

**ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ
КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, завършващ на 31 декември 2013г.**

1. Учредяване и регистрация

„Явор” (дружеството) е учредено като акционерно дружество, регистрирано по фирмено дело № 5540 от 1995г., вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията със седалище град Варна и основен предмет на дейност реализиране на инвестиционни проекти, отдаване под наем и управление на недвижими имоти. „Явор” АД е публично дружество по смисъла на чл. 110 от ЗППЦК, регистрирано за търговия на БФБ.

2. База за изготвяне на финансовия отчет. Счетоводна политика

2.1. Общи положения.

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство.

База за изготвяне на настоящия междинен финансов отчет са Международните стандарти за финансови отчети, действащи към 1 януари 2013г. При изготвянето му са спазени изискванията за минимално съдържание на междинните финансови отчети в съответствие с МСС 34 - Междинно финансово отчитане. Настоящият отчет не представлява пълен финансов отчет на дружеството, както е описан в МСС 1 – Представяне на финансови отчети.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена и въз основа на счетоводното предположение за действащо предприятие при прилагане на финансовата концепция за поддържане на собствения капитал.

2.2. Отчетна валута

Съгласно изискванията на българското счетоводно законодателство дружеството води счетоводството и изготвя финансовите си отчети в националната валута на Република България – български лев. От 1 януари 1999г. българският лев е с фиксиран курс към еврото от 1.95583 лева за 1 евро.

Всички данни за 2013 и 2012г. в настоящия финансов отчет са представени в хиляди лева (хил. лв.).

2.3. Сравнителни данни

Някои от перата в отчета за финансовото състояние и другите елементи на междинния финансов отчет към края на предходния отчетен период (31 декември 2012г.), които са сравнителни данни, в настоящия отчет са рекласифицирани с цел получаване на по-добра съпоставимост с данните за 2013г.

2.4. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

Всички счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки, свързани с приложението на международните стандарти за финансови отчети при изготвяне на междинния финансов отчет и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите и разходите, и условните активи и пасиви са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

2.5. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет

При изготвяне на настоящия междинен отчет дружеството е прилагало систематично същата счетоводна политика по отношение на дефиницията и оценката на елементите на финансовия отчет и същите методи на изчисление, както при последния годишен финансов отчет.

3. Имоти, машини и съоръжения

	Терени и подобрения хил. лв.	Сгради хил. лв.	Машини и оборудване хил. лв.	Съоръжения хил. лв.	Автомобили хил. лв.	Стопански инвентар хил. лв.	Общо ДМА хил. лв.
Отчетна стойност:							
Салдо към 1 януари 2013г.	2139	4773	2280	483	103	589	10367
Постъпили	–	–	4	–	–	2	6
Излезли	–	206	–	–	–	–	206
Салдо към 31 декември 2013г.	2139	4567	2284	483	103	591	10167
Натрупана амортизация:							
Салдо към 1 януари 2013г.	113	326	769	46	103	202	1559
Амортизация за периода	35	95	231	13	–	61	435
Амортизация на излезлите	–	11	–	–	–	–	11
Салдо към 31 декември 2013г.	148	410	1000	59	103	263	1983
Балансова стойност към 31 декември 2013г.	1991	4157	1284	424	–	328	8184
Балансова стойност към 31 декември 2012г.	2026	4447	1511	437	–	387	8808

Дружеството е признало в отчета за финансовото си състояние като „Подобрения върху земите” инфраструктурни подобрения върху собствен терен на обща стойност 255

хил. лв., както и подобрения върху чужди активи, включващи общинска пътна мрежа и улична канализация, собственост на Община Варна на стойност 62 хил. лв.

