2 288	2 288	2 288
Печалби, признати в:			
Друг всеобхватен доход	-	-	-
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>2 288</b>	<b>2 288</b>	<b>2 288</b>

Не е имало трансфери в или от ниво 3 през представените отчетни периоди.

Процеса на оценяване на финансовите активи на Дружеството, съгласно доклада на лицензиращия оценител включва:

- Планиране,
- Събиране, проверяване, обработване и анализ на информацията,
- Изготвяне на прогнозни парични потоци,
- Дисконтиране на паричните потоци
- Изготвяне на оценителски доклад.

За финансовите активи на Дружеството, класифицирани на ниво 3, се използват следните техники за оценяване:

- Изготвяне на таблица с прогнозни приходи и разходи и прогнозни парични потоци
- Определяне на коефициент на дисконтиране
- Определяне на дисконтови фактори
- Изчисляване на настоящи стойности на парични потоци
- Изчисляване на терминална стойност
- Определяне на чистата настояща стойност на оценявания обект
- Изчисляване на справедлива пазарна стойност

### 31.2. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2019г. и 31 декември 2018 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

31 декември 2019 г.	Ниво 3 ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
<b>Инвестиционни имоти:</b>		
- земя	25 308	25 308
<b>31 декември 2018 г.</b>	<b>Ниво 3 ‘000 лв.</b>	<b>Общо ‘000 лв.</b>
<b>Инвестиционни имоти:</b>		
- земя	24 738	24 738
<b>31 декември 2017 г.</b>	<b>Ниво 3 ‘000 лв.</b>	<b>Общо ‘000 лв.</b>
<b>Инвестиционни имоти:</b>		
- земя	24 323	24 323

Справедливата стойност на недвижимите имоти на Дружеството е определена на базата на доклади на независим лицензиран оценител Руска Николова Димитрова – „ФОРУМ“ ЕООД, тел. 088 820 4905, адрес: 9000 Варна, ул. „Константин Павлов“ №6, Сертификат Рег.№ 900300005/14.12.2009 г. от Камарата на независимите оценители в България.

Използваният метод за оценка на земите е Пазарен подход, който се прилага, когато са налице сделки с един и същ вид стоки или услуги, осъществявани между свързани лица и същият вид сделки между независими търговци, като определянето на обичайните пазарни

цени се извършва чрез анализ и сравнение на цените и условията на сделките между независими търговци.

Справедливата стойност на поземлените имоти е оценена, като е използван сравнителният метод, според който оценката се изготвя за четвърта поредна година съгласно МСФО 13 "Оценяване по справедлива стойност".

Методът е приложен при оценка на оценяваните обекти, като се базира на акумулиране и анализ на информация от извършени продажби и оферирани цени за подобни на оценяваните активи. Прилагането на този метод отчита последните продажби на подобни активи за последните 12 месеца, оценява значението на различията с аналозите по отделни показатели за сравнение и се стреми да получи най-близка достоверна продажна цена на оценяваните активи.

Предвид увеличеното търсене и сделки с имоти в местностите в които са разположени част от земите е актуализирана пазарната стойност към датата на оценката.

Най-ефективното и добро използване на земите не се различава от използването им в момента.

Ниво на йерархия на справедливата стойност - ниво 3. Няма прехвърляния на нивата между две години, тъй като няма промяна във входящите данни, на които е базиран оценката.

Началното салдо на инвестиционните имоти на ниво 3 може да бъде равнено с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

	<b>Инвестиционни имоти</b>
	<b>‘000 лв.</b>
Салдо към 01 януари 2019 г.	24 738
Квалифицирани като държани за продажба	-
<b>Салдо към 31 декември 2019 г. преди промяна в справедливата стойност</b>	<b>24 738</b>
<b>Салдо към 31 декември 2019г. след промяна в справедливата стойност</b>	<b>25 308</b>
Сума, включена в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“, в резултат на нереализирани печалби или загуби от активи, държани към края на отчетния период	570
	<b>Инвестиционни имоти</b>
	<b>‘000 лв.</b>
Салдо към 01 януари 2018 г.	24 323
Новопридобити инвестиционни имоти	-
<b>Салдо към 31 декември 2018 г. преди промяна в справедливата стойност</b>	<b>24 323</b>
<b>Салдо към 31 декември 2018г. след промяна в справедливата стойност</b>	<b>24 738</b>
Сума, включена в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“, в резултат на нереализирани печалби или загуби от активи, държани към края на отчетния период	415

## 32. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на базата на коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към общия капитал.

Нетният дълг включва сумата на заемите, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Дружеството може да промени сумата на дивидентите, изплащани на собствениците, да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Собствен капитал	23 810	23 775	23 735
<b>Коригиран капитал</b>	<b>23 810</b>	<b>23 775</b>	<b>23 735</b>
+Дълг	4 108	3 516	3 141
- Пари и парични еквиваленти	(63)	(5)	(5)
<b>Нетен дълг</b>	<b>4 045</b>	<b>3 511</b>	<b>3 136</b>
<b>Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг</b>	<b>1:(0,170)</b>	<b>1:(0,148)</b>	<b>1:(0,132)</b>

Изменението на съотношението през 2019 г. се дължи главно на увеличението на дълга и по-специално на задълженията към банки по получени заеми и намаление на пари и парични еквиваленти.

Дружеството не е променяло целите, политиките и процесите за управление на капитала, както и начина на определяне на капитала през представения отчетен период.

### 33. Равнение на пасивите, възникващи от финансова дейност

	Парични потоци от дейността			Промени с непаричен характер				
	1.1.2019	Входящи парични потоци	Изходящи парични потоци	Придобивания	Ефект на промените в обменните курсове	Промени в справедливата стойност	Други промени	31.12.2019
		‘000 лв	‘000 лв		‘000 лв	‘000 лв		
Получени краткосрочни заеми от банки	3 102	377	-				10	3 489
Получени краткосрочни заеми от свързани лица	339	36	-				13	388

#### **34. Събития след края на отчетния период**

Не са възникнали коригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване, които не са намерили отражение в настоящия финансов отчет.

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

В началото на 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. В резултат на това се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. Разпространението на COVID-19 се оценява като събитие със значително влияние върху глобалното търсене и предлагане на стопански и финансови ресурси, като съществува значителна несигурност в икономическата активност на множество бизнеси и стопански субекти. Пандемията предизвиква чувствително намаляване на икономическата активност в световен мащаб и в страната и поражда значителна неизвестност за бъдещите процеси в макроикономиката през 2020 година и след това.

Ръководството оценява това събитие като некоригиращо събитие, настъпило след датата на годишния финансов отчет, което въпреки съществуващия си ефект върху икономиката в страната няма да постави под съмнение възможността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие в обозримо бъдеще.

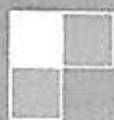
Ръководството ще продължи да следи потенциалното въздействие на пандемията с оглед вземане на навременни и адекватни решения за смекчаване на възможните бъдещи ефекти върху дейността на Дружеството. Поради непредсказуемата динамика на COVID-19, обхватът и ефектите върху бизнеса на Дружеството е практически невъзможно да бъдат оценени на този етап, защото са зависими както от настъпването на бъдещи непредвидими събития, така и от понататъшните мерки, които ще предприеме правителството във връзка с пандемията.

#### **35. Одобрение на финансовия отчет**

Финансовият отчет към 31 декември 2019 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 27.07.2020 г.

# ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

2019 година



Годишният доклад за дейността на "Регала Инвест" АД, гр.Варна за 2019 г. е изготвен съгласно изискванията на чл. 39 на Закона за счетоводството, чл. 100н, ал. 7 и 8 от ЗППЦК и Приложение № 10 към Наредба N:2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация (Приложение № 10), на база анализ на развитието, пазарните тенденции и присъствие, обществената, макро- и микро-икономическата среда, финансово-икономическото състояние на дружеството за 2019 г. и перспективите му за развитие.

27.07.2020 г.  
гр. Варна

Изпълнителен директор: .....

/Цанко Цаков/






Годишният доклад за дейността на Регала Инвест АД, гр.Варна за 2019 година е обсъден, коригиран и приет от Съвета на директорите на свое заседание, проведено на 27.07.2020 г. и отразено в протокол.

27 Юли 2020 г.  
гр. Варна

Председател на

Съвета на директорите:.....

  
/Исайло Кузманов/

## I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

**Фирма:** „Регала Инвест“ АД  
**Седалище:** гр. Варна  
**Адрес на управление:** гр. Варна, ул. Георги Стаматов 1

„РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 18.10.2013 г. с ЕИК 202780647.

Дружеството е учредено с решение на ОСА чрез разделяне по смисъла на чл.262б от Търговския закон на „Инвестиционна Компания Галата“ АД на две новоучредени дружества – „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД и „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА“ АД. В резултат на разделянето преобразуващото се дружество „Инвестиционна Компания Галата“ АД се прекратява без ликвидация, а двете новоучредени дружества „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД и „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА“ 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 „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД и „ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА“ 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, „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД придобива статут на публично дружество по силата на закона. Дружеството осъществява своята дейност при спазване на разпоредбите на ЗППЦК, ЗПЗФИ, подзаконовите нормативни актове по прилагането им, както и на останалите нормативни актове, регулиращи дейността на публичните дружества.

**Предмет на дейност:** 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.

През 2019 г. включително Регала Инвест АД има за основна дейност управление на собствени недвижими имоти, включващо отдаване под наем на собствени недвижими имоти.

**Собственост:** Дружеството е 100 % - частна собственост.

**Капитал:** Към 31 декември 2019 г. регистрираният капитал на Дружеството се състои от 18 428 734 на брой поименни безналични акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

Към 31 декември 2019 г. „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД притежава 83 180 бр. собствени акции, представляващи 0,45 % от капитала на дружеството. Акциите са с номинална стойност 1 лв. за акция.

Списъкът на основните собственици на Дружеството към 31.12.2019 г. е представен както следва:

<b>Акционери:</b>	<b>Брой акции - право на глас</b>	<b>Участие в капитала:</b>
РОСИМ ЕООД	6 924 926	37.58 %
С И Р ЕООД	6 983 009	37.89 %
УПФ СЪГЛАСИЕ	996 327	5.41 %
ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС ЕАД	1 214 252	6.59 %
ЦЕНТРАЛНА КООПЕРАТИВНА БАНКА АД	1 810 784	9.83%
РЕГАЛА ИНВЕСТ АД	83 180	0,45 %
ДРУГИ АКЦИОНЕРИ С ПОД 5 %	416 256	2.25 %
<b>Общо:</b>	<b>18 428 734</b>	<b>100.00%</b>

**Органи на управление:** Дружеството е с едностепенна форма на управление Съвет на директорите.

Към 31.12.2019 г. Съвета на директорите на дружеството е в състав:

Цанко Тодоров Цаков;  
Радослав Николов Коев;  
Надя Радева Динчева;  
Ивайло Иванов Кузманов;

и се представлява от изпълнителни директори Цанко Тодоров Цаков и Радослав Николов Коев – заедно и поотделно.

Съвета на директорите е с мандат до 10 Юни 2021 г.

Изпълнителни директори към 31.12.2019 г. са Цанко Тодоров Цаков и Радослав Николов Коев, които представляват дружеството само заедно и поотделно.

Съвета на директорите е с мандат до 10 Юни 2021г.

**Лицензии, разрешителни  
за осъществяване на  
дейността:**

Дружеството няма лицензи и разрешителни.

**Клонове**

Дружеството няма регистрирани клонове.

**Свързани лица:** Дружеството има свързани лица подробно оповестени в годишния финансов отчет и ключов управленски персонал, както следва:

<b>Наименование на свързаното лице</b>	<b>Описание на типа свързаност</b>
Росим ЕООД	Акционер
СИР ООД	Акционер
Галатекс АД	Асоциирано предприятие
Цанко Тодоров Цаков	Ключов управленски персонал
Радослав Николов Коев	Ключов управленски персонал
Надя Радева Динчева	Ключов управленски персонал
Ивайло Иванов Кузманов	Ключов управленски персонал
Сава Радославов Коев	Ключов управленски персонал /член на одитен комитет/
Светла Захаријева Димитрова	Ключов управленски персонал /член на одитен комитет/

## II. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ДЕЙНОСТТА

(съгл. чл.39, т.1 от ЗС, съгл. Т.1 и т.2 от Приложение № 10)

Осъществяваната от Регала Инвест АД основна дейност е свързана с управление на собствени недвижими имоти, включващо дейности по покупко-продажба и отдаване под наем на собствени недвижими имоти.

През 2019 г. дружеството няма реализирани приходи от основната дейност.

Отчетените през 2019 г. приходи са от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти - 570 хил.лв.

Дружеството е започнало през предходни периоди процедури по реализиране на инвестиционните намерения за изграждане на част от предвидените за изграждане сгради, върху притежаваните от дружеството земи на територията на кв.151, по плана на 29-ти м.р., гр.Варна /кв.Аспарухово, местност Вилите/. Към 31.12.2019 г. натрупаните разходи за незавършено производство са в размер на 35 хил.лв., включващи основно разходи за проектиране, съгласуване и др. Към момента „Регала Инвест“ АД има влязло в сила разрешение за строеж на многофамилна жилищна сграда, в УПИ V-2665, 2612 /идентификатор 10135.5506.894/. Сградата е с РЗП 11 851 кв.м. и застроена площ от 1 581,34 кв.м.

През отчетния период Регала Инвест АД не е отчитало разходи за суровини и материали.

През отчетния период Съвета на директорите е взел решение да продаде следните недвижими имоти – земи, собственост на „Регала Инвест“ АД, находящи се в гр. Варна, местност Вилите. Подписан е предварителен договор със срок за сключване на окончателен такъв и прехвърляне на собствеността на имотите до 11.06.2020г. Към датата на изготвяне на настоящия доклад не е сключен окончателен договор и собствеността върху имотите не е прехвърлена.

### РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е И ЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО

При осъществяване на дейността си “РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД е изложено на определени рискове, които оказват въздействие върху неговите резултати.

#### ➤ Систематични рискове:

##### **Политически риск:**

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната, които от своя страна влияят върху възвръщаемостта на инвестициите. Определящ фактор за дейността на даден отрасъл и респективно дейността на фирмата е формулираната от правителството дългосрочна икономическа програма, както и волята да се осъществяват набелязаните приоритетни стъпки. Степента на политическия риск се асоциира с вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството икономическа политика или в по-неблагоприятния случай - смяна на правителството и като следствие от това с опасността от негативни промени в инвестиционния климат.

В условията на международна нестабилност, породена и от надигация се тероризъм и опасността от завладяващия целия свят COVID 19, политическият риск зависи от мерките, които правителството предприема за противодействие и за ограничаване на негативните ефекти от настъпващата криза. Икономическата и фискална политика на правителството е насочена към:

- приемане на икономически мерки за ограничаване на настъпващата криза и постигане на макроикономическа устойчивост;
- стимулиране конкурентоспособността на икономиката;
- подобряване качеството на социалните системи и стандарта на живот.

