

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА СТОК ПЛЮС АД за 2017г.

I. Общ преглед на дейността

Сток Плюс АД е Дружество, регистрирано през 2005 година като Дружество с ограничена отговорност. През 2007 година Дружеството се преобразува в акционерно с Решение № 6 на СГС от 29.08.2007. С преобразуването капиталът на Дружеството се увеличава на 4 809 450 (четири милиона осемстотин и девет хиляди четиристотин и петдесет) лева, разпределен в 4 809 450 (четири милиона осемстотин и девет хиляди четиристотин и петдесет) броя обикновени, безналични акции с право на глас, всяка една с номинална стойност 1 (един) лев.

Сток Плюс АД е с едностепенна система на управление, като Съветът на директорите към 31.12.2017г. се състои от:

- Владислав Панчев Панев – Председател на Съвета на директорите;
- Севдалин Русанов Русанов – Заместник председател на Съвета на директорите;
- Борислав Велинов Христов – Изпълнителен директор.

Дружеството има предмет на дейност:

- покупка, продажба и замяна на недвижими имоти;
- извършване на всякакви действия, свързани с промяна на предназначението на недвижими имоти, проектиране, строителство и други съпътстващи дейности;
- отдаване под наем и управление на недвижими имоти;
- всяка друга търговска и/или инвестиционна дейност, незабранена със закон.

В случаите, когато за извършване на дадени дейности, включени в предмета на дейност на Дружеството, се изисква разрешение и/или лиценз от държавен орган, същата може да се извършва от Дружеството едва след получаването на съответното разрешение.

Основно активите на Дружеството се състоят от недвижими имоти (земеделска земя и урегулирани поземлени имоти). Към датата на отчета то притежава общо 1700 дка, земи намиращи се в Софийска, Пловдивска и Великотърновска област.

Разпределението на придобитата земя по области е следното:

ОБЛАСТ	ДЕКАРИ	% ОТ ОБЩАТА ЗЕМЯ
Софийска	317	18,65
Пловдивска	92,5	5,44
Великотърновска	1290,50	75,91
ОБЩО	1700	100

Със сменен статут от земеделски земи на урегулирани поземлени имоти за жилищно строителство са 85 декара, находящи се в с.Голема Раковица, Община Елин Пелин, Софийска област. Финансирането на покупките се осъществява със заемни средства от акционерите, като към датата на финансовия отчет Дружеството изцяло е погасило задълженията си. Средствата са получени от продажба на част от земите.

Приходите на Дружеството през отчетния период са формирани от отдаване под наем и субсидии по директни плащания на площ на собствените земеделски земи в размер на 19136,13 лв, както и от продажба на земеделски земи, намиращи се в землището на с.Леденик, община Велико Търново в размер на 39,162 декара за обща стойност 459 565,29 лв.

Към 31.12.2017 г. е направена обезценка на имотите на дружеството, съгласно оценки на независим оценител.

В края на текущия период паричните средства на Дружеството възлизат на 235 хиляди лева, налични по разплащателна сметка на Дружеството и в брой.

Собственият капитал на Дружеството към 31.12.2017 г. възлиза на 6 347 хиляди лева. Към 31.12.2017 година Дружеството има вземания в размер на 8 хиляди лева и задължения в размер на хиляда лева.

Членовете на Съвета на директорите притежават акции на Дружеството към 31.12.2017 г. в размер на 55.09% от капитала.

За периода от 01.01.2017 г. до 31.12.2017 г. Дружеството няма придобити или прехвърлени собствени акции.

II. Имуществено и финансово състояние

През 2017 година Дружеството постигна следните резултати от дейността:

Показатели	31.12.2017	31.12.2016
Ливъридж = Общо активи / Собствен капитал	1.00	1.00
Възвръщаемост на собствения капитал = Нетен финансов резултат/Собствен капитал	(0.000)	(0.000)
Възвръщаемост на нетекущи активи = Нетен финансов резултат /Нетекущи активи	(0.003)	(0.000)
Възвръщаемост на активите = Нетен финансов резултат/Общо активи	(0.003)	(0.000)
Нетна стойност на акция = (собствен капитал/основен капитал)	1.32	1.40

III. За периода след датата, към която е съставен финансовият отчет, до датата на изготвянето му не са настъпили събития по смисъла на МСС 10 Събития след датата на отчета за финансово състояние.

IV. Бъдещо развитие на Дружеството

Дружеството следи пазара на недвижими имоти и при наличие на атрактивни възможности дейността ще бъде насочена в посока на тяхната реализация.

Стратегията на Дружеството е да реализира наличните имоти след урегулирането им. За да може да реализира приходи от продажби, Дружеството възнамерява да направи увеличение на акционерния капитал, като привлече нови акционери. Целта на привлечените средства е да се направят подобрения на имотите и при продажбата им да се реализира печалба.

