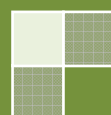


ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

2016 година



Годишният доклад за дейността на "Регала Инвест" АД, гр.Варна за 2017 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 2017 г. и перспективите му за развитие.

07 Март 2018 г.
гр. Варна

Изпълнителен директор:.....
/Цанко Цаков/



Годишният доклад за дейността на Регала Инвест АД, гр.Варна за 2017 година е обсъден, коригиран и приет от Съвета на директорите на свое заседание, проведено на 07.03.2018 г. и отразено в протокол.

07 Март 2018 г.
гр. Варна

Председател на
Съвета на директорите:.....
/Ивайло 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 2017 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 2017 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 2017 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 31.12.2017 г. е представен както следва:

Акционери:	Брой акции	Участие в капитала:
РОСИМ ЕООД	6 925 576	37.58 %
С И Р ЕООД	6 890 709	37.39 %
УПФ СЪГЛАСИЕ	1 286 327	6.98 %
ЦЕНТРАЛНА КООПЕРАТИВНА БАНКА АД	1 825 800	9.91%
РЕГАЛА ИНВЕСТ АД	83 180	0,45 %
ДРУГИ АКЦИОНЕРИ С ПОД 5 %	1 417 142	7.69 %
Общо:	18 428 734	100.00%

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

Към 31.12.2017 г. Съвета на директорите на дружеството е в състав:

Цанко Тодоров Цаков;
Ивелина Белева Рахнева;
Сава Радославов Коев;
Ралица Александрова Коренчева;

и се представлява от изпълнителни директори Цанко Тодоров Цаков и Ивелина Белева Рахнева – само заедно.

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

На извънредно Общо събрание, проведено на 20.02.2018 г., бе взето решение за промени в състава на Съвета на директорите. Бяха освободени като членове на Съвета на директорите Ивелина Белева Рахнева, Сава Радославов Коев и Ралица Александрова Коренчева и избрани трима нови членове: Радослав Николов Коев, Надя Радева Динчева и Ивайло Иванов Кузманов. Промените са вписани в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 26.02.2018 г. под номер 20180226120815.

Изпълнителни директори към 31.12.2017 г. са Цанко Тодоров Цаков и Ивелина Белева Рахнева, които представляват дружеството само заедно, а към момента на изготвянето на отчета - Цанко Тодоров Цаков и Радослав Николов Коев, които представляват дружеството 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:

Име	Тип свързано лице	Тип сделка
Цанко Тодоров Цаков	Изп.директор и член на СД	Възнаграждения по договор за управление – 9.6 хил. лв.
Ивелина Белева Рахнева	Изп.директор и член на СД	Възнаграждения по договор за управление – 9.6 хил. лв.
Сава Радославов Коев	Член на СД и на ОК	Възнаграждения по договор за управление – 3.8 хил. лв.
Ралица Александрова Коренчева	Член на СД	Възнаграждения по договор за управление – 3.6 хил. лв.

Наименование на свързаното лице	Описание на типа свързаност
Росим ЕООД	Акционер
СИР ЕООД	Акционер
Галатекс АД	Асоциирано предприятие
Цанко Тодоров Цаков	Ключов управленски персонал
Ивелина Белева Рахнева	Ключов управленски персонал
Сава Радославов Коев	Ключов управленски персонал
Ралица Александрова Коренчева	Ключов управленски персонал

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 2017 г. дружеството няма реализирани приходи от основната дейност.

Отчетените през 2017г. приходи са от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти - 386 хил.лв.

През отчетния период 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 31.12.2017 г. натрупаните разходи за незавършено производство са в размер на 37 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.

➤ 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:

Систематичните рискове са свързани с общото състояние на икономиката. Дружеството не би могло да влияе върху тях, но би могло да ги отчете и да съобрази дейността си с тях. Те се пораждат от външни фактори и са свързани с макроикономическата среда, политическите процеси, протичащи в страната и света като цяло, регионалното развитие и др. Основните инструменти за контрол върху систематичните рискове са събирането, систематизирането и анализирането на информация, както и използването на независими проучвания и прогнози за състоянието на икономическата и политическата системи в страната и региона, както и на тенденциите в световен мащаб и адаптирането на дейността на Дружеството към текущите и очакваните бъдещи условия на средата.

✓ 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 набеязаните 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, политическият риск зависи от мерките, които правителството предприема за противодействие и за ограничаване на негативните ефекти от кризата. Икономическата и фискална политика на правителството е насочена към:

- постигане на трайна 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 големи енергийни и инфраструктурни проекти, тъй като те са пряко зависими от подкрепата на правителствения орган. Политическата несигурност кара правителството да се концентрира върху популистки мерки с цел да се хареса на избирателите за сметка на разходи, които да доведат до растеж в по-дългосрочен план. Бюджет, който да се хареса на всички – и на протестиращите за повече социални помощи, и на протестиращите за по-малко корумпирана държава, и на бизнеса. На пръв поглед с финансовата рамка на държавата за следващите години правителството се е опитало да постигне точно това: да увеличи социалните плащания, като едновременно с това маркира намерения за реформи в администрацията, образованието и здравеопазването.
- *Бавното възстановяване от икономическата криза*. В тази насока следва да се обърне внимание на: действителния растеж – дали ще отговори на правителствените прогнози; очакваното покачване на износа; възможността на правителството да взема изгодни заеми на международните пазари; полаганите усилия за умерено възстановяване на вътрешното потребление;
- *Извършените реформи и оптимизирането на процеса по усвояване на средства от ЕС*. Наблюдение на: реформите в неефективните пенсионно-осигурителни системи, здравната система и образованието; административната координация при финансирането на проекти от ЕС, подобряване процеса на отпускане, координиране и управление на средствата по европейски програми;
- *Борбата срещу корупционните практики и организираната и битова престъпност* - резултатите рефлектират върху доверието на Европа и чуждестранните инвеститори;
- Оценката на международните рейтингови агенции за стабилността на публичните финанси на страната.
- Правителствата се ангажират с деклариране, че ще продължават да провежда консервативна и дисциплинирана фискална политика, поддържаща референтни нива на бюджетен дефицит и стабилност в трансфера на публични финанси.

На база посоченото и познаването на политическата среда в страната, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме политическия риск като **среден**.

✓ **Макроикономически рискове:**

Икономиката на България като малка държава е силно зависима от европейската и световната икономика. Подобренито на водещите индикатори за еврозоната формират очаквания за нейното бавно и постепенно възстановяване. В краткосрочен план вътрешното търсене се очаква да бъде благоприятно повлияно от забавянето на инфлационните процеси.

Конюктурноводещите индикатори показаха известно подобрене през последните месеци, но основните пазарни движещи сили се очаква да останат силно променливи. Темповете на възстановяване на световната икономика се очаква да останат умерени. В същото време, с



нарастване на структурните предизвикателства, икономическата активност в развиващите се страни показва известна загуба на инерция.

Пазарните обеми, както и маржове се очаква да продължат да бъдат под натиск, независимо от очакваното възстановяване на икономиката.

Очакванията за бизнес климата са предпазливо оптимистични.

Най-голяма все още част от икономическия растеж се дължи на ударното усвояване на европейски средства.

Според министерство на финансите, рамката на бюджета за 2017г. „е изготвена на база консервативна прогноза за основните макроикономически показатели“.

➤ **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.

Поскъпването на долара влияе пряко върху стойността на номиналния внос и износ, като от гледна точка на българската икономика оскъпява вноса в долари. Положителните ефекти за икономиката на България от обезценяването на еврото спрямо долара са по-значими от негативните. В търговията си с трети страни България се разплаща най-често в долари, делът на които е значително по-висок от средния за еврозоната, а делът на доларовите разплащания при вноса е по-голям от този при износа. Поскъпването на долара спрямо еврото ще доведе до влошаване на условията на търговия за България с държави извън ЕС при запазване на цените на суровините на същото ниво. Негативният ефект от поскъпването на долара върху условията на търговия обаче се компенсира частично от реакцията на доларовите цени на суровините спрямо динамиката на курса на долара, която е низходяща. България е нетен вносител на първични стоки, каквито са металите и храните, и че делът на разплащанията в долари във вноса е по-висок от този в износа, БНБ очаква поскъпването на долара спрямо еврото да влоши за България условията на търговия за тази група стоки.

От друга страна, в зависимост от степента, в която по веригата на предлагането по-високите вносни цени се пренасят в страната, може да се очаква повишаване на крайните цени и/или понижаване на печалбите на фирмите.

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

➤ **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. Средногодишната инфлация остана ниска под влияние на благоприятната конюнктура на международните пазари на суровини. Цената на петрола пада поради факта, че държавите в ОПЕК и извън картела се задължават да споразумението за понижение на добива, което влиза в сила от 1 януари 2017 г. Свиването на продукцията в рамките на общо 1,8 млн. барела дневно ще бъде осъществено на няколко етапа. Това косвено се отразява и върху цените на горивата, а оттам върху разполагаемия доход на хората, които могат да купуват стоки и услуги с по-висока добавена стойност. Това положение може да е временно предвид несигурната политическа обстановка в Близкия изток, която би довела до повишаване цената на петрола.

Слаб оптимизъм дава Българската енергийна борса, която реално заработи от началото на годината. Възможността за сключване на двустранни договори на борсата ще увеличи търгуваните количества, а се очаква това да се отрази и на цената - в посока надолу. Но съществува опасност от

структурни изкривявания на енергийния пазар, а от там и промяна в логиката на икономическия живот.

В същото време ниският икономически растеж на българската икономика запазва базисната инфлация на ниско равнище към днешна дата, тъй като домакинствата се адаптираха към несигурната икономическа среда и продължават да спестяват, свивайки вътрешното потребление.

Годишна инфлация, измерена чрез Индекс на потребителските цени, по години										
2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.
12.50%	7.80%	0.60%	4.50%	2.80%	4.20%	-1.60%	-0.90%	-0.40%	-0.80%	2,1%

Източник: НСИ

Силно негативен момент както за икономиката, така и за бюджета е, че страната още не е излязла от дефлационните процеси. Според МФ вече има сигнали за оттласкване, най-вече заради повишените цени на електроенергията. Повишаването на инфлационните очаквания предполага засилване на инвестициите в икономиката и нарастване на търсенето на работна ръка, което вече се забелязва.