4. Инвестиционни имоти

	Инвестиционни имоти
	хил. лв.
Отчетна стойност:	
Салдо към 1 януари 2013г.	290
Постъпили	–
Излезли	–
Салдо към 31 декември 2013г.	290
<hr/>	
Натрупана амортизация:	
Салдо към 1 януари 2013г.	–
Амортизация за периода	12
Амортизация на излезлите	–
Салдо към 31 декември 2013г.	12
<hr/>	
Балансова стойност към 31 декември 2013г.	278
<hr/>	
Балансова стойност на 31 декември 2012г.	290
<hr/>	

5. Дълготрайни нематериални активи

	Програмни	Общо
	продукти	ДНМА
	хил. лв.	хил. лв.
Отчетна стойност:		
Салдо към 1 януари 2013г.	90	90
Постъпили	–	–
Излезли	–	–
Салдо към 31 декември 2013г.	90	90
<hr/>		
Натрупана амортизация:		
Салдо към 1 януари 2013г.	31	31
Амортизация за периода	9	9
Амортизация на излезлите	–	–
Салдо към 31 декември 2013г.	40	40
<hr/>		
Балансова стойност към 31 декември 2013г.	50	50
<hr/>		
Балансова стойност на 31 декември 2012г.	59	59
<hr/>		

6. Активи в процес на изграждане

Дружеството е представило като "Активи в процес на изграждане" авансово изплатените суми за изработка, доставка и монтаж на активи, които не са завършени към датата на изготвяне на финансовия отчет.

7. Материални запаси

	31.12.2013г. ХИЛ. ЛВ.	31.12.2012г. ХИЛ. ЛВ.
Терени за строителство	458	458
Строителна продукция	615	722
Незавършено строителство, предназначено за продажба	696	117
Строителни материали	37	28
Стоки	2	-
Общо	1808	1325

8. Търговски и други вземания

	31.12.2013г. ХИЛ. ЛВ.	31.12.2012г. ХИЛ. ЛВ.
Вземания от клиенти и доставчици	127	129
Предоставени аванси	32	13
Надвнесен корпоративен данък	5	6
Надвнесени други данъци	61	-
Други вземания	6	3
Общо	231	151

9. Парични средства

	31.12.2013г. ХИЛ. ЛВ.	31.12.2012г. ХИЛ. ЛВ.
Парични средства в брой	14	1
Парични средства в безсрочни депозити	72	38
Общо	86	39

10. Разходи за бъдещи периоди

	31.12.2013г. ХИЛ. ЛВ.	31.12.2012г. ХИЛ. ЛВ.
Разходи за бъдещи периоди	1	-
Общо	1	-

11. Текущи пасиви

	31.12.2013г. хил. лв.	31.12.2012г. хил. лв.
Задължения към свързани предприятия	606	446
Задължения към персонала	148	103
Получени гаранции	92	90
Задължения към доставчици	191	22
Задължения за други данъци и такси	11	7
Задължения за социално осигуряване	11	4
Общо	1059	672

12. Нетекущи пасиви

Пасивите със срок на погасяване над 1 година представляват задължение по получен търговски заем от свързано лице – „Интерком Груп” ООД, мажоритарен акционер на дружеството, от които главница в размер на 2 027 хил. лв. и лихва в размер на 525 хил. лв. Договореният общ размер на заема възлиза на 5 млн. лв. при годишна лихва от 7 % и краен срок на погасяване 20 октомври 2014г.

13. Основен капитал

Основният капитал на дружеството е представен по номиналната му стойност, съгласно последната му регистрация от 1 октомври 2008г. Разделен е на 15 079 958 безналични поименни акции с номинална стойност 1 лев.

Притежателите на обикновени акции имат право на дивидент в съответствие с оповестения такъв след края на всяка година и право на един глас на акция в Общото събрание на дружеството. Всички акции на дружеството са с еднакви права относно активите при ликвидация.

Мажоритарен собственик на капитала е „Интерком Груп” ООД, което притежава пряко и чрез свързани лица 13 696 360 броя акции или 90.82 % от гласовете в Общото събрание на дружеството. Делът на всеки от останалите акционери, физически и юридически лица не надвишава 5 % от регистрирания капитал.

