

**ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ
КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, завършващ на 31 декември 2012г.**

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 2012г. 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 2012 и 2011г. 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 2011г.), които са сравнителни данни, в настоящия отчет са рекласифицирани с цел получаване на по-добра съпоставимост с данните за 2012г.

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 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 2012г.	2139	4773	2274	483	103	579	10351
Постъпили	–	–	6	–	–	10	16
Излезли	–	–	–	–	–	–	–
Салдо към 31 декември 2012г.	2139	4773	2280	483	103	589	10367
Натрупана амортизация:							
Салдо към 1 януари 2012г.	79	230	539	32	94	141	1115
Амортизация за периода	34	96	230	14	9	61	444
Амортизация на излезлите	–	–	–	–	–	–	–
Салдо към 31 декември 2012г.	113	326	769	46	103	202	1559
Балансова стойност към 31 декември 2012г.	2026	4447	1511	437	–	387	8808
Балансова стойност към 31 декември 2011г.	2060	4543	1735	451	9	438	9236

Дружеството е признало в отчета за финансовото си състояние като „Подобрения върху земите” инфраструктурни подобрения върху собствен терен на обща стойност 264 хил. лв., както и подобрения върху чужди активи, включващи общинска пътна мрежа и улична канализация, собственост на Община Варна на стойност 87 хил. лв.

4. Дълготрайни нематериални активи

	Програмни продукти хил. лв.	Общо ДНМА хил. лв.
Отчетна стойност:		
Салдо към 1 януари 2012г.	90	90
Постъпили	–	–
Излезли	–	–
Салдо към 31 декември 2012г.	90	90
Натрупана амортизация:		
Салдо към 1 януари 2012г.	22	22
Амортизация за периода	9	9
Амортизация на излезлите	–	–
Салдо към 31 декември 2012г.	31	31
Балансова стойност към 31 декември 2012г.	59	59
Балансова стойност на 31 декември 2011г.	68	68

5. 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.

6. Материални запаси

	31.12.2012г. хил. лв.	31.12.2011г. хил. лв.
Терени за строителство	458	1949
Строителна продукция	722	1141
Незавършено строителство, предназначено за продажба	117	53
Строителни материали	28	28
Общо	1325	3171

7. Търговски и други вземания

	31.12.2012г.	31.12.2011г.
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Вземания от клиенти и доставчици	129	222
Предоставени аванси	13	13
Надвнесен корпоративен данък	6	6
Присъдени вземания	–	2
Други вземания	3	–
Общо	151	243

8. Парични средства

	31.12.2012г.	31.12.2011г.
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Парични средства в брой	1	96
Парични средства в безсрочни депозити	39	96
Общо	40	192

9. Текущи пасиви

	31.12.2012г.	31.12.2011г.
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Задължения към свързани предприятия	446	399
Задължения към доставчици	22	69
Получени гаранции	90	85
Задължения към персонала	104	53
Задължения за социално осигуряване	4	4
Задължения за други данъци и такси	1	2
Получени аванси	–	44
Общо	667	656

10. 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 1 820 хил. лв. и лихва в размер на 388 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.

11. 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.

12. Резултати

	31.12.2012г. ХИЛ. ЛВ.	31.12.2011г. ХИЛ. ЛВ.
Финансов резултат от предходни периоди	(4504)	(646)
Финансов резултат за текущия период	(2161)	(3858)
Общо	(6665)	(4504)

13. Нетни приходи от продажби

	01.01 - 31.12.2012 ХИЛ. ЛВ.	01.01 - 31.12.2011 ХИЛ. ЛВ.	01.10 - 31.12.2012 ХИЛ. ЛВ.	01.10 - 31.12.2011 ХИЛ. ЛВ.
Приходи от строителна продукция	382	807	70	-
Приходи от наеми	365	445	93	90
Приходи от управление на строителни проекти	49	-	49	-
Приходи от продажба на прилежащи терени	19	-	1	-
Приходи от продажба на терени за строителство	39	-	-	-
Приходи от строителни услуги	-	84	-	-
Приходи от други продажби	4	7	1	1
Общо	858	1343	214	91