Основните политически рискове за България засягат:

- *Стабилността на българското правителство* - от това до голяма степен зависи изпълнението на заложените Програма за управление на правителството на Република България до 2021<sup>1</sup>, където усилията са насочени към реализиране до някаква степен на „популистски мерки“ поради непрекъснатото напрежение от предсрочни избори реализация по посока на гарантиране на енергийната сигурност на страната и пълна либерализация на пазара на електроенергия и природен газ, повишаване растежа и конкурентоспособността на българската икономика, ограничаване на негативните демографски тенденции, в т.ч повишаване на раждаемостта, намаляване на младежката емиграция, балансирана имиграционна политика, съобразена с потребностите на българския бизнес; увеличаване на доходите чрез заетост и по-голяма производителност на труда; подобряване здравето на нацията.
  - *Финансовата политика на страната.* В тази насока усилията на правителството са насочени към изграждане на стабилна финансова система като предпоставка за устойчиво икономическо развитие и поддържане на атрактивна инвестиционна среда; устойчиво нарастване на доходите и борба със сивата икономика;
  - *Процеса по усвояване на средства от ЕС.* Наблюдение на: ефективното управление на средствата от Европейския съюз за осигуряване на максимален положителен ефект и реализация на адекватно участие в преговорите за бъдещето на бюджета на ЕС и в частност Кохезионната политика;
  - *Борбата срещу корупционните практики и организираната и битова престъпност* - резултатите рефлектират върху доверието на Европа и чуждестранните инвеститори.
- \* *На база посоченото и познаването на политическата среда в страната, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме политическия риск като: **среден**.*

#### **Макроикономически рискове:**

Растежът на световната икономика продължи и през 2019 г. в резултат на благоприятната динамика едновременно при развитите и развиващите се страни. По-високите цени на основни суровини като петрол и метали се отразиха в повишена икономическа активност в страните износителки и подкрепиха представянето на групата на развиващите се страни. Икономиките на Русия и Бразилия отбеляза стабилен растеж, а китайската икономика продължи да отчита висок ръст, подкрепен от удължаване на фискалните стимули. Повишението на международната търговия и инвестиции, водени от по-високия икономически ръст в групата на развитите страни имаше благоприятен ефект и върху останалите развиващи се страни.

След пандемията COVID 19 през 2020 г. се прогнозира световната икономика да продължи да расте, лихвите да останат на дъното, а капиталовите пазари да растат. Очертани са десет риска, които могат да причинят най-големи икономически и финансови щети през 2020 г.:

световна рецесия, причинена от САЩ или Китай. Рецесията е неизбежна, но е по-малко вероятна през 2020 г., отколкото през която и да е от предходните години след кризата.


световната икономика ще продължава да се възползва и през тази година от намаляването на лихвите в САЩ и усилията на Китай да подкрепи растеж от около 6%. Ако липсват мощни шокове, рецесията през 2020 г. е изключително невъзможна;

инфлацията и дългосрочните лихви най-вероятно ще се покачат тази година, но е малко вероятно централните банки да затегнат паричната политика.

преговорите по Brexit ще засилят негативното възприятие на европейците по този процес;

---

<sup>1</sup> Програма за управление на правителството на Република България за периода 2017 – 2021 година



въпреки, че търговската война между САЩ и Китай привлече най-много внимание през 2019 г., Европа бе слабата брънка в световната икономика;

увеличават се заплахите от проблеми с доставките на енергийни продукти. След убийството на иранския генерал Касим Солеймани, финансовите пазари се опасяват от спирала, водеща към война и скок на цените на петрола. Всяка световна рецесия през последните 50 години е била предхождана от удвояване на цените на черното злато;

съществува умерен риск от увеличаване на протекционизма. Пазарите са обсебени от търговската война между САЩ и Китай достатъчно дълго, така че опасността от нея вече е включена в активите на цените;

търговските отношения между ЕС и Великобритания ще останат без промяна до 31 декември, така че заплахата от протекционизъм е по-малък риск, отколкото през 2018 и 2019 г.;

възможен срив на автомобилната индустрия, което ще унищожи германската икономика. Производството в Германия днес е под нивата от преди рецесията и забавянето в индустрията не е само цикличен проблем. Перфектната буря от екопритеснения, социални промени и енергийна и технологична трансформация означава, че автомобилната индустрия - не само в Германия, но и в САЩ, Япония и Западна Европа - е на път към спад, който може да се окаже толкова сериозен, колкото деиндустриализацията от 80-те години;

промяна в технологичния сектор. Гигантите в технологиите вече не могат да разчитат на уважението на политиците. Някога смятани за иноватори и агенти на прогреса, Facebook, Apple, Amazon и Google вече са смятани за безжалостни монополисти, които манипулиран политици и потребители. Тези компании бяха основната движеща сила за американския капиталов пазар и сериозни политически пречки пред бизнес моделите им - под формата на регулации, специални данъци или разделяне - може да повтори спукването на дотком балона

Прогнозата за макроикономическата рамка на България за периода 2019 - 2021г. включва средносрочните икономически перспективи и основни допускания, правителствените фискални цели и политики за прогнозния период, както и тавани на разходите по отделни първостепенни разпоредители с бюджет и/или на бюджетните взаимоотношения за следващите три години.


Макроикономическата прогноза, използвана при разработването на настоящата средносрочна бюджетна прогноза, се базира на допусканията за основни показатели на външната среда на Европейската комисия, Световната банка, Международния валутен фонд и Министерството на финансите на Република България.

Средносрочната перспектива се обвързва със заложения приоритет за запазване на стабилността на публичните финанси и се изразява в следване на вече определените фискални цели за продължаване на фискалната консолидация и придържане на близка до балансирана позиция на бюджетното салдо в средносрочен хоризонт.

Съгласно зимната прогноза на Европейската комисия за икономиката на Европейския съюз, еврозоната и отделните страни членки икономиката на България ще продължи да расте с умерено темпо през 2020 и 2021 г., но ще е белязана от чувствително забавяне. Основната причина ще е отслабващото вътрешно потребление, което е основният двигател на икономиката, а инвестициите няма да компенсират този процес. Тя е има предварителен характер и е първата след Брекзит и понеже не е ясно бъдещето на отношенията с Великобритания, очакванията за 2021 г. са само хипотетични. Те са основани на допускането, че търговското статукво ще се запази, но засега изглежда, че това най-вероятно няма да се случи. Рискове има и от състоянието на американската икономика, фазата на търговския конфликт САЩ-Китай и ефекта от епидемията от коронавируса COVID-2019.

#### **Валутен риск:**

Валутният риск обобщава възможните негативни импликации върху възвращаемостта на инвестициите в страната, вследствие на промени във валутния курс. Като гарант за макроикономическата стабилност, България ще запази паричния съвет при съществуващото



равнище на фиксиран валутен курс от 1.95583 лева за 1 евро до присъединяването на страната към еврозоната.

Съгласно последното проучване на агенция „Ройтерс“ сред водещи валутни анализатори американският долар ще продължи да доминира на валутните пазари и през 2020 година, а еврото може леко да поскъпне до края на настоящата година.

Въпреки новата прогноза за запазване на доминиращата роля на щатската валута, очакваното забавяне на икономически растеж на САЩ през тази година на фона на очаквано измъкване от дъното на другите големи икономики, вероятно ще доведе до загуба на част от блясък на американския долар.

Еврото, което има потенциал да отнеме част от силата на долара, продължава да се намира в трудно време, губейки близо 7% от стойността си през последните няколко години. Въпреки това анализаторите все още очакват общата европейска валута да поскъпне с около 2% спрямо "зелените април", търгувайки се около 1,1300 долара в 6-месечен хоризонт, след което да поскъпне с общо 4% в рамките на годината и към края на 2020 да достигне 1,1500 долара. По време на петъчната търговия, еврото се тъгува в двуседмично дъно малко под 1,1100 долара.

В същото време валутните анализатори прогнозираят, че британската лира ще поскъпне с повече от 3% спрямо долара в рамките на тази година, намирайки подкрепа от лихвения диференциал и от надеждите за контролирано излизане на Великобритания от ЕС.

За добро или за лошо, българската икономика е сериозно обвързана с икономиката на еврозоната - над 60% от износа ни е към страни използващи еврото като основна валута. Така положителният ефект от ниския курс долар лев се засилва допълнително.

\* *На база посоченото и познаването на икономическата среда в страната, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме валутния риск като: нисък.*

#### **Инфлационен риск:**

Инфлацията в страната е важен фактор, касаещ реалната възвращаемост на инвестициите в България. Основните рискове, свързани с инфлацията се отнасят до развитието на международните цени и до темпа на икономически растеж в страната.

Годишната инфлация в България за януари е 4.2%, като така за пръв път от 7 години (февруари 2013 г.) насам надхвърля 4-процентната граница съгласно представените данни на Националния статистически институт (НСИ).

Повишението на индекса на потребителските цени съответства на прогнозите на Българската народна банка (БНБ). Още през месец май 2019 г. финансовата институция актуализира тримесечното си издание „Икономически преглед“, в което ревизира нагоре прогнозата си за инфлацията, заявявайки, че до края на 2019 г. тя може да достигне 4%.

Данните на НСИ показват, че основен принос за скока на цените на дребно имат месото и месните продукти, чиито цени са се повишили със средно 18.9%. Доклад на Държавната комисия по стоковите борси и тържища показва, че от началото на годината основните хранителни продукти са поскъпнали с около 5%, като най-сериозен ценови скок има при свинското месо. Основната причина за това е африканската чума по свинете, която доведе до цена от 9-9.40 лв. за килограм.

Според статистическите данни от днес цените на хранителните продукти и безалкохолните напитки като цяло са се повишили със средно 2.6%, следвани от цените в сектор „Развлечение и култура“ (0.9%). При прегледа на групите от стоки поевтиняване пък е отчетено единствено при облеклата и обувките – с 4.4%.

През януари 2020 г. в групите на нехранителните стоки и услугите е регистрирано увеличение на цените при: цигари (0.1%), водоснабдяване (2.8%), събиране, отвеждане и третиране на отпадъчни

води (5.8%) и др. Цените на лекарствените продукти са се увеличили с 0.1%, а цените на лекарските и на стоматологичните услуги са се увеличили съответно с 0.5 и 4.2%.

Инфлацията е важна, тъй като освен разполагаемия доход тя изяжда и от доходността на инвестициите, ако е извън здравословните нива. Разбира се, всичко е доста условно и зависи както от потребителския профил на човека, така и от спестовния му план.

Годишна инфлация, измерена чрез Индекс на потребителските цени, по години										
2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
0.60%	4.50%	2.80%	4.20%	-1.60%	-0.90%	-0.40%	-0.80%	2,1%	2,8%	4,2%

Източник: НСИ

\* Прогнозите за инфлацията са предпазливи, защото като малка и отворена икономика България е подвластна на външни ценови ефекти, а в момента и на навлизащата криза, породена от COVID 19. Като цяло обаче значително ускорение на растежа на цените в страната през тази година не се очаква. Икономическите прогнози на МВФ и Европейската комисия се ревизират на база на настъпващите неочаквани промени във външната среда, породена от пандемията COVID 19. Балансът на рисковете за реализирането на базисния сценарий за макроикономическата прогноза клони към по-нисък темп на растеж на БВП, като основните рискове произтичат от евентуално по-ниско равнище на външното търсене и публичните инвестиции.

*На база посоченото по-горе, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме инфлационния риск като: **среден**.*

#### **Риск от лицензионни режими:**

Отговорните власти провеждат политика по намаляване броя на отежняващите лицензии и разрешителни, и опростяване на тези, които останат в сила. Това ще окаже благоприятно влияние върху ограничаването на бюрокрацията и корупционните практики. Създадена е и информационна система - административен регистър на регулаторните режими (лицензионни, разрешителни, регистрационни, съгласувателни).

Дейността на дружеството ни не изпитва затруднения от наличните лицензионни режими, тъй като дейността не подлежи на лицензиране

\* *На база посоченото по-горе и познаването на регулаторната среда, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме риска от лицензионни режими като: **без риск**.*

#### **Други рискове, свързани с влиянието на основните макроикономически фактори:**


Рискът, асоцииран със степента на стабилност и перспективите за растеж на националната икономика, влияе съществено при формиране на нагласите и поведението на инвеститорите.

През 2020 г. експертите очакват и по-големи публични инвестиции в инфраструктура, т.е. увеличение на публичните разходи. Свидетелство, че това наистина предстои, е фактът, че редица инвестиционни проекти навлизат във фаза на изпълнение, например газопроводите до Гърция и Сърбия, отсечки от магистралите "Хемус", "Струма", "Европа. Предвижда се и ускоряване на усвояването на евросубсидиите, което също ще стимулира различни индустриални сектори.

Ако България бъде поканена да се присъедини към валутно-обменния механизъм ERM2 като първа стъпка към влизането в еврозоната, това ще стабилизира още повече цялата икономика и ще стимулира банките. Още повече, че те се намират в момента в завидно състояние и регистрираха близо 1 млрд. евро печалби за миналата година. Техните сейфове са пълни и очакват само да бъдат потърсени за финансирането на разумни и обосновани проекти.

Икономическото развитие на страната зависи и от потенциала на българската икономика, силно обвързана с износа, чието успешно развитие в последно време все по-осезаемо се затруднява от





липсата на работна ръка. А нея я няма, защото досега трудът не навсякъде се възприемаше като най-важния капитал на бизнеса и съответно не се заплащаше достатъчно добре. Поради тази причина стотици хиляди българи емигрираха, търсейки по-приличен живот в чужбина. Сега е дошло времето тенденцията да се обърне, но това няма как да стане изведнъж и ще трябва време и повече пари за трудови възнаграждения, които да накарат хората да останат в страната, а емигрантите да си помислят за връщане и работа в родината.

Очаква се новите инвестиции в експортно ориентирани производства може да се активизират. България може да се възползва от дългосрочното си предимство да е част от общия европейски пазар с все още по-ниски разходи за бизнес. Ако това се случи, ще бъде в сектори с висока производителност на труда именно заради ниската безработица и нарастващите възнаграждения. Това ще бъде онзи процес на трансформация на структурата на българската икономика към повече използване на знание, технологии и капитал, за която в последните години все по-активно говорим.

България се нуждае от ускоряване на доходите и потреблението, защото според последните данни българите са на последно място в Европа по годишен БВП на глава от населението – 7300 евро срещу средно 15 000 евро за ЕС. Това от гледна точка на националната икономика означава по-слабо търсене, по-слаби продажби и по-слабо производство поради ниска покупателна способност. Обещаваният ръст на заплатите в публичния сектор не е огромен, но все пак е чувствителен и е почти сигурно, че ще дръпне нагоре и заплатите в частния сектор.

Налице известни рискове пред публичните финанси вследствие на системното неизпълнение на капиталовите разходи на фона на повишаване и преизпълнение на текущите разходи. Тази тенденция значително намалява възможността на правителството да "маневрира" при настъпване на неблагоприятно развитие в икономиката.

В момента трудно могат да се прогнозира показателите за растеж на българската икономика се ревизират на база на настъпващите неочаквани промени във външната среда, породена от пандемията COVID 19.

*На база посоченото по-горе, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме другите рискове, свързани с влиянието на основните макроикономически фактори като: **средни**.*

♦ Несистематични (микроикономически) рискове:

Традиционно несистематичните рискове се разглеждат на две нива – отраслов риск, касаещ несигурностите в развитието на отрасъла ни и общ фирмен риск, произтичащ от спецификите на дружеството ни. Тази група рискове подлежи на въздействие и могат да бъдат управлявани от Дружеството.

**Отраслов (секторен) риск:**

Появява се във вероятността от негативни тенденции в развитието на отрасъла като цяло, технологичната обезпеченост, нормативната база, конкурентната среда и характеристиките на пазарната среда за продуктите и суровините, употребявани в отрасъла. Рискът се свързва преди всичко с отражението върху възможността за реализиране на доходи в рамките на отрасъла и по-конкретно на технологичните промени или измененията в специфичната нормативна база.

