

**ПРИЛОЖЕНИЕ**  
**КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**за годината, завършваща на 31 декември 2009г.**

**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 Постоянния комитет за разяснения, приложими към 31 декември 2009г.

**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 2009 и 2008г. в настоящия финансов отчет са представени в хиляди лева (хил. лв.).

**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

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

към 31 декември 2009г.

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 2009 и 2008 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 2008г., които са сравнителни данни, в настоящия отчет са рекласифицирани с цел получаване на по-добра съпоставимост с данните за 2009г.

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 дълготрайните 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.

Стойностният праг на същественост, над който дружеството е възприело да капитализира извършените разходи за придобиване на дълготрайни 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.

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

към 31 декември 2009г.

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**

Дълготрайните 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 дълготрайни 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 дълготрайните 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	–	7 – 50 години
• Съоръжения	–	30 години
• Машини и оборудване	–	7 – 10 години
• Обзавеждане и стоп. инвентар	–	7 – 20 години
• Автомобили	–	4 години
• Компютърна техника	–	2 години

Дълготрайните 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.

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

към 31 декември 2009г.

**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 линейният 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 при тяхната покупка са оценявани по цена на придобиване. Оценката на потреблението им е извършвана по метода на средно претеглената цена.

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.

**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

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

към 31 декември 2009г.

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.

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 2009г. 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 падежа до края на отчетния период, като са приложени следните проценти:

• Срок на възникване над 90 дни	–	25 %
• Срок на възникване над 120 дни	–	50 %
• Срок на възникване над 270 дни	–	75%
• Срок на възникване над 360 дни	–	100 %

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

към 31 декември 2009г.

**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 падежа се отчита в отчета за доходите за периода на ползване на заема на база ефективния лихвен процент.

**2.15. Акционерен капитал**

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

**2.16. Резерви**

Законовите резерви са формирани чрез разпределяне на реализираните през 2007 и 2008г. печалби, съгласно изискванията на Търговския закон и устава на дружеството..

**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.

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

към 31 декември 2009г.

***Други дългосрочни доходи***

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като работникът или служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, дружеството е задължено да му изплати обезщетение в двукратен размер на брутното трудово възнаграждение, ако трудовият му стаж при работодателя е до 10 години или в шесткратен размер на брутното 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 планове 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 2009г., поради това че има малък числен състав и в рамките на 5 години не се дължат такива обезщетения.

***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.

***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 2009г.

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 предвиджана 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:

	2009 година	2008 година
Корпоративен данък	10%	10%

Приложимата данъчна ставка за корпоративния данък за 2010 година остава 10 %.

**2.21. Доход на акция**

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



**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

към 31 декември 2009г.

**3. Имоти, машини и съоръжения**

	Терени и подобре- ния хил. лв.	Сград и хил. лв.	Машини и оборудва- не хил. лв.	Съоръже- ния хил. лв	Автомо- -били хил. лв.	Стопан- -ски инвент ар хил. лв.	Общо ДМА хил. лв.
<b>Отчетна стойност:</b>							
Салдо към 1 януари 2009г.	5052	18	47	-	103	14	5234
Постъпили	402	4563	2216	471	-	539	8191
Излезли	-	(18)	(11)	-	-	(4)	(33)
<b>Салдо към 31 декември 2009г.</b>	<b>5454</b>	<b>4563</b>	<b>2252</b>	<b>471</b>	<b>103</b>	<b>549</b>	<b>13392</b>
<b>Натрупана амортизация:</b>							
Салдо към 1 януари 2009г.	-	12	12	-	17	6	47
Амортизация за периода	15	45	74	6	26	26	192
Амортизация на излезлите	-	(12)	(11)	-	-	(2)	(25)
<b>Салдо към 31 декември 2009г.</b>	<b>15</b>	<b>45</b>	<b>75</b>	<b>6</b>	<b>43</b>	<b>30</b>	<b>214</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2009г.</b>	<b>5439</b>	<b>4518</b>	<b>2177</b>	<b>465</b>	<b>60</b>	<b>519</b>	<b>13178</b>
<b>Балансова стойност на 31 декември 2008г.</b>	<b>5052</b>	<b>6</b>	<b>35</b>	<b>-</b>	<b>86</b>	<b>8</b>	<b>5187</b>

Дружеството е признало в отчета за финансовото си състояние като „Подобрения върху земята“ 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 151 хил. лв.