14. Други приходи от дейността

	01.01 - 31.12.2012	01.01 - 31.12.2011	01.10 - 31.12.2012	01.10 - 31.12.2011
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Приходи от неустойки по наемни договори	1	2	–	–
Приходи от обезщетения по съдебни спорове	32	2	4	–
Други приходи	1	–	1	–
Общо	34	4	5	–

15. Изменения в запасите

	01.01 - 31.12.2012	01.01 - 31.12.2011	01.10 - 31.12.2012	01.10 - 31.12.2011
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Отчетна стойност на продадената строителна продукция	(419)	(791)	(74)	–
Отчетна стойност на продадените прилежащи терени	(20)	–	(2)	–
Отчетна стойност на продадените терени за строителство	(1509)	–	–	–
Разходи за строителство, извършени през периода	116	368	67	1
Разходи за строителство, признати през периода	–	(300)	–	–
Общо	(1832)	(723)	(9)	1

16. Разходи за материали

	01.01 - 31.12.2012	01.01 - 31.12.2011	01.10 - 31.12.2012	01.10 - 31.12.2011
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Електроенергия	50	45	7	11
Вода	5	7	1	1
Инвентар	11	26	2	4
Консумативи и резервни части	22	18	8	9
Горива	7	7	2	2
Други	8	10	3	4
Строителни материали	14	210	5	1
Общо	117	323	28	32

17. Разходи за външни услуги

	01.01 - 31.12.2012	01.01 - 31.12.2011	01.10 - 31.12.2012	01.10 - 31.12.2011
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Строителни услуги	116	125	67	2
Разходи за поддръжка и ремонт	69	71	21	15
Разходи за охрана	50	61	13	18
Разходи за реклама	26	17	8	1
Консултантски/ комисионни услуги	34	28	15	6
Административни услуги	10	12	1	4
Съобщителни услуги	10	11	2	4
Застраховки	8	7	2	3
Други	2	5	1	2
Общо	325	337	130	55

18. Амортизации

Амортизациите 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.

Амортизациите 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
• 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.

19. Разходи за персонала

	01.01 - 31.12.2012	01.01 - 31.12.2011	01.10 - 31.12.2012	01.10 - 31.12.2011
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Разходи за възнаграждения	145	202	41	40
Разходи за осигуровки	16	18	5	4
Общо	161	220	46	44

20. Загуби от обезценка

	01.01 - 31.12.2012	01.01 - 31.12.2011	01.10 - 31.12.2012	01.10 - 31.12.2011
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Обезценка на търговски вземания	96	199	16	19
Обезценка на нетекущи активи	–	3384	–	–
Общо	96	3583	16	19

Обезценката на вземанията на дружеството е изчислена на база възрастов анализ на същите 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 %

21. Други разходи

	01.01 - 31.12.2012	01.01 - 31.12.2011	01.10 - 31.12.2012	01.10 - 31.12.2011
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Местни данъци и такси	18	27	3	7
Разходи за неустойки по наемни договори	10	–	–	–
Разходи за командировки	3	7	1	2
Представителни разходи	2	1	1	–
Брак на дълготрайни активи	–	1	–	–
Други	–	4	–	3
Общо	33	40	5	12

22. Нетни финансови приходи/ (разходи)

През периода, завършващ на 31 декември 2012г. дружеството е признало разходи за лихви към свързано предприятие /Интерком Груп ООД/ на обща стойност 124 хил. лв.

23. Свързани лица

През отчетния период дружеството е осъществило следните сделки със свързани лица:

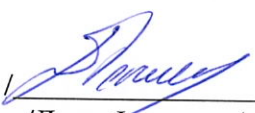
- Изплатена част от търговски заем, предоставен от „Интерком Груп” ООД /мажоритарен акционер/ в размер на 441 хил. лв.
- Получен търговски заем от „Интерком Груп” ООД в размер на 319 хил. лв.
- Замяна на дълг по силата на договор за цесия между „Интерком Груп” ООД и значим доставчик на дружеството, съгласно който за „Явор” АД е възникнало търговско задължение към мажоритарния му акционер в размер на 48 хил. лв.
- Покупка на материали и услуги от „Ай Ви Сейлингс” ООД /дружество от група/ на стойност 19 хил. лв.

Изп. директор:


/Мирослав Манолов/



Гл. счетоводител:


/Дора Фесчиева/

23 януари 2013г.