Все още е трудно да се прогнозира как ще се отразят предприетите мерки за ограничаване разпространението на новия коронавирус (COVID-19) върху отделните отрасли.

Отраслите с голям потенциал в България, които следва да се стимулират от правителството са: туризъм, селско стопанство, IT сектор, иновации и аутсорсинг на услуги.

*На база посоченото по-горе и спецификата на отрасъла ни, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме отрасловия риск като **среден**.*



### **Технологичен риск:**

Технологичният риск е произведен от необходимите нови технологии за обслужване дейността на дружеството и от скоростта, с която се развиват те. Налице е обратна зависимост на този риск спрямо технологичното фирмено обезпечение.

*На база използваните от дружеството ни технологии и познаването на технологичните тенденции на развитие на бранша, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме технологичния риск като **без риск**.*

### **Фирмен риск:**

Свързан е с характера на основната дейност на дружеството, с технологията и организацията на цялостната му активност, както и с обезпечеността на дружеството с финансови ресурси. Подкатегории на фирмения риск са: бизнес риск и финансов риск. Основният фирмен риск е свързан със способността на дружеството да генерира приходи, а оттам и положителен финансов резултат.

Управлението на фирмения риск за дружеството ни засяга анализа на продуктите/услугите, които се предлагат, обезпечеността с човешки ресурси, управленските решения на оперативното и стратегическо ниво, контрола върху прилагането на приетите планове и стратегии за развитие.

*На база посоченото по-горе и спецификата на дейността ни, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме фирмения риск като **среден**.*

### **Финансов риск:**

Финансовият риск на дружеството е свързан с възможността от влошаване на събираемостта на вземанията и изплащането на задълженията към банковите и др. институции, което би могло да доведе до затруднено финансово състояние.

Като основен проблем в макроикономически аспект са високите стойности на междуфирмена задължнялост. Негативен ефект върху предприятията и задължнялостта имат ниският ръст на БВП, неблагоприятният бизнес климат, свиването на инвестициите, нарастването на случаите с фактическа неплатежоспособност, фалитите и бавните процедури по несъстоятелност. Броят на необслужените кредити остава висок. Положително влияние върху задължнялостта може да се очаква от засилването на износа, ниските петролни цени, получаването на средства от ЕС и евентуалното ускоряване на икономическия ръст у нас благодарение на постепенното икономическо подобрене в страните на ЕС. Но основно решение на проблема засега е ускореното усвояване на еврофондове и по-достъпното, нисколихвено, банково финансиране за бизнеса, както и директивното налагане на срокове за разплащане.


Разпространение на новия коронавирус (COVID-19) би могло да доведе до известно затруднение на сабираемостта на вземанията на дружеството.

Управлението на финансовия риск за дружеството ни е фокусирано върху оптимизиране на оперативните разходи /повишаване събираемостта на вземанията/ определяне на адекватни и конкурентоспособни цени на продуктите и услугите, адекватна оценка на формите на поддържане на свободни ликвидни средства.

*На база посоченото по-горе и анализа на финансовото ни състояние, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме финансовия риск като **среден**.*

### **Ликвиден риск:**

Неспособността на дружеството да покрива насрещните си задължения съгласно техния падеж е израз на ликвиден риск. Ликвидността зависи главно от наличието в дружеството на парични средства или на съответните им алтернативи. Другият основен фактор, който влияе силно е свързан с привлечения капитал. Той трябва да се поддържа в оптимално равнище, като се контролира както нивото на заемните средства, така и стойностите на задълженията към доставчиците и към клиентите на дружеството.



Управлението на ликвидния риск за дружеството ни изисква консервативна политика по ликвидността чрез постоянно поддържане на оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност за финансиране на фирмената дейност, осигуряване и поддържане на адекватни кредитни ресурси, ежедневен мониторинг на наличните парични средства, предстоящи плащания и падежи.

*На база посоченото по-горе и анализа на задълженията на дружеството ни, както и съотношението между собствения ни и привлечен капитал, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме ликвидния риск като **среден**.*

#### **Ценови риск:**

Ценовият риск се определя в две направления: по отношение на пазарната конюнктура и по отношение на вътрешнофирмените производствени разходи. Продажната цена трябва да бъде съобразена и с двата фактора, като се цели тя да покрива разходите на предприятието и да носи определена норма на печалба. Цената, съответно не следва да се отдалечава значително от дефинираната на пазара, тъй като това ще рефлектира върху търсенето на фирмените продукти/услуги.

Управлението на ценовия риск за дружеството ни изисква периодичен анализ и предоговаряне на договорните параметри с доставчици съобразно пазарните промени.

*На база посоченото по-горе, пазарната конюнктура, както и нивото на вътрешнофирмени разходи и нивото на печалбата ни, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме ценовия риск като: **нисък**.*

#### **Риск, свързан с паричния поток:**

Рискът, свързан с паричния поток разглежда проблемите с наличните парични средства в дружеството. Тук от съществено значение е договорната политика, която следва да защитава фирмените финанси, като гарантира регулярни входящи потоци от страна на клиенти, както и навременни плащания на задълженията.

Управлението на риска, свързан с паричните потоци за дружеството ни изисква поддържане на положителна стойност на ликвидността, т.е. готовност за посрещане на текущите задължения.


*На база посоченото по-горе и анализа на входящите и изходящите ни парични потоци, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме риска, свързан с паричния поток като **среден**.*

#### **Кредитен риск:**

Ако дружеството използва заемни средства, то тогава е изложено на кредитен риск. Възниква, когато съществува вероятност кредитополучателят да не изпълнява съзнателно или да е в невъзможност да изпълни поетия от него ангажимент по сключения договор за заем или когато клиентите на дружеството не са в състояние да изплатят изцяло или в обичайно предвидимите срокове дължимите от тях суми.

Управлението на кредитния риск за дружеството ни изисква липса на нарушения по спазване на кредитния период. Към настоящият момент усилията на Ръководството са насочени към разработване и реализация във възможно най-кратки срокове на инвестиционните намерения по отношение изграждането и последващата продажба на жилищна сграда, за която Дружеството има издадено разрешително за строеж. Договореният падеж по сключения договор за банков кредит - овърдрафт е 07.01.2020 г. , с междинно погасяване (намаляване на лимита за ползване), както следва:

- На 07.11.2019г. – погасителна вноска в размер на 825 хил. евро
- На 07.12.2019г. – погасителна вноска в размер на 412,5 хил. евро
- На 07.01.2020г. – погасителна вноска в размер на 412,5 хил. евро;



*На база посоченото по-горе, познаването на кредитната политика на банките, състоянието на банковата система по време на финансова криза, както и кредитната политика на дружеството, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме кредитния риск като **среден**.*

**Инвестиционен риск:**

Инвестиционният риск се изразява в това дали реалната доходност от направена инвестиция се различава от предварително планираната такава. Поради дефицита на финансов ресурс и съществуващата финансова криза, банките не финансират много от проектите, класирани по новите рискови матрици. Налага се преразглеждане на планираните инвестиции и специално внимание върху тези с критична значимост за успеха на дружеството и върху тези с бърза възвръщаемост.

За управление на инвестиционния риск се прилага политика на хеджиране - застраховка срещу неблагоприятни събития, която не ги предотвратява, но ограничава последиците от тях.

*На база посоченото по-горе и реализираните от нас инвестиционни мероприятия, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме инвестиционния риск като **без риск**.*

**Регулативен риск:**

Регулативният риск е свързан с вероятността да се понесат загуби в резултат на нарушения или неспазване на законовите и подзаконовите нормативни актове или вътрешнодружествените документи, както и от загуби в резултат на интервенция на данъчните власти. Този риск се отнася и за промени в нормативната база, свързани с опазването на околната среда, както и с вероятността дружеството да не бъде в състояние да изпълнява предписанията и изискванията на екологичното законодателство и компетентните органи, за което да му бъдат налагани съответните наказания.

*На база посоченото по-горе, прилаганата от дружеството ни екологична политика и познаването на нормативната база, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме регулативния риск като **нисък**.*

**Рискове, свързани с продуктите и пазарите:**

Този риск се свързва с възможността на дружеството да произвежда продукти / услуги, които не могат да се реализират успешно на съществуващия пазар. Рисковете по отношение на пазарите са свързани с ограниченията, които налагат международните пазари по отношение стандартите за качество. Пазарната война се води предимно на база цена, което води до нейното редуциране.

*На база посоченото по-горе, както и на база това, че Регала Инвест АД към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме рисковете, свързани с продуктите и пазарите като: **средни**.*



**Риск, свързан с корпоративната сигурност:**

Този риск е актуален и засяга редица аспекти от фирмената сигурност като ефективно противодействие на нелоялната конкуренция; надеждна защита на търговската тайна; прилагане на практически мерки за редуциране и неутрализиране на корпоративни заплахи; мотивиране, обучаване и възпитаване на служителите за избягване пропуски в системата за фирмена сигурност.

*На база посоченото по-горе и познаване нивото на фирмена сигурност, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме риска, свързан с корпоративната сигурност като: **без риск**.*

ТАБЛИЦА НА АКТИВ® ЗА ПРОХОДИМОСТТА НА БИЗНЕСА

	Политически риск	Валутен риск	Инфлационен риск	Риск от лицензионни режими	Други рискове, свързани с влиянието на основни макроикономически фактори	Отраслов риск	Технологичен риск	Фирмен риск	Финансов риск	Ликвиден риск	Ценови риск	Риск, свързан с паричния поток	Кредитен риск	Инвестиционен риск	Регулативен риск	Рискове, свързани с проуктите и пазарите	Риск, свързан с корпоративната сигурност
Много висок																	
Висок																	
Среден																	
Нисък																	
Без риск																	

-  Труднопроходимо поле (много висок / висок / среден)
-  Леснопроходимо поле (нисък / без риск)

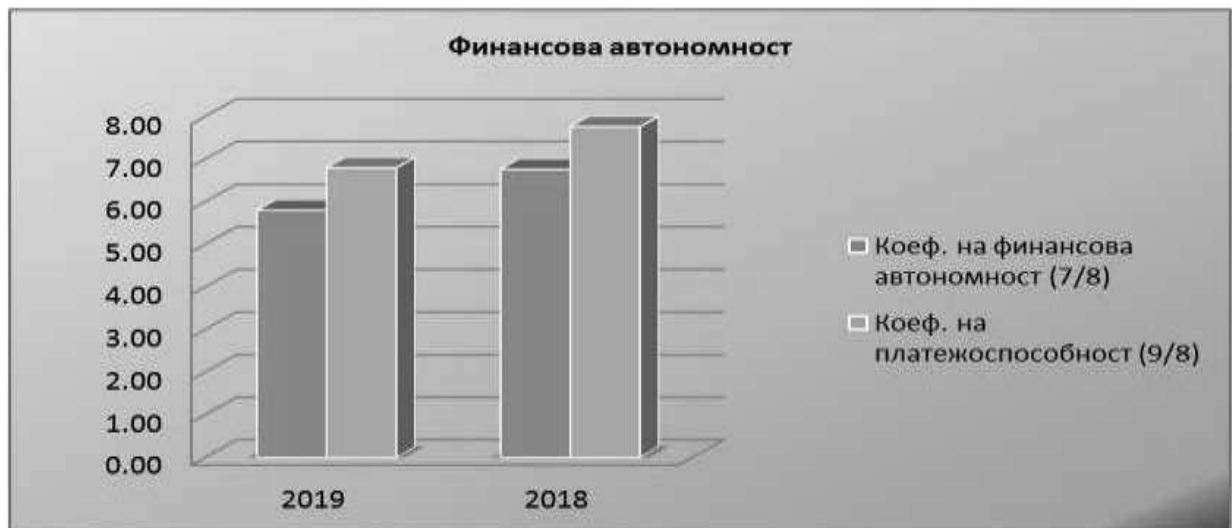
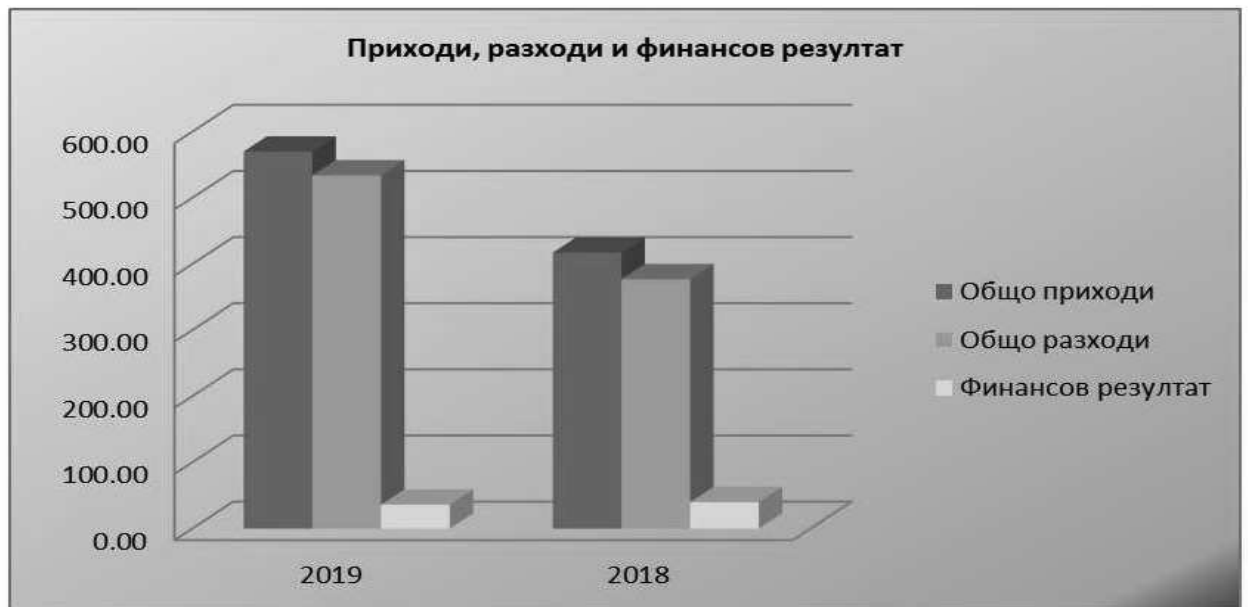
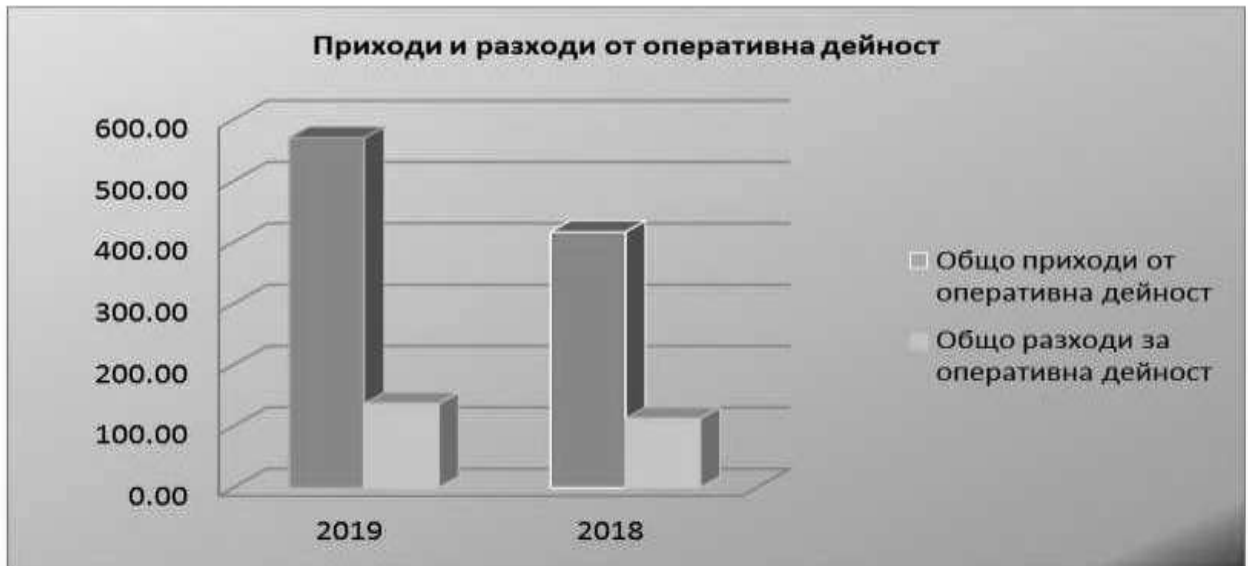
### III. АНАЛИЗ на ФИНАНСОВИ и НЕФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ (съгл. чл. 39, т. 2 от ЗС)

