

ПРИЛОЖЕНИЕ
КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, завършващ на 31 декември 2011г.

1. Информация за дружеството

„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 Българска фондова борса.

2. Значими счетоводни политики

2.1. Съответствие

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети от Съвета по международни счетоводни стандарти и интерпретациите, издадени от Комитета за разяснения, приложими към 31 декември 2011г.

2.2. База за изготвяне

Финансовият отчет е изготвен в съответствие с основното предположение за действащо предприятие при прилагане на финансовата концепция за поддържане на собствения капитал и спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и/ или пасиви.

Приетата от дружеството счетоводна политика е прилагана систематично през всички периоди, представени във финансовия отчет.

2.3. 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 2011 и 2010г. в настоящия финансов отчет са представени в хиляди лева (хил. лв.).

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2011г.

2.4. Чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално като към сумата на чуждестранната валута се прилага централният курс на Българска Народна Банка (БНБ) към датата на сделката. Курсовите разлики, възникващи при уреждането на тези парични позиции или при отчитането на тези парични позиции при курсове, различни от тези, по които са били заведени, се отчитат като финансови приходи или финансови разходи за периода, в който възникват.

Паричните позиции в чуждестранна валута към 31 декември 2011 и 2010 година са оценени в настоящия финансов отчет по заключителния курс на БНБ.

2.5. Сравнителни данни

Някои от перата в отчета за финансовото състояние и другите елементи на годишния финансов отчет за 2010г., които са сравнителни данни, в настоящия отчет са рекласифицирани с цел получаване на по-добра съпоставимост с данните за 2011г.

През текущата финансова година не са констатирани съществени грешки, допуснати през предходни периоди.

2.6. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

Изготвянето на финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да приложи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите и разходите и условните активи и пасиви. Всички те 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.

2.7. Имоти, машини и съоръжения

Собствени активи

При първоначалното им признаване новопридобитите нетекущи материални активи се оценяват по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и всички разходи, пряко свързани с въвеждането на актива в експлоатация.

Цената на придобиване на създадени от самото предприятие активи се определя като в себестойността им се включват разходите за материали и пряк труд, а при спазването на определени критерии съгласно МСС 23 /Разходи по заеми/ и някои лихвени разходи. Признаването на активи, придобити чрез строителство по стопански начин или чрез възлагане се извършва като се прилага компонентния подход, т.е. разграничимите части, за които може да бъде определен различен полезен живот се отчитат като самостоятелни активи.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

към 31 декември 2011г.

Стойностният праг на същественост, над който дружеството е възприело да капитализира извършените разходи за придобиване на нетекущи активи е 700 лв.

Всички позиции от имоти, машини и съоръжения са представени в годишния финансов отчет на дружеството по балансова стойност, представляваща цената им на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и евентуалните загуби от обезценка.

При освобождаване от актив от имоти, машини и съоръжения ефектът от неговото отписване се представя в отчета за доходите нетно, като евентуалните печалби не се класифицират като приход от продажби.

Лизинг

Нетекущите материални активи, придобити при условията на финансов лизинг, при който на дружеството са прехвърлени по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху актива, се признават по по-ниската от справедливата им стойност и настоящата стойност на минималните лизингови плащания, определени в началото на лизинговия договор. Оценката им след признаване се извършва отново по модела на цената на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и евентуалните загуби от обезценка съгласно МСС 16 /Имоти, машини и съоръжения/.

Последващи разходи

Последващите разходи, свързани с нетекущи материални активи се капитализират в стойността на съответния актив единствено, когато са извършени с цел подмяна на значим компонент, отчетен отделно или когато водят до подобрене в състоянието на актива над първоначално оценената стандартна ефективност, или до увеличаване на бъдещите икономически изгоди, които дружеството е вероятно да получи в следствие експлоатацията на актива. Всички други последващи разходи се признават текущо в периода, в който са направени.

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. Полезният живот на нетекущите материални 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 материални 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

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2011г.

