

ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

1. Обща информация

СТОК ПЛЮС АД (наричано по-нататък още “дружеството”) е акционерно дружество, регистрирано по Търговския закон в Агенция по вписванията под ф.д. 762/2005г. Седалището и адресът на управление на дружеството са: Република България, град София, Район Банкя, ул. Княз Борис I-ви 16, ет.2. Считано от 23.01.2008 година акциите на дружеството се търгуват на БФБ.

Дружеството има предмет на дейност: покупка 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, назабранена със закон.

Дружеството е с едностепенна структура на управление – Съвет на директорите. То се представлява и управлява заедно и поотделно от всеки един от членовете на Съвета на директорите, а именно: от Борислав Велинов Христов – Изпълнителен директор; Владислав Панчев Панев – Председател на Съвета на директорите; Севдалин Русанов Русанов – Заместник председател на Съвета на директорите, като представителството при разпореждане, обременяване с тежести и/или сключване на договори за наем/аренда с активи на дружеството на стойност, равна или надхвърляща 20 хил.лева към датата на сключване на сделката, се осъществява от всички членове на Съвета на директорите заедно.

Дружеството има регистриран капитал в размер на 4,809,450 лева, разпределен в 4,809,450 броя обикновени, безналични акции с право на глас, всяка една с номинална стойност 1 (един) лев.

Тези финансови отчети са оторизирани за публикуване от Съвета на директорите на 27 януари 2014 година.

2. Обобщено представяне на значимите счетоводни политики

Основните счетоводни политики, прилагани при изготвянето на тези финансови отчети, са представени по-долу. Тези политики са прилагани последователно за всички представени периоди, освен ако изрично не е посочено друго.

2.1. Основа за изготвяне

Финансовите отчети на СТОК ПЛЮС АД са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (МСФО). Те са изготвени на принципа на историческата цена, модифициран чрез преоценка за земи и сгради, финансови активи на разположение за продажба и финансови активи и финансови пасиви по справедлива стойност чрез печалба или загуба.

Изготвянето на финансовите отчети в съответствие с МСФО изисква използването на определени сериозни счетоводни оценки. То още изисква от ръководството да прави определени преценки в процеса на прилагането на счетоводните политики на дружеството. Областите, в които се е налагала по-висока степен на преценка или усложненост, или областите, в които допусканията и приблизителните оценки са значими за финансовите отчети, са оповестени в бележка 4.

Документи, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и Комитета за разяснение на международни стандарти за финансово отчетяване (КРМСФО), приети от Европейската комисия

Регламент 183/2013 от 4 март 2013 година

Изменения в МСФО1Прилагане за първи път на МСФО – тези изменения не се отнасят до дружеството.

Регламент 301/2013 от 27 март 2013 година

Изменения в МСФО1Прилагане за първи път на МСФО – тези изменения не се отнасят до дружеството;

Изменения в МСС1Представяне на финансови отчети – във връзка с тези изменения Дружеството представя отчет за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход, които заменят отчет за доходите, които

СТОК ПЛЮС АД

Годишни финансови отчети за 2013 година
всички суми са изразени в хил.лв., освен ако изрично не е указано друго

е представляло в предходни периоди. Изменението няма ефект върху финансовата информация в отчетите на Дружеството;

Изменения в **МСС16Имоти, машини и съоръжения** – тези изменения не се очаква да засегнат отчетите на дружеството;

Изменения в **МСС32Финансови инструменти:представяне** – тези изменения не се очаква да засегнат отчетите на Дружеството;

Изменения в **МСС34Междинно финансово отчитане** – във връзка с тези изменения Дружеството представя отчет за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход, които заменят отчет за доходите, които е представляло в предходни периоди. Изменението няма ефект върху финансовата информация в отчетите на Дружеството;

Изменения в **КРМСФО2Дялове на членове в кооперации и сходни инструменти** – това разяснение няма да засегне отчетите на Дружеството;

Регламент 313/2013 от 4 април 2013 година

Изменения в **МСФО1Прилагане за първи път на МСФО** – тези изменения не се отнасят до Дружеството;

Изменения в **МСФО10Консолидирани финансови отчети** – тези изменения не се отнасят до Дружеството;

Изменения в **МСФО11Съвместни предприятия** – тези изменения не се отнасят до Дружеството;

Изменения в **МСФО12Оповестяване на дялови участия в други предприятия** – тези изменения не се отнасят до Дружеството.