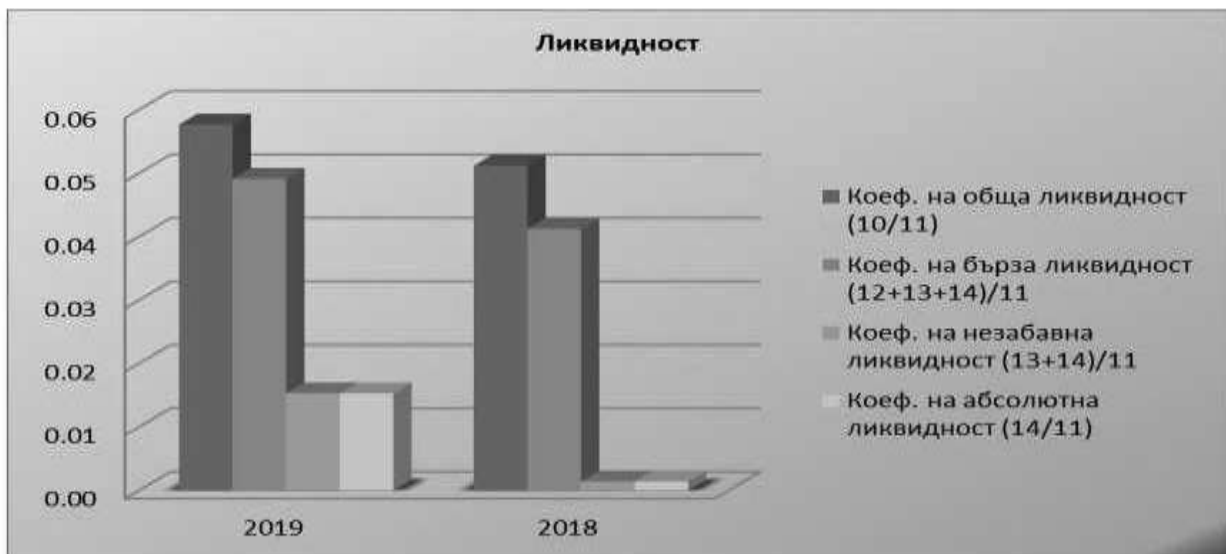
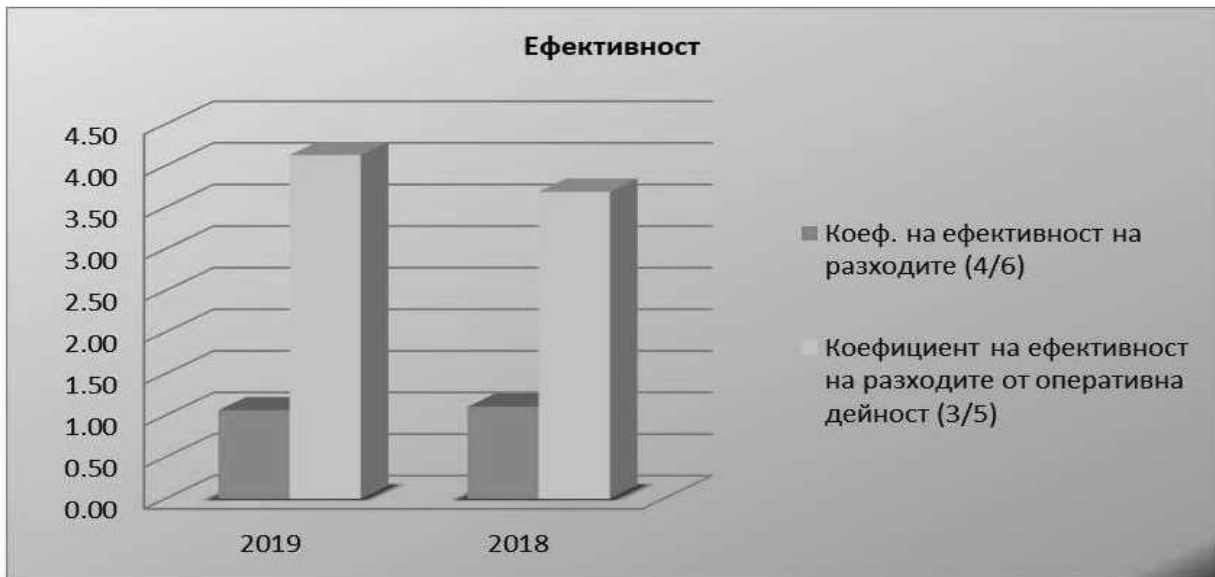
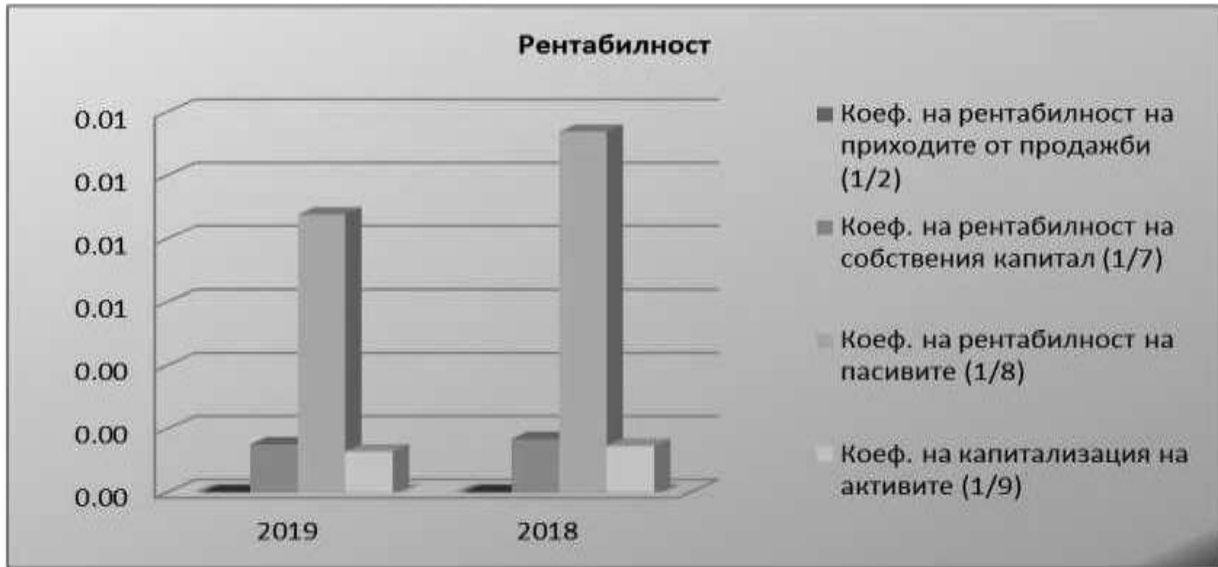
#### Финансови показатели

Постигнатите от дружеството **финансови показатели** за 2019 г. спрямо 2018 г. са както следва:

(хил.лв.)

N:	Показатели:	2019	2018	2019/2018	
		година	година	стойност	процент
1	Финансов резултат	35	40	-5	-12.5%
2	Нетни приходи от продажби	0	0	0	0.0%
3	Общо приходи от оперативна дейност	570	417	153	36.7%
4	Общо приходи	570	417	153	36.7%
5	Общо разходи за оперативна дейност	138	113	25	22.1%
6	Общо разходи	535	377	158	41.9%
7	Собствен капитал	23 810	23 775	35	0.1%
8	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	4 108	3 516	592	16.8%
9	Обща сума на активите	27 918	27 291	627	2.3%
10	Краткотрайни активи	237	180	57	31.7%
11	Краткосрочни задължения	4 108	3 516	592	16.8%
12	Краткосрочни вземания	139	140	-1	-0.7%
13	Краткосрочни финансови активи (без парични средства)	0	0	0	0.0%
14	Парични средства	63	5	58	1160.0%
15	Материални запаси	35	35	0	0.0%
16	Дългосрочни задължения	0	0	0	0.0%
<b>Рентабилност:</b>					
17	Коеф. на рентабилност на приходите от продажби (1/2)	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
18	Коеф. на рентабилност на собствения капитал (1/7)	0.0015	0.0017	-0.0002	-12.6%
19	Коеф. на рентабилност на пасивите (1/8)	0.0085	0.0114	-0.0029	-25.1%
20	Коеф. на капитализация на активите (1/9)	0.0013	0.0015	-0.0002	-14.5%
<b>Ефективност:</b>					
21	Коеф. на ефективност на разходите (4/6)	1.0654	1.1061	-0.0407	-3.7%
22	Коефициент на ефективност на разходите от оперативна дейност (3/5)	4.1304	3.6903	0.4402	11.9%
<b>Ликвидност:</b>					
23	Коеф. на обща ликвидност (10/11)	0.0577	0.0512	0.0065	12.7%
24	Коеф. на бърза ликвидност (12+13+14)/11	0.0492	0.0412	0.0079	19.2%
25	Коеф. на незабавна ликвидност (13+14)/11	0.0153	0.0014	0.0139	978.4%
26	Коеф. на абсолютна ликвидност (14/11)	0.0153	0.0014	0.0139	978.4%
<b>Финансова автономност:</b>					
27	Коеф. на финансова автономност (7/8)	5.7960	6.7619	-0.9659	-14.3%
28	Коеф. на платежоспособност (9/8)	6.7960	7.7619	-0.9659	-12.4%



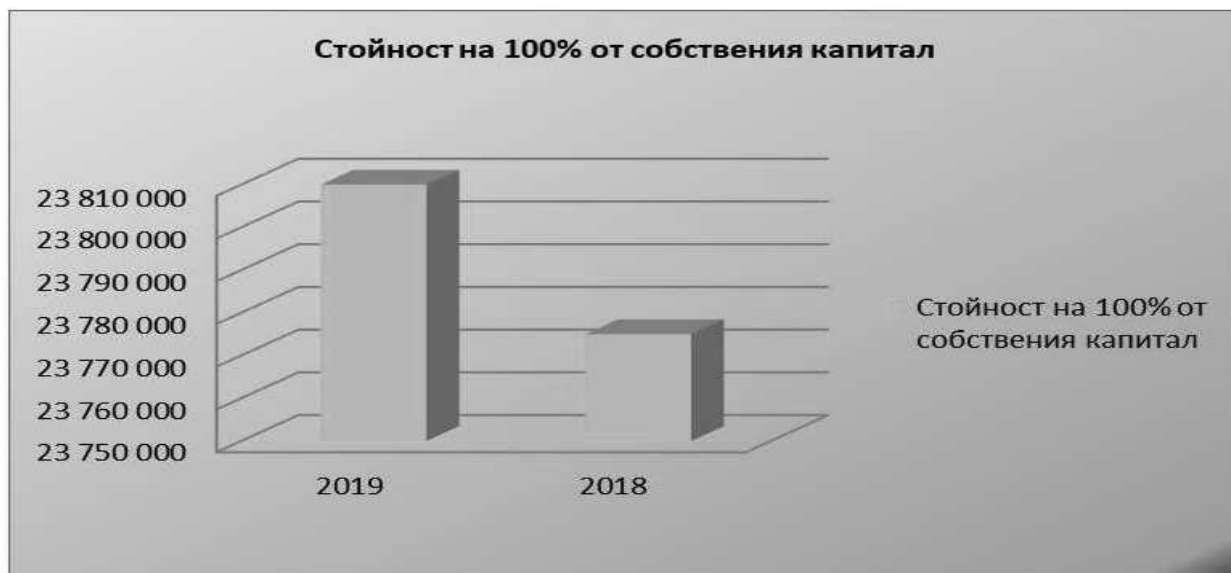




Стойността на дружеството за 2019 г. спрямо 2018 г. е както следва:

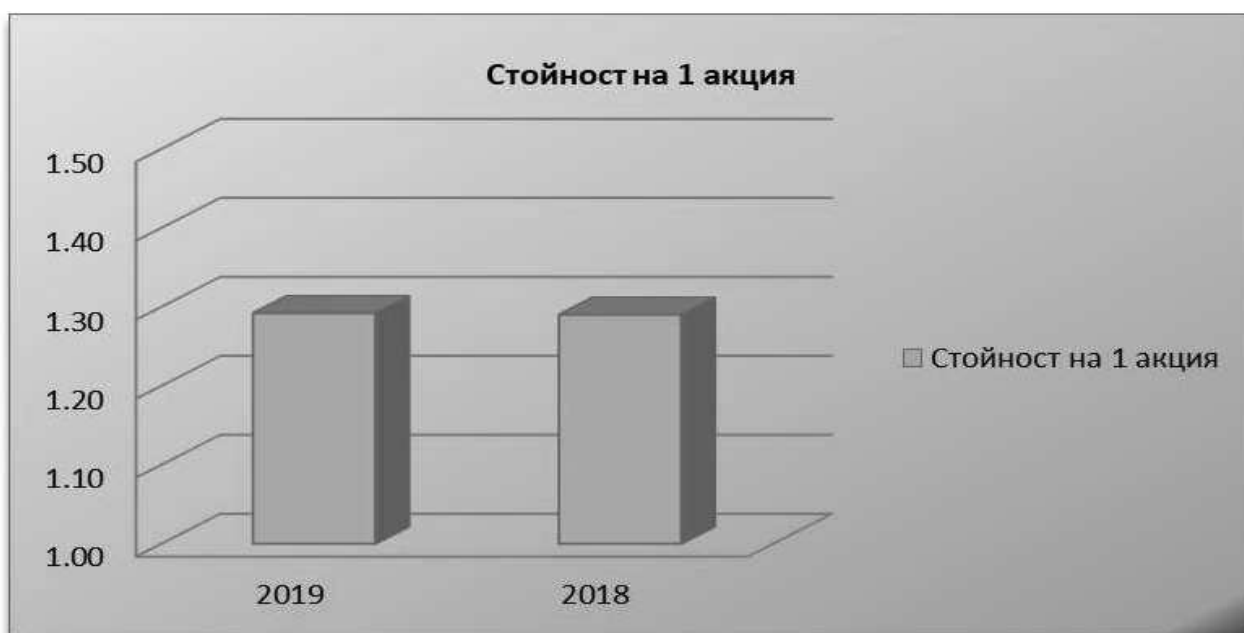
(лева)

	2019	2018
Стойност на 100% от собствения капитал	23 810 000	23 775 000
Брой акции	18 428 734	18 428 734
Стойност на 1 акция	1.29	1.29



(лева)