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

➤ **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.

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


➤ **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.

Прогнозите на експертите за 2017г. са икономиката ще продължи да расте макар и леко да забавя темпото, постигнато през последните две години. И ако през изминалата 2017 г. напредъкът се е движел основно от износ и потребление, очакванията за 2018 г. са водещо да е вътрешното търсене. Аргументът - подобрени условия на пазара на труда. В допълнение лихвите по кредити и депозити ще останат ниски, като очакванията са заемите за фирмите и домакинствата да нараснат с по-високи темпове през новата година, което също ще повлияе на потреблението. То от своя страна ще доведе до умерена, но положителна инфлация през новата 2018 г. Очакванията са тя да бъде допълнително подкрепена и от по-високите цени на петрола след срещата на ОПЕК в края на ноември миналата година. Прогнозите са за забавяне на ръста на износа, което може да има относително негативно влияние върху някои от експортните сектори в икономиката.

Ако има двигател на икономиката, който през последната година не се активира, това са инвестициите. Очакванията обаче са през 2018 г. да има леко ускорение - заради еврофондовете и ниската цена на кредита. Според някои анализатори политическата несигурност може да отложи този процес за по-късен момент от годината. Други са по-оптимистично настроени – виждат политическите промени като шанс да се поведе дискусия за устойчиво развитие на страната - например как ръстът на икономиката да е по-бърз, по-балансиран и да се усеща от повече хора.

В същото време външните рискове за икономиката остават същите като през 2017 г. - свързани с пониския икономически растеж в Китай, забавяне на еврозоната и продължаващо влошаване на икономиката на Турция.



Очакванията на повечето икономисти и организации са през 2018 г. БВП на България да расте с между 3.7% и 4.4%. Има и по-оптимистични прогнози, тъй като според анализатори икономическият цикъл на България все още е във фаза на растеж, а пикът ѝ ще е към края на 2018 г.

*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.

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 **без риск**.*

✓ **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 оперативно 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 **нисък**.*

✓ **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 задължността 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.

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.

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с ниска степен на ликвидност. Дългите срокове за реализация на инвестицията са свързани с нерегулярни парични потоци, което би могло да доведе до затруднения при уреждането на текущите задължения на Дружеството. За да се гарантира ликвидността е необходимо внимателно да се анализира паричната позиция, възможностите за привличане на капитал от външни източници, както търсене на резерви вътре в самото Дружество. „Регала инвест“ АД поддържа високо ниво на ликвидност, като предприетите мерки за осигуряването ѝ са в две основни насоки – поддържане на оптимална касова наличност като основен вътрешен източник на ликвидност и осигуряване на привлечени средства от външни източници чрез сключени договори за заеми.

*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 07.07.2018 г. , като погасяването става еднократно, в края на периода.

*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 реализира приходи от продажба на продукти и услуги оценяваме рисковете, свързани с продуктите и пазарите като: **без риск**.

✓ **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 2017 г. спрямо 2016 г. са както следва:

(хил.лв.)

№:	Показатели:	2017	2016	2017/2016	
		година	година	стойност	процент
1	Финансов резултат	8	17	-9	-52,9%
2	Нетни приходи от продажби	0	0	0	0,0%
3	Общо приходи от оперативна дейност	386	404	-18	-4,5%
4	Общо приходи	386	404	-18	-4,5%
5	Общо разходи за оперативна дейност	89	89	0	0,0%
6	Общо разходи	378	387	-9	-2,3%
7	Собствен капитал	23 735	23 727	8	0,0%
8	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	3 141	2 764	377	13,6%
9	Обща сума на активите	26 876	26 491	385	1,5%
10	Краткотрайни активи	179	180	-1	-0,6%
11	Краткосрочни задължения	3 141	2 764	377	13,6%
12	Краткосрочни вземания	139	134	5	3,7%
13	Краткосрочни финансови активи (без парични средства)	0	0	0	0,0%
14	Парични средства	5	11	-6	-54,5%
15	Материални запаси	35	35	0	0,0%
16	Дългосрочни задължения	0	0	0	0,0%
Рентабилност:					
17	Коеф. на рентабилност на приходите от продажби (1/2)	-	-	-	-
18	Коеф. на рентабилност на собствения капитал (1/7)	0,0003	0,0007	-0,0004	-53,0%
19	Коеф. на рентабилност на пасивите (1/8)	0,0025	0,0062	-0,0036	-58,6%
20	Коеф. на капитализация на активите (1/9)	0,0003	0,0006	-0,0003	-53,6%
Ефективност:					
21	Коеф. на ефективност на разходите (4/6)	1,0212	1,0439	-0,0228	-2,2%
22	Коефициент на ефективност на разходите от оперативна дейност (3/5)	4,3371	4,5393	-0,2022	-4,5%
Ликвидност:					
23	Коеф. на обща ликвидност (10/11)	0,0570	0,0651	-0,0081	-12,5%
24	Коеф. на бърза ликвидност (12+13+14)/11	0,0458	0,0525	-0,0066	-12,6%
25	Коеф. на незабавна ликвидност (13+14)/11	0,0016	0,0040	-0,0024	-60,0%
26	Коеф. на абсолютна ликвидност (14/11)	0,0016	0,0040	-0,0024	-60,0%
Финансова автономност:					
27	Коеф. на финансова автономност (7/8)	7,5565	8,5843	-1,0278	-12,0%
28	Коеф. на платежеспособност (9/8)	8,5565	9,5843	-1,0278	-10,7%

	2017	2016
Общо приходи от оперативна дейност	386,00	404,00
Общо разходи за оперативна дейност	89,00	89,00



(хил.лв.)

	2017	2016
Общо приходи	386	404
Общо разходи	378	387
Финансов резултат	8	17



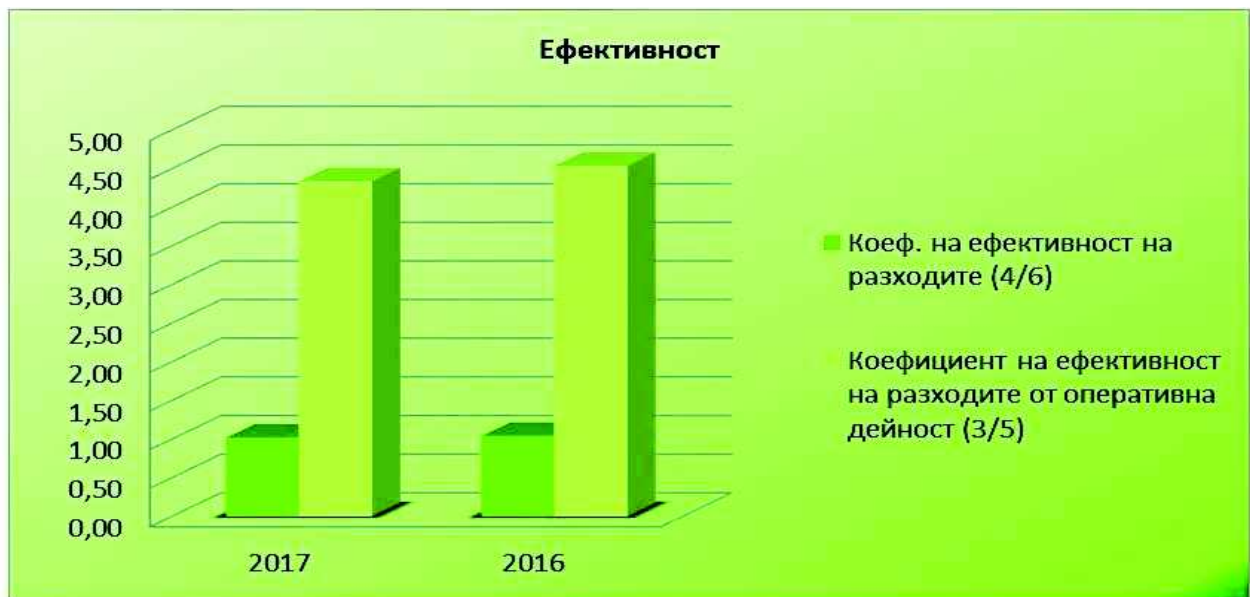
	2017	2016
Коеф. на финансова автономност (7/8)	7,56	8,58
Коеф. на платежоспособност (9/8)	8,56	9,58



	2017	2016
Коеф. на рентабилност на приходите от продажби (1/2)	-	-
Коеф. на рентабилност на собствения капитал (1/7)	0,000	0,001
Коеф. на рентабилност на пасивите (1/8)	0,003	0,006
Коеф. на капитализация на активите (1/9)	0,000	0,001



	2017	2016
Коеф. на ефективност на разходите (4/6)	1,021	1,044
Коефициент на ефективност на разходите от оперативна дейност (3/5)	4,337	4,539



	2017	2016
Коеф. на обща ликвидност (10/11)	0,057	0,065
Коеф. на бърза ликвидност (12+13+14)/11	0,046	0,052
Коеф. на незабавна ликвидност (13+14)/11	0,002	0,004
Коеф. на абсолютна ликвидност (14/11)	0,002	0,004



Стойността на дружеството за 2017 г. спрямо 2016 г. е както следва:

(лева)

	2017	2016
Стойност на 100% от собствения капитал	23 735 000	23 727 000
Брой акции	18 428 734	18 428 734
Стойност на 1 акция	1,29	1,29



(лева)

	2017	2016
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	2017	2016
Общо, в т.ч.	7	5
Ръководители	6	4
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 2017 г.



- 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	2017	2016
Средносписъчен състав	7	5
Нетни приходи от продажби	0	0
Нетни приходи от продажби / 1 лице	0	0



➤ **Рентабилност на труда:**

(хил.лв.)

Рентабилност на труда		
Години	2017	2016
Средносписъчен състав	7	5
Финансов резултат	8	17
Финансов резултат / 1 лице	1	3



➤ Издръжка на едно лице от средносписъчния състав на персонала:

(хил.лв.)

