

**ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ**  
**КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**За периода, завършващ на 30 юни 2010г.**

**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 2010г. При изготвянето му са спазени изискванията за минимално съдържание на междинните финансови отчети в съответствие с МСС 34 - Междинно финансово отчитане.

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 2010 и 2009г. 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 2009г.), които са сравнителни данни, в настоящия отчет са рекласифицирани с цел получаване на по-добра съпоставимост с данните за 2010г.

#### 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 подобре- ния хил. лв.	Сгради хил. лв.	Машини и оборудва- не хил. лв.	Съоръже- ния хил. лв.	Автомо- били хил. лв.	Стопан- ски инвентар хил. лв.	Общо ДМА хил. лв.
<b>Отчетна стойност:</b>							
Салдо към 1 януари 2010г.	5454	4563	2252	471	103	549	13392
Постъпили	-	-	-	-	-	-	-
Излезли	-	-	-	-	-	1	-
Салдо към 30 юни 2010г.	<b>5454</b>	<b>4563</b>	<b>2252</b>	<b>471</b>	<b>103</b>	<b>548</b>	<b>13391</b>
<b>Натрупана амортизация:</b>							
Салдо към 1 януари 2010г.	15	45	75	6	43	30	214
Амортизация за периода	15	45	116	7	13	28	224
Амортизация на излезлите	-	-	-	-	-	1	1
Салдо към 30 юни 2010г.	<b>30</b>	<b>90</b>	<b>191</b>	<b>13</b>	<b>56</b>	<b>57</b>	<b>437</b>
<b>Балансова стойност към 30 юни 2010г.</b>	<b>5424</b>	<b>4473</b>	<b>2061</b>	<b>458</b>	<b>47</b>	<b>491</b>	<b>12954</b>
<b>Балансова стойност на 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>

Дружеството е признало в отчета за финансовото си състояние като „Подобрения върху земите” инфраструктурни подобрения върху собствен терен на обща стойност 244 хил. лв., както и подобрения върху чужди активи, включващи общинска пътна мрежа и улична канализация, собственост на Община Варна на стойност 128 хил. лв.

#### 4. Дълготрайни нематериални активи

	Програмни продукти хил. лв.	Общо ДНМА хил. лв.
<b>Отчетна стойност:</b>		
Салдо към 1 януари 2010г.	90	90
Постъпили	-	-
Излезли	-	-
Салдо към 30 юни 2010г.	<b>90</b>	<b>90</b>
<b>Натрупана амортизация:</b>		
Салдо към 1 януари 2010г.	4	4
Амортизация за периода	5	5
Амортизация на излезлите	-	-
Салдо към 30 юни 2010г.	<b>9</b>	<b>9</b>
<b>Балансова стойност към 30 юни 2010г.</b>	<b>81</b>	<b>81</b>
<b>Балансова стойност на 31 декември 2009г.</b>	<b>86</b>	<b>86</b>

#### 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. Материални запаси

	30.06.2010г. хил. лв.	31.12.2009г. хил. лв.
Терени за строителство	1517	1517
Незавършено строителство, предназначено за продажба	1362	717
Строителни материали	40	31
Резервни части	2	2
<b>Общо</b>	<b>2921</b>	<b>2267</b>

**7. Търговски и други вземания**

	<b>30.06.2010г.</b>	<b>31.12.2009г.</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Вземания от клиенти и доставчици	245	71
Предоставени аванси	11	15
Съдебни вземания	17	15
ДДС за възстановяване	46	71
Надвнесен корпоративен данък	6	6
Други вземания	-	1
<b>Общо</b>	<b>325</b>	<b>179</b>

**8. Парични средства**

	<b>30.06.2010г.</b>	<b>31.12.2009г.</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Парични средства в брой	71	60
Парични средства в безсрочни депозити	20	59
<b>Общо</b>	<b>91</b>	<b>119</b>

**9. Текущи пасиви**

	<b>30.06.2010г.</b>	<b>31.12.2009г.</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Задължения към доставчици	299	301
Задължения към свързани лица	2	21
Получени аванси	132	-
Получени гаранции	44	47
Задължения към персонала	28	22
Задължения за социално осигуряване	4	5
Задължения за други данъци и такси	2	1
<b>Общо</b>	<b>511</b>	<b>397</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 1 280 хил. лв. и лихви в размер на 54 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 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 капитала на дружеството.