	2019	2018
Стойност на 1 акция	1.29	1.29



✓ Нефинансови показатели

➤ **Организационна структура**

ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ  
СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ  
ИЗПЪЛНИТЕЛНИ ДИРЕКТОРИ  
СЧЕТОВОДИТЕЛ

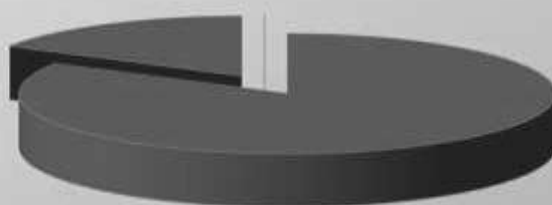
➤ **Численост и структура на персонала:**

**Структура на персонала по категории**

(брой)

Категория	2019	2018
<b>Общо, в т.ч.</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
Ръководители	5	5
Специалисти	1	1
Техници и приложни специалисти	0	0
Помощен административен персонал	0	0
Персонал, зает с услуги за населението, търговията и охраната	0	0
Квалифицирани работници в селското, горското, ловното и рибното стопанство	0	0
Квалифицирани работници и сродни на тях занаятчии	0	0
Машинни оператори и монтажници	0	0
Професии, неизискващи специална квалификация	0	0

**Разпределение на персонала по категории за 2019г.**

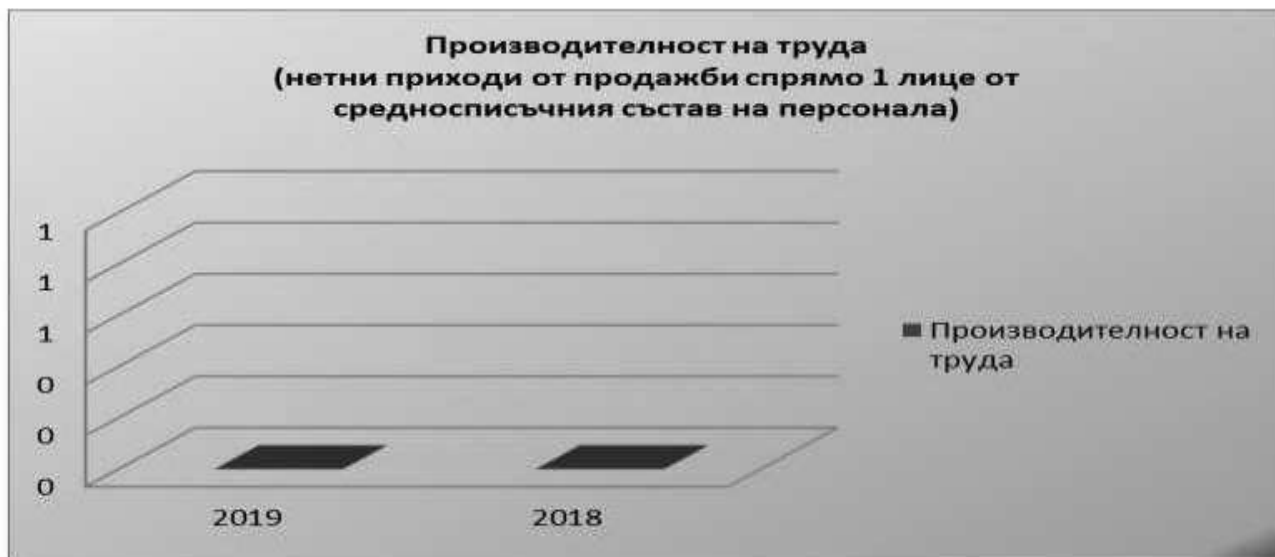


- Ръководители
- Специалисти
- Техници и приложни специалисти
- Помощен административен персонал
- Персонал, зает с услуги за населението, търговията и охраната
- Квалифицирани работници в селското, горското, ловното и рибното стопанство
- Квалифицирани работници и сродни на тях занаятчии
- Машинни оператори и монтажници
- Професии, неизискващи специална квалификация

➤ **Производителност на труда:**

(хил.лв.)

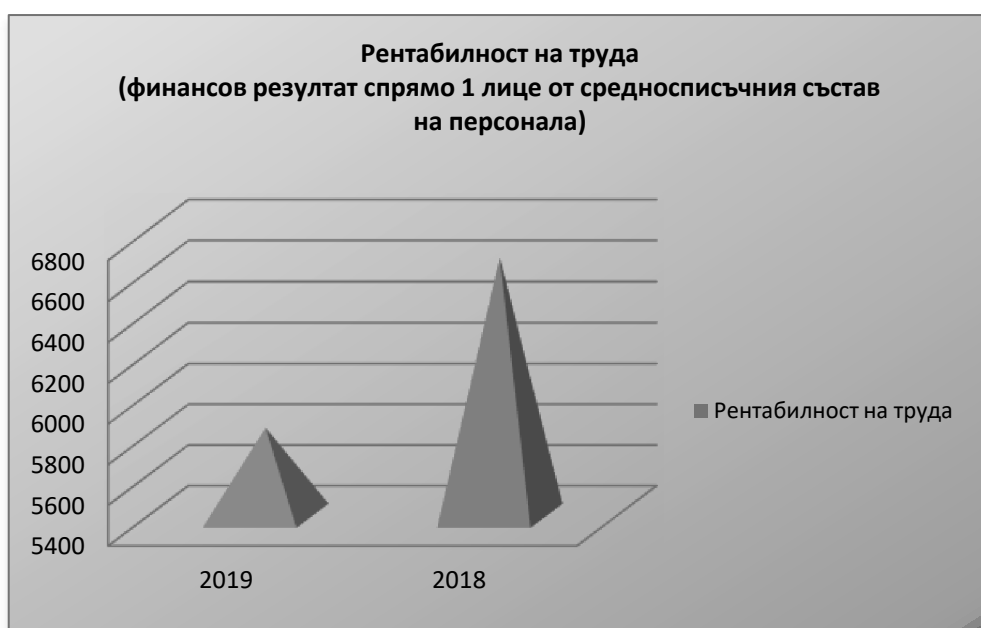
Производителност на труда		
Години	2019	2018
Средносписъчен състав	6	6
Нетни приходи от продажби	0	0
Нетни приходи от продажби / 1 лице	0	0



➤ **Рентабилност на труда:**

(лева)

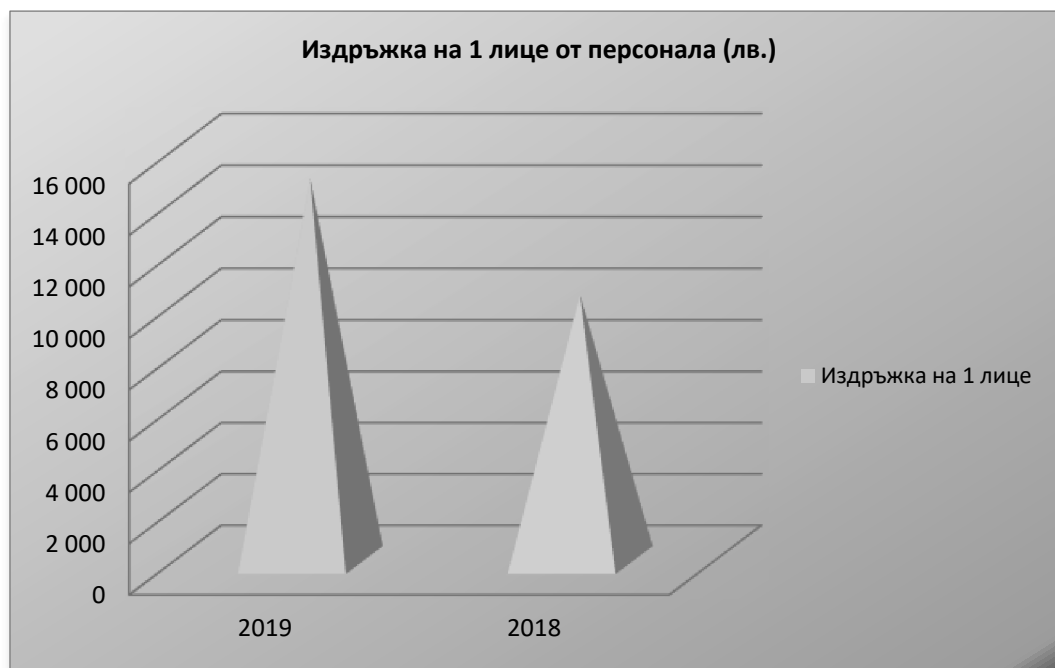
Рентабилност на труда		
Години	2019	2018
Средносписъчен състав	6	6
Финансов резултат	35 000	40 000
Финансов резултат / 1 лице	5 833	6 667



➤ Издръжка на едно лице от средносписъчния състав на персонала:

(лева)

Издръжка на едно лице от средносписъчния състав на персонала		
Година	2019	2018
Персонал	6	6
Възнаграждения и осигуровки*	89 000	62 000
Издръжка на 1 лице, лв.	14 833	10 333
* От отчета за приходите и разходите		



➤ Издръжка на едно лице от средносписъчния състав на персонала спрямо производителност на труда и рентабилност на труда:

(лева)

Година	2019	2018
Издръжка на едно лице от персонала	14 833	10 333
Производителност на труда (спрямо нетни приходи от продажби)	0	0
Рентабилност на труда (спрямо финансов резултат)	5 833	6 667

### Издръжка на едно лице от персонала спрямо производителност на труда и рентабилност на труда



Всички данни и стойности, използвани при изчисление на финансовите и нефинансовите показатели са представени в годишния финансов отчет на „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД за 2019 г. и всички от съществено значение разяснения по отношение на сумите на разходите са оповестени в приложението към годишния финансов отчет.

#### ➤ Политика по опазване на околната среда

„РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД полага усилия за постигане на непрекъснато подобрене на екологичните показатели и резултатността си спрямо околната среда при осъществяване на дейността си.

Основните принципи и приоритети на политиката по опазване на околната среда са:

- оценка влиянието върху околната среда на осъществяваните от дружеството дейности, предлаганите стоки /продукти / услуги;
- съответствие с нормативните изисквания по опазване на околната среда, имащи отношение към дейностите и процесите на дружеството и техните аспекти;
- спазване на всички нормативни актове и вътрешни разпоредби за опазване на околната среда;
- следене на ключовите характеристики на процесите и дейностите, имащи значимо въздействие върху околната среда и вземане на предпазни мерки срещу потенциално замърсяване на околната среда;
- представяне на пазара на екологично безопасни продукти и услуги, в които не се използват или се използват по-малко вредни вещества, които изискват по-малко природни ресурси и консумират по-малко енергия;
- икономия на енергия, материали и хартия във всички дейности;
- ефективно управление на генерираните отпадъци, намаляването и рециклирането им;
- ангажираността и съпричастността на работещите в дружеството по отношение на политика за опазване на околната среда;
- обучение и засилване на персоналната отговорност на работещите към опазване на околната среда;
- популяризация на концепцията за „зелена околна среда“ сред персонала, клиентите и доставчиците на дружеството.

#### IV. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

(съгл. чл. 39, т.5 от ЗС)

През 2019 г. „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД не е развивало действия, свързани с научноизследователската и развойна дейност.

#### V. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, КОИТО СА НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА, КЪМ КОЯТО Е СЪСТАВЕН ГОДИШНИЯТ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

(съгл. чл. 39, т. 3 от ЗС)

След съставянето на Годишния финансов отчет за отчетната 2019 г. в „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД не са настъпили важни събития, освен посочените по-долу:

В началото на 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. В резултат на това се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. Ръководството счита, че въздействието на COVID-19 няма да има съществен негативен ефект върху дейността на Дружеството и реализирането на инвестиционните проекти.

#### VI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187Д ОТ ТЗ

(съгл. чл.39, т.6 от ЗС)

##### **Информация за придобитите и прехвърлени през годината собствени акции:**

През периода Дружеството не е извършвало обратно изкупуване на собствени акции:

	Акции брой	'000 лв.
<b>Салдо на 01 януари 2017</b>	<b>(83 180)</b>	<b>(161)</b>
Обратно изкупени собствени акции	-	-
Разходи по обратно изкупени собствени акции	-	-
Продадени обратно изкупени собствени акции	-	-
<b>Салдо на 31 декември 2017</b>	<b>(83 180)</b>	<b>(161)</b>
Обратно изкупени собствени акции	-	-
Разходи по обратно изкупени собствени акции	-	-
Продадени обратно изкупени собствени акции	-	-
<b>Салдо на 31 декември 2018</b>	<b>(83 180)</b>	<b>(161)</b>
Салдо на 01 януари 2019	(83 180)	(161)
Обратно изкупени собствени акции	-	-
Разходи по обратно изкупени собствени акции	-	-
Продадени обратно изкупени собствени акции	-	-
<b>Салдо на 31 декември 2019</b>	<b>(83 180)</b>	<b>(161)</b>

Условията за обратно изкупуване на акции, приети с решение на Общото събрание на акционерите от 21.05.2014 г. са:

1. Максимален брой акции, подлежащи на обратно изкупуване: до 3% от общия брой издадени от Дружеството акции, за целия срок на изкупуване;
2. Срок за извършване на изкупуването: до 5 /пет/ години от приемане на решението за обратно изкупуване на собствени акции на “Регала Инвест” АД;
3. Минимален размер на цената на изкупуване: 1,50 лв.;
4. Максимален размер на цената на изкупуване: 2,40 лв.;

**Информация за притежаваните собствени акции към края на отчетния период:**

Към 31 декември 2019 г. „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД притежава 83 180 бр. собствени акции, представляващи 0.45 % от капитала на дружеството. Акции са с номинална стойност 1 лв. за акция.

**VII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ СЪЩЕСТВЕНИ СДЕЛКИ**  
(съгл. т. 3 от Приложение № 10)

През 2019 г. са получени заеми от свързани лица, подробно оповестени в годишния финансов отчет на Дружеството, общо в размер на 36 хил.лв.

През отчетния период Съвета на директорите е взел решение да продаде следните недвижими имоти – земи, собственост на „Регала Инвест“ АД, находящи се в гр. Варна, местност Вилите. Подписан е предварителен договор със срок за сключване на окончателен такъв и прехвърляне на собствеността на имотите до 11.06.2020 г. По предварителния договор Дружеството е получило аванс в размер на 50 хил.лв. Към датата на изготвяне на настоящия доклад не е сключен окончателен договор и собствеността върху имотите не е прехвърлена.

**VIII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СДЕЛКИ, СКЛЮЧЕНИ МЕЖДУ „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД И СВЪРЗАНИ ЛИЦА, СДЕЛКИ ИЗВЪН ОБИЧАЙНАТА МУ ДЕЙНОСТ И СДЕЛКИ, КОИТО СЪЩЕСТВЕНО С Е ОТКЛОНЯВАТ ОТ ПАЗАРНИТЕ УСЛОВИЯ**  
(съгл. т. 4 от Приложение № 10 и чл. 247, ал. 2, т. 5 от ТЗ)**Информация за сключените сделки със свързани лица:**

Вид на сделката	Свързано лице	Характер на свързаността	Предложение за сключване на сделката	Договор	Стойност на сделката
Получен заем	РОСИМ ЕООД	акционер	-	Договор за заем от 05.07.2017 г.: главница - 245 хил.лв.; непогасен остатък към 31.12.2019г.-229 хил.лв.; лихвен процент – 4%; срок на договора 30.09.2020г.	9 хил. лв. (лихви по заема за 2019г.)
Получен заем	РОСИМ ЕООД	акционер	-	Договор за заем от 11.01.2018г. – 72,5 хил. лв.; непогасен остатък към 31.12.2019г. – 78 хил. лв.; лихвен процент – 4%; срок на договора 30.09.2020г.	5 хил.лв. главница; 3 хил.лв. лихви за 2019г.
Получен заем	Цанко Тодоров Цаков	Ключов управленски персонал, едноличен собственик на капитала на "Росим"ЕООД	-	Договор за заем от 30.06.2017г.-главница 20 хил.лв.; непогасена остатък към 31.12.2019г. - 20 хил.лв.; лихвен процент – 4%; срок на договора 30.09.2020г.	1 хил.лв лихви по заема за 2019г.
Получен заем	Цанко Тодоров Цаков	Ключов управленски персонал, едноличен собственик на капитала на "Росим"ЕООД	-	Договор за заем от 19.09.2019г. ; лихвен процент – 4%; срок на договора 30.09.2020г.	31 хил. лв. главница

Поетите и предоставени от и към свързани лица гаранции са оповестени в раздел XII и XIII от настоящия доклад.