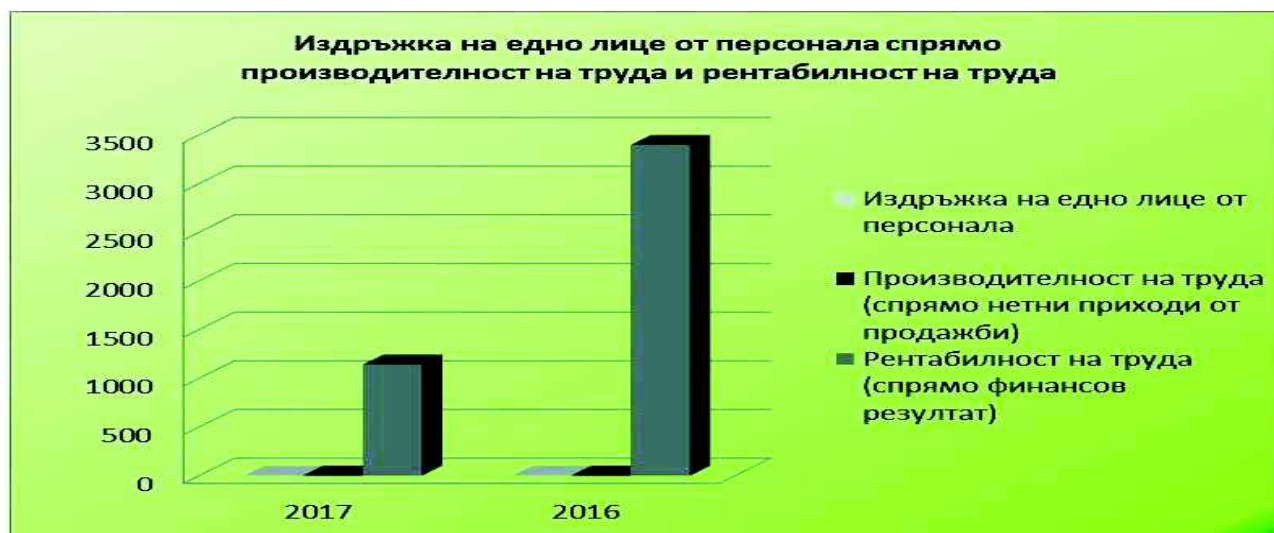
Издръжка на едно лице от средносписъчния състав на персонала		
Година	2017	2016
Персонал	7	5
Възнаграждения и осигуровки*	40	40
Издръжка на 1 лице, лв.	5.71	8.00
* От отчета за приходите и разходите		



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

(лева)

Година	2017	2016
Издръжка на едно лице от персонала	5.71	8.00
Производителност на труда (спрямо нетни приходи от продажби)	0	0
Рентабилност на труда (спрямо финансов резултат)	1 143	3 400



➤ **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.

Всички данни и стойности, използвани при изчисление на финансовите и нефинансовите показатели са представени в годишния финансов отчет на „РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД за 2017 г. и всички от съществено значение разяснения по отношение на сумите на разходите са оповестени в приложението към годишния финансов отчет.

IV. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ (съгл. чл. 39, т.5 от ЗС)

През 2017 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 2017 г. в „РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД не са настъпили важни събития, освен посочените по-долу:

На извънредно Общо събрание, проведено на 20.02.2018 г., бе взето решение за промени в състава на Съвета на директорите. Бяха освободени като членове на Съвета на директорите Ивелина Белева Рахнева, Сава Радославов Коев и Ралица Александрова Коренчева и избрани трима нови членове: Радослав Николов Коев, Надя Радева Динчева и Ивайло Иванов Кузманов. Промените са вписани в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 26.02.2018 г. под номер 20180226120815.

Изпълнителни директори към момента на изготвянето на отчета са Цанко Тодоров Цаков и Радослав Николов Коев, които представляват дружеството заедно и поотделно.

**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.
Салдо на 01 януари 2016	(30 880)	(59)
Обратно изкупени собствени акции	(52 300)	(102)
Разходи по обратно изкупени собствени акции	-	-
Продадени обратно изкупени собствени акции	-	-
Салдо на 31 декември 2016	(83 180)	(161)
Салдо на 01 януари 2017	(83 180)	(161)
Обратно изкупени собствени акции	-	-
Разходи по обратно изкупени собствени акции	-	-
Продадени обратно изкупени собствени акции	-	-
Салдо на 31 Декември 2017	(83 180)	(161)

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 2017 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 2017 г. са получени заеми от свързани лица, подробно оповестени в годишния финансов отчет на Дружеството, общо в размер на 510 хил.лв.

През отчетната 2017 г. „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД няма сключени други съществени сделки.

**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	Други свързани лица	-	Договор за заем от 05.07.2017г.	250 хил.лв. (в т.ч. 5 хил.лв. лихви)
Получен заем	СИР ООД	Други свързани лица	-	Договор за заем от 05.07.2017г.	247 хил.лв. (в т.ч. 2 хил.лв. лихви)
Получен заем	Цанко Тодоров Цаков	Управленски персонал	-	Договор за заем от 30.06.2017г.	20 хил. лв.

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
Недвижими имоти			
Земи	Гр.Варна	24 323 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 31.12.2017 г. "Регала инвест" АД има разрешен банков кредит-овърдрафт, както следва:

- Дата на договор – 07 Юли 2014 г.;
- Размер на разрешения лимит към 31.12.2017 г. – до 1 650 хил. евро;
- Срок на погасяване – 07.07.2018 г., еднократно в края на периода;
- 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 24 323 хил.лв.;
 - втора по ред договорна ипотека върху недвижимите имоти - земи, собственост на Дружеството, с балансова стойност в размер на 24 323 хил.лв.;
 - трета по ред договорна ипотека върху недвижимите имоти - земи, собственост на Дружеството, с балансова стойност в размер на 24 323 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 съдлъжници по кредита са "СИР" ЕООД и "Росим" ЕООД.

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

Сключените от Дружеството заеми със свързани лица са подробно оповестени в поясненията към годишния финансов отчет.

Контрагенти	Стойност хил.лв.	До 1г.	Над 1 г.	Непогасена главница	Лихвен %
Несвързани лица	2 850	2 850	-	2 850	7,5 %
Свързани лица	510	510	-	249	4 %
Общо:	3 360	3 360	-	3 095	7,5 %

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.

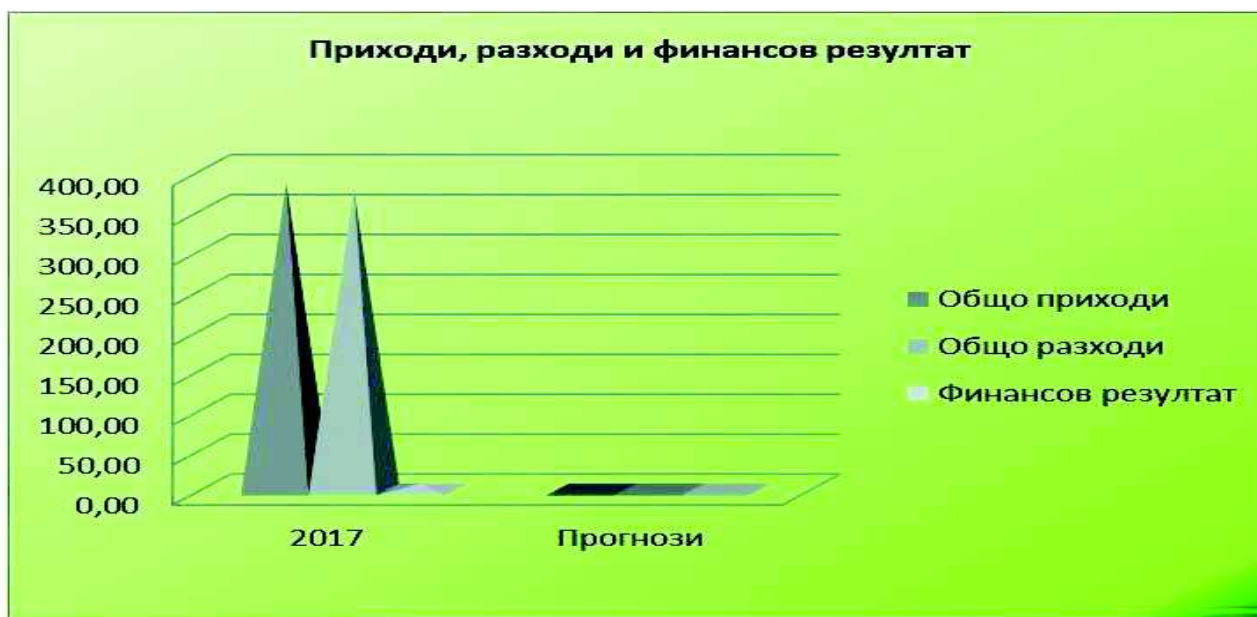
XIV. ИЗПОЛЗВАНЕ НА СРЕДСТВАТА ОТ ИЗВЪРШЕНА НОВА ЕМИСИЯ ЦЕННИ КНИЖА ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ГОДИНА (съгл. т. 10 от Приложение № 10)

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 И ПО-РАНО ПУБЛИКУВАНИ ПРОГНОЗИ ЗА ТЕЗИ РЕЗУЛТАТИ (съгл. т. 11 от Приложение № 10)

(хил.лв.)

N:	Показатели:	2017	Прогнози	Съотношение	
				стойност	процент
1	Общо приходи	386	0	0	0,0%
6	Общо разходи	378	0	0	0,0%
7	Финансов резултат	8	0	0	0,0%



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	2 850 хил.лв.	07.07.2018г.
Търговски задължения	4 хил.лв.	м.01.2018г.
Задължения към свързани лица	265 хил.лв.	м.07-м.12.2018г.
Задължения към персонал и осигурителни институции	7 хил.лв.	м.01.2018г.
Данъчни задължения	15 хил.лв.	м.01.2018г.

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>
134 хил.лв.	5 хил.лв.	3 141 хил.лв.