В заседание от 29 септември 2009г. Общото събрание на дружеството прие решение да предостави като обезпечение в полза на “Интерком Груп” ООД собствен недвижим имот – земя и сграда, представляващи “Търговски център Явор”, гр. Варна на обща стойност 8 126 212 лв. Обезпечението ще бъде учредено само и доколкото “Интерком Груп” ООД се нуждае от обезпечаване на свое бъдещо задължение, произтичащо от банков кредит, който възнамерява да получи от българска търговска банка и в случай, че не може да осигури това обезпечаване със собствени средства. Кредитът, който се обезпечаване може да бъде в размер до 10 млн. евро и със срок на погасяване до 10 години

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**  
към 31 декември 2009г.

**4. Дълготрайни нематериални активи**

	Програмни продукти хил. лв.	Общо ДНМА хил. лв.
<b>Отчетна стойност:</b>		
Салдо към 1 януари 2009г.	2	2
Постъпили	90	90
Излезли	(2)	(2)
<b>Салдо към 31 декември 2009г.</b>	<b>90</b>	<b>90</b>
<b>Натрупана амортизация:</b>		
Салдо към 1 януари 2009г.	2	2
Амортизация за периода	4	4
Амортизация на излезлите	(2)	(2)
<b>Салдо към 31 декември 2009г.</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2009г.</b>	<b>86</b>	<b>86</b>
<b>Балансова стойност на 31 декември 2008г.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**5. Отсрочени данъчни активи**

*Признати данъчни активи и пасиви*

	Активи		Пасиви		Нето	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Дълготрайни активи	-	14	(21)	(13)	(21)	1
Отписани вземания	1	-	-	-	1	-
Разходи за доходи на местни лица	1	1	-	-	1	1
Задължения по неизползвани отпуски	1	2	-	-	1	2
Данъчни загуби	81	-	-	-	81	-
<b>Нетни данъчни (активи)/пасиви</b>	<b>84</b>	<b>17</b>	<b>(21)</b>	<b>(13)</b>	<b>63</b>	<b>4</b>

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**  
към 31 декември 2009г.

*Движение на данъчните разлики през годината*

	Салдо 31 декем- ври 2008	Отчетени суми в ОПР	Отчетени суми в капитала	Салдо 31 декем- ври 2009
Дълготрайни активи	1	(22)	-	(21)
Отписани вземания	-	1	-	-
Разходи за доходи на местни лица	1	-	-	1
Задължения по неизползвани отпуски	2	(1)	-	1
Данъчни загуби	-	81	-	81
<b>Общо</b>	<b>4</b>	<b>59</b>	<b>-</b>	<b>63</b>

**6. Материални запаси**

	31.12.2009г. хил. лв.	31.12.2008г. хил. лв.
Терени за строителство	1517	1517
Незавършено строителство, предназначено за продажба	717	102
Строителни материали	31	96
Резервни части	2	2
<b>Общо</b>	<b>2267</b>	<b>1717</b>

**7. Търговски и други вземания**

	31.12.2009г. хил. лв.	31.12.2008г. хил. лв.
Вземания от свързани предприятия	-	2492
Вземания от клиенти и доставчици	72	7
Предоставени аванси	15	3
Съдебни вземания	15	
ДДС за възстановяване	71	709
Надвнесен корпоративен данък	6	6
Други вземания	1	7
<b>Общо</b>	<b>180</b>	<b>3224</b>

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**  
към 31 декември 2009г.