Нетекущите материални активи се амортизират от началото на месеца, следващ датата на въвеждането им в експлоатация. Не се начисляват амортизации на земите и напълно амортизираните активи.

2.8. Нематериални активи

Нематериалните дълготрайни активи, притежавани от дружеството са представени по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и евентуалните загуби от обезценка.

Последващи разходи

Последващите разходи, свързани с дълготрайни нематериални активи се капитализират единствено когато водят до увеличаване на бъдещите икономически изгоди, които дружеството е вероятно да получи в следствие експлоатацията на съответния актив. Всички други последващи разходи се признават текущо в периода, в който са извършени.

Амортизации

Амортизацията на нематериалните активи са начислявани като текущи разходи в отчета за доходите по линейния метод за периода на полезния им живот. Ръководството на дружеството извършва ежегоден преглед на оставащия срок на активите с ограничен полезен живот, както и преценка за настъпили ограничения за активите, чиито полезен живот не е можел да бъде определен към датата на последния финансов отчет.

Оцененият полезен живот на нематериалните активи е както следва:

- | | | |
|-------------------------|---|-----------|
| • Специализиран софтуер | – | 10 години |
| • Стандартен софтуер | – | 2 години |

Дълготрайните нематериални активи се амортизират от началото на месеца, следващ датата на тяхното придобиване или въвеждане в експлоатация.

2.9. Материални запаси

Материалните запаси са оценявани първоначално по тяхната цена на придобиване, представляваща:

- *за суровините и материалите в готов вид* – тяхната доставна стойност, включваща разходите за закупуването им, както и другите разходи, извършени във връзка с довеждането им до тяхното настоящо местоположение и състояние. Оценката на потреблението им е извършвана по метода на средно претеглената цена;

- *за незавършеното строителство, предназначено за последваща продажба* – себестойността му, включваща преките разходи за отделните обекти и припадащата им се част от общите разходи с изключение на административните и разходите за продажба.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2011г.

В края на годината материалните запаси са представени по по-ниската между цената на придобиване (себестойността) и нетната им реализируема стойност, която се определя като очакваната продажна цена в хода на осъществяване на дейността, намалена с предполагаемите разходи за извеждане на материалните запаси и разходите по продажбата им.

2.10. Обезценка на активи

Ежегодно към датата на изготвяне на финансовия отчет Дружеството извършва преглед на всички налични активи, с изключение на стоково-материалните запаси и отсрочени данъчни активи, с цел да се определи наличието на индикации за невъзстановимост на тяхната балансова стойност. В случай, че съществуват външни или вътрешни признаци за бъдеща обезценка на даден актив се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива.

Загуба от обезценка се признава винаги, когато балансовата стойност на един актив или група активи, генерираща парични постъпления, част от която е той, превишава неговата възстановима стойност. Загубите от обезценка се признават в отчета за доходите, освен ако не съществува предварително формиран преоценъчен резерв за съответния актив. Всяка обезценка на преоценен актив се третира като намаление на преоценъчния резерв, доколкото загубата от обезценката не надвишава сумата на преоценъчния резерв, формиран по отношение актива.

Оценка на възстановимата стойност

Възстановимата стойност на вземанията на дружеството се изчислява като настояща стойност на бъдещите парични потоци, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент, присъщ за актива. Краткосрочните вземания не се дисконтират.

Възстановимата стойност на един актив е по-високата от неговата нетна продажна цена и стойността му в употреба. При оценката на стойността в употреба, бъдещите парични потоци се дисконтират до сегашната им стойност, като се прилага дисконтиращ процент преди данъци, отразяващ текущите пазарни условия и оценки на стойността на парите във времето и специфичния за актива риск. За обект, който не генерира самостоятелно парични постъпления, възстановимата стойност се определя за групата активи, генерираща парични постъпления, към която той принадлежи.

Възстановяване на загубата от обезценка

Загубата от обезценка, по отношение на дадено вземане е възстановима, ако последващото увеличение на възстановимата стойност може обективно да се свърже със събитие, случило се след признаване на загубата от обезценка.