## 12. Резултати

	30.06.2010г. хил. лв.	31.12.2009г. хил. лв.
Законови резерви	-	207
Финансов резултат от предходни периоди	(329)	-
Финансов резултат за текущия период	(130)	(536)
Общо	<u>(459)</u>	<u>(329)</u>

## 13. Нетни приходи от продажби

	01.01 - 30.06.2010 хил. лв.	01.01 - 30.06.2009 хил. лв.	01.04 - 30.06.2010 хил. лв.	01.04 - 30.06.2009 хил. лв.
Приходи от наеми	302	15	160	15
Приходи от прехвърлено право на строеж	80	-	80	-
Приходи от други продажби	2	-	1	-
Общо	<u>384</u>	<u>15</u>	<u>241</u>	<u>15</u>

14. Други приходи от дейността

	01.01 - 30.06.2010 ХИЛ. ЛВ.	01.01 - 30.06.2009 ХИЛ. ЛВ.	01.04 - 30.06.2010 ХИЛ. ЛВ.	01.04 - 30.06.2009 ХИЛ. ЛВ.
Приходи от неустойки по наемни договори	2	121	-	121
Приходи от продажба на дълготрайни активи	-	5	-	-
Балансова стойност на продадените активи	-	(3)	-	-
Други приходи	-	1	-	-
<b>Общо</b>	<b>2</b>	<b>124</b>	<b>-</b>	<b>121</b>

15. Разходи за материали

	01.01 - 30.06.2010 ХИЛ. ЛВ.	01.01 - 30.06.2009 ХИЛ. ЛВ.	01.04 - 30.06.2010 ХИЛ. ЛВ.	01.04 - 30.06.2009 ХИЛ. ЛВ.
Строителни материали	66	166	34	90
Електроенергия	32	8	7	8
Вода	3	1	1	1
Инвентар	3	212	1	211
Консумативи и резервни части	5	6	3	5
Горива	3	2	2	1
Други	3	5	1	4
<b>Общо</b>	<b>115</b>	<b>400</b>	<b>49</b>	<b>320</b>

16. Разходи за външни услуги

	01.01 - 30.06.2010 ХИЛ. ЛВ.	01.01 - 30.06.2009 ХИЛ. ЛВ.	01.04 - 30.06.2010 ХИЛ. ЛВ.	01.04 - 30.06.2009 ХИЛ. ЛВ.
Строителни услуги	449	-	272	-
Разходи за поддръжка и ремонт	29	1	15	1
Разходи за охрана	29	10	14	10
Консултантски услуги	11	16	9	7
Застраховки	10	3	4	1
Административни услуги	8	35	4	29
Разходи за реклама	7	29	5	21
Съобщителни услуги	6	4	4	3
Инфраструктурни услуги	-	26	-	26
Разходи за наем	-	13	-	6
Други	3	7	2	4
<b>Общо</b>	<b>552</b>	<b>144</b>	<b>329</b>	<b>108</b>

## 17. 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. 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.

## 18. Разходи за персонала

	01.01 - 30.06.2010 хил. лв.	01.01 - 30.06.2009 хил. лв.	01.04 - 30.06.2010 хил. лв.	01.04 - 30.06.2009 хил. лв.
Разходи за възнаграждения	98	107	58	58
Разходи за осигуровки	8	13	4	7
<b>Общо</b>	<b>106</b>	<b>120</b>	<b>62</b>	<b>65</b>

## 19. Други разходи

	01.01 - 30.06.2010 хил. лв.	01.01 - 30.06.2009 хил. лв.	01.04 - 30.06.2010 хил. лв.	01.04 - 30.06.2009 хил. лв.
Местни данъци и такси	15	12	7	6
Разходи за командировки	2	3	1	3
Брак на дълготрайни активи	-	6	-	-
Представителни разходи	1	3	1	2
<b>Общо</b>	<b>18</b>	<b>24</b>	<b>9</b>	<b>11</b>

20. Нетни финансови приходи/ разходи

	01.01 - 30.06.2010 хил. лв.	01.01 - 30.06.2009 хил. лв.	01.04 - 30.06.2010 хил. лв.	01.04 - 30.06.2009 хил. лв.
Разходи за лихви към свързани предприятия	(40)	-	(23)	-
Приходи от лихви от свързани предприятия	-	39	-	11
<b>Общо</b>	<b>(40)</b>	<b>39</b>	<b>(23)</b>	<b>11</b>

През отчетния период, завършващ на 30 юни 2010г. дружеството е капитализирало в стойността на незавършеното строителство разходи за лихви в размер на 27 хил. лв.

Изпълнителен директор:



/Мирослав Мариолов/

Главен счетоводител:

/Дора Фесчиева/

28 юли 2010г.