

ПРИЛОЖЕНИЕ
КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, завършващ на 31 декември 2013 г.

1. Информация за дружеството

„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 Българска фондова борса.

2. База за изготвяне на финансовия отчет и счетоводни принципи

2.1. Приложима обща рамка за финансови отчети

Дружеството води текущото си счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство. Съгласно това законодателство Международните счетоводни стандарти (МСС), приети от Комисията на Европейския съюз са задължителни за финансовите институции и компании, регистрирани на фондовата борса, както и за всички български търговски дружества, които отговарят на изискванията на Закона за счетоводството за задължително прилагане на МСС. Съгласно изискванията на Закона за счетоводството, в сила от 1 януари 2007 година, всички предприятия, които следва да прилагат МСС, използват директно тяхната актуална версия, приета от Комисията на Европейския съюз и публикувана в официалния вестник на Европейския съюз.

2.2. База за изготвяне на годишния финансов отчет

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти, издание на Комитета за международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз. Към 31 декември 2013 г. МСС включват Международните счетоводни стандарти, Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), Тълкуванията на Постоянния комитет за разяснения и Тълкуванията на Комитета за разяснения на МСФО. МСС се преиздават всяка година и са валидни само за годината на издаването си, като в тях се включват всички промени, както и новите стандарти и разяснения.

Голяма част от тях не са приложими за дейността на дружеството, поради специфичните въпроси, които се третира в тях.

Ръководството на предприятието се е съобразило с всички стандарти и разяснения, които са приложими към неговата дейност и са приети официално за приложение от Европейския съюз към датата на изготвянето на настоящия финансов отчет.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ към 31 декември 2013 (продължение)

2.2. База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

Ръководството на дружеството е направило преглед на влезлите в сила от 1 януари 2013 г. промени в съществуващите счетоводните стандарти и счита, че те не налагат значими промени по отношение на прилаганата през текущата година счетоводна политика. Също така, ръководството счита, че не е необходимо да оповестява тези стандарти и разяснения, в които са направени промени, но те не се отнасят до дейността му, тъй като това би могло да доведе до неразбиране и подвеждане на потребителите на информацията от годишния му финансов отчет.

2.3. Счетоводни принципи

Финансовият отчет е изготвен в съответствие с основните счетоводни предположения за текущо начисляване и за действащо предприятие. Оценката на активите и пасивите и измерването на приходите и разходите е осъществено при спазване на принципа на историческата цена. Този принцип е модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и/или пасиви до тяхната справедлива стойност към 31 декември на текущата или на предходната година, както това е посочено на съответните места по-нататък.

2.4. Функционална валута и валута на представяне на финансовите отчети.

Функционална валута е валутата на основната икономическа среда, в която едно търговско дружество функционира и в която главно се генерират и изразходват паричните средства. Тя отразява основните сделки, събития и условия, значими за него.

Дружеството води счетоводство и съставя финансовите си отчети в националната валута на Република България – български лев. Това е валутата, възприета като официална, в основната икономическа среда, в която дружеството оперира. От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.

Всички данни за 2013 и за 2012 години са представени в настоящия финансов отчет в хиляди лева, освен ако на съответното място не е посочено нещо друго.

2.5. Чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално като към сумата на чуждестранната валута се прилага централният курс на Българска Народна Банка (БНБ) към датата на сделката. Курсовите разлики, възникващи при уреждане на валутните парични позиции или при отчитането на тези парични позиции при курсове, различни от този, по който първоначално са били признати, се отчитат в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

2.6. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

Приложението на МСС изисква от ръководството на дружеството да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвяне на финансовите отчети, с цел определяне стойността на някои активи, пасиви, приходи и разходи. Те се извършват въз основа на най-добрата преценка на ръководството, базирана на историческия опит и анализ на всички фактори, оказващи влияние при дадените обстоятелства към датата на изготвяне на финансовите отчети. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ към 31 декември 2013 (продължение)

2.7. Сравнителни данни

Съгласно счетоводното законодателство, финансовата година приключва към 31 декември и предприятията са длъжни да представят годишни финансови отчети към същата дата, заедно със сравнителни данни към тази дата за предходната година. При необходимост някои от перата в отчета за финансовото състояние, отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и отчета за паричния поток, представени във финансовия отчет за 2012 г., които са сравнителни данни, в настоящия отчет са рекласифицирани с цел да се получи по-добра съпоставимост с данните за 2013 г.