**8. Парични средства**

	31.12.2009г. ХИЛ. ЛВ.	31.12.2008г. ХИЛ. ЛВ.
Парични средства в брой	60	96
Парични средства в безсрочни депозити	59	15
<b>Общо</b>	<b>119</b>	<b>111</b>

**9. Текущи пасиви**

	31.12.2009г. ХИЛ. ЛВ.	31.12.2008г. ХИЛ. ЛВ.
Задължения към доставчици	301	147
Задължения към свързани лица	21	-
Гаранции, в т.ч.:	48	142
- по договори за строителство	-	128
- по наемни договори	48	14
Задължения към персонала	22	39
Задължения за социално осигуряване	5	7
Задължения за други данъци и такси	1	2
Получени аванси	-	3
<b>Общо</b>	<b>398</b>	<b>340</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 собственик на дружеството, от които главница в размер на 730 хил. лв. и лихва в размер на 14 хил. лв. Договореният общ размер на заема възлиза на 2 млн. евро при годишна лихва от 8 % и краен срок на погасяване 30 септември 2011г.

**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 на събрания 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 капитала на дружеството. Делът на всеки от останалите акционери, физически и юридически лица не надвишава 5 % от капитала на дружеството

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

към 31 декември 2009г.

**12. Резерви**

	31.12.2009г. ХИЛ. ЛВ.	31.12.2008г. ХИЛ. ЛВ.
Законови резерви	207	23

**13. 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 2009г. дружеството е реализирало финансов резултат за периода – нетна загуба, възлизаща на 536 хил.лв. /2008г. – печалба от 184 хил.лв./.

Средно претегления брой на обикновените акции налични за годината приключваща на 31 декември 2009г. е 15 079 958 /2008г. – 3 874 840/.

	2009г. ХИЛ. ЛВ.	2008г. ХИЛ. ЛВ.
Нетна печалба/ загуба за периода	(536)	184
<b>Нетна печалба/(загуба) принадлежаща се на притежателите на обикновени акции</b>	<b>(0.04)</b>	<b>0.05</b>

*Средно притеглен брой обикновени акции*

	2009г. ХИЛ. БР.	2008г. ХИЛ. БР.
Издадени обикновени акции към 1 януари	15080	113
Акции издадени през годината	-	14967
Брой обикновени акции към 31 декември	15080	15080
<b>Средно претеглен брой акции към 31 декември</b>	<b>15080</b>	<b>3875</b>

**14. Нетни приходи от продажби**

	2009г. ХИЛ. ЛВ.	2008г. ХИЛ. ЛВ.
Приходи от наеми	353	8
Приходи от други продажби	2	
<b>Общо</b>	<b>355</b>	<b>8</b>

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**  
към 31 декември 2009г.

**15. Други приходи от дейността**

	<b>2009г.</b> ХИЛ. ЛВ.	<b>2008г.</b> ХИЛ. ЛВ.
Приходи от неустойки по наемни договори	121	-
Приходи от продажба на дълготрайни активи	35	-
Балансова стойност на продадените активи	(38)	
Отписани задължения	37	2
Други приходи	1	4
<b>Общо</b>	<b>156</b>	<b>6</b>

**16. Разходи за материали**

	<b>2009г.</b> ХИЛ. ЛВ.	<b>2008г.</b> ХИЛ. ЛВ.
Инвентар	316	-
Строителни материали	224	29
Консумативи и резервни части	12	-
Електроенергия	23	6
Вода	8	4
Горива	5	7
Други	14	10
<b>Общо</b>	<b>602</b>	<b>56</b>

**17. Разходи за външни услуги**

	<b>2009г.</b> ХИЛ. ЛВ.	<b>2008г.</b> ХИЛ. ЛВ.
Строителни услуги	415	57
Инфраструктурни услуги и озеленяване	60	-
Разходи за реклама	57	18
Разходи за поддръжка и ремонт	39	-
Консултантски услуги	30	39
Разходи за охрана	34	3
Административни услуги	23	24
Разходи за наем	13	20
Застраховки	8	4
Съобщителни услуги	8	8
Транспортни услуги	3	-
Други	10	10
<b>Общо</b>	<b>700</b>	<b>183</b>

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**  
към 31 декември 2009г.

