

**ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ  
КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
за периода, завършващ на 30 юни 2014г.**

**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 2014г. 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 2014 и 2013г. 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 2013г.), които са сравнителни данни, в настоящия отчет са рекласифицирани с цел получаване на по-добра съпоставимост с данните за 2014г.

## 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.
<b>Отчетна стойност:</b>							
Салдо към 1 януари 2014г.	2139	4567	2284	483	103	591	10167
Постъпили	–	–	–	4	–	–	4
Излезли	–	–	–	–	–	–	–
<b>Салдо към 30 юни 2014г.</b>	<b>2139</b>	<b>4567</b>	<b>2284</b>	<b>487</b>	<b>103</b>	<b>591</b>	<b>10171</b>
<b>Нагрупана амортизация:</b>							
Салдо към 1 януари 2014г.	148	410	1000	59	103	263	1983
Амортизация за периода	18	46	116	7	–	30	217
Амортизация на излезлите	–	–	–	–	–	–	–
<b>Салдо към 30 юни 2014г.</b>	<b>166</b>	<b>456</b>	<b>1168</b>	<b>66</b>	<b>103</b>	<b>293</b>	<b>2200</b>
<b>Балансова стойност към 30 юни 2014г.</b>	<b>1973</b>	<b>4111</b>	<b>1168</b>	<b>421</b>	<b>–</b>	<b>298</b>	<b>7971</b>
Балансова стойност към 31 декември 2013г.	1991	4157	1284	424	–	328	8184

Дружеството е признало в отчета за финансовото си състояние като „Подобрения върху земите” инфраструктурни подобрения върху собствен терен на обща стойност 251 хил. лв., както и подобрения върху чужди активи, включващи общинска пътна мрежа и улична канализация, собственост на Община Варна на стойност 49 хил. лв.

**4. Инвестиционни имоти**

	<b>Инвестиционни имоти хил. лв.</b>
<b>Отчетна стойност:</b>	
Салдо към 1 януари 2014г.	290
Постъпили	–
Излезли	–
<b>Салдо към 30 юни 2014г.</b>	<b>290</b>
<b>Натрупана амортизация:</b>	
Салдо към 1 януари 2014г.	12
Амортизация за периода	5
Амортизация на излезлите	–
<b>Салдо към 30 юни 2014г.</b>	<b>17</b>
<b>Балансова стойност към 30 юни 2014г.</b>	<b>273</b>
Балансова стойност на 31 декември 2013г.	278

**5. Дълготрайни нематериални активи**

	<b>Програмни продукти хил. лв.</b>
<b>Отчетна стойност:</b>	
Салдо към 1 януари 2014г.	90
Постъпили	–
Излезли	–
<b>Салдо към 30 юни 2014г.</b>	<b>90</b>
<b>Натрупана амортизация:</b>	
Салдо към 1 януари 2014г.	40
Амортизация за периода	5
Амортизация на излезлите	–
<b>Салдо към 30 юни 2014г.</b>	<b>45</b>
<b>Балансова стойност към 30 юни 2014г.</b>	<b>45</b>
Балансова стойност на 31 декември 2013г.	50

**6. Материални запаси**

	<b>30.06.2014г.</b>	<b>31.12.2013г.</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Терени за строителство	458	458
Строителна продукция	601	615
Незавършено строителство, предназначено за продажба	855	703
Строителни материали	39	37
Стоки	45	2-
<b>Общо</b>	<b>1998</b>	<b>1815</b>

**7. Търговски и други вземания**

	<b>30.06.2014г.</b>	<b>31.12.2013г.</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Вземания от клиенти и доставчици	155	50
Предоставени аванси	140	32
Надвнесен корпоративен данък	6	6
Надвнесени други данъци	-	60
Други вземания	4	2
<b>Общо</b>	<b>305</b>	<b>150</b>

**8. Парични средства**

	<b>30.06.2014г.</b>	<b>31.12.2013г.</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Парични средства в брой	6	14
Парични средства в безсрочни депозити	87	72
<b>Общо</b>	<b>93</b>	<b>86</b>

**9. Текущи пасиви**

	<b>30.06.2014г.</b>	<b>31.12.2013г.</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Задължения към свързани предприятия	711	606
Задължения към персонала	170	148
Получени гаранции	90	92
Задължения към доставчици	74	146
Задължения по получени аванси	389	45
Задължения за други данъци и такси	21	11
Задължения за социално осигуряване	12	11
<b>Общо</b>	<b>1467</b>	<b>1059</b>

## 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 1 848 хил. лв. и лихва в размер на 593 хил. лв. Договореният общ размер на заема възлиза на 5 млн. лв. при годишна лихва от 7 %.