2.8. Управление на финансовите рискове

Фактори на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риск. Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е рискът, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

От страна на ръководството на дружеството финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, цената на привлечените заеми и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

2.8.1. Валутен риск

Дружеството е изложено на валутен риск, в случай, че осъществява сделки, които са деноминирани в чуждестранна валута. Основните сделки, осъществявани от дружеството са деноминирани в български лева и във евро. Българският лев е привързан към еврото, поради което дружеството не е изложено на съществени валутни рискове при осъществяване на сделки в евро. По тази причина, дружеството не използва специални финансови инструменти за хеджиране на този риск.

2.8.2. Лихвен риск

Лихвеният риск представлява риска от колебание в размера на задълженията по заемите на дружеството, дължащо се на изменението на пазарните лихвени проценти. Дружеството ползва заемни средства, което потенциално го излага на лихвен риск. Същевременно използваните заеми от дружеството са с фиксиран лихвен процент, поради което дружеството не е изложено на съществен риск от промяна на лихвените равнища.

Дружеството извършва постоянен мониторинг и анализ на основни си лихвени експозиции като разработва различни сценарии за оптимизиране например рефинансиране, подновяване на съществуващи заеми, алтернативно финансиране и изчислява влиянието на промяната на лихвения процент в определен диапазон върху финансовия резултат

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2013 (продължение)**

2.8. Управление на финансовите рискове (продължение)

2.8.3. Кредитен риск

Кредитният риск е рискът едната страна по финансовия инструмент да не успее да изпълни задължението си и по този начин да причини загуба на другата. Финансовите активи, които потенциално излагат дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби. Основно дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че клиентите не изплатят своите задължения.

Политиката на дружеството в тази област е насочена към извършване на продажби на стоки и услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация и използването на адекватни обезпечения като средства за ограничаване на риска от финансови загуби. Кредитното качество на клиентите се оценява като се вземат предвид финансово състояние, минал опит и други фактори.

2.8.4. Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът дружеството да не може да изпълни финансовите си задължения, тогава когато те станат изискуеми. Политиката в тази област е насочена към гарантиране наличието на достатъчно ликвидни средства, с които да бъдат обслужени задълженията, когато същите станат изискуеми, включително в извънредни и непредвидени ситуации. Ръководството на дружеството поддържа достатъчно свободни парични наличности с цел осигуряване на постоянна ликвидност и погасяване на задълженията на дружеството в договорените с доставчиците и другите му кредитори срокове.

3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет

3.1. Имоти, машини и съоръжения и нематериални активи

При първоначалното им признаване новопридобитите нетекущи материални и нематериални активи се оценяват по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и всички разходи, пряко свързани с въвеждането на актива в експлоатация.

Цената на придобиване на създадени от самото предприятие активи се определя като в себестойността им се включват разходите за материали и пряк труд, а при спазването на определени критерии съгласно МСС 23 *Разходи по заеми* и някои лихвени разходи. Признаването на активи, придобити чрез строителство по стопански начин или чрез възлагане се извършва като се прилага компонентния подход, т.е. разграничимите части, за които може да бъде определен различен полезен живот се отчитат като самостоятелни активи.

Стойностният праг на същественост, над който дружеството е възприело да капитализира извършените разходи за придобиване на нетекущи активи е 700 лв.

Всички позиции от имоти, машини и съоръжения и нематериални активи са представени в годишния финансов отчет на дружеството по преносна стойност, представляваща цената им на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и евентуалните загуби от обезценка.

При освобождаване от актив от имоти, машини и съоръжения и нематериални активи ефектът от неговото отписване се представя в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход нетно, като евентуалните печалби не се класифицират като приход от продажби.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2013 (продължение)

3.1. Имоти, машини и съоръжения и нематериални активи (продължение)

Лизинг

Нетекущите активи, придобити при условията на финансов лизинг, при който на дружеството са прехвърлени по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху актива, се признават по по-ниската от справедливата им стойност и настоящата стойност на минималните лизингови плащания, определени в началото на лизинговия договор. Оценката им след признаване се извършва отново по модела на цената на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и евентуалните загуби от обезценка съгласно МСС 16 /Имоти, машини и съоръжения/.

Последващи разходи

Последващите разходи, свързани с нетекущи активи се капитализират в стойността на съответния актив единствено, когато са извършени с цел подмяна на значим компонент, отчетен отделно или когато водят до подобрене в състоянието на актива над първоначално оценената стандартна ефективност, или до увеличаване на бъдещите икономически изгоди, които дружеството е вероятно да получи в следствие експлоатацията на актива. Всички други последващи разходи се признават текущо в периода, в който са направени.

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. Полезният живот на нетекущите материални 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 материални и нематериални 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
• Специализиран софтуер	–	10 години
• Стандартен софтуер	–	2 години

Начисляването на амортизацията започва от началото на месеца, следващ месеца, в който активът е наличен за употреба и се прекратява на по-ранната от датата на класифицирането му като държан за продажба в съответствие с МСФО 5 *Нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности* или датата на отписването му.