По отношение на останалите активи, загуба от обезценка се възстановява, ако се установи, че е имало промяна в оценките използвани да се определи възстановимата стойност.

Размерът на възстановената загуба от обезценка не може да надвишава балансовата стойност, която би съществувала ако за съответния актив не беше призната загуба от обезценка.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2011г.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството на дружеството не се е ангажирало изрично с конкретен план за продажба или изваждане от употреба на определен актив или група активи. Всички налични активи към 31 декември 2011г. се очаква да възстановят балансовата си стойност по-скоро в хода на нормалната си експлоатация, отколкото чрез непосредствена продажба.

2.11. Търговски и други вземания

Търговските и други вземания в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември за съответната година и са намалени със стойността на признатата обезценка за несъбираеми и трудносъбираеми вземания. Обезценката е изчислена на база възрастов анализ на вземанията от датата на надежда 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 %

Не е призната обезценка на вземания, за които към датата на изготвяне на настоящия отчет има сключени споразумения за разсрочване.

2.12. Парични средства

Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност, а паричните средства в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември за съответната година. За целите на съставянето на отчета за паричните потоци парите и паричните еквиваленти са представени като неблокирани пари в банки и в каса.

2.13. Търговски задължения

Търговските задължения в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември за съответната година.

2.14. Лихвени заеми

Лихвените заеми първоначално се признават по стойността на тяхното възникване, намалена с присъщите разходи при отпускане на заемите. При последваща оценка, след първоначално признаване лихвените заеми се отчитат по амортизируема стойност, като всяка разлика между първоначалната стойност и стойността на надежда се отчита в отчета за доходите за периода на ползване на заема на база ефективния лихвен процент.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2011г.

2.15. Акционерен капитал

Капиталът на дружеството е представен по историческа цена към датата на неговата регистрация.

2.16. Резерви

Законовите резерви се формират чрез разпределяне на реализираните печалби, съгласно изискванията на Търговския закон и устава на дружеството. До достигане на 1/10 част от капитала, използването им е ограничено до покриване на загуби от предходни отчетни периоди.

2.17. Провизии

Дружеството признава провизии при наличието на правно или конструктивно задължение в резултат от минало събитие, като използва най-добрата приблизителна оценка на възможните икономически изгоди, които се очаква да изтекат при погасяване на задължението към датата на финансовия отчет.

2.18. Доходи на персонала

Планове за дефинирани вноски

План с дефинирани вноски е план за доходи след напускане, при който задължението на дружеството е ограничено до размера на сумата, която то внася в даден осигурителен фонд. Правителството на България носи отговорността за осигуряването на пенсии по планове за дефинирани вноски. Разходите по ангажимента на дружеството да превежда вноски по плановете за дефинирани вноски се признават в отчета за доходите при тяхното възникване.

Други дългосрочни доходи

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като работникът или служителът е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, дружеството е задължено да му изплати обезщетение в двукратен размер на brutното трудово възнаграждение, ако трудовият му стаж при работодателя е до 10 години или в шесткратен размер на brutното трудово възнаграждение, ако трудовият му стаж при работодателя е над 10 години.

Към датата на финансовия отчет дружеството следва да признае задължение в размер на потенциалните разходи за обезщетения на персонала. Настоящата стойност на задължението по плановете с определени доходи се изчислява на базата на актюерска оценка от независими специалисти въз основа на определени допускания за годишна норма на дисконтиране и годишна норма на растеж на заплатите. Преценката се базира на времеви хоризонт от максимум 5 години след датата на баланса. Дружеството не е признало задължения за обезщетения при пенсиониране във финансовия си отчет към 31 декември 2011г., поради това че има малък числен състав и в рамките на 5 години не се дължат такива обезщетения.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2011г.

Компенсиреми отпуски

Дружеството признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи за платен годишен отпуск, които се очаква да бъдат изплатени на служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период.