**Информация за сключените сделки извън обичайната дейност:**

През отчетния период няма извършени сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

**Информация за сключените сделки, които съществено се отклоняват от пазарните условия:**

През отчетния период дружеството не е сключило сделки, които съществено се отклоняват от пазарните условия.

## IX. СЪБИТИЯ И ПОКАЗАТЕЛИ С НЕОБИЧАЕН ХАРАКТЕР

(съгл. т. 5 от Приложение № 10)

През отчетния период не са се случили събития и показатели с необичаен характер, които имат влияние върху приходите, разходите и финансовия резултат на „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД.

## X. СДЕЛКИ, ВОДЕНИ ИЗВЪНБАЛАНСОВО

(съгл. т. 6 от Приложение № 10)

През отчетния период в „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД няма сделки, водени извънбалансово.

## XI. ДЯЛОВИ УЧАСТИЯ НА „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД, ОСНОВНИ ИНВЕСТИЦИИ В СТРАНАТА И ЧУЖБИНА, ИНВЕСТИЦИИ В ДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ИЗВЪН НЕГОВАТА ГРУПА ПРЕДПРИЯТИЯ И ИЗТОЧНИЦИТЕ / НАЧИНИТЕ НА ФИНАНСИРАНЕ

(съгл. т. 7 от Приложение № 10)

Дружеството притежава 45 % от капитала на Галатекс АД, ЕИК 103003885. Инвестицията е класифицирана като дългосрочен финансов актив на разположение за продажба. Балансовата стойност на инвестицията е 2 288 хил.лв.

**Информация за основните инвестиции в страната и чужбина:**

Вид	Идентификационни данни	Стойност на инвестицията	Източници и начини на финансиране
<b>Недвижими имоти</b>			
Земи	Гр.Варна	25 308 хил.лв.	Собствени и привлечени средства

## XII. СКЛЮЧЕНИ ОТ „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД, ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ИЛИ ДРУЖЕСТВО МАЙКА ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ В КАЧЕСТВОТО НА ЗАЕМОПОЛУЧАТЕЛИ

(съгл. т. 8 от Приложение № 10)

Към 31.12.2019 г. “Регала инвест” АД има разрешен банков кредит–овърдрафт, както следва:

- Дата на договор – 07 Юли 2014 г.;
- Размер на разрешения лимит към 31.12.2019 г. – до 1 650 хил. евро;
- Срок на погасяване – 07.01.2020 г., с междинно погасяване (намаляване на лимита за ползване), както следва:



- На 07.11.2019г. – погасителна вноска в размер на 825 хил. евро
- На 07.12.2019г. – погасителна вноска в размер на 412,5 хил. евро
- На 07.01.2020г. – погасителна вноска в размер на 412,5 хил. евро;
- Лихвени условия - редовен лихвен процент: 7,5%; лихвен процент за просрочена главница: неразрешен овърдрафт - 35%;

Цел на кредита – за придобиване на недвижим имот и оборотни средства;

- Обезпечения:
  - първа по ред договорна ипотека върху недвижимите имоти - земи, собственост на Дружеството, с балансова стойност в размер на 25 308 хил.лв.;
  - втора по ред договорна ипотека върху недвижимите имоти - земи, собственост на Дружеството, с балансова стойност в размер на 25 308 хил.лв.;
  - трета по ред договорна ипотека върху недвижимите имоти - земи, собственост на Дружеството, с балансова стойност в размер на 25 308 хил.лв.;
  - първи по ред залог по реда на ЗОЗ на търговско предприятие “Регала инвест” АД като съвкупност от права, задължения и фактически отношения;
  - първи по ред особен залог по реда на ЗОЗ на притежаваните от Регала инвест АД 101 891 броя поименни безналични акции с балансова стойност в размер на 2 288 хил.лв., представляващи 45% от капитала на Галатекс АД, емисия BG11GAVAAT10;
- Валута, в която се извършват плащанията – евро.

Солидарно отговорни съдължници по кредита са "СИР" ООД и "Росим" ЕООД.

Балансовата стойност на банковите заеми се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Сключените от Дружеството договори за заеми през текущия и предходни периоди със свързани лица са подробно оповестени в поясненията към годишния финансов отчет.

Сключените през 2019 г. от Дружеството договори за заеми със свързани лица са както следва:

Контрагенти	Стойност хил.лв.	До 1г.	Над 1 г.	Непогасена главница	Лихвен %
Несвързани лица	3 489	3 489	-	3 489	7,5 %
Свързани лица	36	36	-	36	4 %
<b>Общо:</b>	<b>3 525</b>	<b>3 525</b>	-	<b>3 525</b>	

### **XIII. СКЛЮЧЕНИ ОТ „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД, ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ИЛИ ДРУЖЕСТВО МАЙКА ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ В КАЧЕСТВОТО НА ЗАЕМОДАТЕЛИ, ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ГАРАНЦИИ ОТВСЯКАКЪВ ВИД, В ТОВА ЧИСЛО НА СВЪРЗАНИ ЛИЦА**

(съгл. т. 9 от Приложение № 10)

През отчетния период „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД няма сключени договори за заеми в качеството си на заемодател и не е предоставяло гаранции.

### **XIV. ИЗПОЛЗВАНЕ НА СРЕДСТВАТА ОТ ИЗВЪРШЕНА НОВА ЕМИСИЯ ЦЕННИ КНИЖА ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ГОДИНА**

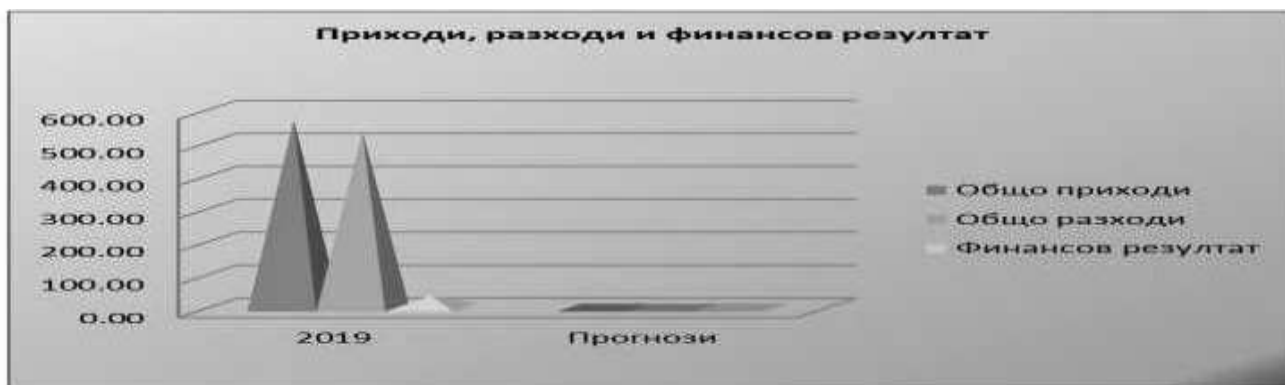
(съгл. т. 10 от Приложение № 10)

През отчетния период „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД не е извършил нова емисия от ценни книжа.

**XV. АНАЛИЗ НА СЪОТНОШЕНИЕТО МЕЖДУ ПОСТИГНАТИТЕ ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ, ОТРАЗЕНИ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА ПО-РАНО ПУБЛИКУВАНИ ПРОГНОЗИ ЗА ТЕЗИ РЕЗУЛТАТИ** (съгл. т. 11 от Приложение № 10)

(хил.лв.)

N:	Показатели:	2019	Прогнози	Съотношение	
				стойност	процент
1	Общо приходи	570	0	0	0,0%
6	Общо разходи	535	0	0	0,0%
7	Финансов резултат	35	0	0	0,0%



През отчетния и предходните периоди Дружеството не е публикувало прогнози относно финансовите си резултати за 2019 г.

**XVI. АНАЛИЗ И ОЦЕНКА НА ПОЛИТИКАТА ОТНОСНО УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ РЕСУРСИ**

(съгл. чл.39, т.8 от ЗС и т. 12 от Приложение № 10)

- **Политиката относно управление на финансовите ресурси на „РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД касае способността му да:**
  - изпълнява задълженията си навременно;
  - реализира добра събираемост на вземанията;
  - генерира приходи, а оттам и печалба;
  - финансира приоритетно ключови инвестиционни проекти;
  - да инвестира в рентабилни инвестиции.
  
- **Политиката относно управление на финансовите ресурси на „РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД отчита влиянието на ключови фактори като:**
  - междуфирмените вземания и задължения;
  - събираемост на вземанията;
  - ценова политика;
  - търговска политика;
  - политиката на хеджиране;
  - данъчна политика и ползването на данъчни облекчения;
  - плащане на санкции;
  - технологичната обезпеченост на дружеството;
  - стимулиране и регулиране на производството и потреблението;
  - пазари за реализация на произведената продукция / предлаганите услуги;
  - конкурентоспособността на дружеството;
  - взаимоотношения с финансово-кредитни институции;
  - държавни субсидии за подпомагане на дейността;
  - развитие на международните отношения.

➤ **Политиката относно управление на финансовите ресурси на „РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД включва следните принципи:**

- стриктно спазване на действащото законодателство;
- мониторинг на ключови финансови показатели;
- обезпечаване на мениджмънта с финансово - счетоводна информация за вземане на решения;
- своевременно осигуряване на необходимите финансови ресурси за развитие на дружеството при възможно най-изгодни условия;
- ефективно инвестиране на разполагаемите ресурси (собствени и привлечени);
- управление на капитала и активите на дружествата (включително и привлечените капитали);
- финансово обезпечаване на съхранението и просперитета на дружеството.

Регала Инвест АД има следните задължения:

<i>Вид</i>	<i>Стойност</i>	<i>Срок на погасяване</i>
Банков заем	3 489 хил.лв.	07.01.2020г.
Търговски задължения	66 хил.лв.	м.01.2020г.
Задължения към свързани лица	469 хил.лв.	м.06-м.09.2020г.
Задължения към персонал и осигурителни институции	17 хил.лв.	м.01.2020г.
Данъчни задължения	67 хил.лв.	м.01.2020г.

Регала Инвест АД има следните възможности за тяхното покриване:

<i>Стойност на вземанията</i>	<i>Стойност на паричните средства</i>	<i>Стойност на задълженията</i>
139 хил.лв.	63 хил.лв.	4 108 хил.лв.

От таблиците по-горе е видно, че Дружеството не е в състояние да погаси текущите си търговски задължения и задължения към персонал и осигурителни институции от наличните парични средства и вземания.

По отношение на задълженията по заеми към банки и свързани лица, Дружеството възнамерява да предоговори условията по ползвания кредит-овърдрафт и кредитите от свързани лица и да удължи срока на договорите с още една година. Ръководството не вижда причини банката, както и свързаните лица, които са основни акционери да откажат предоговарянето. Солидарни длъжници по банковия кредит са двама от основните акционери на дружеството - СИР ООД и РОСИМ ЕООД. Дружеството е започнало процедури по реализиране на инвестиционните намерения за изграждане на част от предвидените за изграждане сгради, върху притежаваните от дружеството земи на територията на кв.151, по плана на 29-ти м.р., гр.Варна /кв.Аспарухово, местност Вилите/. Към момента Регала Инвест АД има влязло в сила разрешение за строеж на многофамилна жилищна сграда, в УПИ V-2665, 2612 /идентификатор 10135.5506.894/ с РЗП 11 851 кв.м. и застроена площ от 1 581,34 кв.м.

## **XVII. ОЦЕНКА НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ НА ИНВЕСТИЦИОННИ НАМЕРЕНИЯ (съгл. т. 13 от Приложение № 10)**

„РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД има следните инвестиционни намерения и възможности за тяхното реализиране:

<i>Инвестиционно намерение</i>	<i>Цел</i>	<i>Стойност</i>	<i>Начин на финансиране</i>	<i>Размер на разполагаемите средства</i>	<i>Възможни промени в структурата на финансиране</i>
Изграждане на многофамилна жилищна сграда	Реализиране на приходи от продажби	5 800 хил.лв.	Собствени и привлечени средства	63 хил.лв.	Не се предвиждат

### **XVIII. НАСТЪПИЛИ ПРОМЕНИ В ОСНОВНИТЕ ПРИНЦИПИ НА УПРАВЛЕНИЕ (съгл. т. 14 от Приложение № 10)**

През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи на управление на дружеството.

### **XIX. ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ПРИЛАГАНИТЕ СИСТЕМА ЗА ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ И СИСТЕМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА (съгл. т. 15 от Приложение № 10)**

Система за вътрешен контрол и управление на риска на „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД гарантира правилното идентифициране на рисковете, свързани с дейността на дружеството и подпомага ефективното им управление, обезпечава адекватното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация.

„РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД има разработена и функционираща система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира правилното идентифициране на рисковете, свързани с дейността на дружеството и подпомага ефективното им управление, обезпечава адекватното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата за вътрешен контрол е съобразена с мащабите и вида на дейността и е разработена с цел да адресира бизнес рисковете, които застрашава постигането на която и да е било от целите на предприятието, свързани с:

- надеждността на финансовото отчитане на предприятието;
- ефективността и ефикасността на неговата дейност;
- спазване от страна на предприятието на приложимите закони и нормативни разпоредби.

Ръководството носи оперативната отговорност за всички дейности и бизнес процеси в предприятието, както и за разработването, внедряването и поддържането на системата за вътрешен контрол. Служители в Дружеството също участват в осъществяването на вътрешния контрол съобразно функционалните си компетентности като докладват на ръководството за всички проблеми в дейностите и процесите или нарушения в политиките на фирмата.

Вътрешният контрол и управлението на риска са динамични и итеративни процеси, осъществявани от управителните и надзорните органи, създадени да осигурят разумна степен на сигурност по отношение на постигане на целите на организацията в посока постигане на ефективност и ефикасност на операциите; надеждност на финансовите отчети; спазване и прилагане на съществуващите законови и регулаторни рамки.

Системата за вътрешен контрол и управление на риска на „РЕГАЛА ИНВЕСТ АД включва:



Една от основните цели на въведената системата за вътрешен контрол и управление на риска е да подпомага мениджмънта и други заинтересовани страни при оценка на надеждността на финансовите отчети на дружеството.

