

# ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА СТОК ПЛЮС АД за 2014 г.

## 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.

Сток Плюс АД е с едностепенна система на управление, като Съвета на директорите към 31.12.2014г. е:

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

Дружеството има предмет на дейност:

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

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

Основно активите на Дружеството се състоят от недвижими имоти (земя и урегулирани поземлени имоти). Към датата на отчета то притежава общо 1662 дка земи, находящи се в Софийска, Пловдивска и Великотърновска област.

Разпределение на придобитата земя по области:

ОБЛАСТ	ДЕКАРИ	% ОТ ОБЩАТА ЗЕМЯ
Софийска	317	19,07
Пловдивска	15	0,9
Великотърновска	1330	80,03
ОБЩО	1662	100

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

Приходите на дружеството през отчетния период са формирани от отдаване под наем, продажба и субсидии по директни плащания на площ на собствените земеделски земи.

В края на текущия период паричните средства на дружеството възлизат на 17 хиляди лева, налични по разплащателна сметка на дружеството и в брой.

Собственият капитал на дружеството към 31.12.2014 възлиза на 6769 хиляди лева.

Общите задължения на дружеството към 31.12.2014 година са в размер на хиляда лева, а вземанията са в размер на 14 хиляди лева.

Към 31.12.2014г. членовете на Съвета на директорите притежават акции на дружеството в размер на 2 526 499 лева.

През периода от 01.01.2014г. до 31.12.2014 година дружеството няма придобити или прехвърлени собствени акции.

## 2. Имуществено и финансово състояние

През 2014 година Дружеството постигна следните финансови показатели:

Показатели	2014	2013
Текуща ликвидност = Текущи активи/Текущи пасиви	31.00	1.38
Бърза ликвидност = (Текущи активи – Материални запаси)/Текущи пасиви	31.00	1.38
Ливъридж = Общо активи / Собствен капитал	1.00	1.00
Възвръщаемост на собствения капитал = Нетен финансов резултат/Собствен капитал	(0.001)	(0.002)
Възвръщаемост на нетекущи активи = Нетен финансов резултат /Нетекущи активи	(0.001)	(0.002)
Възвръщаемост на активите = Нетен финансов резултат/Общо активи	(0.001)	(0.002)
Обръщаемост на активите = Приходи от продажби/Общо активи	0.002	0.001
Обръщаемост на оборотния капитал = Приходи от продажби/(Текущи активи – Текущи пасиви)	0.40	0.90
Оперативен марджин = Финансов резултат от оперативна дейност /Приходи от продажби	(0.33)	(1.22)
Нетна стойност на акция = (собствен капитал/основен капитал)	1.41	1.41

## 3. Бъдещо развитие на дружеството

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

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

### 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:

- Реализиране на собствени имоти, като земеделски земи или след промяна на статута им като урегулирани поземлени имоти;
- Отдаване под наем или аренда на собствените имоти.
- Субсидии от директни плащания на площ.

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

През 2014г. няма сключени сделки за големи суми 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.*

През 2014г. няма сключени сделки между Сток Плюс АД и свързани лица, няма предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които съществено се отклоняват от пазарните условия или са извън обичайната му дейност.

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

През 2014г. 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 1662 декара земеделска земя, от които 85 декара са със завършени процедури по промяна на предназначението за жилищно строителство. Местоположението на закупената земя е в Софийска, Пловдивска и Великотърновска област.

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

През 2014г. 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 2014г. 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 2014г. Сток Плюс АД е обслужвало всичките си задължения своевременно, не са били налице заплахи от невъзможност за обслужване на задълженията и предприемане на мерки за отстраняването им.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

*а) получени суми и непарични възнаграждения;*

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

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

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

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

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

- Владислав Панчев Панев – Председател на Съвета на директорите. Към 31.12.2014г. притежава 1 199 541 бр. обикновени, безналични акции с право на глас и номинална стойност 1 лев, представляващи 24,94% от основния капитал на дружеството.
- Севдалин Русанов Русанов – Заместник председател на Съвета на директорите. Към 31.12.2014г. притежава 801 575 бр. обикновени, 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 31.12.2014г. 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.**

На 12.12.2014г. от страна на ищеца Сток Плюс АД гр.Банкя е предявен иск против Сталкер ООД гр.Павликени, гр. дело №756/2014г. на районен съд гр.Павликени, за

незаплатени суми, представляващи наемни цени по договори за наем на земеделска земя на обща стойност **10 621.31 лв.**; както и **938.52 лв.** лихва за забава на плащането, заедно със законната лихва върху главницата, считано от датата на предявяване на исковата молба в съда до окончателното изплащане на сумата.

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

Директор за връзка с инвеститорите на Сток Плюс АД е Алекс Красимиров Панев, адрес за кореспонденция: гр.София, ул.Екзарх Йосиф № 31, ет.2, телефон за връзка +359896673407, e-mail: alex\_kr\_panev@abv.bg

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

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

Промяна в цената на акциите от 01.01.2014г. до 31.12.2014г.

Начална цена	Минимална цена	Максимална цена	Последна цена	Процентно изменение
1.64	1.40	1.64	1.40	-14.63%

Изпълнителен директор:

  
(Борислав Христов)