2.19. Признаване на приходите и разходите

Приходите от продажби и разходите за дейността са начислявани в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането и признаването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването за причинна и следствена връзка между тях.

Приходите се признават до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото същите могат да бъдат надеждно измерени. Приходите от продажби на продукция и други активи се признават в отчета за доходите, когато значителните рискове и изгоди от собственост са прехвърлени на купувача. Приходите от извършени услуги се признават пропорционално на етапа на завършеност към датата на отчета.

Приходите и разходите в чуждестранна валута са оценявани по централния курс на Българска народна банка към датата на възникването им.

Приходите от лихви се признават в отчета за доходите в момента на тяхното възникване, като се взема предвид ефективния приход присъщ за актива.

Договори за строителство

Приходите и разходите по договорите за строителство се признават в печалба или загуба през отчетния период съгласно метода "процент на завършеност". Етапът на завършеност на даден договор се определя чрез преглед на извършената работа и приемане на физически изпълнената част от нея.

Когато резултатите от даден договор за строителство не могат да бъдат надеждно оценени, приходите се признават само до размера на извършените разходи по договора, които е вероятно да бъдат възстановени. Разходите по договора, които няма вероятност да бъдат възстановени се признават незабавно като разход в печалби или загуби за периода.

Когато съществува вероятност общата сума на разходите по договора да превиди общата сума на приходите по договора, очакваната загуба се признава като разход незабавно.

Разходи по заеми

Разходите за лихви се начисляват текущо, на база на ефективния лихвен процент и сумата на вземането или задължението, за което се отнасят.

Тази част от разходите за лихви и другите разходи, свързани със заемането на средства, която може пряко да се отнесе към придобиването на един отговарящ на условията актив, се капитализира в стойността на съответния актив.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2011г.

Отговарящ на условията актив е всеки актив от имоти, машини и съоръжения, нематериални активи, инвестиционни имоти или материални запаси, който по необходимост изисква значителен период от време за подготовка за неговата предвиждана употреба или продажба.

Всички останали разходи по заеми се признават в отчета за доходите в периода, в който са извършени.

2.20. Данъчно облагане

Данъкът върху печалбата представлява сумата от текущия данък върху печалбата и отсрочените данъци.

Текущият данък върху печалбата се определя въз основа на облагаемата (данъчна) печалба за периода като се прилага ефективната данъчна ставка съгласно данъчното законодателство към датата на финансовия отчет. Отсрочените данъци са сумите на дължимите (възстановими) данъци върху печалбата за бъдещи периоди по отношение на облагаемите (намаляеми) временни разлики. Временните разлики са разликите между отчетната стойност на един актив или пасив в баланса и неговата данъчна основа. Отсрочените данъци върху печалбата се изчисляват чрез прилагането на балансовия пасивен метод. Отсрочените данъчни пасиви се изчисляват за всички облагаеми временни разлики, докато отсрочените данъчни активи за намаляемите временни разлики се признават, само ако има вероятност за тяхното обратно проявление и ако дружеството ще е в състояние в бъдеще да генерира достатъчно печалба, от която те да могат да бъдат приспаднати.

Ефектът от признаването на отсрочените данъчни активи и/или пасиви се отразява там, където е представен ефектът от самото събитие, което ги е породило. За събития, които засягат отчета за приходите и разходите ефектът от отсрочените данъчни активи и пасиви е признат също в отчета за приходите и разходите.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се посочват нетно, ако подлежат на единен режим на облагане.

Съгласно действащото към момента на съставяне на настоящия финансов отчет данъчно законодателство, данъчните ставки, които следва да се прилагат при изчисляване на данъчните задължения на дружеството са следните:

	2011 година	2010 година
Корпоративен данък	10%	10%

Приложимата данъчна ставка за корпоративния данък за 2012 година остава 10 %.

2.21. Доход на акция

Основните доходи на акция се изчисляват на база на нетната печалба, разпределяема към обикновените акционери и среднопретегления брой на обикновените акции на дружеството, налични през отчетния период.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2011г.

