

**ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ
КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, завършващ на 31 март 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 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 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	–	–	–	–	–	–	–
Излезли	–	–	–	–	–	–	–
Салдо към 31 март 2013г.	2139	4773	2280	483	103	589	10367
Натрупана амортизация:							
Салдо към 1 януари 2013г.	113	326	769	46	103	202	1559
Амортизация за периода	9	24	58	3	–	14	108
Амортизация на излезлите	–	–	–	–	–	–	–
Салдо към 31 март 2013г.	122	350	827	49	103	216	1667
Балансова стойност към 31 март 2013г.	2017	4423	1453	434	–	373	8700
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 262 хил. лв., както и подобрения върху чужди активи, включващи общинска пътна мрежа и улична канализация, собственост на Община Варна на стойност 81 хил. лв.

4. Инвестиционни имоти

	Инвестиционни имоти хил. лв.
Отчетна стойност:	
Салдо към 1 януари 2013г.	290
Постъпили	–
Излезли	–
Салдо към 31 март 2013г.	290
Натрупана амортизация:	
Салдо към 1 януари 2013г.	–
Амортизация за периода	3
Амортизация на излезлите	–
Салдо към 31 март 2013г.	3
Балансова стойност към 31 март 2013г.	287
Балансова стойност на 31 декември 2012г.	290

5. Дълготрайни нематериални активи

	Програмни продукти хил. лв.	Общо ДНМА хил. лв.
Отчетна стойност:		
Салдо към 1 януари 2013г.	90	90
Постъпили	–	–
Излезли	–	–
Салдо към 31 март 2013г.	90	90
Натрупана амортизация:		
Салдо към 1 януари 2013г.	31	31
Амортизация за периода	3	3
Амортизация на излезлите	–	–
Салдо към 31 март 2013г.	34	34
Балансова стойност към 31 март 2013г.	56	56
Балансова стойност на 31 декември 2012г.	59	59

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

	31.03.2013г.	31.12.2012г.
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Терени за строителство	458	458
Строителна продукция	722	722
Незавършено строителство, предназначено за продажба	117	117
Строителни материали	28	28
Общо	1325	1325

8. Търговски и други вземания

	31.03.2013г.	31.12.2012г.
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Вземания от клиенти и доставчици	115	129
Предоставени аванси	13	13
Надвнесен корпоративен данък	6	6
Други вземания	3	3
Общо	137	151

9. Парични средства

	31.03.2013г.	31.12.2012г.
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Парични средства в брой	6	1
Парични средства в безсрочни депозити	23	38
Общо	29	39

10. Текущи пасиви

	31.03.2013г. ХИЛ. ЛВ.	31.12.2012г. ХИЛ. ЛВ.
Задължения към свързани предприятия	447	446
Задължения към персонала	117	103
Получени гаранции	89	90
Задължения към доставчици	21	22
Задължения за други данъци и такси	12	7
Задължения за социално осигуряване	5	4
Общо	691	672

11. 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 1 819 хил. лв. и лихва в размер на 420 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.

12. Основен капитал

Основният капитал на дружеството е представен по номиналната му стойност, съгласно последната му регистрацията 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.

13. Резултати

	31.03.2013г. ХИЛ. ЛВ.	31.12.2012г. ХИЛ. ЛВ.
Финансов резултат от предходни периоди	(6833)	(4504)
Финансов резултат за текущия период	(176)	(2329)
Общо	(7009)	(6833)

14. Нетни приходи от продажби

	01.01 - 31.03.2013	01.01 - 31.03.2012
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Приходи от наеми	96	87
Приходи от строителна продукция	–	142
Приходи от продажба на прилежащи терени	–	6
Приходи от други продажби	1	–
Общо	97	235

15. Други приходи от дейността

	01.01 - 31.03.2013	01.01 - 31.03.2012
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Приходи от неустойки по наемни договори	3	–
Общо	3	–

16. Изменения в запасите

	01.01 - 31.03.2013	01.01 - 31.03.2012
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Отчетна стойност на продадената строителна продукция	–	(142)
Отчетна стойност на продадените прилежащи терени	–	(6)
Разходи за строителство, извършени през периода	–	11
Разходи за строителство, признати през периода	–	–
Общо	–	(137)

17. Разходи за материали

	01.01 - 31.03.2013	01.01 - 31.03.2012
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Електроенергия	18	22
Вода	1	1
Инвентар	3	2
Консумативи и резервни части	1	2
Горива	1	1
Други	1	1
Строителни материали	–	–
Общо	25	29

18. Разходи за външни услуги

	01.01 - 31.03.2013	01.01 - 31.03.2012
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Разходи за поддръжка и ремонт	13	11
Разходи за охрана	11	10
Разходи за реклама	6	2
Консултантски/ комисионни услуги	7	6
Административни услуги	5	3
Съобщителни услуги	2	3
Застраховки	3	3
Строителни услуги	–	11
Други	1	1
Общо	48	50

19. 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
• 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.

20. Разходи за персонала

	01.01 - 31.03.2013 ХИЛ. ЛВ.	01.01 - 31.03.2012 ХИЛ. ЛВ.
Разходи за възнаграждения	39	38
Разходи за осигуровки	4	4
Общо	43	42

21. Загуби от обезценка

	01.01 - 31.03.2013 ХИЛ. ЛВ.	01.01 - 31.03.2012 ХИЛ. ЛВ.
Обезценка на търговски вземания	17	32
Обезценка на нетекущи активи	–	–
Общо	17	32

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 %

22. Други разходи

	01.01 - 31.03.2013 ХИЛ. ЛВ.	01.01 - 31.03.2012 ХИЛ. ЛВ.
Местни данъци и такси	5	5
Разходи за неустойки по наемни договори	2	–
Разходи за командировки	1	–
Общо	8	5

23. Нетни финансови приходи/ (разходи)

	01.01 - 31.03.2013	01.01 - 31.03.2012
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Разходи за лихви към свързани предприятия	(32)	(33)
Банкови такси	(1)	-
Общо	(33)	(33)

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: /

/Дора Фесчиева/

A handwritten signature in blue ink, which appears to be "Dora Feschieva".

26 април 2013г.