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

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. Предвид, че дружеството обслужва кредита си редовно и е лоялен клиент, 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 ЕООД и РОСИМ ЕООД. Ръководството е получило уверение от тях, че ако по някакви причини РЕГАЛА ИНВЕСТ АД се окаже в невъзможност да осигурява само средствата, необходими за дейността си, същите ще предоставят нужното финансиране. 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	377 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 2017 г., са:

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

През отчетната 2017 г. в не са настъпили промени в управителните и надзорните органи на „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД

На извънредно Общо събрание, проведено на 20.02.2018 г., е взето решение за промени в състава на Съвета на директорите. Освободени са като членове на Съвета на директорите Ивелина Белева Рахнева, Сава Радославов Коев и Ралица Александрова Коренчева и са избрани трима нови членове: Радослав Николов Коев, Надя Радева Динчева и Ивайло Иванов Кузманов. Промените са вписани в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 26.02.2018 г. под номер 20180226120815.

Изпълнителни директори към 31.12.2017 г. са Цанко Тодоров Цаков и Ивелина Белева Рахнева, които представляват дружеството само заедно, а към момента на изготвването на отчета Цанко Тодоров Цаков и Радослав Николов Коев, които представляват дружеството заедно и поотделно.

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 получените възнаграждения на членовете на управителните и контролните органи на „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД:

Получател	Сума в лева	Основание
Цанко Тодоров Цаков – Председател на Съвет на директорите до 26.02.2018 г. и Изпълнителен директор	9 600	Годишно възнаграждение за 2017 г.
Ивелина Белева Рахнева – Член на Съвет на директорите и Изпълнителен директор до 26.02.2018 г.	9 600	Годишно възнаграждение за 2017 г.
Ралица Александрова Коренчева - Член на Съвет на директорите до 26.02.2018 г.	3 557	Годишно възнаграждение за 2017 г.

Сава Радославов Коев - Член на Съвет на директорите и член на Одитен комитет до 26.02.2018 г.

3822

Годишно възнаграждение за 2017 г.

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:**

Име, презиме, фамилия	Брой акции	Номинална стойност	% от капитала
Цанко Тодоров Цаков - като едноличен собственик на Росим ЕООД	6 925 576	6 925 576	37.58 %

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:**

Име, презиме, фамилия	Брой акции	Цена на прехвърляне	Освнение за придобиване
Цанко Тодоров Цаков - като едноличен собственик на Росим ЕООД	3 307 566	2,60	Покупка

През отчетния период Росим ЕООД е придобило 3 307 566 бр. акции от капитала на „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД, с което увеличава дяловото си участие със 17.95 % спрямо 31.12.2016 г.

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:

Член на СД	Дружество	Участие в капитала	Участие в управлението
Цанко Тодоров Цаков	Росим ЕООД	100%	управител
	Ка Инженеринг ООД	50%	-
	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
	Сдружение "Спортен клуб Викинг"	-	председател
	Сдружение "Българска асоциация за развлекателни и хазартни игри"	-	Член на колективен орган на управление
	Златни пясъци АД	-	Член на управителен съвет
	Сдружение "Българска федерация по панкратион"	-	Член на управителен съвет
ПП "Отечество"	-	Член на колективен орган на управление	
Ивелина Белева Рахнева	Ивеста консулт ЕООД	100%	Управител
Сава Радославов Коев	СИР ЕООД	-	Управител

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 ВСИЯЩИ 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. Към 31 декември 2017 г. дружеството разполага както с привлечени, така и със собствени средства в размер на 185 хил. лв. 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
2018 – 2020 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-върдрафт. Подробна информация за параметрите на кредита и предоставените обезпечения е оповестена в поясненията към годишния финансов отчет.

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

Средната борсова цена на акция на дружеството към 01.01.2017 г. е 2,00 лв., а към последния работен ден на 2017 г. е 2,60 лв.

Важни събития за периода 01 Януари 2017 г. до 31 Декември 2017 г.:

На 07/03/2017

На заседание на Съвета на директорите е одобрен Годишния финансов отчет и Доклада за дейността на дружеството за 2016 г.

На 03/05/2017

На заседание на Съвета на директорите е взето решение за свикване на редовно Общо събрание на акционерите на 12.06.2017 г. при следния дневен ред:

1. Приемане на годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2016 г.
2. Приемане на доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет на Дружеството за 2016 г.
3. Приемане на одитирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2016 г.
4. Отчет за дейността на директора за връзки с инвеститорите през 2016 г.
5. Отчет за дейността на одитния комитет на Дружеството през 2016 г.
6. Отчет за прилагане на Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Регала Инвест“ АД през 2016 г.
7. Приемане на решение за потвърждаване на всички управленски действия и решения на членовете на съвета на директорите за периода 01.01.2016 г.- 31.12.2016 г. включително.
8. Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2016 г.
9. Избор на регистриран одитор на Дружеството за проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2017 г.
10. Приемане на решение за разпределяне на финансовия резултат на Дружеството за 2016 г.
11. Приемане на решение за освобождаване на членовете на досегашния одитен комитет.
12. Приемане на решение за избор на одитен комитет и определяне на мандата му и възнагражденията на членовете на Одитния комитет.
13. Приемане на статут на Одитния комитет съобразно изискванията на Закона за независимия финансов одит.

На 12/06/2017

На проведено Общо събрание на акционерите бяха взети следните решения:

ОСА прие Годишния финансов отчет и доклада за дейността на дружеството за 2016 г.; избра за одитор на дружеството за 2017 г. одиторско предприятие „Актив“ ООД, със седалище и адрес на управление: гр. Варна 9000, ул. „Дунав“ № 5, вписано в търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 813194075; освободи досегашните членове на одитния комитет на дружеството и избра нови, съобразно изискванията на Закона за независимия финансов одит.



На 06/07/2017

Подписан е анекс към договор за кредит-овърдрафт, който дружеството ползва. Срокът на договора е удължен до 07.07.2018 г.; редовната годишна лихва е променена, като новата е в размер равен на сбора от БЛП (4%) плюс надбавка 3,5 пункта; разрешения лимит е намален на 1 400 000 евро.

На 15/08/2017

На проведено заседание на Съвета на директорите на „Регала Инвест“ АД е взето решение дружеството да кандидатства пред ТБ ЦКБ Ад и да участва в процедура за предоговаряне на ползвания от дружеството кредит – овърдрафт, като се променят следните параметри:

- Да се увеличи разрешения лимит за ползване на овърдрафта с 250 000 EUR, като действащият лимит стане 1 650 000 EUR, със срок на ползване до 07.07.2018г.
- За обезпечаването на увеличението да се учреди трепо по ред договорна ипотека (при първа и втора по ред по същия кредит) на притежаваните от „Регала Инвест“ АД недвижими имоти.
- Като допълнително обезпечение по кредита да се учреди първи по ред особен залог върху притежаваните от „Регала Инвест“ АД 101 891 бр. поименни безналични акции, с бал. Стойност 2 288 хил. лв., представляващи 45% от капитала на „Галатекс“ АД.

На 21/09/2017

Подписан е анекс към договор за кредит-овърдрафт, който дружеството ползва. Срокът на договора се запазва /до 07.07.2018 г./; редовната годишна лихва не е променена; разрешения лимит е увеличен на 1 650 000 евро.



9000 Варна, ул. "Дунав" № 5,
тѐл.: 052/ 66 07 00, 66 07 22,
факс: 052/ 66 07 30, 66 07 31
e-mail: activ@activ.bg;
<http://www.activ.bg>

MEMBER OF ACTIVITY NATIONAL NETWORK

До
акционерите
на " Регала инвест "АД

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на "Регала инвест"АД („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2017г. 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, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2017 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 мнение

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 *Етичния кодекс на професионалните счетоводители* 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 мнение.

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. Ние не сме установили ключови одиторски въпроси, които да бъдат комуникирани в нашия доклад.

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.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

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.
- достигаем 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 последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други законови 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 и декларацията за корпоративно управление, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните 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.

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) 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 предложенията 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 Приложения 23, 24 и 30 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 приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2017 г., 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 2017г., 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 2017 г. на "Регала инвест"АД („Дружеството“) от общото събрание на акционерите, проведено на 12.06.2017г., за период от една година. Одиторският ангажимент е поет с Писмо за поемане на одиторски ангажимент от 24.08.2017г.
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2017 г. на Дружеството представлява пети 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, които не са посочени в доклада за дейността или финансовия отчет на Дружеството.

Одиторско дружество
“АКТИВ” ООД,
гр.Варна, ул.“Дунав“N: 5



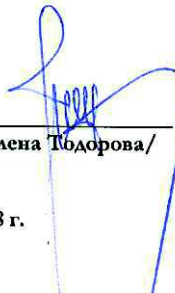
.....
Регистриран одитор, отговорен за одита (диплом №0598): Костадинка Коева

.....
Управител: Симеон Симов

Дата: 27 март 2018г.

Отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснения	31 декември 2017 '000 лв.	31 декември 2016 '000 лв.
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	6	86	86
Инвестиционни имоти	7	24 323	23 937
Дългосрочни финансови активи	8	2 288	2 288
Нетекущи активи		26 697	26 311
Текущи активи			
Незавършено производство	9	35	35
Търговски и други вземания	10	139	134
Пари и парични еквиваленти	11	5	11
Текущи активи		179	180
Общо активи		26 876	26 491
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	12.1	18 429	18 429
Изкупени собствени акции	12.2	(161)	(161)
Резерви	12.3	2 371	2 371
Неразпределена печалба	-	3 096	3 088
Общо собствен капитал		23 735	23 727
Пасиви			
Текущи			
Задължения по заеми към банки	13,30	2 850	2 759
Задължения към персонала и осигурителни институции	14.2	7	2
Търговски задължения	15	4	2
Краткосрочни задължения към свързани лица	24,30	265	1
Данъчни задължения	16	15	
Текущи пасиви		3 141	2 764
Общо пасиви		3 141	2 764
Общо собствен капитал и пасиви		26 876	26 491

Съставил: 
 /Елена Тодорова/

Изпълнителен директор: 
 /Тзанко Тзаков/

Дата: 07.03.2018 г.

ЗАБЕРИЯ:
 Регистриран одитор №0598
 Костадинка Кова
 Управител: Симеон Симов




Поясненията към финансовия отчет от стр. 5 до стр. 46 представляват неразделна част от него.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснения	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	17, 28.2	386	404
Разходи за външни услуги	18	(20)	(20)
Разходи за персонала	14.1	(40)	(40)
Други разходи	19	(29)	(29)
Печалба от оперативна дейност		297	315
Финансови разходи	20	(289)	(298)
Печалба преди данъци		8	17
Разходи за данъци върху дохода	21	-	-
Печалба за годината		8	17
Друг всеобхватен доход		0	0
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		0	0
Общо, всеобхватен доход за годината		8	17
Печалба/ Загубана акция /лв./:	22	0,00	0,00

Съставил: 
/Елена Тодорова/

Изпълнителен директор: 
/Цанко Цаков/

Дата: 07.03.2018г.

