

## 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 Баня, 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 (Лица, натоварени с общо управление по смисъла на Международните одиторски стандарти). 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 – 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.

### 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 преценка за земи и сгради, финансови активи на разположение за продажба и финансови активи и финансови пасиви по справедлива стойност чрез печалба или загуба.

Ръководството счита, че при изготвянето на тези финансови отчети е приложим принципът на "действащо предприятие", тъй като не възнамерява да ликвидира дружеството или да преустанови дейността му. Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяване на надзор на процеса на финансово отчитане.

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 отчитане (КРМСФО), приети от Европейската комисия*

*Регламент 2016/1905 от 22 септември 2016 година*

#### 2.2. Изменени стандарти

Този финансов отчет е изготвен съгласно приетата счетоводна политика в последния годишен финансов отчет към 31 декември 2016 г., с изключение на прилагането на следните нови стандарти, изменения на стандарти и разяснения, които са задължителни за първи път за финансовата година, започваща на 1 януари 2017 г

### 2.3. Нови и изменени стандарти

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2017 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

Нови стандарти и изменения	Дата на прилагане
Изменения в МСС 7 – Инициатива за оповестяване	1 Януари 2017
Изменения в МСС 12 - Признаване на отсрочени данъчни активи за нереализирани загуби	
Изменения на различни стандарти – Подобрения в МСФО (цикъл 2014-2016), произтичащи от годишния проект за подобрения в МСФО (Изменения в МСФО 12)	

Промените не оказват съществено въздействие върху финансовите отчети.

### 2.4. Нови стандарти и тълкувания, които са издадени, но все още не са влезли в сила

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 финансовите години, започващи след 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 приложени през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Нови стандарти и изменения	Дата на прилагане
МСФО 15 Приходи от договори с клиенти	1 Януари 2018
МСФО 9 Финансови инструменти	
Изменения в МСФО 12 - Класификация и оценяване на плащанията, базирани на акции	
Изменения в МСФО 4 – Прилагане на МСФО 9 с МСФО 4 Застрахователни договори	
Изменения в МСС 40 - Трансфери на инвестиционни имоти	
Изменения на различни стандарти – Подобрения в МСФО (цикъл 2014-2016), произтичащи от годишния проект за подобрения в МСФО (Изменения в МСФО 1 и МСС 28)	
КРМСФО 22 Сделки в чуждестранна валута и предварителни плащания	1 Януари 2019
МСФО 16 Лизинг	
КРМСФО 23 Несигурност при третирането на данъка върху доходите	1 Януари 2021
МСФО 17 Застрахователни договори	

Прилагането на новия МСФО 9 налага промени в класифицирането на финансовите активи и отчитането на очаквана кредитна обезценка. Прилагането на новите изисквания няма да доведе до съществени промени във финансовите отчети на дружеството.

Промяната в счетоводната политика се прилага ретроспективно.

### 2.5. 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 салдо

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.

## 2.6. 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.

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 и загубата и другия 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 и загубата и другия всеобхватен доход. Всяка година разликата между амортизацията, базирана на преоценената стойност на актива, призната чрез Отчета за печалбата и загубата и другия 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 баланса.

Балансовата стойност на актив се намалява незабавно до възстановимата му стойност, ако балансовата стойност на актива е по-висока от оценената възстановима стойност (виж бележка 2.8).

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 и загубата и другия всеобхватен доход.

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

## 2.7. Нематериални активи

### *Репутация*

Репутацията представлява надвишението на стойността на придобиването над справедливата стойност на дела на дружеството в нетните идентифицируеми активи на придобитото дъщерно предприятие към датата на придобиването. Репутация при придобиване на дъщерни предприятия се включва в групата на нематериалните активи. Репутацията се тества всяка година за обезценка и се отчита по първоначална стойност минус загуби от обезценка. Загуби от обезценка на репутация не се възстановяват. Печалби и загуби от освобождаване от предприятие включват балансовата стойност на репутацията, свързана с продаденото предприятие.

Репутацията се разпределя към единиците, генериращи парични потоци, за целите на тестовете за обезценка. Разпределянето се прави към онези единици или групи единици, които се очаква да имат полза от бизнес комбинацията, от която е възникнала репутацията.