Документи, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и комитета за разяснение на международни стандарти за финансово отчитане (КРМСФО), все още не приети от Европейската комисия

МСФО9 Финансови инструменти – влиза в сила от 1 януари 2015 година и може да промени класификацията на финансовите инструменти. Към датата на изготвяне на този отчет дружеството не е в състояние да определи потенциалния ефект

2.2. Превеждане на чуждестранна валута

Функционална валута и валута на представяне

Статиите, включени във финансовите отчети, се измерват във валутата на основната икономическа среда, в която оперира дружеството. Това е функционалната валута, която е и валута на представяне – български лев (bgn).

Превеждане и салда

Сделките в чуждестранна валута са преведени във функционалната валута по обменните курсове на датите на сделките или по преценка, когато статиите се преоценяват. Печалбите и загубите от валутни разлики в резултат на уреждане на тези сделки и от превеждането по заключителните курсове в края на годината за паричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се признават в Отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход.

2.3. Имоти, машини и съоръжения

Дружеството притежава предимно земи. Земите са представени по справедлива стойност, базирано на периодично, но не по-рядко от 1 път на 5 години, преоценяване, извършвано от външни независими оценители. Всякаква натрупана амортизация към датата на преоценката е елиминирана срещу брутната балансова стойност на актива и нетната сума е преизчислена към преоценената стойност на актива. Всякаква друга собственост, машини и оборудване е изразена по историческа цена минус амортизация. Историческата цена включва и разходи, директно относими към придобиването на актива.

Като имоти, машини и съоръжения се отчитат активи с цена на придобиване над 700 (седемстотин) лева.

СТОК ПЛЮС АД

Годишни финансови отчети за 2013 година

всички суми са изразени в хил.лв., освен ако изрично не е указано друго

Последващите разходи са включени в балансовата стойност на актива или признати като отделен актив само когато е вероятен приток от бъдещи икономически изгоди, свързани с актива, към дружеството и стойността му може да бъде надеждно измерена. Балансовата стойност на подменена част е отписана. Всякакви други ремонти и поддръжка са отразени в Отчета за печалбата или загубата и друг всеобхватен доход през финансовия период, през който са възникнали.

Нарастването на балансовата стойност в резултат на преоценка на земи и сгради е отнесено като други резерви в собствения капитал в Отчета за финансовото състояние. Намаления, които покриват предходни увеличения за един и същ актив, са за сметка на тези резерви. Всякакви други намаления са отчитат чрез Отчета за печалбата или загубата и друг всеобхватен доход. Всяка година разликата между амортизацията, базирана на преоценената стойност на актива, призната чрез Отчета за печалбата или загубата и друг всеобхватен доход, и амортизацията, базирана на оригиналната стойност на актива, се прехвърля от "други резерви" към "неразпределена печалба".

Земи не се амортизират. Амортизацията на другите активи се изчислява по линеен метод за разпределяне на стойността им (или преоценената им стойност) за времето на очаквания полезен живот, както следва:

- машини 5 години.

Остатъчната стойност и полезният живот на активите се преразглеждат и ако е необходимо те се коригират към всяка дата на отчета за финансово състояние.

овата стойност на актив се намалява незабавно до възстановимата му стойност, ако балансовата стойност на актива е по-висока от оценената възстановима стойност (виж бележка 2.4).

Печалбите и загубите от освобождаване се определят чрез сравняване на постъпленията и балансовата стойност и са признати в статия "резултат от продажби на нетекущи активи" в Отчета за печалбата или загубата и друг всеобхватен доход.

Когато е продаден преоценен актив сумата, включена в други резерви, се прехвърля към неразпределената печалба.