Не се начисляват амортизации на земите, активите в процес на изграждане и напълно амортизираните активи.

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2013 (продължение)**

3.2. Инвестиционни имоти

Инвестиционен имот е имот, държан от дружеството за получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала, или и за двете (включително имоти в процес на изграждане, които ще бъдат държани за същите цели).

Като инвестиционни са представени имоти (земя, сгради или и двете), притежавани от дружеството и държани по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала, отколкото за употреба в обичайната му икономическа дейност или за краткосрочна продажба.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по тяхната цена на придобиване, включваща покупната им цена и всички разходи, които могат да бъдат пряко приписани към съответния имот.

За последващо оценяване на инвестиционните имоти след първоначалното им признаване дружеството е избрало да прилага модела на цената на придобиване. Инвестиционните имоти са представени в годишния финансов отчет на дружеството по тяхната цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и евентуалните загуби от обезценка.

3.3. Обезценка на имоти, машини, съоръжения, нематериални активи и инвестиционни имоти

Към края на всеки отчетен период Ръководството на дружеството прави преценка дали съществуват индикации за обезценка на имотите, машините, съоръженията, нематериалните активи и инвестиционните имоти. В случай, че се установи, че такива индикации съществуват, се изготвя приблизителна оценка на възстановимата стойност на съответния актив.

Когато не е възможно да се изчисли възстановимата стойност на отделния актив, дружеството определя възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, към която активът принадлежи.

Възстановимата стойност е по-високата сума от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив и стойността му в употреба. Когато възстановимата стойност на даден актив (или на обект генериращ парични постъпления) е по-ниска от преносната му стойност, последната се намалява до размера на възстановимата стойност.

В случай на възстановяване на загубата от обезценка, преносната стойност на актива (или на обекта, генериращ парични постъпления) се увеличава до променената му възстановима стойност. Това увеличение не може да доведе до преносна стойност по-висока от преносната стойност, която би била определена при положение, че в предходни периоди не е била признавана загуба от обезценка за дадения актив. Възстановяването на загуба от обезценка се признава веднага като приход в печалбата или загубата.

3.4. Материални запаси

Материалните запаси са оценявани първоначално по тяхната цена на придобиване, представляваща:

- *за суровините и материалите в готов вид* – тяхната доставна стойност, включваща разходите за закупуването им, както и другите разходи, извършени във връзка с довеждането

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2013 (продължение)

3.4. Материални запаси (продължение)

им до тяхното настоящо местоположение и състояние. Оценката на потреблението им е извършвана по метода на средно претеглената цена;

- за *незавършеното строителство, предназначено за последваща продажба* – себестойността му, включваща преките разходи за отделните обекти и припадащата им се част от общите разходи с изключение на административните и разходите за продажба.

В края на годината материалните запаси са представени по по-ниската между цената на придобиване (себестойността) и нетната им реализируема стойност, която се определя като очакваната продажна цена в хода на осъществяване на дейността, намалена с предполагаемите разходи за извеждане на материалните запаси и разходите по продажбата им.

3.5. Финансови инструменти

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда едновременно както финансов актив в едно предприятие, така и финансов пасив или инструмент на собствения капитал в друго предприятие.

Финансовите активи и пасиви се признават в отчета за финансовото състояние, когато и само когато дружеството стане страна по договорните условия на инструмента.

Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние, след като договорните права за получаването на парични потоци са изтекли или активите са прехвърлени и трансферът им отговаря на изискванията за отписване, съгласно изискванията на МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване*. Финансовите пасиви се отписват от отчета за финансовото състояние, когато и само когато са погасени – т.е. задължението, определено в договора е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл.

При първоначалното им признаване финансовите активи (пасиви) се оценяват по справедлива стойност и всички разходи по сделката, в резултат на която възникват финансовите активи (пасиви), с изключение на финансовите активи (пасиви), отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Финансови активи и пасиви се нетират и нетната стойност се представя в отчета за финансовото състояние тогава и само тогава, когато дружеството има правно основание да нетира сумите и има намерение или да урежда на нетна база или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

За целите на последващото оценяване, в съответствие с изискванията на МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване*, дружеството класифицира финансовите активи и пасиви в следните категории: финансови активи (пасиви), отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата; инвестиции, държани до падеж; предоставени кредити и вземания; финансови активи на разположение за продажба; финансови пасиви по амортизирана стойност. Класифицирането в съответната категория зависи от целта и сročността, с която е сключен съответния договор. Дружеството не прилага тази класификация на активите и пасивите за целите на представянето им в отчета за финансовото състояние.