ЗАБЕЖИЛ:
Регистриран одитор №0588
Костаринка Коева
Управител: Симеон Симев




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
Сaldo към 01 януари 2017 г.	18 429	(161)	2 371	3 088	23 727
Изкупени собствени акции					-
Печалба за годината				8	8
Друг всеобхватен доход					-
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	8	8
Сaldo към 31 декември 2017г.	18 429	(161)	2 371	3 096	23 735

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Изкупени собствени акции	Резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Сaldo към 01 януари 2016 г.	18 429	(59)	2 371	3 071	23 812
Изкупени собствени акции		(102)			(102)
Печалба за годината				17	17
Друг всеобхватен доход					-
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	17	17
Сaldo към 31 декември 2016г.	18 429	(161)	2 371	3 088	23 727

Съставил:  /Елена Тодорова/

Изпълнителен директор:  /Тзанко Тзаков/

Дата: 07.03.2018г.


ЗАБЕРИЛ:
 Регистриран одитор №00398
 Костадинка Кюева
 Управител: Симеон Симов



Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснения	2017	2016
		'000 лв.	'000 лв.
Оперативна дейност			
Плащания към доставчици		(25)	(47)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(25)	(45)
Плащания за данъци		(14)	(29)
Други постъпления от оперативна дейност		-	2
Паричен поток от оперативна дейност		(64)	(119)
Инвестиционна дейност			
Финансова дейност			
Изкупени собствени акции		-	(102)
Получени заеми	30	1 101	479
Плащания по получени заеми	30	(764)	-
Плащания на лихви		(254)	(269)
Други плащания за финансова дейност		(25)	(31)
Паричен поток от финансова дейност		58	77
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		(6)	(42)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода		11	53
Пари и парични еквиваленти в края на годината	11	5	11

Съставил: 
 /Елена Тодорова/

Изпълнителен директор: 
 /Панко Цаков/

Дата: 07.03.2018г.

ЗАБЕРИЛ:
 Регистрарен одитор №00008
 Костадинка Кочева
 Управител: Симеон Симов



Поясненията към финансовия отчет от стр. 5 до стр. 46 представяват неразделна част от него.

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

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 31.12.2017 г. Съвет на директорите е в състав както следва:

- Цанко Тодоров Цаков
- Ивелина Белева Рахнева
- Сава Радославов Коев
- Ралица Александрова Коренчева

На извънредно Общо събрание, проведено на 20.02.2018 г., бе взето решение за промени в състава на Съвета на директорите. Бяха освободени като членове на Съвета на директорите Ивелина Белева Рахнева, Сава Радославов Коев и Ралица Александрова Коренчева и избрани

трима нови членове: Радослав Николов Коев, Надя Радева Динчева и Ивайло Иванов Кузманов. Промените са вписани в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 26.02.2018 г. под номер 20180226120815.

Изпълнителни директори към 31.12.2017 г. са Цанко Тодоров Цаков и Ивелина Белева Рахнева, които представляват дружеството само заедно, а към момента на изготвянето на отчета - 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 31.12.2017 г. е в състав:

Сава Радославов Коев

Надя Радева Динчева

Светла Захариева Димитрова

Председателна Одитния комитет е Светла Захариева Димитрова.

Към 31 Декември 2017 г. акциите на Дружеството са регистрирани на Българската фондова борса.

Към 31 декември 2017 г. Дружеството има назначено по трудов договор едно лице.

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). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

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 2016 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. Ръководството възнамерява при необходимост да предеговори условията по ползвания кредит-овърдрафт и да удължи срока на договора с още една година. Предвид, че дружеството обслужва кредита си редовно и е лоялен клиент, ръководството не вижда причини банката да откаже предеговарянето. Ръководството е получило уверение от двама от основните акционери на дружеството - СИР ЕООД и РОСИМ ЕООД, които са и солидарни длъжници по кредит, че ако по някакви причини РЕГАЛА ИНВЕСТ АД се окаже

в невъзможност да осигурява само средствата, необходими за дейността си, същите ще предоставят нужното финансиране.

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 2017 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 2017 г.:

МСС 7 „Отчети за паричните потоци” (изменен) в сила от 1 януари 2017 г., приет от ЕС

Тези изменения изискват допълнително оповестяване, което ще позволи на ползвателите на финансови отчети да оценят промените в задължения, произтичащи от финансовата дейност. Дружеството категоризира тези промени като промени, произтичащи от парични потоци и непарични промени с допълнителни категории съгласно изискванията на МСС 7 (вж. пояснение 27).

МСС 12 „Данъци върху дохода” (изменен) в сила от 1 януари 2017 г., приет от ЕС

Тези изменения са във връзка с признаването на отсрочени данъчни активи за неизползвани загуби и поясняват как да се отчитат счетоводно отсрочени данъчни активи относно дългови инструменти, оценявани по справедлива стойност.

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

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2017 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСФО 2 „Плащане на базата на акции” (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 4 „Застрахователни договори” (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 9 „Финансови инструменти” в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

- МСФО 9 „Финансови инструменти” (изменен) – Отчитане на хеджирането, в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 9 „Финансови инструменти” (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране, в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети” и МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменени), датата на влизане в сила още не е определена, все още не са приети от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени” в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти” в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти” (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 16 „Лизинги” в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС
- МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- МСС 40 „Инвестиционни имоти” (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- КРМСФО 22 „Сделки и авансови плащания в чуждестранна валута” в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г.

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 спазването на принципите за оценяване навсякъде 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 представения 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

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети” (ревизиран 2007 г.).

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.

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 2017 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 2017 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).

Приходът от наеми от предоставяне на инвестиционните имоти на Дружеството по договори за оперативен лизинг се признава на база на линейния метод за периода на лизинга.

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. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им. Разходите за гаранции се признават и се приспадат от свързаните с тях провизии при признаването на съответния приход.

4.8. 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”.

Когато са получени заеми без конкретно целево предназначение и те са използвани за придобиването на един отговарящ на условията актив, размерът на разходите по заеми, които могат да се капитализират, се определя чрез прилагане на процент на капитализация към разходите по този актив. Процентът на капитализация е среднопотеглената величина на разходите по заеми, отнесени към заемите на Дружеството, които са непогасени през периода, като се изключат заемите, получени специално за целите на придобиване на един отговарящ на условията актив.

4.9. 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.

4.10. 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, при което капитализираните разходи се амортизират въз основа на линейния метод през оценения срок на полезен живот на активите, тъй като се счита, че той е ограничен.

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.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи.

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

Разходи за научно-изследователска дейност (или в научно-изследователска фаза по вътрешен проект) се признават като разходи в момента на възникването им.

Разходите, които могат да бъдат отнесени директно към фазата на разработване на нематериален актив се капитализират, ако отговарят на следните критерии:

- Завършването на нематериалния актив е технически изпълнимо, така че той да бъде на разположение за ползване или продажба;
- Дружеството възнамерява да завърши нематериалния актив и да го използва или продаде;
- Дружеството има възможност да използва или да продаде нематериалния актив;
- Нематериалният актив ще генерира вероятни бъдещи икономически ползи. Освен това съществува пазар за продукцията на нематериалния актив или за самия нематериален актив, или ако той бъде използван в дейността на Дружеството, ще генерира икономически ползи;
- Налични са адекватни технически, финансови и други ресурси за приключване на развойната дейност и за ползването или продажбата на нематериалния актив;
- Разходите, отнасящи се до нематериалния актив по време на неговото разработване, могат да бъдат надеждно оценени.

Разходите по разработването на нематериални активи, които не отговарят на тези критерии за капитализиране, се признават в момента на възникването им.

Вътрешно създадените софтуерни продукти, признати като нематериални активи, се оценяват последващо както закупените нематериални активи.

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 2017г . Дружеството не притежава нематериални активи.

4.11. 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.

4.12. Отчитане на лизинговите договори

В съответствие с изискванията на МСС 17 „Лизинг” правата за разпореждане с актива се прехвърлят от лизингодателя върху лизингополучателя в случаите, в които лизингополучателят понася съществените рискове и изгоди, произтичащи от собствеността върху наетия актив.

При сключване на договор за финансов лизинг активът се признава в отчета за финансовото състояние на лизингополучателя по по-ниската от двете стойности – справедливата стойност на наетия актив и настоящата стойност на минималните лизингови плащания плюс непредвидени плащания, ако има такива. В отчета за финансовото състояние се отразява и съответното задължение по финансов лизинг, независимо от това дали част от лизинговите плащания се дължат авансово при сключване на договора за финансов лизинг.

Впоследствие лизинговите плащания се разпределят между финансов разход и намаление на неплатеното задължение по финансов лизинг.

Лизинг на земя и сгради се класифицира по отделно, като се разграничават компонентите земя и сгради пропорционално на съотношението на справедливите стойности на дяловете им в лизинговия договор към датата, на която активите са признати първоначално.

Активите, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират в съответствие с изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения” или МСС 38 „Нематериални активи”.

Лихвената част от лизинговата вноска представлява постоянен процент от непогасеното задължение и се признава в печалбата или загубата за периода на лизинговия договор.

Всички останали лизингови договори се считат за оперативни лизингови договори. Плащанията по оперативен лизингов договор се признават като разходи по линейния метод за срока на споразумението. Разходите, свързани с оперативния лизинг, напр. разходи за поддръжка и застраховки, се признават в печалбата или загубата в момента на възникването им.

Към 31 декември 2017 г. Дружеството не е страна по договори за финансов лизинг.

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.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи” и ред „Други разходи”, и се признават, както е описано в пояснение 4.6 и пояснение 4.7.

През отчетния период не са реализирани приходи от наем.

4.15. Финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорни споразумения, включващи финансови инструменти.

Финансов актив се отписва, когато се загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността.

Финансов пасив се отписва при неговото погасяване, изплащане, при анулиране на сделката или при изтичане на давностния срок.