### *Търговски марки и лицензи*

Отделно придобити търговски марки и лицензи се представят по историческа цена. Търговски марки и лицензи, придобити в бизнес комбинация, се признават по справедлива стойност към датата на придобиването. Търговските марки и лицензи имат ограничен полезен живот и се отчитат по първоначална стойност минус натрупана амортизация. Амортизацията се изчислява по линеен метод, за да се разпредели стойността на търговските марки и лицензите за времето на полезния им живот от 15 до 20 години.

### *Софтуер*

Разходи, свързани с поддържането на компютърни софтуерни програми, се признават за разход в момента на възникване. Разходи по развитие, които директно се отнасят до дизайн и тестване на идентифициран и уникален софтуерен продукт, контролиран от дружеството, се признават като нематериален актив, когато са изпълнени следните критерии:

- има техническа способност за завършване на софтуерния продукт, за да е на разположение за продажба;
- ръководството възнамерява да завърши софтуерния продукт и да го използва или продава;
- има способност за използване или продажба на софтуерния продукт;
- може да се демонстрира как софтуерния продукт ще генерира вероятни бъдещи икономически изгоди;
- на разположение са адекватни технически, финансови и други ресурси за завършване на развитието и използване или продажба на софтуерния продукт; и
- разходите, отнасящи се до софтуерния продукт по време на развитието му, могат да бъдат надеждно измерени.

Директно отнасящите се разходи, които са капитализирани като част от софтуерния продукт, включват разходите за наетите лица, развиващи софтуера, и подходяща част от общите разходи. Други разходи по развитието, които не отговарят на горните критерии, се признават за разход в момента на възникване. Разходи по развитие, които в предходни периоди са признавани като разходи, не могат да се признават като актив през следващи периоди.

Разходите за развитие на компютърен софтуер, признати като актив, се амортизират за очаквания им полезен живот, който не надхвърля 3 години.

## **2.8. 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.

## **2.9. 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. Те са представени по по-ниската от балансовата стойност и справедливата стойност минус разходите по продажба, ако балансовата им стойност ще бъде възстановена основно чрез продажба, а не чрез продължаваща употреба.

## **2.10. Финансови активи**

### **2.10.1. 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.

*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.

#### **2.10.2. Признаване и оценяване**

При първоначално признаване 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.

#### **2.11. 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.

Вид на вземането	31.12.2017	31.12.2016
	хил.лв.	хил.лв.
Търговски вземания	7	5

### 2.12. 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 и банков овърдрафт. Банковият овърдрафт е представен при заемите като текущи пасиви в Отчета за финансовото състояние.

### 2.13. Акционерен капитал

Обикновените акции са класифицирани като собствен капитал. Възстановяемите преференциални акции са класифицирани като пасиви (бележка 2.15).

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.

### 2.14. Търговски задължения

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

### 2.15. 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.

### 2.16. 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 балансови стойности 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.

## 2.17. 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 баланса, както и неизплатените заплати.

### *Компенсации, базирани на акции*

Дружеството ползва няколко капиталово уредени, базирани на акции планове за компенсиране, при които предприятието получава услуги от наетите лица срещу инструменти на собствения си капитал. Справедливата стойност на услугите на наетите лица, получени в замяна на гарантиране на опции, се признава като разход. Общата сума на разходите се определя чрез рефериране към справедливата стойност на предоставените опции, като се изключва влиянието на всякакви непазарни услуги и условия за представяне (например рентабилност, ръст на продажби и оставане на наетото лице в дружеството за определен период от време). Непазарните условия са включени в предположенията за броя на опциите, които се очаква да отговорят на условията. Общата сума, призната като разход, се признава в течение на периода, през който се удовлетворят всички поставени условия. Към всяка дата на баланса дружеството ревизира очакванията си за броя на опциите. То признава влиянието на ревизията, ако такова съществува, в отчета за доходите, със съответните корекции в собствения капитал.

Получените постъпления, нетно от всякакви директно относими разходи по сделката, се включват към акционерния капитал (с номинална стойност) и премии по акции, когато опциите се упражняват.