## 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

	30.06.2014г. хил. лв.	31.12.2013г. хил. лв.
Финансов резултат от предходни периоди	(7628)	(6833)
Финансов резултат за текущия период	(175)	(795)
<b>Общо</b>	<b>(7803)</b>	<b>(7628)</b>

## 13. Нетни приходи от продажби

	01.01 - 30.06.2014 хил. лв.	01.01 - 30.06.2013 хил. лв.
Приходи от наеми	188	177
Приходи от строителна продукция	4	73
Приходи от продажба на стоки	21	–
Приходи от прехвърлено право на строеж	92	–
Приходи от строителни услуги	49	–
Приходи от други продажби	2	2
<b>Общо</b>	<b>356</b>	<b>97</b>

14. Други приходи от дейността

	01.01 - 30.06.2014 ХИЛ. ЛВ.	01.01 - 30.06.2013 ХИЛ. ЛВ.
Приходи от неустойки по наемни договори	2	3
Приходи от застрахователни обезщетения	10	-
<b>Общо</b>	<b>12</b>	<b>3</b>

15. Изменения в запасите

	01.01 - 30.06.2014 ХИЛ. ЛВ.	01.01 - 30.06.2013 ХИЛ. ЛВ.
Отчетна стойност на продадената строителна продукция	(14)	(92)
Разходи за строителство, извършени през периода	-	61
<b>Общо</b>	<b>(14)</b>	<b>(31)</b>

16. Разходи за материали

	01.01– 30.06.2014 ХИЛ. ЛВ.	01.01– 30.06.2013 ХИЛ. ЛВ.
Електроенергия	13	27
Вода	2	2
Инвентар	3	4
Консумативи и резервни части	9	7
Горива	2	3
Други	1	1
<b>Общо</b>	<b>30</b>	<b>44</b>

17. Разходи за външни услуги

	01.01– 30.06.2014 ХИЛ. ЛВ.	01.01– 30.06.2013 ХИЛ. ЛВ.
Разходи за поддръжка и ремонт	35	31
Разходи за охрана	22	18
Разходи за реклама	8	10
Консултантски/ комисионни услуги	8	26
Административни услуги	4	6
Съобщителни услуги	4	5
Застраховки	3	6
Строителни услуги	-	51

Разходи за външни услуги - продължение

Други	5	1
Общо	<b>89</b>	<b>154</b>

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
• 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.

19. Разходи за персонала

	01.01 - 30.06.2014 ХИЛ. ЛВ.	01.01 - 30.06.2013 ХИЛ. ЛВ.
Разходи за възнаграждения	87	80
Разходи за осигуровки	11	9
Общо	<b>98</b>	<b>89</b>

20. Други разходи

	01.01 - 30.06.2014	01.01 - 30.06.2013
	хил. лв.	хил. лв.
Местни данъци и такси	8	8
Разходи за неустойки по наемни договори	-	2
Разходи за командировки	7	2
Представителни разходи	-	2
<b>Общо</b>	<b>15</b>	<b>14</b>

21. Нетни финансови приходи/ (разходи)

	01.01 - 30.06.2014	01.01 - 30.06.2013
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за лихви към свързани предприятия	(52)	(65)
Банкови такси	(1)	(1)
<b>Общо</b>	<b>(53)</b>	<b>(66)</b>

През отчетния период, завършващ на 30.06.2014 г., дружеството е капитализирало в стойността на незавършеното строителство разходи за лихва в размер на 15 хил. лв.


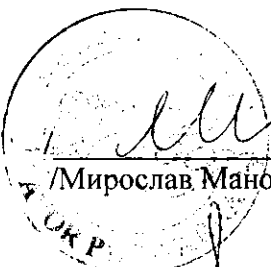
22. Свързани лица

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

- Замяна на дълг по силата на договор за цесия между „Итерком Груп“ ООД и значим доставчик на дружеството, съгласно който за „Явор“ АД е възникнало търговско задължение към мажоритарния му акционер в размер на 104 хил. лв.

- Покупка на материали и услуги от „Ай Ви Сейлингс“ ООД /дружество от група/ на стойност 1 хил. лв. „Явор“ АД е предоставило аванс на „Ай Ви Сейлингс“ ООД в размер на 25 хил. лв.

Изп. директор:

  
/Мирослав Манолов/  


Гл. счетоводител:

/Ирена Михова/

24 юли 2014г.