14. Резултати

	31.12.2013г. хил. лв.	31.12.2012г. хил. лв.
Финансов резултат от предходни периоди	(6833)	(4504)
Финансов резултат за текущия период	(769)	(2329)
Общо	(7602)	(6833)

15. Нетни приходи от продажби

	01.01 - 31.12.2013 ХИЛ. ЛВ.	01.01 - 31.12.2012 ХИЛ. ЛВ.
Приходи от наеми	365	365
Приходи от строителна продукция	186	382
Приходи от управление на строителни проекти	-	49
Приходи от продажба на прилежащи терени	-	19
Приходи от продажба на терени за строителство	-	39
Приходи от продажба на стоки	6	-
Приходи от други продажби	62	4
Общо	619	858

16. Други приходи от дейността

	01.01 - 31.12.2013 ХИЛ. ЛВ.	01.01 - 31.12.2012 ХИЛ. ЛВ.
Приходи от неустойки по наемни договори	3	1
Приходи от обезщетения по съдебни спорове	-	32
Други приходи	-	1
Общо	3	34

17. Изменение на запасите

	01.01 - 31.12.2013 ХИЛ. ЛВ.	01.01 - 31.12.2012 ХИЛ. ЛВ.
Отчетна стойност на продадената строителна продукция	(306)	(419)
Отчетна стойност на продадените прилежащи терени	-	(20)
Отчетна стойност на продадените Терени за строителство	-	(1509)
Разходи за строителство, извършени през периода	79	116
Общо	(227)	(1832)

18. Разходи за материали

	01.01 - 31.12.2013	01.01 - 31.12.2012
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Електроенергия	37	50
Вода	6	5
Инвентар	9	11
Консумативи и резервни части	29	22
Горива	6	7
Други	1	8
Строителни материали	-	14
Общо	88	117

19. Разходи за външни услуги

	01.01 - 31.12.2013	01.01 - 31.12.2012
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Разходи за поддръжка и ремонт	72	69
Разходи за охрана	37	50
Разходи за реклама	17	26
Консултантски/ комисионни услуги	41	34
Административни услуги	15	10
Съобщителни услуги	9	10
Застраховки	7	8
Строителни услуги	63	116
Други	4	2
Общо	265	325

20. Амортизации

Амортизацията на активите, представляващи имоти, машини, съоръжения и оборудване са начислявани, като последователно е прилаган линейният метод. Амортизационните норми са определени от ръководството на дружеството въз основа на очаквания полезен живот по групи и видове активи.

Амортизацията на нематериалните активи са начислявани като текущи разходи в отчета за доходите по линейният метод за периода на полезния им живот.

Полезният живот на дълготрайните активи се преглежда в края на всеки отчетен период и при установяване на значителни отклонения спрямо бъдещите очаквания за срока на използване на активите, същият се коригира перспективно.

Оцененият полезен живот на дълготрайните активи е както следва:

•	Сгради и сградни инсталации	–	50 години
•	Инфраструктурни подобрения	–	50 години
•	Подобрения върху чужди активи	–	7 години
•	Съоръжения	–	30 години
•	Машини и оборудване	–	7 – 10 години
•	Обзавеждане и стоп. инвентар	–	7 – 20 години
•	Автомобили	–	4 години
•	Компютърна техника	–	2 години
•	Инвестиционни имоти	–	25 години
•	Специализиран софтуер	–	10 години
•	Стандартен софтуер	–	2 години

Дълготрайните активи се амортизират от началото на месеца, следващ датата на въвеждането им в експлоатация. Не се начисляват амортизации на земите и напълно амортизираните активи.

21. Разходи за персонала

	01.01 - 31.12.2013 хил. лв.	01.01 - 31.12.2012 хил. лв.
Разходи за възнаграждения	166	145
Разходи за осигуровки	19	16
Общо	185	161

22. Други разходи

	01.01 - 31.12.2013 хил. лв.	01.01 - 31.12.2012 хил. лв.
Местни данъци и такси	20	18
Разходи за неустойки по наемни договори	2	10
Представителни разходи	2	3
Разходи за командировки	8	2
Общо	32	33

23. Нетни финансови приходи/ (разходи)

	01.01 - 31.12.2013 хил. лв.	01.01 - 31.12.2012 хил. лв.
Разходи за лихви към свързани предприятия	(136)	(124)
Банкови такси	(2)	(1)
Общо	(138)	(125)

24. Свързани лица

През отчетния период дружеството е осъществило следните сделки със свързани лица:
- Покупка на стопански инвентар от „Интерком Груп“ ООД /мажоритарен акционер/
на стойност 1 хил. лв.

Изп. директор:


/Мирослав Манолов/

Гл. счетоводител:


/Ирена Михова/

29 януари 2014г.