2.4. Обезценка на нефинансови активи

Активи, които имат неопределен полезен живот, например репутацията, не са обект на амортизиране, а се тестват за обезценка всяка година. Активи, които са обект на амортизиране, се преглеждат за обезценка когато събития или промени в обстоятелствата сочат, че балансовата стойност може да не бъде възстановена. Загуба от обезценка се признава за сумата, с която балансовата стойност на актива надвишава възстановимата му стойност. Възстановимата стойност е по-високата от справедливата стойност на актива минус разходите по продажба и стойността в употреба. За целите на оценяването на обезценката активите са групирани на най-ниското ниво, на което има отделно идентифицирани парични потоци (единици, генериращи парични потоци). Нефинансови активи, различни от репутация, които са били обезценявани, се преглеждат за възможно възстановяване на обезценка към всяка балансова дата.

2.5. Нетекущи активи (или групи за освобождаване) държани за продажба

Нетекущи активи (или групи за освобождаване) се класифицират като активи държани за продажба, когато тяхната балансова стойност ще се възстанови основно чрез сделка по продажба и продажбата се счита за много вероятна.

2.6. Финансови активи

2.6.1. Класификация

Дружеството класифицира финансовите си активи в следните категории: измервани по справедлива стойност чрез печалба или загуба, измервани по справедлива стойност чрез друг всеобхватен доход и измервани по справедлива стойност. Класификацията зависи от целта на придобиване на финансовия актив. Ръководството определя класифицирането на финансовия актив при първоначалното му признаване.

СТОК ПЛЮС АД

Годишни финансови отчети за 2013 година

всички суми са изразени в хил.лв., освен ако изрично не е указано друго

Финансови активи, измервани по амортизирана стойност

Това са финансови активи, които дружеството има намерение да задържи с цел събиране на договорените парични потоци, което се случва на определени дати по отношение на главница и лихви.

Финансови активи, измервани по справедлива стойност чрез печалба или загуба

Финансови активи, измервани по справедлива стойност чрез печалба или загуба са финансови активи, които не са измервани по амортизирана стойност.

Финансови активи, измервани по справедлива стойност чрез друг всеобхватен доход

Финансови активи, измервани по справедлива стойност чрез друг всеобхватен доход са активи, които са:

- част от взаимоотношение по хеджиране; или
- инвестиция в инструмент на собствения капитал, за която Дружеството е избрало да представя измененията в справедливата стойност в друг всеобхватен доход.

2.6.2. Признание и оценяване

При първоначално признание дружеството оценява финансов актив по справедливата му стойност, плюс/минус разходи по сделката, които могат директно да се отнесат към придобиването или издаването на актива.

Финансовите активи, измервани по справедлива стойност чрез печалба или загуба или измервани по справедлива стойност чрез друг всеобхватен доход последващо се оценяват по справедлива стойност.

Финансовите активи, измервани по амортизирана стойност се отчитат по метода на ефективната лихва.

Печалби и загуби от промените в справедливата стойност на финансови активи, измервани по справедлива стойност чрез печалба или загуба са представени в Отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход в статията “финансови приходи/(разходи) – нетно” за периода на възникване. Приходи от дивиденди от финансови активи по справедлива стойност чрез печалба или загуба се признават в Отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход като част от другите приходи, когато се установи правото на дружеството за получаване.

Печалби и загуби от промените в справедливата стойност на финансови активи, измервани по справедлива стойност чрез друг всеобхватен доход са представени в Отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход в статията “финансови активи на разположение за продажба”

Дружеството оценява към всяка дата на баланса дали има обективно доказателство, че финансов актив или група финансови активи е обезценена. При ценни книжа-инструменти на собствения капитал, класифицирани като финансови активи, измервани по справедлива стойност чрез друг всеобхватен доход, значително или продължително намаление в справедливата стойност под себестойността им се счита за индикатор, че ценните книжа са обезценени. Ако съществува някакво подобно доказателство за финансови активи, измервани по справедлива стойност чрез друг всеобхватен доход, натрупаната загуба – изчислена като разлика между цената на придобиване и настоящата справедлива стойност минус всякаква загуба от обезценка на този финансов актив, която преди това е призната в печалбата или загубата – се изважда от собствения капитал и се признава в Отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход. Загубите от обезценка, признати в Отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход за инструменти на собствения капитал, не се възстановяват през Отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход. Тестването за обезценка за търговските вземания е описано в бележка 2.9.