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2013 (продължение)**

3.5. Финансови инструменти (продължение)

3.5.1. Финансови активи (пасиви), отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата

Финансов актив или пасив е класифициран като държан за търгуване, когато е придобит главно с намерение да бъде продаден или закупен обратно в близко бъдеще или е деривативен инструмент.

След първоначалното им признаване, финансовите активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, се оценяват по справедлива стойност към края на отчетния период, като всяка разлика до тази стойност се признава в печалбата или загубата в периода, в който възниква.

3.5.2. Търговски и други вземания

Търговските и други вземания в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември за съответната година и са намалени със стойността на признатата обезценка за несъбираеми и трудносъбираеми вземания. Обезценката е изчислена на база възрастов анализ на вземанията от датата на падежа до края на отчетния период, като са приложени следните проценти:

• Срок на възникване над 90 дни	–	25 %
• Срок на възникване над 180 дни	–	50 %
• Срок на възникване над 270 дни	–	75%
• Срок на възникване над 360 дни	–	100 %

В настоящия отчет разходите за обезценка за предоставени на нетна база с прямо приходите от обезценка.

Не е призната обезценка на вземания, за които към датата на изготвяне на настоящия отчет има сключени споразумения за разсрочване.

3.5.3. Парични средства

Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност, а паричните средства в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември за съответната година. За целите на съставянето на отчета за паричните потоци парите и паричните еквиваленти са представени като неблокирани пари в банки и в каса.

3.5.4. Търговски задължения

Търговските задължения в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември за съответната година.

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2013 (продължение)**

3.5. Финансови инструменти (продължение)

3.5.5. Лихвени заеми

Лихвените заеми се признават първоначално по справедлива цена, формирана от получените парични постъпления, намалени с присъщите разходи по сделката. След първоначалното им признаване, лихвените заеми се оценяват по амортизирана стойност, като всяка разлика между първоначалната стойност и стойността на падеж се отчита в печалбата или загубата за периода на ползване на заема на база метода на ефективния лихвен процент. Получените лихвени заеми, при възникването на които не са извършени разходи свързани със сделката, не се амортизират. По същия начин се третират получените банкови овърдрафти, при които получателят има право многократно да усвоява или погасява заема в рамките на предварително договорения лимит.

Финансовите разходи, в това число и директните разходи по привличането на заема, се признават на базата на метода на ефективния лихвен процент, с изключение на транзакционните разходи по банкови овърдрафти, които се признават в печалбата или загубата на линейна база за периода, за който е договорен овърдрафтът.

Методът на ефективния лихвен процент е метод за изчисление на амортизираната стойност на един финансов актив или пасив и за разпределение на прихода от или разхода за лихви през съответния период. Ефективният лихвен процент е този, при който се дисконтират очакваните бъдещи парични плащания или постъпления по време на живота на финансовия инструмент, или при определени случаи за по-кратък период, към нетната преносна стойност на финансовия актив или пасив.

При изчислението на ефективния лихвен процент дружеството преценява паричните потоци, като взема предвид всички договорни условия на финансовия инструмент, но без да включва потенциални бъдещи кредитни загуби от обезценка.

Изчислението включва такси, транзакционни разходи, премии или отстъпки, платени или получени между страните на договора, които са неразделна част от ефективния лихвен процент.

Лихвените заеми се класифицират като текущи, когато следва да бъдат уредени в рамките на дванадесет месеца от края на отчетния период.

3.6. Акционерен капитал

Основният капитал на дружеството е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация.

3.7. Резерви

Законовите резерви се формират чрез разпределяне на реализираните печалби, съгласно изискванията на Търговския закон и устава на дружеството. До достигане на 1/10 част от капитала, използването им е ограничено до покриване на загуби от предходни отчетни периоди.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2013 (продължение)

3.8. Задължения към наети лица

3.8.1. Планове за дефинирани вноски

Правителството на България носи отговорността за осигуряването на пенсии по планове за дефинирани вноски. Разходите по ангажимента на дружеството да превежда начислените суми по плановете за дефинирани вноски се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход при тяхното възникване.

3.8.2. Платен годишен отпуск

Дружеството признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период.

3.8.3. Дефинирани доходи при пенсиониране

В съответствие с изискванията на Кодекса на труда, при прекратяване на трудовия договор на служител, придобил право на пенсия, дружеството му изплаща обезщетение в размер на две брутни заплати, ако натрупаният трудов стаж в дружеството е по-малък от десет години, или шест брутни заплати, при натрупан трудов стаж в дружеството над десет последователни години.

Дружеството признава като текущ разход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход дисконтираната сума на натрупващите се задължения по доходи при пенсиониране, както и текущ лихвен разход въз основа на оценката на лицензиран актюер.