При първоначално признаване на финансов актив и финансов пасив Дружеството ги оценява по справедлива стойност плюс разходите по транзакцията с изключение на финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се признават първоначално по справедлива стойност.

Финансовите активи се признават на датата на сделката.

Финансовите активи и финансовите пасиви се оценяват последващо, както е посочено по-долу.

4.15.1. Финансови активи

С цел последващо оценяване на финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, те се класифицират в следните категории:

- кредити и вземания;
- финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- инвестиции, държани до падеж;
- финансови активи на разположение за продажба.

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата или в другия всеобхватен доход на Дружеството. Всички финансови активи с изключение на тези, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят, и се представят в отчетта за печалбата или загубата и другия всеобхватен доходна редове „Финансови разходи”, „Финансови приходи” или „Други финансови позиции”, с изключение на загубата от обезценка на търговски вземания, която се представя на ред „Други разходи”.

Кредити и вземания

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се отразява в печалбата или загубата за текущия период. Парите и паричните еквиваленти, търговските и по-голямата част от други вземания на Дружеството спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на финансовия отчет или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група. Загубата от обезценка на търговските вземания се представя в отчетта за печалбата или загубата и другия всеобхватен доходна ред „Други разходи”.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, са активи, които са държани за търгуване или са определени при първоначалното им признаване като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата. Всички деривативни финансови активи, освен ако не са специално определени като хеджиращи инструменти, попадат в тази категория. Активите от тази категория се оценяват по справедлива стойност, чийто изменения се признават в печалбата или загубата. Всяка печалба или загуба, произтичаща от деривативни финансови инструменти, е базирана на промени в

справедливата стойност, която се определя от транзакции на активен пазар или посредством оценъчни методи при липсата на активен пазар.

Инвестиции, държани до падеж

Инвестиции, държани до падеж, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани или определяеми плащания и определена дата на падежа, различни от кредити и вземания. Инвестициите се определят като държани до падеж, ако намерението на ръководството на Дружеството да ги държи до настъпване на падежа им. Инвестициите, държани до падеж, последващо се оценяват по амортизирана стойност чрез метода на ефективната лихва. При наличието на обективни доказателства за обезценка на инвестицията на базата на кредитен рейтинг, финансовите активи се оценяват по настояща стойност на очакваните бъдещи парични потоци. Всички промени в преносната стойност на инвестицията, включително загубата от обезценка, се признават в печалбата или загубата.

Финансови активи на разположение за продажба

Финансови активи на разположение за продажба са недеривативни финансови активи, които са определени като финансови активи на разположение за продажба или не спадат към нито една от останалите категории финансови активи. Финансовите активи на разположение за продажба на Дружеството включват акции, които Дружеството притежава от капитала на Галатекс АД. Финансовите активи от тази категория последващо се оценяват по справедлива стойност с изключение на тези, за които няма котировки на пазарната цена на активен пазар и чиято справедлива стойност не може да бъде надеждно определена. Последните се оценяват по амортизирана стойност по метода на ефективния лихвен процент или по себестойност, в случай че нямат фиксиран падеж. Промените в справедливата им стойност се отразяват в другия всеобхватен доход и се представят в съответния резерв в отчета за собствения капитал, нетно от данъци, с изключение на загубите от обезценка и валутни курсови разлики на парични активи, които се признават в печалбата или загубата. Когато финансов актив на разположение за продажба бъде продаден или обезценен, натрупаните печалби и загуби, признати в другия всеобхватен доход, се рекласифицират от собствения капитал в печалбата или загубата за отчетния период и се представят като рекласифицираща корекция в другия всеобхватен доход. Лихви, изчислени по метода на ефективната лихва, и дивиденди се признават в печалбата или загубата като „финансови приходи”. Възстановяване на загуби от обезценка се признава в другия всеобхватен доход с изключение на дълговите финансови инструменти, при които възстановяването се признава в печалбата или загубата, само ако възстановяването може обективно да бъде свързано със събитие, настъпило след момента на признаване на обезценката.

4.15.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват банков заем овърдрафт, търговски и други задължения.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи” или „Финансови приходи”.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване или определени за оценяване по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

Банковите заеми са взети с цел краткосрочно подпомагане на дейността на Дружеството. Те са отразени в отчета за финансовото състояние на Дружеството, нетно от разходите по получаването на заемите. Финансови разходи като премия, платима при уреждане на дълга или обратното му изкупуване, и преки разходи по сделката се отнасят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на принципа на начислението, като се използва методът на ефективния лихвен процент, и се прибавят към преносната стойност на финансовия пасив до степента, в която те не се уреждат към края на периода, в който са възникнали.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението. Дивидентите, платими на акционерите, се признават, когато дивидентите са одобрени на общото събрание на акционерите.

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 среднопретеглена стойност.

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

Към 31.12.2017 г., в Отчета за финансовото състояние, на ред "Незавършено производство", са отчетени 35 хил.лв., представляващи разходи във връзка със строителството на многофамилна жилищна сграда.

4.17. 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 4.24.

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 свързани с позиции, признати в другия всеобхватен доход (напр. преценка на земя) или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

4.18. 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 обрачаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

Към 31 декември 2017 г. и сравнимия период, паричните средства на Дружеството се състоят от пари в брой и парични средства по банкови сметки.

4.19. Нетекущи активи и пасиви, класифицирани като държани за продажба и преустановени дейности

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.

Печалбите или загубите, възникнали от продажбата или преоценката на преустановени дейности, се представят, както е описано в пояснение 4.9.

Към 31 декември 2017 г. в Дружеството не се отчитат нетекущи активи и пасиви, класифицирани като държани за продажба и преустановени дейности.

4.20. 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 преценка на финансови активи на разположение за продажба.

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.

4.21. 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 2017 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.

Разходите за лихви, свързани с пенсионните задължения, са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи”. Възвращаемостта на активите по плана се включва в „Други финансови позиции”. Всички други разходи, свързани с разходи за пенсионни възнаграждения на служителите, са включени в „Разходи за персонала”.

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 2017 г. няма неползвани компенсирани отпуски от текущия период.

4.22. 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 компенсация с акции или с дялове от собствения капитал.

4.23. 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 25.

4.24. 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 4.25.

4.24.1. Приходи

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

4.24.2. 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 134 хил.лв. Датата на изтичане на срока им е 2018-2022 г.

4.25. 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.

4.25.1. 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 (вж. пояснение 4.13). 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 2017 г.

4.25.2. Полезен живот на амортизируеми активи

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

Към 31 декември 2017 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.

4.25.3. Материални запаси

През отчетния период Дружеството не е притежавало материали и стоки.

4.25.4. Обезценка на кредити и вземания

Дружеството използва корективна сметка за отчитане на обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания от клиенти. Ръководството преценява адекватността на тази обезценка на база на възрастов анализ на вземанията, исторически опит за нивото на отписване на несъбираеми вземания, както и анализ на платежоспособността на съответния клиент, промени в договорените условия на плащане и др. Ако финансовото състояние и резултатите от дейността на клиентите се влошат над очакваното, стойността на вземанията, които трябва да бъдат отписани през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към отчетната дата. Към 31 декември 2017 г. няма необходимост от обезценка на вземанията.

4.25.5. Справедлива стойност на финансови инструменти

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти при липса на котираны цени на активен пазар. Подробно относно използваните предположения са представени в поясненията за финансови активи и пасиви. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден финансов инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарни

ите участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

5. Ефект от промяна на счетоводната политика

През отчетния период не е извършвана промяна в счетоводната политика на Дружеството.

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.
Брутна балансова стойност			
Салдо към 1 Януари 2017 г.	9	77	86
Новопридобити активи	-	-	-
Отписани активи	-	-	-

Салдо към 31 Декември 2017 г.	9	77	86
Амортизация			
Салдо към 1 Януари 2017 г.	-	-	-
Отписани активи	-	-	-
Амортизация	-	-	-
Салдо към 31 Декември 2017 г.	-	-	-
Балансова стойност към 31 Декември 2017 г.	9	77	86
Брутна балансова стойност			
Салдо към 1 Януари 2016 г.	9	89	98
Новопридобити активи	-	-	-
Прехвърляния към незавършено производство	-	(12)	(12)
Салдо към 31 Декември 2016 г.	9	77	86
Амортизация			
Салдо към 1 Януари 2016 г.	-	-	-
Отписани активи	-	-	-
Амортизация	-	-	-
Салдо към 31 Декември 2016 г.	-	-	-
Балансова стойност към 31 Декември 2016 г.	9	77	86

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

Дружеството не е заложило имоти, машини, съоръжения като обезпечение по свои задължения.

Към 31.12.2017 г. Дружеството няма поети ангажименти за придобиване на активи. Към 31.12.2016 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 Декември 2017	31 декември 2016
	‘000 лв.	‘000 лв.
Инвестиционни имоти	24 297	23 911
Разходи за подобрене на инвестиционни имоти	26	26
	24 323	23 937

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

	Инвестиционни имоти
	‘000 лв.
Балансова стойност към 1 Януари 2016 г.	23 529
Разходи увеличаващи стойността на инвестиционните имоти	4
Нетна печалба/от промяна на справедливата стойност	404
Балансова стойност към 31 Декември 2016 г.	23 937

Разходи увеличаващи стойността на инвестиционните имоти	-
Нетна печалбаот промяна на справедливата стойност	386
Отписани активи	-
Балансова стойност към 31 Декември 2017 г.	24 323

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 28.2.

Към 31.12.2017 г. Дружеството няма поети ангажиментиза 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 13.

Към 31 декември 2017 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;

8. Дългосрочни финансови активи

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

	Пояснение	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Финансови активи на разположение за продажба:			
Акции	8.1	2 288	2 288
		2 288	2 288

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:

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Акции	2 288	2 288
Балансова стойност	2 288	2 288

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 28.1.

Върху притежаваните акции от капитала на „Галатекс“ АД са наложени тежести. Подробна информация е представена в пояснение 13.

