

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ
КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, завършващ на 30 септември 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 | - |
| Излезли | - | - | - | - | - | - | 6 |
| Салдо към 30 септември 2013г. | 2139 | 4773 | 2284 | 483 | 103 | 591 | 10373 |
| Натрупана амортизация: | | | | | | | |
| Салдо към 1 януари 2013г. | 113 | 326 | 769 | 46 | 103 | 202 | 1559 |
| Амортизация за периода | 26 | 71 | 173 | 10 | - | 46 | 326 |
| Амортизация на излезлите | - | - | - | - | - | - | - |
| Салдо към 30 септември 2013г. | 139 | 397 | 942 | 56 | 103 | 248 | 1885 |
| Балансова стойност към 30 септември 2013г. | 2000 | 4376 | 1342 | 427 | - | 343 | 8488 |
| 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 257

хил. лв., както и подобрения върху чужди активи, включващи общинска пътна мрежа и улична канализация, собственост на Община Варна на стойност 68 хил. лв.

4. Инвестиционни имоти

| | Инвестиционни имоти хил. лв. |
|---|--|
| Отчетна стойност: | |
| Салдо към 1 януари 2013г. | 290 |
| Постъпили | – |
| Излезли | – |
| Салдо към 30 септември 2013г. | 290 |
| Натрупана амортизация: | |
| Салдо към 1 януари 2013г. | – |
| Амортизация за периода | 9 |
| Амортизация на излезлите | – |
| Салдо към 30 септември 2013г. | 9 |
| Балансова стойност към 30 септември 2013г. | 281 |
| 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 30 септември 2013г. | 90 | 90 |
| Натрупана амортизация: | | |
| Салдо към 1 януари 2013г. | 31 | 31 |
| Амортизация за периода | 7 | 7 |
| Амортизация на излезлите | – | – |
| Салдо към 30 септември 2013г. | 38 | 38 |
| Балансова стойност към 30 септември 2013г. | 52 | 52 |
| 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

| | 30.09.2013г. | 31.12.2012г. |
|---|---------------------|---------------------|
| | хил. лв. | хил. лв. |
| Терени за строителство | 458 | 458 |
| Строителна продукция | 631 | 722 |
| Незавършено строителство, предназначено за продажба | 387 | 117 |
| Строителни материали | 37 | 28 |
| Общо | 1513 | 1325 |

8. Търговски и други вземания

| | 30.09.2013г. | 31.12.2012г. |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|
| | хил. лв. | хил. лв. |
| Вземания от клиенти и доставчици | 122 | 129 |
| Предоставени аванси | 27 | 13 |
| Надвнесен корпоративен данък | 6 | 6 |
| Надвнесени други данъци | 38 | - |
| Други вземания | 4 | 3 |
| Общо | 197 | 151 |

9. Парични средства

| | 30.09.2013г. | 31.12.2012г. |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|
| | хил. лв. | хил. лв. |
| Парични средства в брой | 6 | 1 |
| Парични средства в безсрочни депозити | 74 | 38 |
| Общо | 80 | 39 |

10. Текущи пасиви

| | 30.09.2013г. | 31.12.2012г. |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|
| | хил. лв. | хил. лв. |
| Задължения към свързани предприятия | 488 | 446 |
| Задължения към персонала | 134 | 103 |
| Получени гаранции | 90 | 90 |
| Задължения към доставчици | 91 | 22 |
| Задължения за други данъци и такси | 21 | 7 |
| Задължения за социално осигуряване | 11 | 4 |
| Общо | 835 | 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 1 987 хил. лв. и лихва в размер на 488 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 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.

13. Резултати

| | 30.09.2013г. хил. лв. | 31.12.2012г. хил. лв. |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Финансов резултат от предходни периоди | (6833) | (4504) |
| Финансов резултат за текущия период | (495) | (2329) |
| Общо | <u>(7328)</u> | <u>(6833)</u> |

14. Нетни приходи от продажби

| | 01.01 - 30.09.2013 хил. лв. | 01.01 - 30.09.2012 хил. лв. |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Приходи от наеми | 265 | 272 |
| Приходи от строителна продукция | 73 | 312 |
| Приходи от продажба на прилежащи терени | – | 18 |
| Приходи от продажба на терени за строителство | – | 39 |
| Приходи от други продажби | 62 | 3 |
| Общо | <u>400</u> | <u>644</u> |

15. Други приходи от дейността

| | 01.01 - 30.09.2013 | 01.01 - 30.09.2012 |
|---|--------------------|--------------------|
| | ХИЛ. ЛВ. | ХИЛ. ЛВ. |
| Приходи от неустойки по наемни договори | 3 | 1 |
| Приходи от обезщетения по съдебни спорове | - | 28 |
| Общо | 3 | 29 |

16. Изменения в запасите

| | 01.01 - 30.09.2013 | 01.01 - 30.09.2012 |
|--|--------------------|--------------------|
| | ХИЛ. ЛВ. | ХИЛ. ЛВ. |
| Отчетна стойност на продадената строителна продукция | (92) | (345) |
| Отчетна стойност на продадените прилежащи терени | - | (18) |
| Отчетна стойност на продадените Терени за строителство | - | (1509) |
| Разходи за строителство, извършени през периода | 76 | 49 |
| Общо | 16 | (1823) |

17. Разходи за материали

| | 01.01 - 30.09.2013 | 01.01 - 30.09.2012 |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| | ХИЛ. ЛВ. | ХИЛ. ЛВ. |
| Електроенергия | 33 | 43 |
| Вода | 5 | 4 |
| Инвентар | 6 | 9 |
| Консумативи и резервни части | 14 | 14 |
| Горива | 5 | 5 |
| Други | 1 | 5 |
| Строителни материали | - | 9 |
| Общо | 64 | 89 |

18. Разходи за външни услуги

| | 01.01 - 30.09.2013 | 01.01 - 30.09.2012 |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| | хил. лв. | хил. лв. |
| Разходи за поддръжка и ремонт | 56 | 48 |
| Разходи за охрана | 25 | 37 |
| Разходи за реклама | 12 | 18 |
| Консултантски/ комисионни услуги | 36 | 19 |
| Административни услуги | 9 | 9 |
| Съобщителни услуги | 7 | 8 |
| Застраховки | 6 | 6 |
| Строителни услуги | 63 | 49 |
| Други | 2 | 1 |
| Общо | 216 | 195 |

19. 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.

20. Разходи за персонала

| | 01.01 - 30.09.2013 ХИЛ. ЛВ. | 01.01 - 30.09.2012 ХИЛ. ЛВ. |
|---------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Разходи за възнаграждения | 124 | 104 |
| Разходи за осигуровки | 13 | 11 |
| Общо | 137 | 115 |

21. Други разходи

| | 01.01 - 30.09.2013 ХИЛ. ЛВ. | 01.01 - 30.09.2012 ХИЛ. ЛВ. |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Местни данъци и такси | 14 | 15 |
| Разходи за неустойки по наемни договори | 2 | 10 |
| Представителни разходи | 2 | 2 |
| Разходи за командировки | 4 | 1 |
| Общо | 22 | 28 |

22. Нетни финансови приходи/ (разходи)

| | 01.01 - 30.09.2013 ХИЛ. ЛВ. | 01.01 - 30.09.2012 ХИЛ. ЛВ. |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Разходи за лихви към свързани предприятия | (100) | (96) |
| Банкови такси | (1) | (1) |
| Общо | (101) | (97) |

23. 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.

Иzp. директор:


/Мирослав Матов/

Гл. счетоводител:


/Ирена Михова/

25 октомври 2013г.