Оценяването на дългосрочните доходи на персонала се извършва по кредитния метод на прогнозираните единици, като оценката към датата на отчета за финансовото състояние се прави от лицензирани актюери. Признатата сума в отчета за финансовото състояние е настоящата стойност на задълженията, като в текущия период е отчетен ефектът от задължението към персонала, който се отнася за него, а ефектът за минали години е отчетен в периодите, за които се отнася.

3.9. Провизии

Провизиите се признават когато дружеството притежава настоящо задължение като резултат от минало събитие и съществува вероятност дружеството да уреди това задължение. Провизиите са оценени въз основа на най-добрата преценка, която е направена от ръководството, необходима за погасяване на задължението към датата на изготвяне на финансовия отчет и са дисконтирани до настоящата им стойност, когато ефектът е съществен.

3.10. Признаване на приходите и разходите

Приходите от продажби и разходите за дейността са начислявани в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането и признаването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването за причинна и следствена връзка между тях.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2013 (продължение)

3.10. Признаване на приходите и разходите (продължение)

Приходите се признават до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото същите могат да бъдат надеждно измерени. Приходите от продажби на продукция и други активи се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, когато значителните рискове и изгоди от собствеността са прехвърлени на купувача. Приходите от извършени услуги се признават пропорционално на етапа на завършеност към датата на отчета.

Приходите и разходите в чуждестранна валута са оценявани по централния курс на Българска народна банка към датата на възникването им.

Приходите от лихви се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в момента на тяхното възникване, като се взема предвид ефективния приход присъщ за актива.

Договори за строителство

Приходите и разходите по договорите за строителство се признават в печалба или загуба през отчетния период съгласно метода "процент на завършеност". Етапът на завършеност на даден договор се определя чрез преглед на извършената работа и приемане на физически изпълнената част от нея.

Когато резултатите от даден договор за строителство не могат да бъдат надеждно оценени, приходите се признават само до размера на извършените разходи по договора, които е вероятно да бъдат възстановени. Разходите по договора, които няма вероятност да бъдат възстановени се признават незабавно като разход в печалби или загуби за периода.

Когато съществува вероятност общата сума на разходите по договора да превиши общата сума на приходите по договора, очакваната загуба се признава като разход незабавно.

Разходи по заеми

Разходите за лихви се начисляват текущо, на база на ефективния лихвен процент и сумата на вземането или задължението, за което се отнасят.

Тази част от разходите за лихви и другите разходи, свързани със заемането на средства, която може пряко да се отнесе към придобиването на един отговарящ на условията актив, се капитализира в стойността на съответния актив.

Отговарящ на условията актив е всеки актив от имоти, машини и съоръжения, нематериални активи, инвестиционни имоти или материални запаси, които по необходимост изисква значителен период от време за подготовка за неговата предвиждана употреба или продажба.

Всички останали разходи по заеми се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в периода, в който са извършени.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2013 (продължение)

3.11. Данъчно облагане

Данъкът върху печалбата представлява сумата от текущия данък върху печалбата и отсрочените данъци.

Текущият данък върху печалбата се определя въз основа на облагаемата (данъчна) печалба за периода като се прилага ефективната данъчна ставка съгласно данъчното законодателство към датата на финансовия отчет. Отсрочените данъци са сумите на дължимите (възстановими) данъци върху печалбата за бъдещи периоди по отношение на облагаемите (намаляеми) временни разлики. Временните разлики са разликите между отчетната стойност на един актив или пасив в отчета за финансовото състояние и неговата данъчна основа. Отсрочените данъци върху печалбата се изчисляват чрез прилагането на балансовия пасивен метод. Отсрочените данъчни пасиви се изчисляват за всички облагаеми временни разлики, докато отсрочените данъчни активи за намаляемите временни разлики се признават, само ако има вероятност за тяхното обратно проявление и ако дружеството ще е в състояние в бъдеще да генерира достатъчно печалба, от която те да могат да бъдат приспаднати.

Ефектът от признаването на отсрочените данъчни активи и/или пасиви се отразява там, където е представен ефектът от самото събитие, което ги е породило. За събития, които засягат отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход ефектът от отсрочените данъчни активи и пасиви е признат също в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се посочват нетно, ако подлежат на единен режим на облагане.

Съгласно действащото към момента на съставяне на настоящия финансов отчет данъчно законодателство, данъчните ставки, които следва да се прилагат при изчисляване на данъчните задължения на дружеството са следните:

	2013 година	2012 година
Корпоративен данък	10%	10%

Приложимата данъчна ставка за корпоративния данък за 2014 година остава 10 %.