V. През отчетния период Дружеството не е извършвало дейности в областта на научноизследователската и развойната дейност.

VI. През отчетния период Дружеството няма придобити собствени акции.

VII. Предприятието няма клонове.

VIII. Други оповестявания

Участието на членовете на Съвета на директорите на Дружеството като неограничено отговорни съдружници или притежаващи повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети е както следва:

- Владислав Панчев Панев – Председател на СД на УД „СКАЙ Управление на активи” АД. Притежава пряко или непряко поне 25% от гласовете на Общото

събрание на следните юридически лица: „СКАЙ Управление на активи“ АД (56%), „Промислени стоки“ ЕООД (100%), „Фулфинанс“ ЕООД (100%) и на „Сток Плюс“ АД (27.50%). Председател на Съвета на директорите на „Сток Плюс“ АД. Управител на „Промислени стоки“ ЕООД и „Фулфинанс“ ЕООД;

- Севдалин Русанов Русанов – СД “Селет Комерс Нарлева, Русанов и сие“(50%)
- Борислав Велинов Христов – няма пряко или непряко участие в размер над 25 % в други дружества.

През изтеклата година Дружеството не е сключвало договори по смисъла на чл.240 б от Търговския закон.

IX. Дейностите на Дружеството са изложени на няколко финансови риска: пазарен (включително лихвен, на справедливата стойност на лихвените равнища, на паричните потоци и ценови), кредитен и ликвиден. Общата програма на ръководството се фокусира към непредвидимостта на финансовите пазари и търси начин за минимизиране на потенциалните ефекти върху финансовото представяне на Дружеството.

Управлението на риск се осъществява от отдел по ликвидността по политики, одобрени от Съвета на директорите. Този отдел идентифицира и оценява финансовите рискове в тясно сътрудничество с оперативните отдели. Съветът на директорите представя писмено принципи за общо управление на риска, както и написани политики за покриване на специфични области като валутен, лихвен и кредитен риск, използване на финансови инструменти и инвестиране на излишъка от ликвидността.

Валутен риск

Дружеството няма международна дейност и не е изложено на валутен риск. Всички суми са представени във функционална валута.

Риск на паричния поток и на справедливата стойност на лихвения процент

Тъй като Дружеството няма значителни лихвоносни активи приходите и оперативните му парични потоци са в значителна степен независими от промени в пазарните лихвени нива.

Дружеството анализира изложеността си на лихвен риск на динамична основа. Симулирани са различни сценарии, взимащи предвид рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции, алтернативно финансиране. На основата на тези сценарии Дружеството изчислява влиянието на определени промени на лихвения процент върху печалбата или загубата. За всяка симулация за всички валути се прилага една и съща смяна на лихвения процент. Сценариите се прилагат само за пасиви, които представляват най-големите лихвени позиции.

Кредитен риск

Кредитен риск възниква от пари и парични еквиваленти, депозити в банки и финансови институции, както и кредитни експозиции на клиенти по продажби на едро и дребно,

включително несъбрани вземания и извършени сделки. Поставят се индивидуални лимити за риск на базата на външни и вътрешни рейтинги. Използването на кредитни лимити редовно се наблюдава. Продажбите на клиенти на дребно се извършват предимно в брой и чрез дебитни и кредитни карти.

През отчетния период не са били надхвърляни кредитни лимити и ръководството не очаква загуби от неизпълнение на задълженията на клиентите.

Вземанията на Дружеството към 31 декември 2017 година са, както следва:
хил.лв.

Вид на вземането	2017	2016
Търговски вземания	7	5

Към датата на изготвяне на настоящия доклад част от сумата е събрана. Ръководството счита, че ще събере вземането в пълен размер.

Ликвиден риск

Управлението на ликвидния риск включва поддържане на достатъчно пари и пазарно търгуеми ценни книжа, поддържане на разположение на възможност за финансиране чрез адекватна сума на сключени споразумения за кредитни облекчения и възможности за реализиране на търгуемите ценни книжа. Поради динамичния характер на бизнеса отдела на ликвидност на Дружеството поддържа гъвкавост на финансирането чрез кредитни линии.

Ръководството наблюдава прогнозите за ликвидните резерви и парите и паричните еквиваленти. Установени са лимити. Политиката за управление на ликвидността включва и проектиране на паричните потоци в основните валути и взимане предвид нивото на ликвидните активи, наблюдаване на нивото на задлъжнялост и поддържане на финансови планове.

Към 31 декември 2017 година паричните средства на Дружеството са, както следва:

	31.12.2017	31.12.2016
Пари в лева	235	11
общо	235	11

Ръководството счита, че средствата са достатъчни, за да може Дружеството да изплаща задълженията си.

X. Допълнителна информация по Приложение № 10 от Наредба № 2 на КФН.

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

Сток Плюс АД не предлага продукти и услуги в смисъла на предлаганите продукти от производствено предприятие или Дружество в сферата на услугите.

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че

относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.

Приходите на Сток Плюс АД се формират от:

- Отдаване под наем или аренда на собствени имоти.
- Субсидии от директни плащания на площ.
- Продажба на земеделска земя

3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента.

През 2017г. Дружеството продаде земеделска земя, намираща се в землището на с.Леденик, община Велико Търново в размер на 39,162 декара за обща стойност 459 565,29 лв.