9. Незавършено производство

	2017	2016
	‘000 лв.	‘000 лв.
Разходи за изграждане на многофамилна жилищна сграда	35	35
	35	35

Разходите са във връзка със започнали 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

	2017	2016
	‘000 лв.	‘000 лв.
Предоставени аванси и други вземания	139	134
<i>В т.ч. предоставени аванси</i>	5	-
	139	134

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:

	2017	2016
	‘000 лв.	‘000 лв.
Салдо към началото на периода	134	137
Възникнали	5	-
Отписани суми (в т.ч. погасени)	-	3
Салдо към 31 декември	134	134

11. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	5	11
Пари и парични еквиваленти	5	11

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

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.

	2017	2016
Брой акции, напълно платени на 01 януари:		
акции	18 428 734	18 428 734
Брой акции, издадени и напълно платени към 31 декември:		
акции	18 428 734	18 428 734

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

	31 декември 2017		31 декември 2016	
	Брой акции с право на глас	%	Брой акции с право на глас	%
РОСИМ ЕООД	6 925 576	37.58	3 618 010	19.63
С И Р ЕООД	6 890 709	37.39	3 670 310	19.92
РЕГАЛА ИНВЕСТ АД	83 180	0.45	83 180	0.45
ЦЕНТРАЛНА КООПЕРАТИВНА БАНКА АД	1 825 800	9.91	1 825 939	9.91
УПФ СЪГЛАСИЕ	1 286 327	6.98	1 286 327	6.98
УПФ ЦКБ-СИЛА	-	-	1 284 017	6.97
ДРУГИ АКЦИОНЕРИ с под 5%	1 417 142	7.69	6 660 951	36.14
	18 428 734	100.00	18 428 734	100.00

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 2017 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.
Салдо на 01 януари 2016	(30 880)	(59)
Обратно изкупени собствени акции	(52 300)	(102)
Разходи по обратно изкупени собствени акции	-	-
Продадени обратно изкупени собствени акции	-	-
Салдо на 31 декември 2016	(83 180)	(161)
Салдо на 01 януари 2017	-	-
Обратно изкупени собствени акции	-	-
Разходи по обратно изкупени собствени акции	-	-
Продадени обратно изкупени собствени акции	-	-
Салдо на 31 Декември 2017	(83 180)	(161)

12.3. Резерви

	Законови резерви	Резерв от преоценка на финансови активи на разпореждане за продажба	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Салдо към 01 януари 2017 г.	1 843	528	2 371
Преоценка на нефинансови активи	-	-	-
Друг всеобхватен доход за годината преди данъци	-	-	-
Данъчен приход/(разход)	-	-	-
Друг всеобхватен доход за годината след данъци	-	-	-
Салдо към 31 декември 2017 г.	1 843	528	2 371

	Законови резерви	Резерв от преоценка на финансови активи на разпореждане за продажба	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Салдо към 1 януари 2016 г.	1 843	528	2 371
Преоценка на нефинансови активи	-	-	-
Друг всеобхватен доход за годината преди данъци	-	-	-
Данъчен приход/(разход)	-	-	-
Друг всеобхватен доход за годината след данъци	-	-	-
Салдо към 31 декември 2016 г.	1 843	528	2 371

13. Задължения към банки по получени заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	31 Декември 2017 '000 лв.	31 Декември 2016 '000 лв.	31 Декември 2017 '000 лв.	31 Декември 2016 '000 лв.
Банкови заеми	2 850	2 759	-	-
Общо балансова стойност	2 850	2 759	-	-

Всички заеми са деноминирани в български лева.

Заеми отчитани по амортизирана стойност

Към 31 Декември 2017 г. дружеството има разрешен банков кредит – овърдрафт, както следва:

- Дата на договор – 07 Юли 2014 г.;
- Размер на разрешения лимит към 31.12.2017 г. – до 1 650 хил. евро;
- Срок на погасяване – 07.07.2018 г., еднократно в края на периода;
- 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.

14. Възнаграждения на персонала

14.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Разходи за заплати	(31)	(29)
Разходи за социални осигуровки	(9)	(11)
Разходи за персонала	(40)	(40)

14.2. Задължения към персонала и осигурителни институции

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

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Текущи:		
Задължения за заплати	1	-
Задължения за осигуровки	6	2
	7	2

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към настоящи служители на Дружеството, които следва да бъдат уредени през 2018 г. Към края на отчетния период няма използвани компенсирани 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

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Текущи:		
Задължения към доставчици	4	2
	4	2

16. Данъчни задължения

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Данъчни задължения (с изключение на данъци върху дохода) в т.ч.:		
Данък върху доходите на физически лица	15	-
Местни данъци и такси	1	-
	14	-

17. Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти

Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти:	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
в т.ч.: - в увеличение	386	408
- в намаление	-	(4)
	386	404

Подробна информация касаеща определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти е направена в пояснение 28.2.

18. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2017	2016
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за одит	(3)	(2)
Разходи за консултантски услуги	(3)	-
Разходи за такси	(9)	(10)
Разходи за експертни оценки	(1)	(1)
Разходи за нотариални услуги	(3)	(6)
Разходи за наем	(1)	(1)
	(20)	(20)

Възнаграждение за одиторски услуги:

Този индивидуален финансов отчет е одитиран от специализирано одиторско предприятие „Актив” ООД и регистриран одитор 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.

19. Други разходи

	2017	2016
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за МДТ	(29)	(29)
	(29)	(29)

20. Финансови приходи и разходи

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

	2017	2016
	'000 лв.	'000 лв.
Такси по заеми	(27)	(29)
Лихви по заеми	(261)	(269)
Други финансови разходи	(1)	-
Обща сума на финансовите разходи	(289)	(298)

21. 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:

	2017	2016
	'000 лв.	'000 лв.
Печалба преди данъчно облагане	8	17
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(1)	(2)

Данъчен ефект от:

Корекции за приходи, освободени от данъчно облагане	39	42
Корекции за разходи, непризнати за данъчни цели	(1)	(1)
Разходи за данъци върху дохода	-	-

22. Доходна акция и дивиденди

22.1. Доходна 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:

	2017	2016
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	8 389	17 836
Средно претеглен брой акции	18 372 563	18 372 563
Основен доходна акция (в лв. за акция)	0,00	0,00

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.

22.2. Дивиденди

През 2017 г. Дружеството не е разпределяло и съответно не е изплащало дивидендина своите акционери.

23. 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
ИВЕЛИНА БЕЛЕВА РАХНЕВА	ключов управленски персонал
САВА РАДОСЛАВОВ КОЕВ	ключов управленски персонал
РАЛИЦА АЛЕКСАНДРОВА КОРЕНЧЕВА	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.

23.1. Сделки с ключов управленски персонал

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

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(27)	(26)
Разходи за социални осигуровки	(10)	(11)
Общо краткосрочни възнаграждения	(37)	(37)
Общо възнаграждения	(37)	(37)

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

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Получени заеми	20	-

- дата на договора 30.06.2017 г.
- главница 20 хил.лв.
- договорна лихва 4 %
- срок на договора 31.12.2018 г.
- начислени лихви за 2017 г. - хил.лв.
- погасена главница - хил.лв.
- неуредени разчети към 31.12.2017г. 20 хил.лв.
 в т.ч. главница 20 хил.лв.
 лихва - хил.лв.
- предоставено обезпечение - няма

23.2. Сделки с акционери

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Получени заеми	490	-
Погасени заеми	(261)	-
Начислени лихви по заеми	7	-

Получените през отчетния период заеми от акционери са както следва:

Акционер 1

- дата на договора 05.07.2017 г.
- главница 245 хил.лв.
- договорна лихва 4 %
- срок на договора 07.07.2018 г.
- начислени лихви за 2017 г. 2 хил.лв.

- погасена главница 245 хил.лв.
- неуредени разчети към 31.12.2017г. 2 хил.лв.
 в т.ч. главница -
 лихва 2 хил.лв.
- предоставено обезпечение - няма

Акционер 2

- дата на договора 05.07.2017 г
- главница 245 хил.лв.
- договорна лихва 4 %
- срок на договора 07.07.2018 г
- начислени лихви за 2017 г. 5 хил.лв.
- погасена главница 16 хил.лв.
- неуредени разчети към 31.12.2017 г. 234 хил.лв.
 в т.ч. главница 229 хил.лв.
 лихва 5 хил.лв.
- предоставено обезпечение – няма

23.3. Сделки с други свързани лица

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Покупка на услуги	-	(1)

Получените гаранции и обезпечения от и предоставените такива към свързани лица са оповестени в пояснения 7 и 13.

24. Разчети със свързани лица в края на годината

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Текущи		
Задължения към:		
- ключов управленски персонал	28	1
- акционери	237	-
Общо текущи задължения към свързани лица	<u>265</u>	<u>1</u>
Общо задължения към свързани лица	<u>265</u>	<u>1</u>

25. Условни активи и условни пасиви

През периода няма предявени гаранционни и правни искове към Дружеството.

Не са възникнали условни пасиви за Дружеството, вкл. по отношение на асоциирани предприятия.

26. Категории финансови активи и пасиви

Справедливата стойност на финансовите инструменти е представена в сравнение с тяхната балансова стойност към края на отчетните периоди по категории както следва:

Финансови активи	Балансова стойност		Справедлива стойност	
	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Финансови активи на разположение за продажба:				
Акции	2 288	2 288	2 288	2 288
	2 288	2 288	2 288	2 288
Кредити и вземания:				
Търговски и други вземания(без аванси)	134	134	134	134
Пари и парични еквиваленти	5	11	5	11
	139	145	139	145

Финансови пасиви	Балансова стойност		Справедлива стойност	
	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Задължения към банки по получени заеми	2 850	2 759	2 850	2 759
Търговски задължения (без аванси)	4	2	4	2
Задължения към свързани лица (без аванси)	265	-	265	-
	3 119	2 761	3 119	2 761

Вижте пояснение 4.15 за информацията 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 28.1. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 27.