2.7. Материални запаси

Материалните запаси са представени по по-ниската от себестойност и нетна реализируема стойност. Стойността на изразходваните материали се определя по метода FIFO.

СТОК ПЛЮС АД

Годишни финансови отчети за 2013 година
всички суми са изразени в хил.лв., освен ако изрично не е указано друго

2.8. Търговски и други вземания

Търговските вземания първоначално се признават по справедлива стойност и последващо се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективната лихва, минус провизиите за обезценка. Провизия за обезценка на търговски вземания се установява, когато има обективно доказателство, че дружеството няма да може да събере всички дължими му суми по оригиналните условия за вземанията. Значителни финансови трудности на дебитор, вероятност, че дебитор или ще фалира или ще предприеме финансова реорганизация, или значително забавяне на плащането (с повече от 30 дни след падеж) се считат за индикатори, че търговско вземане е обезценено. Сумата на провизията е разликата между балансовата стойност на актива и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с оригиналния ефективен лихвен процент. балансовата стойност на актива е намалена чрез използване на корективна сметка и сумата на загубата се признава в Отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход като "разходи/приходи от преоценки на активи и пасиви". Когато търговско вземане е несъбираемо, то се отписва срещу корективната сметка. Последващи възстановявания на суми, които преди това са били отписани, се кредитират срещу "разходи/приходи от преценки на активи и пасиви" в Отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход.

2.9. Пари и парични еквиваленти

Пари и парични еквиваленти включват пари в брой, депозити, държани на виждане в банки, други краткосрочни високоликвидни инвестиции с оригинален падеж до 3 месеца.

2.10. Акционерен капитал

Обикновените акции са класифицирани като собствен капитал. Възстановяемите преференциални акции са класифицирани като пасиви (бележка 2.12).

Разходите, пряко свързани с емитирането на нови акции или опции, са представени в собствения капитал като намаление, нетно от данъци, от постъпленията/премията.

Обратно изкупени собствени акции се отчитат в намаление на собствения капитал, принадлежащ на собственици на групата до момента, в който акциите се канцелират или преиздадат – това включва платеното, включително директно относимите разходи, свързани с емитирането. Когато по-късно такива акции се преиздадат всички получени плащания, нетно от директно свързаните разходи по сделката и свързаните данъчни ефекти, се включват в собствения капитал, принадлежащ на собственици на групата.

2.11. Търговски задължения

Търговските задължения се признават първоначално по справедливата стойност и последващо се оценяват по амортизирана стойност като се използва метода на ефективната лихва.

2.12. Заеми

Заемите се признават първоначално по справедлива стойност, нетно от възникналите разходи по сделките. Заемите последващо се оценяват по амортизирана стойност и всяка разлика между постъпленията (нетно от разходите по сделката) и стойността за връщане се признава в Отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход през периода на заема по метода на ефективната лихва.

Такси, платени за облекчения по заем, се признават като разходи по сделката до степента, до която е вероятно някои или всички облекчения да бъдат получени. В този случай таксата се отсрочва докато стане получаването. До степента, до която няма доказателство, че някои или всички облекчения ще бъдат получени, таксата се капитализира като предварително плащане за услуги и амортизира за периода на облекчението, с което е свързана.

Преференциални акции, които са възстановяеми на определени дати, се класифицират като пасиви.

Заеми се класифицират като текущи пасиви, освен ако дружеството няма безусловно право да отсрочи уреждането на пасива за след 12 месеца след датата на баланса.

2.13. Текущи и отсрочени данъци върху дохода

Разхода за данък за периода включва текущи и отсрочени данъци. Данък се признава в Отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход, освен до степента, до която е свързан със статии директно в собствения капитал. В този случай данъкът също се отразява за сметка на тези статии в собствения капитал.

Текущият разход за данък се изчислява на база на данъчните закони, които са в сила към датата на баланса.

Отсрочен данък се признава като се използва метода на задължението за временни разлики, възникващи от разликите в данъчните основи на активите и пасивите и техните ови стойност във финансовите отчети. Отсрочен данък се определя като се използват данъчните ставки (и закони), които са в сила към датата на баланса и се очаква да бъдат прилагани, когато се реализира отсрочен данъчен актив или се урежда отсрочен данъчен пасив.