3. Имоти, машини и съоръжения

	Терени и подобре- ния хил. лв.	Сгради хил. лв.	Машини и оборудва- не хил. лв.	Съоръже- ния хил. лв.	Автомобили хил. лв.	Стопан- ски инвентар хил. лв.	Общо ДМА хил. лв.
Отчетна стойност:							
Салдо към 1 януари 2011г.	5456	4563	2260	483	103	545	13410
Постъпили	67	210	14	-	-	36	327
Излезли	(3384)	-	-	-	-	(2)	(3386)
Салдо към 31 декември 2011г.	2139	4773	2274	483	103	579	10351
Натрупана амортизация:							
Салдо към 1 януари 2011г.	45	136	307	19	69	82	658
Амортизация за периода	34	94	232	13	25	59	457
Амортизация на излезлите	-	-	-	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2011г.	79	230	539	32	94	141	1115
Балансова стойност към 31 декември 2011г.	2060	4543	1735	451	9	438	9236
Балансова стойност към 31 декември 2010г.	5411	4427	1953	464	34	463	12752

Дружеството е признало в отчета за финансовото си състояние като „Подобрения върху земите” инфраструктурни подобрения върху собствен терен на обща стойност 273 хил. лв., както и подобрения върху чужди активи, включващи общинска пътна мрежа и улична канализация, собственост на Община Варна на стойност 113 хил. лв.

Към датата на настоящия финансов отчет дружеството е преценило, че са налице индикации за невъзстановимост на балансовата стойност на част от притежаваните терени, представени в група „Имоти, машини и съоръжения”. Използваната приблизителна оценка за определяне на стойността им е извършена на база по-високата от нетната продажна цена и стойността на актива в употреба. Изготвена е от лицензиран външен оценител. Загубите от обезценка са признати в отчета за доходите, тъй като за съответния актив не съществува предварително формиран преоценъчен резерв.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2011г.

4. Дълготрайни нематериални активи

	Програмни продукти хил. лв.	Общо ДНМА хил. лв.
Отчетна стойност:		
Салдо към 1 януари 2011г.	90	90
Постъпили	-	-
Излезли	-	-
Салдо към 31 декември 2011г.	90	90
Натрувана амортизация:		
Салдо към 1 януари 2011г.	13	13
Амортизация за периода	9	9
Амортизация на излезлите	-	-
Салдо към 31 декември 2011г.	22	22
Балансова стойност към 31 декември 2011г.	68	68
Балансова стойност на 31 декември 2010г.	77	77

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. Отсрочени данъчни активи

Признати данъчни активи и пасиви

	Активи		Пасиви		Нето	
	2011г.	2010г.	2011г.	2010г.	2011г.	2010г.
Обезценка на активи	358	-	-	-	358	-
Дълготрайни активи	28	-	-	(9)	28	(9)
Разходи за доходи на местни лица	4	1	-	-	4	1
Задължения по неизползвани отпуски	1	1	-	-	1	1
Отписани вземания	1	1	-	-	1	1
Данъчни загуби	133	103	-	-	133	103
Нетни данъчни (активи)/пасиви	525	106	-	(9)	525	97

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2011г.

Движение на данъчните разлики през годината

	Салдо 31 декември 2010г.	Отчетени суми в ОПР	Отчетени суми в капитала	Салдо 31 декември 2011г.
Обезценка на активи	-	358	-	358
Нетекущи активи	(9)	37	-	28
Разходи за доходи на местни лица	1	3	-	4
Задължения по неизползвани отпуски	1	-	-	1
Отписани вземания	1	-	-	1
Данъчни загуби	103	30	-	133
Общо	97	428	-	525

Данъчните временни разлики, свързани с нетекущи активи, произхождат от разликата между амортизационните норми, определени от ръководството на дружеството по групи амортизируеми активи и приложимите данъчни амортизационни норми, които съгласно националното законодателство на Република България се определят еднократно за годината и не могат да превишават посочените в чл. 55 от ЗКПО.

