

**ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ
КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, завършващ на 31 март 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.
Отчетна стойност:							
Салдо към 1 януари 2014г.	2139	4567	2284	483	103	591	10167
Постъпили	–	–	–	4	–	–	4
Излезли	–	–	–	–	–	–	–
Салдо към 31 март 2014г.	2139	4567	2284	487	103	591	10171
Натрупана амортизация:							
Салдо към 1 януари 2014г.	148	410	1000	59	103	263	1983
Амортизация за периода	9	23	58	3	–	15	108
Амортизация на излезлите	–	–	–	–	–	–	–
Салдо към 31 март 2014г.	157	433	1058	62	103	278	2091
Балансова стойност към 31 март 2014г.	1982	4134	1226	425	–	313	8080
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 253 хил. лв., както и подобрения върху чужди активи, включващи общинска пътна мрежа и улична канализация, собственост на Община Варна на стойност 55 хил. лв.

4. Инвестиционни имоти

	Инвестиционни имоти хил. лв.
Отчетна стойност:	
Салдо към 1 януари 2014г.	290
Постъпили	–
Излезли	–
Салдо към март 2013г.	290
Натрупана амортизация:	
Салдо към 1 януари 2014г.	12
Амортизация за периода	3
Амортизация на излезлите	–
Салдо към 31 март 2014г.	15
Балансова стойност към 31 март 2014г.	275
Балансова стойност на 31 декември 2013г.	278

5. Дълготрайни нематериални активи

	Програмни продукти хил. лв.
Отчетна стойност:	
Салдо към 1 януари 2014г.	90
Постъпили	–
Излезли	–
Салдо към 31 март 2014г.	90
Натрупана амортизация:	
Салдо към 1 януари 2014г.	40
Амортизация за периода	2
Амортизация на излезлите	–
Салдо към 31 март 2014г.	42
Балансова стойност към 31 март 2014г.	48
Балансова стойност на 31 декември 2013г.	50

6. Материални запаси

	31.03.2014г. хил. лв.	31.12.2013г. хил. лв.
Терени за строителство	458	458
Строителна продукция	601	615
Незавършено строителство, предназначено за продажба	822	703
Строителни материали	37	37
Стоки	33	2-
Общо	1951	1815

7. Търговски и други вземания

	31.03.2014г. хил. лв.	31.12.2013г. хил. лв.
Вземания от клиенти и доставчици	154	50
Предоставени аванси	62	32
Надвнесен корпоративен данък	6	6
Надвнесени други данъци	-	60
Други вземания	1	2
Общо	223	150

8. Парични средства

	31.03.2014г. хил. лв.	31.12.2013г. хил. лв.
Парични средства в брой	7	14
Парични средства в безсрочни депозити	228	72
Общо	235	86

9. Текущи пасиви

	31.03.2014г. хил. лв.	31.12.2013г. хил. лв.
Задължения към свързани предприятия	711	606
Задължения към персонала	158	148
Получени гаранции	90	92
Задължения към доставчици	55	146
Задължения по получени аванси	297	45
Задължения за други данъци и такси	29	11
Задължения за социално осигуряване	11	11
Общо	1351	1059

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 2 027 хил. лв. и лихва в размер на 560 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

	31.03.2014г. хил. лв.	31.12.2013г. хил. лв.
Финансов резултат от предходни периоди	(7628)	(6833)
Финансов резултат за текущия период	(78)	(795)
Общо	(7706)	(7628)

13. Нетни приходи от продажби

	01.01 - 31.03.2014 хил. лв.	01.01 - 31.03.2013 хил. лв.
Приходи от наеми	98	96
Приходи от строителна продукция	4	-
Приходи от продажба на стоки	11	-
Приходи от продажба ба право на строеж	92	-
Приходи от други продажби	1	1
Общо	206	97

14. Други приходи от дейността

	01.01 - 31.03.2014 хил. лв.	01.01 - 31.03.2013 хил. лв.
Приходи от неустойки по наемни договори	-	3
Общо	-	3

15. Изменения в запасите

	01.01 - 31.03.2014 ХИЛ. ЛВ.	01.01 - 31.03.2013 ХИЛ. ЛВ.
Отчетна стойност на продадената строителна продукция	(14)	-
Общо	(14)	-

16. Разходи за материали

	01.01 - 31.03.2014 ХИЛ. ЛВ.	01.01 - 31.03.2013 ХИЛ. ЛВ.
Електроенергия	10	18
Вода	1	1
Инвентар	2	3
Консумативи и резервни части	5	1
Горива	1	1
Други	-	1
Общо	19	25

17. Разходи за външни услуги

	01.01 - 31.03.2014 ХИЛ. ЛВ.	01.01 - 31.03.2013 ХИЛ. ЛВ.
Разходи за поддръжка и ремонт	15	13
Разходи за охрана	11	11
Разходи за реклама	5	6
Консултантски/ комисионни услуги	5	7
Административни услуги	2	5
Съобщителни услуги	2	2
Застраховки	3	3
Други	1	1
Общо	44	48

18. 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 земята и напълно амортизираните активи.

19. Разходи за персонала

	01.01 - 31.03.2014	01.01 - 31.03.2013
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за възнаграждения	43	39
Разходи за осигуровки	5	4
Общо	48	43

20. Други разходи

	01.01 - 31.03.2014	01.01 - 31.03.2013
	хил. лв.	хил. лв.
Местни данъци и такси	7	5
Разходи за неустойки по наемни договори	-	2
Разходи за командировки	4	1
Общо	11	8

21. Нетни финансови приходи/ (разходи)

	01.01 - 31.03.2014 хил. лв.	01.01 - 31.03.2013 хил. лв.
Разходи за лихви към свързани предприятия	(26)	(32)
Банкови такси	-	(1)
Общо	(26)	(33)

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.

Изп. директор:



/Мирослав Манолов/

Гл. счетоводител: /

/Ирена Михова/

24 април 2014г.