Отсрочен данъчен актив се признава само до степента, до която е вероятна бъдеща облагаема печалба, срещу която могат да бъдат използвани временните разлики.

2.14. Доходи на наети лица

Дружеството не е разработвало програми за доходи след напускане на персонала.

Дружеството отчита като краткосрочни задълженията си към персонала по неизползвани отпуски, които се очаква да бъдат използвани в рамките на 12 месеца след датата на а, както и неизплатените заплати.

2.15. Признаване на приходи

Приходите включват справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване за продажби на стоки или услуги в обичайния ход на дейността на дружеството. Приходите са показани нетно от ДДС, възстановявания и отстъпки.

Дружеството признава приход, когато сумата му може да бъде надеждно измерена, вероятно е бъдещи икономически ползи да потекат към него и са били изпълнени специфични критерии за всяка дейност на дружеството, описана по-долу. Сумата на прихода не се счита за надеждно оценена докато всички условия, свързани с продажбата не са били разрешени. Дружеството базира оценките си на исторически резултати, като взема предвид вида клиент, вида сделка и спецификата на всеки договор.

2.16. Разпределение на дивиденди

Разпределението на дивиденди между собствениците на дружеството се признава като задължение във финансовите му отчети за периода, през който дивидентите са одобрени за разпределение от собствениците.

3. Управление на финансовия риск

3.1. Фактори за финансов риск

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. Валутните рискове възникват от търговски сделки и признати активи и пасиви.

СТОК ПЛЮС АД

Годишни финансови отчети за 2013 година

всички суми са изразени в хил.лв., освен ако изрично не е указано друго

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. Виж бележка 6.1 за по-нататъшно оповестяване на кредитен риск.

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

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.

Таблицата по-долу анализира финансовите пасиви на дружеството в съответни групи на базата на оставащия период към датата на баланса до договорените дати на падеж. Оповестените суми в таблицата са договорни недисконтирани парични потоци. Салда, дължими до 12 месеца, са с балансовите си стойности, тъй като влиянието на дисконтирането не е съществено.

към 31 декември 2013	до 1 г.
търговски и други задължения	26

3.2. Управление на капиталовия риск

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 акционерите като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на основата на съотношението капитал към нетен дълг.

Нетният дълг се изчислява като общ дълг (привлечените текущи и нетекущи средства), намален с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите поправки 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

СТОК ПЛЮС АД

Годишни финансови отчети за 2013 година

всички суми са изразени в хил.лв., освен ако изрично не е указано друго

акционерите, да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

Стойността на съотношението за представените отчетни периоди е обобщена както следва:

	2013	2012
Собствен капитал	6 773	6 784
Дълг	26	-
Минус пари и парични еквиваленти	(31)	(20)
Нетен дълг	(5)	(20)
Капитал към нетен дълг	-	-

3.3. Оценки по справедлива стойност

Справедливата стойност на финансови инструменти, търгувани на активен пазар (ценни книжа за търгуване и на разположение за продажба) се базира на борсови цени към датата на баланса. Борсовата цена за финансовите активи, притежавани от дружеството, е текущата цена "купува".

Справедливата стойност на финансови инструменти, които не се търгуват на активен пазар, се определя чрез използване на оценителски техники. Дружеството използва разнообразни методи и прави предположения, базирани на пазарни условия, съществуващи към датата на баланса. Борсови цени или дилърски котировки за сходни инструменти се използват за дългосрочния дълг. Други техники като оценка на дисконтирани парични потоци се използват за определяне на справедливата стойност за останалите финансови инструменти.

балансовата стойност минус провизиите за обезценка на търговските вземания и задължения се приемат за приблизителни справедливи стойности.

4. Съществени счетоводни оценки и преценки

Оценките и преценките са постоянно разглеждани и се базират на исторически опит и други фактори, включително очаквания за бъдещи събития, които се считат за разумни при текущите обстоятелства.

4.1. Съществени счетоводни оценки и предположения

Дружеството прави оценки и допускания, отнасящи се до бъдещето. Получените счетоводни оценки по дефиниция рядко са еднакви с реалните резултати. Оценките и предположенията, за които има значителен риск от причиняване на съществени корекции на овите стойности на активи и пасиви през следващата финансова година са изложени по-долу.