В таблицата по-долу е представена йерархията на справедливата стойност на активите и пасивите на Дружеството за **2017 г.**:

	Справедлива стойност	Котирани	Значителни	Значителни
		цени на активен пазар	наблюдавани входящи данни	ненаблюдавани входящи данни
		<u>Ниво 1</u>	<u>Ниво 2</u>	<u>Ниво 3</u>
<u>Активи, за които справедливата стойност се оповестява</u>				
Търговски вземания (без аванси)	134	-	-	134
Пари и парични еквиваленти	5	5	-	-
<u>Пасиви, за които справедливата стойност се оповестява</u>				

Задължения към банки по получени заеми	2 850	-	2 850	-
Търговски задължения	4	-	-	4
Задължения към свързани лица	265			265

В таблицата по-долу е представена йерархията на справедливата стойност на активите и пасивите на Дружеството за **2016 г.:**

	Справедлива стойност	Котирани цени на активен пазар <u>Ниво 1</u>	Значителни наблюдавани входящи данни <u>Ниво 2</u>	Значителни ненаблюдавани входящи данни <u>Ниво 3</u>
<u>Активи, за които справедливата стойност се оповестява</u>				
Търговски вземания (без аванси)	134	-	-	134
Пари и парични еквиваленти	11	11	-	-
<u>Пасиви, за които справедливата стойност се оповестява</u>				
Задължения към банки по получени заеми	2 759	-	2 759	-
Търговски задължения	2	-	-	2

27. 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 26. 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.

27.1. 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.

27.1.1. 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

27.1.2. 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 31.12.2017 г. е в размер на 2 850 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.

27.1.3. Други ценови рискове

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

27.2. 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, депозирание 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:

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Търговски и други вземания	134	134
Пари и парични еквиваленти	5	11
Балансова стойност	139	145

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 трансакции 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 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.

27.3. 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 брой за 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 2017 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2017 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	-	2 850	-	-
Търговски задължения	4	-	-	-
Задължения към свързани лица (без аванси)	-	265	-	-
Общо	4	3 115	-	-

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.

28. Оценяване по справедлива стойност

28.1. 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 2017 г.		Към 31 декември 2016 г.	
	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
	<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; 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.

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 2017 г.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Финансови активи на разположение за продажба:		
Акции	2 288	2 288
Нетна справедлива стойност	<u>2 288</u>	<u>2 288</u>

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: котираны 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 0,11. 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 2017 г. в размер от 255 хил.лв.:

Наемател	Дата на договора	Годишен паричен поток в хил.лв.без ДДС
„Милки Груп Био“ ООД	15.12.2010	133
„Астрон“ ООД	01.06.2012	22
„Про- мебел БГ“ ЕООД	09.04.2014	21
„Радеви Ауто“ ООД	01.09.2008	15
„Веда форте“ ЕООД	16.05.2016	13
„Крис-Бил“-Кристина Спасова ЕТ	03.02.2017	9
„Куесто кафе“ ЕООД	01.12.2016	8
„Кръстев лес“ ЕООД	10.05.2010	6
„Борд“ ЕООД	20.10.2016	5
„Драгон 74“ ЕООД	03.10.2011	4
„Сезам 2003“ ЕООД	03.01.2012	4
Други	-	15
Общо:		255

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

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Салдо към 01 януари	2 288	2 288
Печалби, признати в:		
Друг всеобхватен доход	-	-
Салдо към 31 декември	2 288	2 288

За оценката на чувствителността е изследвана взаимовръзката между значимите входящи данни и ефекта върху оценката на вероятните промени в тях.

Промяната на входящите данни при оценяването на инструментите на ниво 3 вследствие на разумно възможни алтернативни предположения не би довела до съществено изменение на

сумите, признати в печалбата или загубата, общите активи или общите пасиви, или общия капитал.

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

28.2. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2017 г. и 31 декември 2016 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

31 декември 2017 г.	Ниво 3 ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Инвестиционни имоти:		
- земя	24 323	24 323
31 декември 2016 г.	Ниво 3 ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Инвестиционни имоти:		
- земя	23 937	23 937

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; 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.

Използваният метод за оценка за част от 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.

При прилагане на пазарния метод:

- Сравняването на цените се извършва като се преценяват всички фактори, с които могат да се обясняват различията, като характеристика на продукта или услуга, условията на сделката, пазарни условия и др.
- Сравняват се и количествените различия за еднакви сделки с един и същи вид стоки или услуги, като се преценяват обичайните отстъпки за съответните количества;

Оценката по справедлива стойност се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки и оферти за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. Земята е оценена към 31.12.2017 г.

Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите на Дружеството фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

За другата част от земите (11 063 кв.м.) е използван приходния подход, който се базира на методи за остойностяване, които превръщат бъдещи суми /приходи и разходи/ в единна текуща /т.е. сконтирана/ сума.

Подхода на прихода, чрез „Метод на приходната стойност” е приложен алтернативно за оценяваният обект – в зависимост от местоположението и предназначението и при възможен пазар.

Метод в рамките на приходния подход, който се основава на определянето на справедлива пазарна стойност на база направена инвестиция и очаквани бъдещи приходи, от конкретния имот. Използва се често за имоти закупени или подходящи за инвестиция.

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:

	Инвестиционни имоти
	‘000 лв.
Салдо към 01 януари 2017 г.	23 937
Новопридобити инвестиционни имоти	-
Салдо към 31 декември 2017 г. преди промяна в справедливата стойност	23 937
Салдо към 31 декември 2017г. след промяна в справедливата стойност	24 323
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	386

	Инвестиционни имоти
	‘000 лв.
Салдо към 01 януари 2016 г.	23 529
Новопридобити инвестиционни имоти	4
Салдо към 31 декември 2016 г. преди промяна в справедливата стойност	23 533
Салдо към 31 декември 2016г. след промяна в справедливата стойност	23 937
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	404

29. 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:

	2017	2016
	‘000 лв.	‘000 лв.
Собствен капитал	23 735	23 727
Коригиран капитал	23 735	23 727
+Дълг	3 141	2 764
-Пари и парични еквиваленти	(5)	(11)
Нетен дълг	(3 136)	(2 753)
Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг	1:(0,132)	1:(0,116)

Изменението на съотношението през 2017 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 е спазило условията във връзка със своите договорни задължения, включително поддържането на определени капиталови съотношения.

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

30. Равнение на пасивите, възникващи от финансова дейност

	Парични потоци от дейността			Промени с непаричен характер				31.12.2017 ‘000 лв
	1.1.2017	Входящи парични потоци	Изходящи парични потоци	Придобивания	Ефект на промените в обменните курсове	Промени в справедливата стойност	Други промени	
	‘000 лв	‘000 лв	‘000 лв					
Получени краткосрочни заеми от банки	2 759	591	(503)				3	2 850
Получени краткосрочни заеми от свързани лица		510	(261)					249

31. Събития след края на отчетния период

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

На извънредно Общо събрание, проведено на 20.02.2018 г., бе взето решение за промени в състава на Съвета на директорите. Бяха освободени като членове на Съвета на директорите Ивелина Белева Рахнева, Сава Радославов Коев и Ралица Александрова Коренчева и избрани трима нови членове: Радослав Николов Коев, Надя Радева Динчева и Ивайло Иванов Кузманов. Промените са вписани в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 26.02.2018 г. под номер 20180226120815.

Изпълнителни директори към момента на изготвянето на отчета Цанко Тодоров Цаков и Радослав Николов Коев, които представляват дружеството заедно и поотделно.

32. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2017 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 07.03.2018 г.

Съставител:

Елена Тодорова

Изпълнителен директор:

Цанко Цаков

Дата: 07.03.2018 г.



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

О Т Ч Е Т

на
Директор за връзки с инвеститорите
на “Регала инвест” АД

Уважаеми акционери на “Регала инвест” АД,

Изготвеният отчет за дейността през 2017 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 2017 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 2017 г.

През 2017 г. своевременно 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 Годорова
Директор за връзки с инвеститорите

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

ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ОДИТНИЯ
КОМИТЕТ
НА „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД, гр.ВАРНА ПРЕЗ 2017 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 2017 г. членове на Одитен комитет на „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД са: Сава Радославов Коев, Надя Радева Динчева и Светла Захаријева Димитрова. Председател на ОК е Сава Коев.

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 2017 г. Комисията за финансов надзор не е констатирала нарушения и не е съставяла актове на ръководството на дружеството.

През 2017 г. в съответствие с изискванията на Закона за публичното предлагане на ценни книжа, „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД е изготвило и представило в законоустановения срок всички финансови отчети, на Комисията за финансов надзор, на регулирания пазар и на обществеността.

През месец Март 2018 г. ОК проведе заседание, на което обсъди годишния отчет на „РЕГАЛА ИНВЕСТ“ АД за 2017 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 МСС и МСФО 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 2018 г. „Актив“ ООД.

Председател на одитния комитет: _____



/Сава Коев/

ДОКЛАД
ЗА
ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА
ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ
НА
”РЕГАЛА ИНВЕСТ” АД за 2017 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 отразяваначина, по който политиката за възнагражденията е прилагана за периода от нейното приемане до края на отчетната година. Отразява 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 2017 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

Ивелина Белева Рахнева – до 26.02.2018 г.

Ралица Александрова Коренчева – до 26.02.2018 г.

Сава Радославов Коев – до 26.02.2018 г.

Радослав Николов Коев – от 26.02.2018 г.

Ивайло Иванов Кузманов – от 26.02.2018 г. Председател

Надя Радева Динчева – от 26.02.2018 г.

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 – Председател на Съвет на директорите до 26.02.2018 г. и Изпълнителен директор	9 600	Годишно възнаграждение за 2017 г.
Ивелина Белева Рахнева – Член на Съвет на директорите и Изпълнителен директор до 26.02.2018 г.	9 600	Годишно възнаграждение за 2017 г.
Ралица Александрова Коренчева - Член на Съвет на директорите до 26.02.2018 г.	3 557	Годишно възнаграждение за 2017 г.
Сава Радославов Коев - Член на Съвет на директорите до 26.02.2018 г.	3 557	Годишно възнаграждение за 2017 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 – Председател на Съвет на директорите и Изпълнителен директор	9 600	Годишно възнаграждение за 2017 г.
Ивелина Белева Рахнева – Член на Съвет на директорите и Изпълнителен директор	9 600	Годишно възнаграждение за 2017 г.
Ралица Александрова Коренчева - Член на Съвет на директорите	3 557	Годишно възнаграждение за 2017 г.
Сава Радославов Коев - Член на Съвет на директорите от 02.03.2016 г.	3 557	Годишно възнаграждение за 2017 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, 07.03.2018 г.

Изпълнителни директори:

(Данко Цаков/