### *Доходи при напускане*

Доходите при напускане са платими, когато изтече договорът с наетото лице преди нормалната дата на пенсиониране, или когато наетото лице приеме доброволно съкращаване в замяна на тези доходи. Дружеството признава доходи при напускане, когато демонстрира обвързване, че или ще прекрати договора на наетите лица съгласно подробен официален план без възможност за оттегляне, или предоставяйки доходи при напускане като резултат от предложение, направено да насърчи доброволно напускане. Доходи, които се дължат след повече от 12 месеца след датата на баланса се дисконтират до тяхната настояща стойност.

### *Планове за участие в печалбата и бонуси*

Дружеството признава пасив и разход за бонуси и участие в печалбата, като се базира на формула, която взема предвид печалбата, падаща се на акционерите след съответни корекции. Дружеството признава провизия, когато е договорно задължено или когато има минала практика, която е създала конструктивно задължение.

## 2.18. Провизии

Провизии за възстановяване на околната среда, разходи за възстановяване на терени и съдебни дела се признават когато дружеството има настоящо законово или конструктивно задължение в резултат на минали събития, вероятно ще е необходим изходящ поток от ресурси за уреждане на задължението и сумата му може да бъде надеждно оценена. Провизии за реструктуриране обхващат обезщетения за прекратяване. Провизии за бъдещи оперативни загуби не се признават.

Когато има няколко сходни задължения вероятността, че ще е необходим изходящ поток от ресурси за уреждането се определя като се взима предвид класа задължения като цяло. Провизия се признава дори и когато вероятността от изходящ поток по отношение на която и да е единица, включена в класа задължения, може да бъде малка.

Провизии се измерват по настоящата стойност на разходите, очаквани да бъдат необходими за уреждане на задължението, като се използва процент преди данъци, който отразява текущи пазарни оценки на времевата стойност на парите и специфичните рискове за задължението. Нарастването на провизията във връзка с минаване на времето се признава като лихвен разход.

### **2.19. 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.

### **2.20. 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. 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, вземащи 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.

#### *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.

### **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 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:

	31.12.2017	31.12.2016
	хил.лв.	хил.лв.
Собствен капитал	6,347	6,754
Дълг	1	1
Минус пари и парични еквиваленти	(235)	(11)
<b>Нетен дълг</b>	<b>(234)</b>	<b>(10)</b>
<b>Капитал към нетен дълг</b>	-	

### **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". Такива финансови активи се включват в НИВО I в йерархията на справедливата стойност.

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. Такива финансови активи се включват в НИВО 2 в йерархията на справедливата стойност.

Финансови активи, за които справедливата стойност се определя по друг начин се включват в НИВО 3 в йерархията на справедливата стойност.

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. Оценка и предположенията, за които има значителен риск от причиняване на съществени корекции на балансовите стойности на активи и пасиви през следващата финансова година са изложени по-долу.

##### *Признаване на приходи*

Дружеството използва метода етап на завършеност при осчетоводяване на договорите с фиксирани цени.

##### 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.

#### 5. Имоти, машини и съоръжения

	Земни	Машини	ОБЩО
	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.
<b>За периода, завършващ на 31 декември 2015:</b>			
Стойност или преоценена стойност	6,739	52	6,791
Натрупана амортизация	-	(52)	(52)
<b>Нетна балансова стойност към 31 декември 2016</b>	<b>6,739</b>	<b>-</b>	<b>6,739</b>
Стойност или преоценена стойност	6,739	52	6,791
Натрупана амортизация	-	(52)	(52)
<b>Нетна балансова стойност</b>	<b>6,739</b>	<b>-</b>	<b>6,739</b>
<b>За периода, завършващ на 31 декември 2017:</b>			
Стойност или преоценена стойност	6,739	52	6,791
Новозакупени през периода	121	-	121
Продадени през периода	(470)	-	(470)
Промяна в справедливата стойност	(390)	-	(390)
Натрупана амортизация	-	(52)	(52)
<b>Нетна балансова стойност</b>	<b>6,000</b>	<b>-</b>	<b>6,000</b>

Земите на дружеството са оценявани към 31 декември 2017 г. от независими оценители. Намалването на резерва от преценка е отнесен в собствения капитал като "други резерви" (бележка 10.3). Към датата на този отчет и на база направените оценки, пазарната цена на земите е намалала, което налага промяна на балансовите стойности. Използваният метод е методът на пазарните аналози. През отчетния период „Сток Плюс“ АД, продаде 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.