Основните характеристики на системата за вътрешен контрол и управление на риска в процеса на изготвяне на финансовите отчети за 2019г., са:

Компоненти	Принципи
Среда на контрол	<p>Определяне на средата, в която дружеството функционира:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• индустрия, регулаторни фактори, обща рамка за финансово отчитане;</li> <li>• естеството на предприятието – дейност, собственост, организационно – управленска структура, инвестиционна политика, структура на финансиране;</li> <li>• избор и прилагане на счетоводната политика;</li> <li>• бизнес намерения / бизнес програма и резултати;</li> <li>• оценка на финансовите показатели.</li> </ul>
Оценка на риска	<p>Идентифициране и оценка на рисковете от съществени отклонения на ниво „финансов отчет“ и „вярност на отчитане на сделки и операции, салда по сметки и оповестявания“.</p>
Контрол на дейностите	<p>Спазване на правилата и процедури, кореспондиращи с:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Оторизацията;</li> <li>• Прегледите на резултатите от дейността;</li> <li>• Обработка на информацията;</li> <li>• Физическите контроли;</li> <li>• Разпределение на задълженията</li> </ul>
Информация и комуникация	<p>Прилагане на информационните системи – автоматизирани или неавтоматизирани за: инициране, отразяване, обработка и отчитане на сделки и операции или други финансови данни,</p>

	включени във финансовия отчет; осигуряване и навременност, наличие и точност на информацията, анализ, текущо наблюдение на резултатите от дейността, политиките и процедурите, ефективното разпределение на задълженията чрез приложимите системи за сигурност в приложимите програми, бази данни и операционна система, вътрешния и външния обмен на информацията.
Дейности по мониторинга	Текущо наблюдение на въведените системи и контроли, тяхната ефективност във времето, извеждане на проблеми или очертаване на области, нуждаещи се от подобрене.

#### **XX. ПРОМЕНИ В УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ** (съгл. т. 16 от Приложение № 10)

Изпълнителни директори към 31.12.2019 г. са Цанко Тодоров Цаков и Радослав Николов Коев, които представляват дружеството заедно и поотделно. През 2019 г. в управителните и надзорни органи не са настъпвали промени.

#### **XXI. РАЗМЕР НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА, НАГРАДИТЕ И/ИЛИ ПОЛЗИТЕ НА ВСЕКИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ** (съгл. чл. 247д, т.1 от ТЗ и т. 17 от Приложение № 10)

**Информация за начислените възнаграждения на членовете на управителните и контролните органи на „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД:**

<i>Получател</i>	<i>Сума в лева</i>	<i>Основание</i>
Цанко Тодоров Цаков –Член на СД и Изпълнителен директор	26 880.00	Годишно възнаграждение за 2019 г.
Радослав Николов Коев – Член на Съвет на директорите и Изпълнителен директор	26 880.00	Годишно възнаграждение за 2019 г.
Надя Радева Динчева – Член на Съвет на директорите и член на Одитен комитет	7 219.80	Годишно възнаграждение за 2019 г
Ивайло Иванов Кузманов – Председател на Съвет на директорите от	6 720.00	Годишно възнаграждение за 2019 г
Сава Радославов Коев - член на Одитен комитет	499.80	Годишно възнаграждение за 2019 г.
Светла Захариева Димитрова – Член на Одитен комитет	499.80	Годишно възнаграждение за 2019 г

Към 31.12.2019г. начислените възнаграждения на членовете на управителните и контролни органи не са изплатени.

През отчетния период членовете на управителните и контролните органи на „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД не са получавали непарични възнаграждения, няма възникнали условни и разсрочени възнаграждения, както и задължения за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

**XXII. ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, ПРОКУРИСТИТЕ И ВИСШИЯ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ, АКЦИИ И ОБЛИГАЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО И ПРЕДОСТАВЕНИ ИМ ОТ „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД ОПЦИИ ВЪРХУ НЕГОВИ ЦЕННИ КНИЖА (съгл. чл. 247д, т.2 от ТЗ и т. 18 от Приложение № 10)**

**Информация за притежаваните от членовете на управителните и контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД:**

✓ **Съвет на директорите:**

<i>Име, презиме, фамилия</i>	<i>Брой акции</i>	<i>Номинална стойност</i>	<i>% от капитала</i>
Цанко Тодоров Цаков - като едноличен собственик на Росим ЕООД	6 924 926	6 924 926	37.58 %
Радослав Николов Коев – като съдружник притежаващ 84% от капитала на СИР ООД	5 865 728	5 865 728	31.83 %

**XXIII. ПРИДОБИТИ И ПРЕХВЪРЛЕНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТИТЕ, ПРЕЗ ГОДИНАТА, АКЦИИ И ОБЛИГАЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО. ПРАВА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТИТЕ ДА ПРИДОБИВАТ АКЦИИ И ОБЛИГАЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО (съгл. чл. 247, т.2 и т.3 от ТЗ)**

**Информация за придобитите акции на „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД от членовете на съветите:**

През отчетния период няма придобити акции на дружеството от членовете на неговите управителни и контролни органи.

**Информация за прехвърлените акции на „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД от членовете на съветите:**

✓ **Съвет на директорите:**

През отчетния период няма прехвърлени акции на дружеството от членовете на неговите управителни и контролни органи.

**Информация за правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД:**

Няма изрични ограничения за членовете на Съвета на директорите на Дружеството да могат да придобиват свободно акции от капитала на Дружеството.

**XXIV. УЧАСТИЕТО НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТИТЕ В ТЪРГОВСКИ ДРУЖЕСТВА КАТО НЕОГРАНИЧЕНО ОТГОВОРНИ СЪДРУЖНИЦИ, ПРИТЕЖАВАНЕТО НА ПОВЕЧЕ ОТ 25 НА СТО ОТ КАПИТАЛА НА ДРУГО ДРУЖЕСТВО, КАКТО И УЧАСТИЕТО ИМ В УПРАВЛЕНИЕТО НА ДРУГИ ДРУЖЕСТВА ИЛИ КООПЕРАЦИИ КАТО ПРОК УРИСТИ, УПРАВИТЕЛИ ИЛИ ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТИ (съгл. чл. 247, т.4 от ТЗ)**

**Съвет на директорите:**

<b>Член на СД</b>	<b>Дружество</b>	<b>Участие в капитала</b>	<b>Участие в управлението</b>
Цанко Тодоров Цаков	Росим ЕООД	100%	Управител
	Ка Инженеринг ООД	50%	Управител
	Ка Строй ООД	25 % чрез Ка Инженеринг ООД	Управител
	КА-1 ООД	50%	-
	Варимекс ООД	46%	Управител

	Тева ООД	28,52 % чрез Варимекс ООД	Управител
	ПП „Отечество“	-	Член на колективен орган на управление
	Сдружение „Българска асоциация за развлекателни и хазартни игри“	-	Член на колективен орган на управление
	Сдружение „Спортен клуб Викинг“	-	Председател
	„Златни пясъци 2000“ АД	-	Член на управителен орган
	Сдружение „българска федерация по панкратион“	-	Член на управителен съвет
	Сдружение "Спортен клуб Викинг"	-	председател
Радослав Николов Коев	СИР ООД	84%	Управител
	Варненски териториален кадастър ЕООД	100%	Управител
	Варимекс ООД	40%	-
Надя Радева Динчева	Сдружение „Асоциация Виктория“	-	Член на управителен съвет
	Сдружения Открит форум	-	Член на управителен съвет
	Сдружение Асоциация за защита на конституционните права на гражданите	-	Председател

**Сключени през отчетния период от дружеството договори по чл. 240 б от Търговския закон:**  
През отчетния период не са сключвани договори по чл.240 б от ТЗ.

**XXV. ИЗВЕСТНИ НА „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД ДОГОВОРНОСТИ, В РЕЗУЛТАТ НА КОИТО В БЪДЕЩ ПЕРИОД МОГАТ ДА НАСТЪПЯТ ПРОМЕНИ В ПРИТЕЖАВАНИЯ ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ АКЦИИ ИЛИ ОБЛИГАЦИИ ОТ НАСТОЯЩИ АКЦИОНЕРИ ИЛИ ОБЛИГАЦИОНЕРИ (съгл. т. 19 от Приложение № 10)**

На „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД не са известни договорности (включително и след приключване на финансовата година) в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

**XXVI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВИСЯЩИ СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА (съгл. т. 20 от Приложение № 10)**

Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи негови вземания и/или задължения в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

**XXVII. ДАННИ ЗА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ (съгл. т. 21 от Приложение № 10)**

На основание чл. 116г от ЗППЦК Корпоративното ръководство на “РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД е сключило трудов договор с Директор за връзки с инвеститорите, както следва:



Име, презиме, фамилия:	Елена Тодорова Тодорова
Адрес за кореспонденция:	Гр.Варна, ул.Георги Стаматов 1
Телефон:	+359 52 370 598
E-mail:	regalainvest@gmail.com

## XXVIII. ПЕРСПЕКТИВИ ЗА РАЗВИТИЕ НА „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД (съгл. чл. 39, т.4 от ЗС и чл. 247, ал. 3 от ТЗ)

Инвестиционните намерения на Дружеството в краткосрочен план са свързани с промяна статута на част от притежаваните земи, разработване на подробни устройствени планове и проект за застрояване. Дружеството планира да изгради многофамилна жилищна сграда, в УПИ V-2665, 2612 /идентификатор 10135.5506.894/, с РЗП 11 851 кв.м. и застроена площ от 1 581,34 кв.м., за която има влязло в сила разрешително за строеж.

**През отчетния период Дружеството няма изготвени и публикувани прогнозни финансови резултати.**

### Инвестиционна политика:

- Стратегически хоризонт на инвестициите: привличане на инвеститори, качествено жилищно строителство, подобряване на инфраструктурата в района;
- Целесъобразност и приоритет на ключови инвестиционни мероприятия, както следва:

Период на реализация	Инвестиционни мероприятия	Стойност на инвестициите	Очакван доход от инвестициите
2020-2022 г.	Строителство	5 800 хил.лв.	13 300 хил.лв.

### Ценова политика:

- Следящи конкуренцията цени;
- Използване на “Пазарно-ориентиран метод на ценообразуване”;
- Прилагане на метод в ценообразуването “Разходи Плюс”;
- Принцип на ценови отстъпки;
- Преференциални цени за контрагенти с дългосрочна договореност;
- Система на отстъпки за количества;
- Гъвкавост на разплащанията;


### Рекламна политика:

- Рекламен бюджет, обвързан с реализираните приходи;
- Рекламен канал на принципа на снежната топка, т.е. клиент = доволен клиент = двама клиенти;
- PR дейности;
- Управление на връзките с клиенти;
- Прилаган промоционален микс (комбинация от: Реклама + Лични продажби + Стимулиране на продажбите + PR активност);

Регала Инвест АД няма сключени дългосрочни договори с контрагенти и такива за сделки от съществено значение за дейността.

## XXIX. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕЦЕНКА НА „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД

Върху инвестиционните имоти на Дружеството има тежести, тъй като същите са предоставени като обезпечение по кредит-овърдрафт. Подробна информация за параметрите на кредита и предоставените обезпечения е оповестена в поясненията към годишния финансов отчет.



Върху част от инвестиционните имоти е наложена възбрана от ЧСИ Николай Георгиев по ИД от 2019 г. за задължения на Дружеството към Община Варна. За обезпечаване на посочените задължения е наложен запор върху банковите сметки на Дружеството.

**Промените в цената на акциите на дружеството през отчетния период са, както следва:**

Средната борсова цена на акция на дружеството към 01.01.2019 г. е 2,80 лв., а към последния работен ден на 2019 г. е 2,86 лв.

До  
акционерите  
на  
„РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД

## **ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР**

### **Доклад относно одита на финансовия отчет**

#### ***Квалифицирано мнение***

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2019г. и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, с изключение на непълното оповестяване на информацията, посочена в раздела от нашия доклад *"База за изразяване на квалифицирано мнение"*, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2019 г. и за неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

#### ***База за изразяване на квалифицирано мнение***

Както е посочено в Пояснително приложение т.13 „Задължение към банки по получени заеми“ в Поясненията към индивидуалния финансов отчет, дружеството е в просрочие по споразумение за финансиране, като непогасените суми са били дължими на 07 януари 2020г. „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД не е било в състояние да сключи споразумения за преговаряне или да получи заместващо финансиране. Дружеството има изискуеми публични задължения. Информацията за обезпечението им е оповестена в т. 11 "Пари и парични еквиваленти" на Пояснителното приложение. Тази ситуация показва, че е налице съществена несигурност, която би могла да породи значителни съмнения относно способността на дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Финансовият отчет не оповестява адекватно този въпрос.

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад *"Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет"*. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с *Международния етичен кодекс на*

професионалните счетоводители (включително международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето квалифицирано мнение.

#### ***Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него***

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, (в т.ч.) декларация за корпоративно управление, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Поради непълното оповестяване на информацията, посочена в раздела „База за изразяване на квалифицирано мнение“ по-горе, ние достигнахме до заключението, че другата информация съдържа съществено неправилно докладване, поради влиянието на ефектите от непълното оповестяване на съществената несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие върху съпътстващите оповестявания, включени в другата информация.

#### ***Ключови одиторски въпроси***

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси. В допълнение към въпроса, описан в раздела „База за изразяване на квалифицирано мнение“, ние определихме въпросите, описани по-долу като ключови одиторски въпроси, които да бъдат комуникирани в нашия доклад.

Виж приложение [5] и приложение [7;18] към финансовия отчет.

<b><i>Ключов одиторски въпрос</i></b>	<b><i>Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит</i></b>
---------------------------------------	--

<p>1. Прилагане за първи път на МСС/МСФО, оповестено към приложението на финансовия отчет</p> <p>Прилагане за първи път на МСС/МСФО, като база за изготвяне на финансовите отчети и оповестяване на преминаването от Националните счетоводни стандарти към Международните счетоводни стандарти в приложението на финансовия отчет</p>	<p>В тази област нашите одиторски процедури включиха:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Проверка и съпоставяне на счетоводните политики, които се използват във встъпителния баланс, със счетоводните политики, които са заложиени в Международните счетоводни стандарти и дали са в сила към датата на съставяне на първия финансов отчет, съставен по Международните счетоводни стандарти.</li> <li>✓ Изпълнихме процедури във връзка с оповестяването на преминаването от Националните счетоводни стандарти към Международните счетоводни стандарти и как се отразява върху финансовото състояние, финансовите резултати от дейността и паричните потоци.</li> </ul>
<p>2. Оценяване на инвестиционните имоти (на стойност 25308 хил.лв. оповестени във финансовия отчет).</p> <p>За инвестиционните имоти ръководството на Дружеството е направило проучване със съдействието на независим оценител. Входящите данни, които имат най-съществено влияние върху оценките на справедливата стойност на инвестиционните имоти включват предположения, като например очаквани приходи от наеми, дисконтови фактори, нива на заетост, информация за сделки на пазара, предположения за пазара, риск свързан с разработването на имота и други.</p>	<p>В тази област нашите одиторски процедури включиха:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Извършване на оценка на компетентността, капацитета и обективността на независимия оценител, нает от „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД. Обсъдихме обхвата на неговата работа с ръководството.</li> <li>✓ Преглед и проверка на доклада на независимия външен оценител.</li> <li>✓ Сравнение на резултатите от оценителския доклад с началните и крайни салда на инвестиционните имоти.</li> <li>✓ Обсъждане на резултатите от оценката с независимия оценител. Придобиване на разбиране от наша страна за избрания цялостен подход и приложимостта му в контекста на дейността на Дружеството, както и за източниците на информация и ключовите фактори.</li> <li>✓ Оценка на адекватността на оповестяванията във финансовия отчет относно инвестиционните имоти в приложението към финансовия отчет.</li> </ul>

**Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за финансовия отчет**

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приети от ЕС и за такава система за

вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

### ***Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет***

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства,

относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последици от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

## **Доклад във връзка с други закони и регулаторни изисквания**

***Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа***

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела *„Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“* по отношение на доклада за дейността, декларацията за корпоративно управление, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно *„Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“* на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становища относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и т. 4 от ЗППЦК), приложими в България.

*Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството*

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет, върху който сме изразили квалифицирано мнение в „Доклад относно одита на финансовия отчет“ по-горе.

б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

в) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.

*Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложението за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

***Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа***

*Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение [т.26] към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложението финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

*Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са



налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

**Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит**

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

- „АКТИВ“ ООД е назначено за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019г. на „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД („Дружеството“) от общото събрание на акционерите собствениците, проведено на 19.06.2019г., за период от една година. Одиторският ангажимент е поет с Писмо за поемане на одиторски ангажимент от 21.08.2020г.
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 г. на Дружеството представлява шести пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.
- За периода, за който се отнася извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили допълнителни услуги на Дружеството и контролираните от него предприятия, които не са посочени в доклада за дейността или финансовия отчет на Дружеството.

Одиторско дружество  
„АКТИВ“ ООД,  
гр.Варна, ул. „Дунав“ № 5

Регистриран одитор, отговорен за одита (диплом №0598): Костадинка Коева

Управител: Надя Костова

Дата: 27.08.2020г.



ДО  
ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА  
АКЦИОНЕРИТЕ НА  
„РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД  
гр. ВАРНА

## ОТЧЕТ

на

Директор за връзки с инвеститорите  
на “Регала инвест” АД

*Уважаеми акционери на “Регала инвест” АД,*

Изготвеният отчет за дейността през 2019 г. има за цел да отрази преди всичко изпълнението на нормативните изисквания, регламентиращи задълженията на “Регала инвест” АД като публично дружество, както и удовлетворяването на изискванията на акционерите. Основните функции, в качеството ми на Директор връзки с инвеститорите, отговарящ пред Общото събрание на акционерите на “Регала инвест” АД, са да съдействам и осигуря добри взаимоотношения между дружеството, неговите акционери и потенциални инвеститори и на коректното изпълнение на задълженията произтичащи от Търговския закон и Закона за публично предлагане на ценни книжа. Общата информация за структурата и неговите акционери, както и за управителните органи на дружеството е предоставена в годишния доклад за дейността на дружеството през 2019 г. За да постигне целите на дружеството и за да гарантира и защити правата и интересите на своите акционери, Съветът на директорите на “Регала инвест” АД провежда политика на добро корпоративно управление. Управленските решения са в интерес на дружеството и неговите акционери и са взети при стриктното спазване на българското законодателство. Основните права, които “Регала инвест” АД гарантира на своите акционери, са: право на редовно и своевременно получаване на информация, свързана с дружеството; правото на участие и глас в общото събрание на акционерите; правото да получат част от печалбата на дружеството под формата на дивидент.

През отчетния период, като Директор за връзки с инвеститорите, съм изпълнявала задълженията си в интерес на всички акционери на дружеството, ползвайки информация, която е достоверна и пълна; осъществявала съм ефективна връзка между Съвета на директорите на “Регала инвест” АД и неговите акционери и лица, проявили интерес да инвестират в дружеството, като съм предоставяла информация относно текущото финансово и икономическо състояние на “Регала инвест” АД, както и всяка друга информация, която имат право да получат по закон като акционери или инвеститори.

Съхранени са пълните протоколи от проведените заседания на Съвета на директорите на “Регала инвест” АД за 2019 г.

През 2019 г. са изпратени всички необходими отчети и уведомления до Централен депозитар, Комисия за финансов надзор, Българска фондова борса и електронните медии.

От водения регистър за изпратените материали, за постъпили искания и предоставена информация, става видно, че за отчетния период писмени искания не са постъпвали.

Отчитайки ролята на акционерите като собственици на самото дружество, както и интересите на потенциалните инвеститори, при изпълнение на функциите си през отчетния период не са възниквали противоречиви и нееднозначни за решаване казуси.

Елена Тодорова  
Директор за връзки с инвеститорите

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'E. Todorova', written over the printed name and title.

ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ОДИТНИЯ  
КОМИТЕТ  
НА „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД, гр. ВАРНА ПРЕЗ 2019 г.

Настоящият Отчет за дейността на Одитния комитет /ОК/ на „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД /дружеството/ е съставен на основание Правилника за дейността на ОК, устава на дружеството, както и в съответствие с разпоредбите на Закона за независимия финансов одит /ЗНФО/, според които Одитния комитет отчита дейността си пред общото събрание веднъж годишно заедно с приемането на годишния финансов отчет.

През 2019 г. членове на Одитен комитет на „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД са: Сава Радославов Коев, Надя Радева Динчева и Светла Захариева Димитрова. Председател на ОК е Светла Димитрова.

В съответствие с разпоредбите на ЗНФО и чл.3 от Правилника за дейността, Одитният комитет изпълнява следните основни функции:

- наблюдава процеса на финансово отчитане;
- наблюдава ефективността на вътрешните контролни системи;
- наблюдава ефективността на системите за управление на рисковете;
- наблюдава дейността по вътрешния одит;
- наблюдава изпълнението на независимия финансов одит, като взема предвид констатациите и заключенията, свързани с обхвата на проверките на вътрешния одит;
- извършва преглед на независимостта на регистрирания одитор на „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД в съответствие с изискванията на закона и Регламент (ЕС) № 537/2014, включително наблюдава целесъобразността на предоставянето на допълнителни услуги от регистрирания одитор на одитираното Дружество.

Одитният комитет извърши преглед на дейността и независимостта на регистрирания одитор „Актив“ ООД; запозна се с приложената от одитора декларация за независимост и счита, че извършените услуги са в съответствие с изискванията за независимост, безпристрастност и липса на конфликт на интереси, съобразно МОС и изискванията на ЗНФО.

Одитният комитет изисква периодично информация от директора за връзки с инвеститорите на „Регала инвест“ АД относно предоставената през годината информация до регулаторния орган - Комисията за финансов надзор. През 2019 г. Комисията за финансов надзор не е констатирала нарушения и не е съставяла актове на ръководството на дружеството.

През 2019 г. в съответствие с изискванията на Закона за публичното предлагане на ценни книжа, „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД е изготвило и представило всички финансови отчети, на Комисията за финансов надзор, на регулирания пазар и на обществеността.

През месец Юли 2020 г. ОК проведе заседание, на което обсъди годишния отчет на „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД за 2020 г. и извърши преглед на финансовото отчитане, системите за вътрешен контрол и управлението на рисковете, съпътстващи дейността на дружеството. На база информацията, с която разполага, ОК счита, че финансовият отчет е пълен и всеобхватен, съобразен с изискванията на НСС, приложими в България и отговаря на реалното състояние на дружеството. Финансово-счетоводната система и счетоводните регистри осигуряват необходимата информация за правилното управление на активите и пасивите на дружеството, както и за своевременно откриване и предотвратяване на евентуални грешки и злоупотреби. Процесите по управление на рисковете са ефективно организирани и осигуряват необходимия контрол от страна на ръководството върху оперативните и пазарни рискове, на които е изложено дружеството.

ОК реши да препоръча на Общото събрание на акционерите да избере за одитор на „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД за 2020 г. „Одиторска компания Добреви“ ООД.

Председател на одитния комитет:



/Светла Димитрова/

**ДОКЛАД**  
**ЗА**  
**ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА**  
**ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ**  
**НА**  
**”РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД за 2019 г.**

Изготвен на основание чл. 12 от Наредба № 48 на Комисията за финансов надзор от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията. Настоящият доклад включва и програма за прилагане на Политиката за възнагражденията, разработена от Съвета на директорите и утвърдена от Общото събрание на акционерите на 23 септември 2013 г.

Настоящият доклад отразява начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана за периода от нейното приемане до края на отчетната година. Отражава фактическото прилагане на критериите за формиране на възнагражденията на членовете на СД на дружеството, залегнали в приетата Наредба № 48 на КФН от 20.03.2013 г. Целта е да привлече и задържи квалифицирани и лоялни членове на съветите и мотивирането им да работят в интерес на дружеството и акционерите, като избягват потенциален и реален конфликт на интереси.

Информация за начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана през 2019 г.

1. Информация относно процеса на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията, включително, ако е приложимо, информация за мандата и състава на комитета по възнагражденията, имената на външните консултанти, чиито услуги са били използвани при определянето на политиката за възнагражденията;

Политиката за възнагражденията на „Регала инвест” АД е разработена от членовете на СД, в съответствие с приетите нормативни актове и Устава на дружеството. Всяко нейно изменение и допълнение се разработва от СД и се утвърждава от Общото събрание на акционерите.

През отчетният период дружеството няма Комитет по възнагражденията, за прилагането на политиката за възнагражденията следи СД.

При разработването на Политиката за възнагражденията членовете на СД не са ползвали външни консултанти.

2. Информация относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителните и контролните органи;

Членовете на Съвета на директорите на „Регала инвест” АД получават само постоянно възнаграждение. Дружеството не предвижда изплащането на допълнително възнаграждение и на променлива част към възнагражденията на членовете на Съвета на директорите.

**3. Информация относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как критериите по чл. 14, ал. 2 и 3 допринасят за дългосрочните интереси на дружеството;**

На този етап „Регала инвест“ АД не предвижда допълнително възнаграждение на членовете на Съвета на директорите като акции на дружеството, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти.

**4. Пояснение на прилаганите методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати;**

Към момента Дружеството не прилага методи за преценка с оглед изпълнение на критериите за постигнатите резултати.

**5. Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати;**

Решението за получаваните възнаграждения е прието от Общото събрание, и не зависят от резултатите от дейността на Дружеството.

**6. Основните плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси и/или на всички други непарични допълнителни възнаграждения;**

Дружеството не прилага схема на изплащане на бонуси и/или на други непарични допълнителни възнаграждения.

**7. Описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информация относно платените и/или дължимите вноски от дружеството в полза на директора за съответната финансова година, когато е приложимо;**

Дружеството не заплаща за своя сметка вноски за допълнително доброволно пенсионно осигуряване на членовете на Съвета на директорите.

**8. Информация за периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения;**

Дружеството не предвижда изплащане на променливи възнаграждения, поради това няма такава информация.

**9. Информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите;**

При прекратяване на договорите с членовете на Съвета на директорите, обезщетения не се предвиждат.

Не е предвидено обезщетение при предсрочно прекратяване на договора с член на Съвета на директорите, включително при предсрочно прекратяване на договора, нито плащания във връзка със срок на предизвестие или във връзка с клаузи, забраняващи конкурентна дейност.

**10. Информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани, при променливи възнаграждения, основани на акции;**

Дружеството не предвижда такъв вид възнаграждения.

11. Информация за политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролните органи след изтичане на периода по т. 10;

Дружеството не следва такава политика, тъй като не предвижда такъв вид възнаграждения.

12. Информация относно договорите на членовете на управителните и контролните органи, включително срока на всеки договор, срока на предизвестие за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване;

Членове на Съветът на директорите на „Регала Инвест” АД са:

Цанко Тодоров Цаков  
Радослав Николов Коев  
Ивайло Иванов Кузманов –Председател  
Надя Радева Динчева

Срока по договорите за управление, подписани с членовете на Съвета на директорите е пет години считано до 10.06.2021 г., а с изпълнителните членове – за неопределено време. Срок на предизвестие за прекратяване е съгласно разпоредбите на КТ. Не се предвиждат обезщетения и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване.

13. Пълния размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролните органи за съответната финансова година;

<i>Получател</i>	<i>Сума в лева</i>	<i>Основание</i>
Цанко Тодоров Цаков – Член на Съвет на директорите и Изпълнителен директор	26 880,00	Годишно възнаграждение за 2019 г.
Радослав Николов Коев – Член на Съвет на директорите и Изпълнителен директор	26 880,00	Годишно възнаграждение за 2019 г.
Ивайло Иванов Кузманов – Председател на Съвет на директорите	6 720,00	Годишно възнаграждение за 2019 г.
Надя Радева Динчева – Член на Съвет на директорите и член на Одитен комитет	7 219,80	Годишно възнаграждение за 2019 г.
Сава Радославов Коев - Член на Одитен комитет	499,80	Годишно възнаграждение за 2019 г.
Светла Захариева Димитрова – Член на Одитен комитет	499,80	Годишно възнаграждение за 2019 г.

Други материални стимули не се предвиждат и не са изплащани.



14. Информация за възнаграждението на всяко лице, което е било член на управителен или контролен орган в публично дружество за определен период през съответната финансова година:

*а) пълния размер на изплатеното и/или начислено възнаграждение на лицето за съответната финансова година;*

<i>Получател</i>	<i>Сума в лева</i>	<i>Основание</i>
Цанко Тодоров Цаков – Член на Съвет на директорите и Изпълнителен директор	26 880,00	Годишно възнаграждение за 2019 г.
Радослав Николов Коев – Член на Съвет на директорите и Изпълнителен директор	26 880,00	Годишно възнаграждение за 2019 г.
Ивайло Иванов Кузманов – Председател на Съвет на директорите	6 720,00	Годишно възнаграждение за 2019 г.
Надя Радева Динчева – Член на Съвет на директорите и член на Одитен комитет	7 219,80	Годишно възнаграждение за 2019 г.
Сава Радославов Коев - Член на Одитен комитет	499,80	Годишно възнаграждение за 2019 г.
Светла Захариева Димитрова – Член на Одитен комитет	499.80	Годишно възнаграждение за 2019 г.

*б) възнаграждението и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата група;*

Не са получавани такива.

*в) възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им;*

Членовете на СД не са получавали възнаграждения под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси.

*г) всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор;*

Няма такива.

*д) платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година;*

През последната финансова година няма платено и/или начислено обезщетение по повод на прекратяване на функциите на член на съвета на директорите.

*е) обща оценка на всички непарични облиги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви "а" - "д";*

Няма такива.

*ж) информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите;*

Няма такива

**15. Информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции:**

*а) брой на предложените опции върху акции или предоставените акции от дружеството през съответната финансова година и условията, при които са предложени, съответно предоставени;*

Няма такива.

*б) брой на упражнените опции върху акции през съответната финансова година и за всяка от тях, брой на акциите и цената на упражняване на опцията или стойността на лихвата по схемата за стимулиране на база акции към края на финансовата година;*

Няма такива.

*в) брой на неупражнените опции върху акции към края на финансовата година, включително данни относно тяхната цена и дата на упражняване и съществени условия за упражняване на правата;*

Няма такива.

*г) всякакви промени в сроковете и условията на съществуващи опции върху акции, приети през финансовата година.*

Няма такива.

**Програма за прилагане на политиката за възнагражденията за следващата финансова година или за по-дълъг период.**

Дружеството приема да следва залегналите в настоящата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите правила, относно изплащането възнаграждения за по-дълъг период - до края на мандата. Управляващите считат, че залегналите в политиката критерии за определяне на възнагражденията към настоящия момент са ефективни, с оглед постигнатите финансови резултати през отчетния период. Членовете на СД приемат, че при рязка промяна във финансово стопанските показатели, независимо дали ще бъдат във възходяща или низходяща посока, Програмата за определяне на възнагражденията ще бъде преразгледана и отразените в нея промени ще бъдат приети по надлежен ред.

Гр.Варна, 27.07.2020 г.

Изпълнителен директор: .....

Цанко Цанков