**18. Разходи за персонала**

	2009г. хил. лв.	2008г. хил. лв.
Разходи за възнаграждения	211	254
Разходи за осигуровки	25	23
<b>Общо</b>	<b>236</b>	<b>277</b>

Средносписъчният брой на персонала на дружеството през 2009г. е 10 души /2008г. – 9 души/

**19. Други разходи**

	2009г. хил. лв.	2008г. хил. лв.
Местни данъци и такси	26	19
Разходи за командировки	6	3
Брак на дълготрайни активи	6	-
Представителни разходи	5	6
Отписани вземания	4	-
Други	-	4
<b>Общо</b>	<b>47</b>	<b>32</b>

**20. Нетни финансови приходи/ разходи**

	2009г. хил. лв.	2008г. хил. лв.
Приходи от лихви от свързани предприятия	40	610
Приходи от лихви от срочни депозити	-	44
Разходи за лихви към свързани предприятия	(14)	-
Банкови такси	(2)	(2)
<b>Общо</b>	<b>24</b>	<b>652</b>

През финансовата година, завършваща на 31.12.2009г. дружеството е капитализирало в стойността на незавършеното строителство разходи за лихви в размер на 8 хил. лв.

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**  
към 31 декември 2009г.

**21. Разходи за данъци върху печалбата**

	2009г. хил. лв.	2008г. хил. лв.
Финансов резултат преди облагане	(595)	205
Дължим данък по приложимата данъчна ставка 10 %	-	(14)
Ефект от постоянни разлики	-	-
<b>Текущ данъчен разход</b>	<b>-</b>	<b>(14)</b>
Отсрочен данъчен разход/ приход, отчетен в отчета за доходите	59	(7)
<b>Общо разходи/ приходи от данъци върху печалбата</b>	<b>59</b>	<b>(21)</b>

**22. Свързани лица**

През 2009г. дружеството е осъществило следните сделки със свързани лица:

	Характер на сделката	Оборот за периода	Салдо към 31.12.2009г.
<b>Интерком Груп ООД</b> <b>- контролиращо дружество</b>	Покупка на материали и услуги	23 790	3 980
	Възстановени главници по предоставен заем	188 250	-
	Начислени вземания от лихви	39 911	-
	Получени лихви	649 908	
	Получен паричен заем	730 439	730 439
	Задължения за лихви	14 117	14 117
<b>Ай Ви Сейлингс ООД</b> <b>- общ контрол</b>	<b>Покупка на материали и строителни услуги</b>	<b>314 052</b>	<b>16 764</b>

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

**Възнаграждения на ключовия управленски персонал**

- Павлин Иванов Николов – председател на Съвета на директорите – 24 хил.лв.
- Светослав Марчев. Миладинов – член на Съвета на директорите – 24 хил.лв.
- Мирослав Иванов Манолов – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите – 43 хил.лв.



**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

*към 31 декември 2009г.*

**23. 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.

***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.

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 8 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.

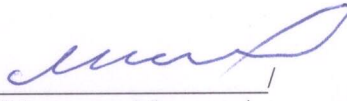
***Ликвидност:***

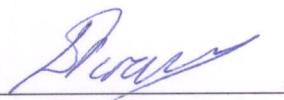
Ръководството на дружеството се стреми да поддържа достатъчно свободни парични наличности и оптимална структура на текущите активи и пасиви с цел осигуряване на постоянна ликвидност. Текущите показатели в диапазона от 6.44 на база общи текущи активи до 0.30 при наличие на хипотеза за незабавна изискуемост на задълженията са индикация за финансова стабилност и независимост. 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.

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**  
към 31 декември 2009г.

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.

Изпълнителен директор: /  /  
/Мирослав Манолов/

Главен счетоводител: /  /  
/Дора Фесчиева/



15 февруари 2010г.