СТОК ПЛЮС АД  
Годишен финансов отчет за 2017 година

Бяха закупени земеделски земи при условията на чл.114, ал.1, т.1 от ЗППЦК, в землището на с. Градина, община Първомай в размер на 24,903 декара за обща стойност 37 354,50 лв., и в землището на с.Скуutare, община Марица в размер на 52,294 декара за обща стойност 78 441 лв.

Отчетната стойност на напълно амортизирани имоти, машини и съоръжения, използвани в дейността на дружеството е:

	31.12.2017	31.12.2016
	хил.лв.	хил.лв.
Отчетна стойност	52	52

#### 6. Приходи

	31.12.2017	31.12.2016
	хил.лв.	хил.лв.
Приходи от наеми на земеделска земя	6	7
Приходи от продажба на ДМА	460	-
Приходи от финансираня	13	15
<b>ОБЩО</b>	<b>479</b>	<b>22</b>

#### 7. Разходи по икономическа същност

##### 7.1. Разходи за дейността

	31.12.2017	31.12.2016
	хил.лв.	хил.лв.
Разходи за наети лица (бележка 8.1)	(14)	(15)
Разходи за външни услуги	(9)	(7)
<b>ОБЩО</b>	<b>(23)</b>	<b>(22)</b>

##### 7.2. Други разходи

	31.12.2017	31.12.2016
	хил.лв.	хил.лв.
Други разходи – платени данъци по ЗМДТ	(2)	(1)
Други разходи	(1)	(1)
<b>ОБЩО</b>	<b>(3)</b>	<b>(2)</b>

#### 8. Доходи на персонала

Към 31 декември 2017 година броят на наетите лица в дружеството е 2 (2016 година – 2).

##### 8.1. Разходи за наети лица

	31.12.2017	31.12.2016
	хил.лв.	хил.лв.
Разходи за заплати и други възнаграждения	(12)	(13)
Разходи за осигуровки	(2)	(2)
<b>ОБЩО</b>	<b>(14)</b>	<b>(15)</b>

##### 8.2. Задължения към наети лица

Задължения в Отчета за финансовото състояние за:	31.12.2017	31.12.2016
	хил.лв.	хил.лв.
Текущи възнаграждения	1	1
<b>ОБЩО</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

9. Данъци върху дохода

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

	31.12.2017			31.12.2016		
	сума преди данък	данъчен (разход)/ изгода	сума нетно от данък	сума преди данък	данъчен (разход)/ изгода	сума нетно от данък
Печалби от преоценки на имоти	1,790	179	1,611	2,180	218	1,962
<b>Общо друг всеобхватен доход</b>	<b>1,790</b>	<b>179</b>	<b>1,611</b>	<b>2,180</b>	<b>218</b>	<b>1,962</b>

10. Собствен капитал

10.1. 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.

	2017 (бр.)	2016 (бр.)
Брой акции, напълно платени в началото на годината	4,809,450	4,809,450

10.2. Неразпределена печалба / натрупана загуба

	хил.лв.
Към 1 януари 2016	(233)
Загуба за периода	(2)
<b>Към 31 декември 2016</b>	<b>(235)</b>
Загуба за периода	(17)
<b>Към 31 декември 2017</b>	<b>(252)</b>

10.3. Други резерви

	преоценки на земи	общо
	хил.лв.	хил.лв.
Към 1 януари 2016	2,180	2,180
<b>Към 31 декември 2016</b>	<b>2,180</b>	<b>2,180</b>

	преоценки на земи	общо
	хил.лв.	хил.лв.
Към 1 януари 2017	2,180	2,180
Промяна в справедливата стойност на земите	(390)	(390)
<b>Към 31 декември 2017</b>	<b>1,790</b>	<b>1,790</b>