3.12. Доход на акция

Основните доходи на акция се изчисляват на база на нетната печалба, разпределяема към обикновените акционери и среднопретегления брой на обикновените акции на дружеството, налични през отчетния период.

3.13. Преценки от определящо значение при прилагане счетоводната политика на дружеството. Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност.

3.13.1. Обезценка на вземания

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави в края на всяка финансова година. Обезценката се определя на база на възрастов анализ на просрочените вземания. Загубата от обезценка на вземания се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2013 (продължение)**

3.13.1. Обезценка на вземания (продължение)

При преценката на събираемостта на вземанията ръководството прави анализ на цялата експозиция от всеки контрагент, неговото финансово състояние, възможностите му за генериране и привличане на финансови ресурси - с оглед установяване на реалната възможност за събирането им, а не само на ниво просрочени индивидуални вземания от контрагента.

3.13.2. Ползеш живот на имоти, машини и съоръжения, инвестиционни имоти и нематериални активи

Финансовото отчитане на имотите, машините и съоръженията, инвестиционните имоти и нематериалните активи включва използването на приблизителни оценки за техния очакван ползеш живот и преносни стойности, които се базират на преценки от страна на ръководството на дружеството.

3.13.3. Справедливи стойности на имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти

Дружеството е приело политика да представя имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти по тяхната цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и евентуалните загуби от обезценки.

Съгласно изискванията на МСС 40 Инвестиционни имоти, дружеството трябва да оповести справедливата стойност на притежаваните от него инвестиционни имоти, независимо, че не ги представя по нея. Ръководството на дружеството е преценило, че преносната стойност на нетекущите материални активи и на инвестиционните имоти е достатъчно достоверна за целите на изготвените финансови отчети и по тази причина не е изготвило оценки по тяхната справедлива стойност.

3.13.4. Актюерски изчисления

При определяне на настоящата стойност на дългосрочните задължения към персонала при пенсиониране са използвани изчисления на сертифицирани актюери, базирани на предположения за смъртност, темп на текучество на персонала, бъдещо ниво на работни заплати и дисконтов фактор, които предположения са преценени от ръководството като разумни и уместни за дружеството.

3.14. Определяне на справедливи стойности

Някои от счетоводните политики и оповестявания на дружеството изискват оценка на справедливи стойности за финансови и за нефинансови активи и пасиви.

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, дружеството използва наблюдаеми данни, доколкото е възможно. Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

- Ниво 1: котираны цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котираны цени, включени в Ниво 1, които, пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2013 (продължение)

3.14. Определяне на справедливи стойности (продължение)

- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Ако входящите данни, използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива, могат да се категоризират в различни нива от йерархията на справедливите стойности, тогава оценката на справедливата стойност се категоризира в нейната цялост в това ниво от йерархията на справедливите стойности, чиято входяща информация е от значение за цялостната оценка.

Дружеството признава трансфери между нивата на йерархията на справедливите стойности към края на отчетния период, през който е станала промяната.

Повече информация за допусканията, направени при оценка на справедливите стойности, е включена в съответните приложения.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2013 (продължение)

4. Имоти, машини и съоръжения

	Терени и подобре- ния хил. лв.	Сгради хил. лв.	Машини и оборудва- не хил. лв.	Съоръже- ния хил. лв.	Автомо- били хил. лв.	Стопан- ски инвентар хил. лв.	Общо ДМА хил. лв.
Отчетна стойност:							
Салдо към 1 януари 2013	2,139	4,773	2,280	483	103	589	10,367
Постъпили	–	–	4	–	–	2	6
Излезли	–	206	–	–	–	–	206
Салдо към 31 декември 2013	2,139	4,567	2,284	483	103	591	10,167
Натрупана амортизация:							
Салдо към 1 януари 2013	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 2013	148	410	1,000	59	103	263	1,983
Преносна стойност към 31 декември 2013	1,991	4,157	1,284	424	–	328	8,184
Преносна стойност към 31 декември 2012	2,026	4,447	1,511	437	–	387	8,808

Дружеството е признало в отчета за финансовото 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.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2013 (продължение)

5. Инвестиционни имоти

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

6. Дълготрайни нематериални активи

	Програмни продукти хил. лв.
Отчетна стойност:	
Салдо към 1 януари 2013	90
Постъпили	–
Излезли	–
Салдо към 31 декември 2013	90
Натрупана амортизация:	
Салдо към 1 януари 2013	31
Амортизация за периода	9
Амортизация на излезлите	–
Салдо към 31 декември 2013	40
Преносна стойност към 31 декември 2013	50
Преносна стойност на 31 декември 2012	59

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2013 (продължение)

7. Активи в процес на изграждане

Дружеството е представило в отчета за финансовото състояние към 31 декември 2012 година 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.

