

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
НА  
СТОК ПЛЮС АД  
за 2011г.

1. Общ преглед на дейността

Сток Плюс АД е дружество регистрирано през 2005 година. 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.

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.

Активите на Дружеството са предимно недвижими имоти (земеделска земя и урегулирани поземлени имоти). Към датата на отчета то притежава 1695 дка, като повечето са земеделски земи, намиращи се в Софийска, Пловдивска и Великотърновска област. Финансирането на покупките се осъществява със заемни средства от акционерите, като към датата на финансовия отчет дружеството изцяло е погасило задълженията си. Приходите са получени от реализация на част от земите. Земите на дружеството последно са преоценявани към 31 декември 2008 г. от независими оценители. Преоценките са направени на база най-скорошни пазарни сделки.

През 2011 г. е променено предназначението на 49,581 дка от „земеделска земя“ на „земя за изграждане на жилищно строителство“ в землището на с. Голема Раковица, община Елин Пелин. Завършени процедури по промяна на предназначението на земята са 100 дка. От тях през отчетния период дружеството реализира продажби на урегулирани поземлени имоти – 14 дка в землището на с. Голема Раковица и отчита приходи в размер на 64 хиляди лева.

Към 31.12.2011 година притежаваните от дружеството дългосрочни финансови активи, представляващи 5% от капитала на Иново Статус АД – Македония и възлизащи на 13 хиляди лева и закупени дялове от Договорен фонд Иново Статус (Македония) в размер на 16 хиляди лева са продадени. От сделката е реализирана загуба.

В края на текущия период паричните средства на дружеството възлизат на 37 хиляди лева, налични по разплащателна сметка на дружеството и в брой.

Собственият капитал на дружеството към 31.12.2011 възлиза на 6,809 хиляди лева.

Общите задължения на дружеството към 31.12.2011 година са в размер на хиляда лева.

Към 31.12.2011 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции на дружеството в размер на 2 808 719 лева.

През периода до 31.12.2011 година дружеството няма придобити или прехвърлени собствени акции.

## 2. Имуществено и финансово състояние

През 2011 година Дружеството постигна следните резултати от дейността:

Показатели	2011	2010
Текуща ликвидност	37	1.66
Бърза ликвидност	37	1.66
Ливъридж	0.015%	0.043%
Възвръщаемост към инвестиция капитал (нетен резултат/активи)	-0.02173	-0.00043
Възвръщаемост към собствен капитал (нетен резултат/собствен капитал)	-0.02174	-0.00043
Обръщаемост на инвестиция капитал (приходи/инвестиран капитал)	0	0.004741
Обръщаемост на нетекущите активи (приходи/нетекущи активи)	0	0.004745
Нетна стойност на акция (собствен капитал/основен капитал)	1.42	1.45

## 3. Бъдещо развитие на дружеството

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 добра печалба.

През 2009 година са извършени изпитания за възможности за производство на вятърна енергия. След анализиране на резултатите от изпитанията е възможна промяна в стратегията за развитие на дружеството.

## 4. 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 реализирането на собствени имоти, като земеделски земи или след промяна на статута им като урегулирани поземлени имоти.

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

През 2011г. няма сключени големи сделки и от съществено значение за дейността на "Сток Плюс" АД.

*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.*

Съвета на директорите е взел решение на 23.02.2011г. "Сток Плюс" АД да продаде на трети лица, включително и заинтересовани лица в съответствие с чл. 43, ал.10 от Устава на дружеството, собствени недвижими имоти, находящи се в село Голема Раковица, Община Елин Пелин, Софийска област. През второто тримесечие на 2011 г. Дружеството извърши продажби на урегулирани поземлени имоти в с.Голема Раковица, Община Елин Пелин, Софийска област на 14 028 квадратни метра за обща стойност 54 849.48 лв. без ДДС.

Покупки от членовете на Съвета на директорите:

Владислав Панчев Панев – Председател на Съвета на директорите е закупил 930кв.м на стойност 3 636,30лв. без ДДС.

Севдалин Русанов Русанов – Заместник председател на Съвета на директорите е закупил 2 488кв.м на стойност 9 728,08лв. без ДДС.

Борислав Велинов Христов – Изпълнителен директор е закупил 742 кв.м на стойност 2 901,22лв. без ДДС.

*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 2011г. 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 1695 декара земеделска земя, от които 85 декара са със завършени процедури по промяна на предназначението за жилищно

стройтелство. 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 2011г. "Сток Плюс" АД няма сключени договори за заем в качеството му на заемополучател.

*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.*

През 2011г. "Сток Плюс" АД няма сключени договори за заем в качеството му на заемодател.

*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.*

През отчетния период "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 2011г. "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 които към 31.12.2011г. са в размерна 37 хил. лв. налични по разплащателна сметка и в брой. 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 рискове.*

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.*

С решение на Общото Събрание на "Сток Плюс" АД от 07.12.2010г., са вписани промени в Търговския регистър с № 20110113150646 от 13.01.2011г., а именно: Заличава като член на Съвета на директорите и изпълнителен директор Красимир Георгиев Панев. За изпълнителен директор е избран Борислав Велинов Христов. Вписан е нов член на Съвета на директорите Севдалин Русанов Русанов.

*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, покутна 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 31.12.2011г. притежава 1 481 761 бр. обикновенни, безналични акции с право на глас и номинална стойност 1 лев, представляващи 30,81% от основния капитал на дружеството.
- Севдалин Русанов Русанов – Заместник председател на Съвета на директорите. Към 31.12.2011г. 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 31.12.2011г. притежава 525 383 бр. обикновени, 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.*

Няма наличие на такава информация.

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

Директор за връзка с инвеститорите на “Сток Плюс”АД е Красимир Георгиев Панев, адрес за кореспонденция: гр.София, бул.”Цариградско шосе” №9, ет.4, телефон за връзка +359898630596, e-mail: kr\_panev@abv.bg

*22. Промени в цената на акциите на дружеството.*

През отчетния период от 01.01.2011г. до 31.12.2011г. няма сключени сделки с акции на “Сток Плюс”АД.

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_

(Борислав Христов)

