

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ
КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, завършващ на 30 септември 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 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 2012г.	2139	4773	2274	483	103	579	10351
Постъпили	–	–	1	–	–	10	11
Излезли	–	–	–	–	–	–	–
Салдо към 30 септември 2012г.	2139	4773	2275	483	103	589	10362
Натрупана амортизация:							
Салдо към 1 януари 2012г.	79	230	539	32	94	141	1115
Амортизация за периода	26	72	173	10	8	45	334
Амортизация на излезлите	–	–	–	–	–	–	–
Салдо към 30 септември 2012г.	105	302	712	42	102	186	1449
Балансова стойност към 30 септември 2012г.	2034	4471	1563	441	1	403	8913
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 266 хил. лв., както и подобрения върху чужди активи, включващи общинска пътна мрежа и улична канализация, собственост на Община Варна на стойност 94 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 30 септември 2012г.	90	90
Натрупана амортизация:		
Салдо към 1 януари 2012г.	22	22
Амортизация за периода	7	7
Амортизация на излезлите	–	–
Салдо към 30 септември 2012г.	29	29
Балансова стойност към 30 септември 2012г.	61	61
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

	30.09.2012г. хил. лв.	31.12.2011г. хил. лв.
Терени за строителство	460	1949
Строителна продукция	796	1141
Незавършено строителство, предназначено за продажба	62	53
Строителни материали	28	28
Общо	1346	3171

7. Търговски и други вземания

	30.09.2012г. хил. лв.	31.12.2011г. хил. лв.
Вземания от клиенти и доставчици	149	222
Предоставени аванси	13	13
Присъдени вземания	33	2
Надвнесен корпоративен данък	6	6
Други вземания	2	–
Общо	203	243

8. Парични средства

	30.09.2012г. хил. лв.	31.12.2011г. хил. лв.
Парични средства в брой	12	96
Парични средства в безсрочни депозити	89	96
Общо	101	192

9. Текущи пасиви

	30.09.2012г. хил. лв.	31.12.2011г. хил. лв.
Задължения към свързани предприятия	457	399
Задължения към доставчици	8	69
Получени гаранции	91	85
Задължения към персонала	90	53
Задължения за социално осигуряване	4	4
Задължения за други данъци и такси	39	2
Получени аванси	–	44
Общо	689	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 1 622 хил. лв. и лихва в размер на 360 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

	30.09.2012г. хил. лв.	31.12.2011г. хил. лв.
Финансов резултат от предходни периоди	(4504)	(646)
Финансов резултат за текущия период	(1886)	(3858)
Общо	(6390)	(4504)

13. Нетни приходи от продажби

	01.01 - 30.09.2012 хил. лв.	01.01 - 30.09.2011 хил. лв.	01.07 - 30.09.2012 хил. лв.	01.07 - 30.09.2011 хил. лв.
Приходи от строителна продукция	312	807	170	387
Приходи от наеми	272	355	88	105
Приходи от продажба на прилежащи терени	18	–	1	–
Приходи от продажба на терени за строителство	39	–	39	–
Приходи от строителни услуги	–	84	–	12
Приходи от други продажби	3	6	2	1
Общо	644	1252	300	505

14. Други приходи от дейността

	01.01 - 30.09.2012	01.01 - 30.09.2011	01.07 - 30.09.2012	01.07 - 30.09.2011
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Приходи от неустойки по наемни договори	1	2	–	–
Приходи от обезщетения по съдебни спорове	28	2	28	1
Общо	29	4	28	1

15. Изменения в запасите

	01.01 - 30.09.2012	01.01 - 30.09.2011	01.07 - 30.09.2012	01.07 - 30.09.2011
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Отчетна стойност на продадената строителна продукция	(345)	(791)	(203)	(382)
Отчетна стойност на продадените прилежащи терени	(18)	–	(2)	–
Отчетна стойност на продадените терени за строителство	(1509)	–	(1509)	–
Разходи за строителство, извършени през периода	49	367	38	34
Разходи за строителство, признати през периода	–	(300)	–	(30)
Общо	(1823)	(724)	(1676)	(378)

16. Разходи за материали

	01.01 - 30.09.2012	01.01 - 30.09.2011	01.07 - 30.09.2012	01.07 - 30.09.2011
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Електроенергия	43	34	13	12
Вода	4	6	2	3
Инвентар	9	22	2	12
Консумативи и резервни части	14	9	6	2
Горива	5	5	2	1
Други	5	6	2	2
Строителни материали	9	209	9	31
Общо	89	291	36	63

17. Разходи за външни услуги

	01.01 - 30.09.2012	01.01 - 30.09.2011	01.07 - 30.09.2012	01.07 - 30.09.2011
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Строителни услуги	49	123	38	3
Разходи за поддръжка и ремонт	48	56	18	21
Разходи за охрана	37	43	13	15
Разходи за реклама	18	16	5	2
Консултантски/ комисионни услуги	19	22	10	11
Административни услуги	9	8	3	1
Съобщителни услуги	8	7	3	2
Застраховки	6	4	2	1
Други	1	3	–	1
Общо	195	282	92	57

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 - 30.09.2012	01.01 - 30.09.2011	01.07 - 30.09.2012	01.07 - 30.09.2011
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Разходи за възнаграждения	104	162	31	42
Разходи за осигуровки	11	14	4	5
Общо	115	176	35	47

20. Загуби от обезценка

	01.01 - 30.09.2012	01.01 - 30.09.2011	01.07 - 30.09.2012	01.07 - 30.09.2011
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Обезценка на търговски вземания	80	180	11	180
Обезценка на нетекущи активи	–	3384	–	–
Общо	80	3564	11	180

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 - 30.09.2012	01.01 - 30.09.2011	01.07 - 30.09.2012	01.07 - 30.09.2011
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Местни данъци и такси	15	20	5	7
Разходи за неустойки по наемни договори	10	–	–	–
Разходи за командировки	2	5	1	2
Представителни разходи	1	1	1	–
Брак на дълготрайни активи	–	1	–	–
Други	–	1	–	1
Общо	28	28	7	10

22. Нетни финансови приходи/ (разходи)

През периода, завършващ на 30 септември 2012г. дружеството е признало разходи за лихви към свързано предприятие /Интерком Груп ООД/ на обща стойност 96 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 320 хил. лв.

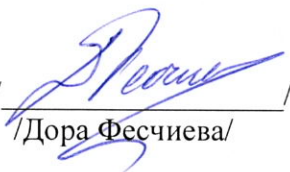
- Замяна на дълг по силата на договор за цесия между „Интерком Груп” ООД и значим доставчик на дружеството, съгласно който за „Явор” АД е възникнало търговско задължение към мажоритарния му акционер в размер на 48 хил. лв.

- Покупка на материали и услуги от „Ай Ви Сейлингс” ООД /дружество от група/ на стойност 13 хил. лв.

Изп. директор:


/Мирослав Манолов/

Гл. счетоводител: /


/Дора Фесчиева/

24 октомври 2012г.