8. Отсрочени данъчни активи

Признати данъчни активи и пасиви

	Активи		Пасиви		Нето	
	2013	2012	2013	2013	2013	2012
Обезценка на активи	375	368	–	–	375	368
Дълготрайни активи	110	73	–	–	110	73
Разходи за доходи на местни лица	14	9	–	–	14	9
Задължения по неизползвани отпуски	1	1	–	–	1	1
Нетни данъчни активи/(пасиви)	500	451	–	–	500	451

Движение на данъчните разлики през годината

	Салдо 31 декември 2012	Отчетени суми в ОВД	Отчетени суми в капитала	Салдо 31 декември 2013
Обезценка на активи	368	7	–	375
Нетекущи активи	73	37	–	110
Разходи за доходи на местни лица	9	5	–	14
Задължения по неизползвани отпуски	1	–	–	1
Общо	451	49	–	500

Данъчните временни разлики, свързани с нетекущи активи, произхождат от разликата между амортизационните норми, определени от ръководството на дружеството по групи амортизируеми активи и приложимите данъчни амортизационни норми, които съгласно националното законодателство на Република България се определят еднократно за годината и не могат да превишават посочените в чл. 55 от ЗКПО.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2013 (продължение)

9. Материални запаси

	31.12.2013 хил. лв.	31.12.2012 хил. лв.
Незавършено строителство, предназначено за продажба	703	117
Строителна продукция	615	722
Терени за строителство	458	458
Строителни материали	37	28
Стоки за продажба	2	-
Общо	1,815	1,325

10. Търговски и други вземания

	31.12.2013 хил. лв.	31.12.2012 хил. лв.
ДДС за възстановяване	60	-
Вземания от клиенти и доставчици	50	129
Предоставени аванси	32	13
Надвнесен корпоративен данък	6	6
Други вземания	2	3
Общо	150	151

11. Парични средства

	31.12.2013 хил. лв.	31.12.2012 хил. лв.
Парични средства в безсрочни депозити	72	38
Парични средства в брой	14	1
Общо	86	39

12. Нетекущи пасиви

Пасивите със срок на погасяване над една 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 2014 г. Към 31 декември 2012 г. съответното задължение на дружеството включва: главница в размер на 1,820 хил. лв. и начислени лихви в размер на 388 хил. лв.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2013 (продължение)

13. Текущи пасиви

	31.12.2013	31.12.2012
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения към свързани лица	606	446
Задължения към персонала	148	103
Задължения към доставчици	146	22
Получени гаранции	92	90
Получени аванси	45	-
Задължения за социално осигуряване	11	4
Задължения за други данъци и такси	11	7
Общо	1,059	672

14. 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.

15. Доход на акция

Основен доход на акция

Изчислението на основния доход на акция се базира на нетната печалба/ загуба, припадаща се на притежателите на обикновени акции и средно претегления брой на обикновените акции налични за периода. През 2013г. дружеството е реализирало финансов резултат за периода – нетна загуба, възлизаща на 795 хил.лв. /2012г. – 2 329 хил.лв./. Средно претегленият брой на обикновените акции налични за годината, завършваща на 31 декември 2013г. се запазва непроменен спрямо 2012г. – 15 079 958.

	31.12.2013	31.12.2012
	хил. лв.	хил. лв.
Нетна печалба/ загуба за периода	(795)	(2,329)
Нетна печалба/(загуба) припадаща се на притежателите на обикновени акции	(0.05)	(0.15)

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2013 (продължение)

15. Доход на акция (продължение)

Средно притеглен брой обикновени акции

	31.12.2013 хил. бр.	31.12.2012 хил. бр.
Издадени обикновени акции към 1 януари	15,080	15,080
Акции издадени през годината	-	-
Брой обикновени акции към 31 декември	15,080	15,080
Средно претеглен брой акции към 31 декември	15,080	15,080

16. Нетни приходи от продажби

	Годината, завършваща на 31.12.2013 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2012 хил. лв.
Приходи от наеми	365	365
Приходи от строителна продукция	88	382
Приходи от продажба на стоки	6	4
Приходи от управление на строителни проекти	-	49
Приходи от продажба на терени за строителство	-	39
Приходи от продажба на прилежащи терени	-	19
Общо	459	858

Към датата на настоящия финансов отчет дружеството няма договори за строителство в процес на изпълнение. Всички приходи и разходи по договори, сключени през предходни отчетни периоди са признати в пълен размер в отчета за отчетта за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода, завършващ на 31 декември 2013г.