Бяха и закупени земеделски земи при условията на чл.114, ал.1, т.1 от ЗППЦК, намиращи се в землището на с.Скуtare и с.Градина, област Пловдив в размер на 77,197 декара за обща стойност 115 795,50лв.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно Дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.

През 2017 г. няма сключени сделки между Сток Плюс АД и свързани лица, няма предложения за сключване на такива сделки, както и сделки които съществено се отклоняват от пазарните условия или са извън обичайната му дейност.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

През 2017 г. няма настъпили събития и показатели с необичаен за Сток Плюс АД характер.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.

Няма сделки водени извънбалансово в Дружеството.

7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране.

Дружеството е инвестирало в закупуването на 1700 декара земеделска земя, от които 85 декара са със завършени процедури по промяна на предназначението за жилищно строителство. Местоположението на закупената земя е в Софийска, Пловдивска и Великотърновска област.

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно Дружество или Дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

През отчетния период Сток Плюс АД е имало сключен договор за заем в качеството му на заемополучател със Владислав Панчев Панев в размер на 8 000 лв., който е погасен изцяло към 31.12.2017г.

9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно Дружество или Дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.

Дружеството има сключен договор за репо сделка с ценни книжа от 06.12.2017г. в размер на 104 980 лв. и вальор на сделката 06.06.2018г., с цел получаване на допълнителен доход.

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

През отчетния период не е извършено ново емитиране на ценни книжа.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

“Сток Плюс” АД не е публикувало прогнозни финансови резултати.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

През 2017 г. Сток Плюс АД е обслужвало всичките си задължения своевременно, не са били налице заплахи от невъзможност за обслужване на задълженията и предприемане на мерки за отстраняването им.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

Сток Плюс АД реализира инвестиционните си намерения със собствени средства. При необходимост инвестициите се осъществяват и със заемни средства от акционерите, като към датата на финансовия отчет Дружеството изцяло е погасило задълженията си.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.

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

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.

Годишният одит на Сток Плюс АД се извършва от независим експерт-счетоводител с цел осигуряване на независима и обективна оценка на финансовите отчети, Всички финансови отчети се изготвят съгласно международните счетоводни стандарти. Текущата финансово-счетоводна дейност на Дружеството е обект на периодичен контрол и анализ от страна на Съвета на директорите и от страна на независимия Одитен комитет на Сток Плюс АД, избран от Общото събрание на акционерите.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

През отчетната финансова година не са настъпили промени в Съвета на директорите на Сток Плюс АД.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни Дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

а) получени суми и непарични възнаграждения;

През отчетния период Дружеството е начислило и изплатило възнаграждения на членове на Съвета на директорите в размер на 5 хиляди лева.

б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент – Няма.

в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни Дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения- Няма.

18. За публичните Дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

Сток Плюс АД е с едностепенна система на управление, като Съвета на директорите се състои от три лица, а именно:

- Владислав Панчев Панев – Председател на Съвета на директорите. Към 31.12.2017 г. притежава 1 322 531 бр. обикновенни, безналични акции с право на глас и номинална стойност 1 лев, представляващи 27.50% от основния капитал на Дружеството.
- Севдалин Русанов Русанов – Заместник председател на Съвета на директорите. Към 31.12.2017 г. притежава 801 575 бр. обикновенни, безналични акции с право на глас и номинална стойност 1 лев, представляващи 16.67% от основния капитал на Дружеството.
- Борислав Велинов Христов – Изпълнителен директор. Към 31.12.2017 г. притежава 525 383 бр. обикновенни, безналични акции с право на глас и номинална стойност 1 лев, представляващи 10,92% от основния капитал на Дружеството.

Няма предоставени и учредени опции върху ценни книжа на Сток Плюс АД.

19. Информация за известните на Дружеството договорености (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.

Към момента на изготвяне на настоящия доклад не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

През отчетната финансова година Сток Плюс АД няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания.

21. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.

Директор за връзка с инвеститорите на Сток Плюс АД е Явор Красимиров Панев, адрес за кореспонденция: гр.София, ул."Екзарх Йосиф" № 31, ет.2, телефон за връзка +359882267955, e-mail: paneviavor@gmail.com

Промени в цената на акциите на Дружеството.


Акциите на Сток Плюс АД са 4 809 450 (четири милиона осемстотин и девет хиляди четиристотин и петдесет) броя обикновени, безналични акции с право на глас, всяка една с номинална стойност 1 (един) лев и се търгуват на Българска Фондова Борса – София АД, с борсов код **SW3**.

Промяна в цената на акциите от 01.01.2017г. до 31.12.2017г.

Начална цена	Минимална цена	Максимална цена	Последна цена	Процентно изменение
1,404	1,404	1,544	1,544	9,97%

Информация относно изпълнението на принципите и препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление, включваща изискуемата по чл. 100н, ал. 7 от ЗППЦК информация, е представена в Приложение 1 към настоящия Доклад за дейността: Декларация за корпоративно управление.

Изпълнителен директор:


(Борислав Христов)