11. Пари и парични потоци

11.1. Пари и парични еквиваленти

	31.12.2017	31.12.2016
	хил.лв.	хил.лв.
Пари в лева	235	11
<b>общо</b>	<b>235</b>	<b>11</b>

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

	31.12.2017	31.12.2016
	хил.лв.	хил.лв.
Пари и парични еквиваленти по разплащателни сметки	235	11
<b>общо</b>	<b>235</b>	<b>11</b>

#### 11.2. Парични потоци от оперативната дейност

	31.12.2017	31.12.2016
	хил.лв.	хил.лв.
Постъпления от клиенти	16	18
<i>в т.ч. от финансираня</i>	<i>13</i>	<i>15</i>
Плащания на доставчици	(15)	(7)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(14)	(14)
Плащания и възстановявания на данъци – нетно	(2)	(2)
Други постъпления/плащания от оперативна дейност	-	(1)
<b>Нетни парични потоци от оперативни дейности</b>	<b>(15)</b>	<b>(6)</b>

#### 11.3 Парични потоци от инвестиционна дейност

	31.12.2017	31.12.2016
	хил.лв.	хил.лв.
Покупка на дълготрайни активи	(116)	-
Постъпления от продажба на дълготрайни активи	460	-
Други постъпления/плащания от инвестиционна дейност	(105)	-
<b>Нетни парични потоци от оперативни дейности</b>	<b>239</b>	<b>-</b>

#### 11.4 Парични потоци от финансова дейност

	31.12.2017	31.12.2016
	хил.лв.	хил.лв.
Постъпления от заеми	8	-
Платени заеми	(8)	-
<b>Нетни парични потоци от оперативни дейности</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### 11.5 Активи по репо сделки.

През периода Дружеството е придобило 72 400 бр. акции от капитала на Адванс Терафонд АДСИЦ, на цена 1.45 лева. Покупката е извършена при условията на репо договор с падеж 04-06-2018 г. На датата на падежа Дружеството са задължава да продаде обратно на продавача акциите при цена 1.476 лева. Пазарната цена на придобитите акции по репо сделката към 31.12.2017 г. е 2.199 лв. на акция.

#### 12 Рискове и йерархия на справедлива стойност

За разбиране на кредитния риск виж бележки 3.1

#### 13 Нетна печалба на акция

##### 13.1 Основна нетна печалба на акция

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

	31.12.2017	31.12.2016
	хил.лв.	хил.лв.
Загуба за акционерите	(17)	(2)
<b>общо</b>	<b>(17)</b>	<b>(2)</b>
Среднопретеглен брой обикновени акции (хил)	4,809	4,809
<b>Нетна печалба/загуба на акция</b>	<b>(0.000)</b>	<b>(0.000)</b>

#### 14 Сделки със свързани лица

През отчетния период са извършени следните сделки със свързани лица:

Ключовият управленски персонал включва членове на Съвет на директорите.

компенсации на ключов управленски персонал	31.12.2017	31.12.2016
	хил.лв.	хил.лв.
Начислени краткосрочни доходи	5	5
Неизплатени суми по краткосрочни доходи	1	1

През 2017 г. Владислав Панев е предоставил на дружеството заем в размер на 8 хил. лв. Към 31-12-2017 заемът в едно с дължимите лихви са изцяло изплатени. Начислените разходи за лихви са в размер на 38.67 лева.

#### 15 Информация по оперативни сегменти

Дружеството не оповестява информация по оперативни сегменти.

#### 16 Други оповестявания

16.1 Информация по чл.30, ал.1 от Закона за счетоводството:

Вид на услугите	Начислена сума в хил.лв.
Независим финансов одит	4

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

#### 17 Събития след отчетния период

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.

#### 18 Дата на одобрение на годишния финансов отчет.

Годишният финансов отчет за 2017 г. на дружеството е официално одобрен за публикуване на 27 февруари 2018 г. от Съвета на директорите.

Съставил:

  
(Стефка Стоянова)  
АС Сюприм ООД

Ръководител:

  
(Борислав Христов)