4.2. Съществени преценки при прилагане на счетоводните политики на дружеството

Обезценка на финансови активи на разположение за продажба

Дружеството се ръководи от МСС39 при определяне дали финансов актив е обезценен. Това определяне изисква значителни преценки. При правенето на тези преценки дружеството оценява измежду другите фактори, времетраенето и степента, до която справедливата стойност на инвестицията е по-ниска от нейната себестойност, и финансовото здраве и краткосрочните предвиждания на предприятието, в която е инвестирано, включително фактори като представяне на индустрията и сектора, промени в технологиите и оперативни и финансови парични потоци.

СТОК ПЛЮС АД

Годишни финансови отчети за 2013 година
всички суми са изразени в хил.лв., освен ако изрично не е указано друго

5. Имоти, машини и съоръжения

	Земи	Машини	ОБЩО
За годината, завършваща на 31 декември 2012:			
Начална нетна балансова стойност	4,583	10	4,593
Резерв от преценка (бележка 11.3)	2,180	-	2,180
Разходи за амортизация	-	(10)	(10)
Крайна нетна балансова стойност	6,763	-	6,763
Към 31 декември 2012:			
Стойност или преоценена стойност	6,763	52	6,815
Натрупана амортизация	-	(52)	(52)
Нетна балансова стойност	6,763	-	6,763
За периода, завършващ на 31 декември 2013:			
Начална нетна балансова стойност	4,583	-	4,583
Резерв от преценка (бележка 11.3)	2,180	-	2,180
Разходи за амортизация	-	-	-
Крайна нетна балансова стойност	6,763	-	6,763
Към 31 декември 2013:			
Стойност или преоценена стойност	6,763	52	6,815
Натрупана амортизация	-	(52)	(52)
Нетна балансова стойност	6,763	-	6,763

Земите на дружеството последно са преценявани на 31 януари 2008 г. от независими оценители. Проценките са направени на база най-скорошни пазарни сделки. Резервът от преценка, нетно от отсрочени данъци, е отнесен в собствения капитал като “други резерви” (бележка 11.3). През текущия период са направени тестове за обезценка и Ръководството счита, че нетната балансова стойност е справедливата стойност на имотите.

6. Финансови инструменти

6.1. Кредити и вземания

	2013	2012
Търговски вземания без тези от свързани лица	5	1
Общо	5	1

6.2. Търговски задължения и други финансови пасиви (без задължения по финансов лизинг):

	2013	2012
Търговски задължения без тези към свързани лица	26	-
Общо	26	1

7. Приходи

Приходи от:	2013	2012
наем на земи	9	9
Общо	9	9

8. Разходи по икономическа същност

8.1. Разходи за дейността

	2013	2012
Разходи за външни услуги	(6)	(6)
Разходи за амортизации	-	(10)
Разходи за наети лица (бележка 9.1)	(13)	(13)
Други разходи	(1)	(5)
ОБЩО разходи по икономически елементи	(20)	(34)

СТОК ПЛЮС АД

Годишни финансови отчети за 2013 година
всички суми са изразени в хил.лв., освен ако изрично не е указано друго

8.2. Разходи за външни услуги

	2013	2012
Разходи за консултантски услуги	(4)	(3)
Разходи за такси КФН, БФБ	(2)	(2)
Други услуги	-	(1)
ОБЩО	(6)	(6)

8.3. Други разходи

	2013	2012
Служебни пътувания и командировки	(1)	(1)
Други разходи	-	(4)
ОБЩО	(1)	(5)

8.4. Информация съгл. Чл. 38, ал. 5 от Закона за счетоводството

Дружеството е начислило суми за ползваните услуги от регистрираните одитори както следва:

	2013	2012
Независим финансов одит	2	2
ОБЩО	2	2

9. Доходи на персонала

Към 31 декември 2013 година броят на наетите лица в дружеството е 2 (2012 година – 2).

