

# ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „СТОК ПЛЮС“ АД за 2015 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 31.12.2015 г. 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 /земеделска земя и урегулирани поземлени имоти/. Към датата на отчета то притежава общо 1662 дка, земи намиращи се в Софийска, Пловдивска и Великотърновска област.

Разпределение на придобитата земя по области:

ОБЛАСТ	ДЕКАРИ	% ОТ ОБЩАТА ЗЕМЯ
Софийска	317	19,07
Пловдивска	15	0,90
Великотърновска	1330	80,03
<b>ОБЩО</b>	<b>1662</b>	<b>100</b>

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, 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 31.12.2015г. възлиза на 6,756 хил. лв.

Към 31.12.2015 година дружеството няма вземания и задължения .

Членовете на Съвета на директорите притежават акции на дружеството към 31.12.2015г. в размер на 2 577 029 лева.

За периода от 01.01.2015г. до 31.12.2015г. дружеството няма придобити или прехвърлени собствени акции.

## 2. Имуществено и финансово състояние

През 2015 година Дружеството постигна следните резултати от дейността:

Показатели	31.12.2015	31.12.2014
Текуща ликвидност = Текущи активи/Текущи пасиви	-	31.00
Бърза ликвидност = (Текущи активи – Материални запаси)/Текущи пасиви	-	31.00
Ливъридж = Общо активи / Собствен капитал	1.00	1.00
Възвръщаемост на собствения капитал = Нетен финансов резултат/Собствен капитал	(0.002)	(0.001)
Възвръщаемост на нетекущи активи = Нетен финансов резултат /Нетекущи активи	(0.002)	(0.001)
Възвръщаемост на активите = Нетен финансов резултат/Общо активи	(0.002)	(0.001)
Обръщаемост на активите = Приходи от продажби/Общо активи	-	0.002
Обръщаемост на оборотния капитал = Приходи от продажби/(Текущи активи – Текущи пасиви)	-	0.40
Оперативен марджин = Финансов резултат от оперативна дейност /Приходи от продажби	-	(0.33)
Нетна стойност на акция = (собствен капитал/основен капитал)	1.40	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:

- 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 2015 г. 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.*

През 2015 г. няма сключени сделки между Сток Плюс АД и свързани лица, няма предложения за сключване на такива сделки, както и сделки които съществено се отклоняват от пазарните условия или са извън обичайната му дейност.

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

През 2015 г. няма настъпили събития и показатели с необичаен за Сток Плюс АД характер.

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

Няма сделки, водени извънбалансово в дружеството.

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

Дружеството е инвестирало в закупуването на 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 2015 г. 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 2015 г. 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 2015 г. Сток Плюс АД е обслужвало всичките си задължения своевременно, не са били налице заплахи от невъзможност за обслужване на задълженията и предприемане на мерки за отстраняването им.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*а) получени суми и непарични възнаграждения;*

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

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

*в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане*

на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения- Няма.

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

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

- Владислав Панчев Панев – Председател на Съвета на директорите. Към 31.12.2015г. притежава 1 250 071 бр. обикновенни, безналични акции с право на глас и номинална стойност 1 лев, представляващи 25,99% от основния капитал на дружеството.
- Севдалин Русанов Русанов – Заместник председател на Съвета на директорите. Към 31.12.2015г. 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 31.12.2015г. притежава 525 383 бр. обикновенни, безналични акции с право на глас и номинална стойност 1 лев, представляващи 10,92% от основния капитал на дружеството.

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

**19. Информация за известните на дружеството договорености (включително 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 26.06.2015 г. Сток Плюс АД, гр. Банкя получи вземане в размер на **11 702.57лв.** от Сталкер ООД, гр.Павликени, по 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 Явор Красимиров Панев, адрес за кореспонденция: гр.София, ул."Екзарх Йосиф" № 31, ет.2, телефон за връзка +359882267955, e-mail: paneviavor@gmail.com.

**22. 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 01.01.2015 г. до 31.12.2015 г.

Начална цена	Минимална цена	Максимална цена	Последна цена	Процентно изменение
1,41	1,41	1,45	1,45	+ 2,84%

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_

(Борислав Христов)