7. Материални запаси

	31.12.2011г. хил. лв.	31.12.2010г. хил. лв.
Терени за строителство	1 949	1 517
Строителна продукция	1 141	
Незавършено строителство, предназначено за продажба	53	1 947
Строителни материали	28	48
Общо	3 171	3 512

8. Търговски и други вземания

	31.12.2011г. хил. лв.	31.12.2010г. хил. лв.
Вземания от клиенти и доставчици	222	372
Предоставени аванси	13	15
Съдебни и присъдени вземания	2	18
Надвнесен корпоративен данък	6	6
ДДС за възстановяване	-	53
Вземания от свързани предприятия	-	10
Общо	243	474

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2011г.

9. Парични средства

	31.12.2011г. хил. лв.	31.12.2010г. хил. лв.
Парични средства в брой	96	71
Парични средства в безсрочни депозити	96	82
Общо	192	153

10. Текущи пасиви

	31.12.2011г. хил. лв.	31.12.2010г. хил. лв.
Задължения към свързани лица	399	297
Задължения към доставчици	69	89
Получени гаранции	85	45
Получени аванси	44	41
Задължения към персонала	53	29
Задължения за социално осигуряване	4	5
Задължения за други данъци и такси	2	2
Общо	656	508

11. Нетекущи пасиви

Пасивите със срок на погасяване над една година представляват задължение по получен търговски заем от свързано лице – „Интерком Груп“ ООД, мажоритарен акционер на дружеството, от които главница в размер на 1 942 хил. лв. и лихва в размер на 265 хил. лв. През отчетния период параметрите по заема са предоговорени, като общият му размер възлиза на 5 млн. лв. при годишна лихва от 7 % и краен срок на погасяване 20 октомври 2014г. Към датата на предходния финансов отчет съответното задължение на дружеството, представено като текущо включва: главница в размер на 2 019 хил. лв. и начислени лихви в размер на 118 хил. лв.

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 13 896 360 броя акции или 92.15 % от гласовете в Общото събрание на дружеството. Делът на всеки от останалите акционери, физически и юридически лица не надвишава 5 % от регистрирания капитал.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2011г.

13. Резултати

	31.12.2011г. хил. лв.	31.12.2010г. хил. лв.
Финансов резултат от предходни периоди	(646)	(329)
Финансов резултат за текущия период	(3 858)	(317)
Общо	(4 504)	(646)

14. Доход на акция

Основен доход на акция

Изчислението на основния доход на акция се базира на нетната печалба/ загуба, принадлежаща се на притежателите на обикновени акции и средно претегления брой на обикновените акции налични за периода. През 2011г. дружеството е реализирало финансов резултат за периода – нетна загуба, възлизаща на 3 858 хил.лв. /2010г. – 317 хил.лв./ . Средно претегленият брой на обикновените акции налични за годината, завършваща на 31 декември 2011г. се запазва непроменен спрямо 2010г. – 15 079 958.

	2011г. хил. лв.	2010г. хил. лв.
Нетна печалба/ загуба за периода	(3 858)	(317)
Нетна печалба/(загуба) принадлежаща се на притежателите на обикновени акции	(0.26)	(0.02)

Средно претеглен брой обикновени акции

	2011г. хил. бр.	2010г. хил. бр.
Издадени обикновени акции към 1 януари	15 080	15 080
Акции издадени през годината	-	-
Брой обикновени акции към 31 декември	15 080	15 080
Средно претеглен брой акции към 31 декември	15 080	15 080

15. Нетни приходи от продажби

	2011г. хил. лв.	2010г. хил. лв.
Приходи от строителна продукция	807	-
Приходи от наеми	445	613
Приходи от строителни услуги	84	311
Приходи от прехвърлено право на строеж	-	107
Приходи от други продажби	7	8
Общо	1 343	1 039

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2011г.