9.1. Разходи за наети лица

	2013	2012
Разходи за заплати и други възнаграждения	(11)	(11)
Разходи за осигуровки	(2)	(2)
ОБЩО	(13)	(13)

10. Данъци върху дохода

10.1. Данъчни ефекти, свързани с компонентите на другия всеобхватен доход

	2013			2012		
	преди данък	данъчен (разход)/ изгода	нетно от данък	преди данък	данъчен (разход)/ изгода	нетно от данък
Печалби от преоценки на имоти	2 180	(218)	1 962	2 180	(218)	1 962
Общо друг всеобхватен доход	2 180	(218)	1 962	2 180	(218)	1 962

11. Собствен капитал

11.1. Основен капитал

Основният капитал на дружеството е 4,809,450 лева, разпределен в 4,809,450 броя поименни, безналични, с право на глас акции с номинал 1 (един) лев всяка. Капиталът е изцяло внесен.

11.2. Неразпределена печалба

Към 1 януари 2012	(180)
Загуба за периода	(25)
Към 31 декември 2012	(205)
Загуба за периода	(11)
Към 31 декември 2013	(216)

СТОК ПЛЮС АД

Годишни финансови отчети за 2013 година

всички суми са изразени в хил.лв., освен ако изрично не е указано друго

11.3. Други резерви

	преоценки на земи	общо
Към 1 януари 2012	2,180	2,180
Към 31 декември 2012	2,180	2,180
Към 31 декември 2013	2,180	2,180

12. Пари и парични потоци

12.1. Пари и парични еквиваленти

	2013	2012
Пари в брой	-	6
Пари в банки	31	14
общо	31	20

Пари, парични еквиваленти и банкови овърдрафти включват следното за целите на отчета за паричните потоци:

	2013	2012
Пари и парични еквиваленти	31	20
общо	31	20

12.2. Парични потоци от оперативната дейност

	2013	2012
Постъпления от клиенти	31	7
Плащания на доставчици	(5)	(5)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(12)	(14)
Плащания и възстановявания на данъци – нетно	(1)	(3)
Други парични потоци от оперативни дейности, вкл. лихви	(2)	(2)
Нетни парични потоци от оперативни дейности	11	(17)

13. Рискове

13.1. Валутен риск

Дружеството осъществява по-голямата част от сделките в лева. Сделките в различна от лева валута се осъществяват в ЕВРО при курс 1.95583. Дружеството не е изложено на валутен риск.

13.2. Кредитен риск

За разбиране на кредитния риск виж бележки 3.1 и 6.1.

14. Нетна печалба на акция

14.1. Основна нетна печалба на акция

Основна нетна печалба на акция е изчислена като се раздели печалбата (загубата), отнасяща се до собствениците, на среднопретегления брой обикновени акции през годината, като са изключени обикновените акции, изкупени от дружеството и държани като изкупени собствени акции.

	2013	2012
Загуба за акционерите	(11)	(25)
общо	(11)	(25)
Среднопретеглен брой обикновени акции (хил)	4,809	4,809
Нетна печалба на акция	(0.002)	(0.005)

СТОК ПЛЮС АД

Годишни финансови отчети за 2013 година
всички суми са изразени в хил.лв., освен ако изрично не е указано друго

15. Сделки със свързани лица

През отчетния период са извършени следните сделки със свързани лица:

ХИЛ.ЛВ.

компенсации на ключов управленски персонал	2013	2012
краткосрочни доходи	5	8

Ключовият управленски персонал включва членове на Съвет на директорите.

други свързани лица	2013	2012
Наем на земя	2	5
ОБЩО	2	5

16. Събития след отчетния период

За периода след датата, към която е съставен финансовият отчет, до датата на публикуването му не са настъпили събития по смисъла на МСС 10 Събития след края на отчетния период.

17. Други оповестявания

През текущия отчетен период ръководството е взело решение за продажба на недвижим имот, собственост на дружеството, за което е получен аванс. Към датата на съставяне на отчета имотът не е прехвърлен на купувача. От сделката се очаква печалба в размер на 2 хил.лв.

18. Консолидиран финансов отчет

Дружеството не изготвя консолидиран финансов отчет.

19. Дата на одобрение на годишния финансов отчет.

Годишният финансов отчет за 2013 г. на дружеството е официално одобрен за публикуване на 27 януари 2014 г. от Съвета на директорите