17. Други приходи от дейността

	Годината, завършваща на 31.12.2013 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2012 хил. лв.
Приходи от неустойки по наемни договори	62	1
Приходи от обезщетения по съдебни спорове	-	32
Други приходи	3	1
Общо	65	34

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2013 (продължение)
18. Изменения в остатъците от продукция и незавършено строителство

	Годината, завършваща на 31.12.2013 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2012 хил. лв.
Отчетна стойност на продадената строителна продукция	(107)	(419)
Отчетна стойност на продадените терени за строителство	-	(1,509)
Отчетна стойност на продадените прилежащи терени	-	(20)
Разходи за строителство, извършени през периода	-	116
Общо	(107)	(1,832)

19. Разходи за материали

	Годината, завършваща на 31.12.2013 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2012 хил. лв.
Електроенергия	36	50
Консумативи и резервни части	26	22
Инвентар	9	11
Вода	6	5
Горива	5	6
Строителни материали	-	14
Други	4	8
Общо	86	116

20. Разходи за външни услуги

	Годината, завършваща на 31.12.2013 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2012 хил. лв.
Разходи за поддръжка и ремонт	72	69
Консултантски/ комисионни услуги	38	34
Разходи за охрана	37	50
Разходи за реклама	17	26
Административни услуги	15	10
Строителни услуги	12	116
Съобщителни услуги	9	10
Застраховки	7	8
Други	4	2
Общо	211	325

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2013 (продължение)

21. Разходи за персонала

	Годината, завършваща на 31.12.2013 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2012 хил. лв.
Разходи за възнаграждения	167	145
Разходи за осигуровки	18	16
Общо	185	161

Средносписъчният брой на персонала на дружеството през 2013г. е 10 души /2012г. – 11 души/.

22. Загуби от обезценка

	Годината, завършваща на 31.12.2013 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2012 хил. лв.
Обезценка на търговски вземания	81	96
Общо	81	96

23. Други разходи

	Годината, завършваща на 31.12.2013 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2012 хил. лв.
Приходи от продажба на нетекущи активи	(98)	-
<i>Преносна стойност на продадените активи</i>	<i>195</i>	<i>-</i>
Загуба от продажба на нетекущи активи	97	-
Местни данъци и такси	19	23
Разходи за командировки	7	3
Разходи за неустойки по наемни договори	2	10
Представителни разходи	2	3
Други	2	-
Общо	129	39

24. Нетни финансови приходи/ (разходи)

	Годината, завършваща на 31.12.2013 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2012 хил. лв.
Разходи за лихви към свързани предприятия	(106)	(124)
Банкови такси	(2)	(1)
Общо	(108)	(125)

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2013 (продължение)

25. Приходи/ (разходи) за данъци върху печалбата

Изравняването на ефективния разход за данък е представено в следната таблица:

	Годината, завършваща на 31.12.2013 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2012 хил. лв.
Счетоводна печалба (загуба) преди облагане	(844)	(2,255)
Дължим данък по приложимата данъчна ставка 10%	(84)	(225)
Данъчен ефект от непризнат през текущата година данъчен актив, възникнал през текущия период	35	166
Данъчен ефект от корекция през текущия период на данъчен актив/пасив, възникнал през предходни отчетни периоди	-	133
Разход/(приход) за данък върху печалбата	(49)	74

Компонентите на разходите за данъци са както следва:

	Годината, завършваща на 31.12.2013 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2012 хил. лв.
Текущ разход за данък	-	-
Данъчен ефект върху временна данъчна разлика	(49)	(59)
Корекция на данъчни временни разлики	-	133
Разход (приход) за данък върху печалбата	(49)	74

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2013 (продължение)****26. Свързани лица**

През 2013 г. дружеството е осъществило следните сделки със свързани лица:

	Характер на сделката	Оборот за периода хил. лв.	Вземане (задължение) 31.12.2013
Интерком Груп ООД - контролиращо дружество	Покупка на материали и услуги	(130)	(137)
	Получен паричен заем	208	
	Изплатен паричен заем	-	(2028)
	Задължения за лихви	(136)	524
	Задължение по договори за цесия	23	390
<hr/>			
Ай Ви Сейлингс ООД - дружества под общ к-л	Покупка на материали и услуги	(7)	7
<hr/>			
Водно стопанство ЕАД - дружества по общ к-л	Покупка на терени за строителство	-	(58)
<hr/>			
Интерком Спед ООД - дружества по общ к-л	Задължение по договор за цесия	-	(14)

Всички сделки със свързани лица са осъществени при обичайните пазарни условия.

Възнаграждения на ключовия управленски персонал

Общата стойност на разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите през 2013 г. възлиза на 91 хил.лв., а стойността на неизплатените възнаграждения към 31 декември 2013 г. – 129 хил.лв.