Към датата на настоящия финансов отчет дружеството няма договори за строителство в процес на изпълнение. Всички приходи и разходи по договори, сключени през предходния отчетен период са признати в пълен размер в отчета за доходите за периода, завършващ на 31 декември 2011г.

16. Други приходи от дейността

	2011г. хил. лв.	2010г. хил. лв.
Приходи от неустойки по наемни договори	2	2
Приходи от обезщетения по съдебни спорове	2	2
Застрахователни обезщетения	-	1
Приходи от продажба на дълготрайни активи	-	2
Балансова стойност на продадените активи	-	(1)
Други приходи	-	1
Общо	4	7

17. Изменения в остатъците от продукция и незавършено строителство

	2011г. хил. лв.	2010г. хил. лв.
Разходи за строителство, извършени през периода	368	1695
Разходи за строителство, признати през периода	(300)	(336)
Отчетна стойност на продадената строителна продукция	(791)	-
Общо	(723)	1 359

18. Разходи за материали

	2011г. хил. лв.	2010г. хил. лв.
Строителни материали	210	266
Електроенергия	45	45
Вода	7	6
Инвентар	26	8
Консумативи и резервни части	18	15
Горива	7	7
Други	10	7
Общо	323	354

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2011г.

19. Разходи за външни услуги

	2011г. ХИЛ. ЛВ.	2010г. ХИЛ. ЛВ.
Строителни услуги	125	1 333
Разходи за поддръжка и ремонт	71	69
Разходи за охрана	61	65
Консултантски/ комисионни услуги	28	17
Разходи за реклама	17	27
Административни услуги	12	17
Съобщителни услуги	11	13
Застраховки	7	11
Други	5	9
Общо	337	1 561

20. Разходи за персонала

	2011г. ХИЛ. ЛВ.	2010г. ХИЛ. ЛВ.
Разходи за възнаграждения	202	218
Разходи за осигуровки	18	17
Общо	220	235

Средносписъчният брой на персонала на дружеството през 2011г. е 11 души /2010г. – 11 души/.

21. Загуби от обезценка

	2011г. ХИЛ. ЛВ.	2010г. ХИЛ. ЛВ.
Обезценка на дълготрайни активи	3 384	-
Обезценка на търговски вземания	199	-
Общо	3 583	-

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2011г.

22. Други разходи

	2011г. хил. лв.	2010г. хил. лв.
Местни данъци и такси	27	28
Разходи за данък върху добавената стойност	3	6
Разходи за командировки	7	4
Представителни разходи	1	2
Брак на дълготрайни активи	1	-
Други	1	2
Общо	40	42

23. Нетни финансови приходи/ (разходи)

	2011г. хил. лв.	2010г. хил. лв.
Разходи за лихви към свързани предприятия	(146)	(104)
Банкови такси	(3)	(2)
Общо	(149)	(106)

През финансовата година, завършваща на 31 декември 2011г. дружеството е капитализирало в стойността на строителната продукция разходи за лихви в размер на 31 хил. лв.

24. Приходи/ (разходи) за данъци върху печалбата

	2011г. хил. лв.	2010г. хил. лв.
Финансов резултат преди облагане	(4 286)	(351)
Дължим данък по приложимата данъчна ставка 10 %	-	-
Ефект от постоянни разлики	-	-
Текущ данъчен разход	-	-
Отсрочен данъчен приход/ (разход), отчетен в отчета за доходите	428	34
Общо приходи/ (разходи) от данъци върху печалбата	428	428

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2011г.

25. Свързани лица

През 2011г. дружеството е осъществило следните сделки със свързани лица:

	Характер на сделката	Оборот за периода хил. лв.	Салдо към 31.12.2011г.
Интерком Груп ООД	Покупка на материали и услуги	-	(5)
- контролиращо дружество	Получен паричен заем	440	(1 942)
	Изплатен паричен заем	(517)	
	Задължения за лихви	146	(265)
	Задължение по договори за цесия	43	(319)
Ай Ви Сейлингс ООД			
- дружества под общ к-л	Покупка на материали и услуги	31	-
Водно стопанство ЕАД			
- дружества по общ к-л	Покупка на терени за строителство	61	(61)
Интерком Спед ООД			
- дружества по общ к-л	Задължение по договор за цесия	14	(14)
Интерхolidays-БГ ЕООД			
- дружества по общ к-л	Предоставени услуги	11	-

Всички сделки със свързани лица са осъществени при обичайните пазарни условия.

Възнаграждения на ключовия управленски персонал

Общата стойност на разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите през 2011г. възлиза на 131 хил.лв., от които:

- Гаранционен депозит съгласно чл. 37, ал. 1 от Устава на дружеството – 41 хил.лв.
- Неизплатени възнаграждения към 31 декември 2011г. – 41 хил.лв.

26. Оценка и управление на риска

В хода на обичайната си стопанска дейност и особено в условията на икономическа криза, търговските дружества са изложени на множество финансови рискове, свързани с промяната на валутните курсове, лихвените проценти по търговските и банкови кредити, залозите срещу вземания и кредитните периоди, предоставяни на клиенти.

Валутен риск:

Дейността на дружеството се осъществява изцяло в България, като почти всички негови сделки са в национална валута (български лев) или евро, поради което то не е изложено на риск, свързан с възможните промени на валутните курсове. От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро. Съответно дружеството не използва производни финансови инструменти за управление на риска.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2011г.

Кредитен риск:

Финансовите активи, които потенциално съдържат в себе си рискови фактори от подобен характер, са предимно вземанията от продажби и предоставените заеми. Основно дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че контрагентите му не са в състояние да изплатят изцяло и в договорените срокове своите задължения. Политиката на дружеството в тази област е насочена към осъществяване на продажби на стоки и услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация и ефективно управление на предоставяните и ползвани кредитни периоди. Въпреки това през отчетния период е допуснато наличието на трудносъбираеми и несъбираеми вземания от клиенти. Предприети са мерки за налагане на обезпечения, предоговаряне на кредитни периоди срещу допълнително възнаграждение, прекратяване на неизгодни договори и сключване на нови с по-ниска степен на кредитен риск.

Кредитният риск на безсрочните депозити по банкови сметки е минимален, тъй като дружеството работи само с банки с висок кредитен рейтинг

Лихвен риск:

Финансовите инструменти, които биха могли да изложат дружеството на лихвен риск, са предимно получените търговски и банкови заеми. Тъй като обичайният лихвен процент по тези заеми е с фиксирана надбавка над ОЛП на БНБ, дружеството е потенциално изложено на риск на паричния поток.

Единственият външен източник на финансиране, който дружеството използва към момента е дългосрочен търговски заем от свързано лице /Интерком Груп ООД/. Тъй като заемът е отпуснат при фиксиран лихвен процент от 7 пункта, за дружеството на практика не са на лице индикации за налични рискове по отношение на паричните му потоци.

Същевременно дружеството не е изложено на лихвен риск и от своите краткосрочни задължения, защото те са обичайно търговски и безлихвени.

Ликвидност:

Ръководството на дружеството се стреми да поддържа достатъчно свободни парични наличности и оптимална структура на текущите активи и пасиви с цел осигуряване на постоянна ликвидност. Може да се твърди с достатъчна степен на увереност, че в краткосрочна перспектива за дружеството не съществува риск на ликвидността и то ще бъде в състояние безрисково да обслужва търговските си задължения.

Като цяло оценката на ръководството по отношение на различните финансови рискове, свързани с паричните, лихвени и кредитни експозиции на дружеството е че към момента същото не е изложено на съществени опасности или несигурности и не е необходимо предприемането на допълнителни мерки за управлението им.

Също така на ръководството не са известни и нови факти или обстоятелства, които биха могли да доведат до увеличение на основните финансови рискове в близко бъдеще.

Изп. директор: /

/Мирослав Манолов/

Счетоводител: /

/Дора Фесчиева/

21 февруари 2012г.