

**ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ
КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За периода, завършващ на 31 декември 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. 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 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 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 2010г.	5454	4563	2252	471	103	549	13392
Постъпили	2	-	10	12	-	-	24
Излезли	-	-	2	-	-	4	6
Салдо към 31 декември 2010г.	5456	4563	2260	483	103	545	13410
Нагрупана амортизация:							
Салдо към 1 януари 2010г.	15	45	75	6	43	30	214
Амортизация за периода	30	91	233	13	26	56	449
Амортизация на излезлите	-	-	1	-	-	4	5
Салдо към 31 декември 2010г.	45	136	307	19	69	82	658
Балансова стойност към 31 декември 2010г.	5411	4427	1953	464	34	463	12752
Балансова стойност към 31 декември 2009г.	5439	4518	2177	465	60	519	13178

Дружеството е признало в отчета за финансовото си състояние като „Подобрения върху земите” инфраструктурни подобрения върху собствен терен на обща стойност 242 хил. лв., както и подобрения върху чужди активи, включващи общинска пътна мрежа и улична канализация, собственост на Община Варна на стойност 117 хил. лв.

4. Дълготрайни нематериални активи

	Програмни продукти хил. лв.	Общо ДНМА хил. лв.
Отчетна стойност:		
Салдо към 1 януари 2010г.	90	90
Постъпили	-	-
Излезли	-	-
Салдо към 31 декември 2010г.	90	90
Натрупана амортизация:		
Салдо към 1 януари 2010г.	4	4
Амортизация за периода	9	9
Амортизация на излезлите	-	-
Салдо към 31 декември 2010г.	13	13
Балансова стойност към 31 декември 2010г.	77	77
Балансова стойност на 31 декември 2009г.	86	86

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

	31.12.2010г. хил. лв.	31.12.2009г. хил. лв.
Терени за строителство	1517	1517
Незавършено строителство, предназначено за продажба	1947	717
Строителни материали	48	31
Резервни части	-	2
Общо	3512	2267

7. Търговски и други вземания

	31.12.2010г. хил. лв.	31.12.2009г. хил. лв.
Вземания от клиенти и доставчици	378	71
Предоставени аванси	11	15
Присъдени вземания	16	15
ДДС за възстановяване	53	71
Надвнесен корпоративен данък	6	6
Други вземания	-	1
Общо	464	179

8. Парични средства

	31.12.2010г. хил. лв.	31.12.2009г. хил. лв.
Парични средства в брой	71	60
Парични средства в безсрочни депозити	82	59
Общо	153	119

9. Текущи пасиви

	31.12.2010г. хил. лв.	31.12.2009г. хил. лв.
Задължения към свързани лица	2158	21
Задължения към доставчици	365	301
Получени аванси	41	-
Получени гаранции	45	47
Задължения към персонала	29	22
Задължения за социално осигуряване	5	5
Задължения за други данъци и такси	2	1
Общо	2645	397

10. Нетекущи пасиви

Пасивите със срок на погасяване над 1 година към 31 декември 2009г. представляват задължение по получен търговски заем от свързано лице – „Интерком Груп“ ООД, мажоритарен акционер на дружеството. Договореният общ размер на заема възлиза на 2 млн. евро при годишна лихва от 8 % и краен срок на погасяване 30 септември 2011г. Към датата на настоящия отчет текущото задължение на дружеството включва: главница в размер на 2 019 хил. лв. и начислени лихви в размер на 118 хил. лв.

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

	31.12.2010г. хил. лв.	31.12.2009г. хил. лв.
Законови резерви	-	207
Финансов резултат от предходни периоди	(329)	-
Финансов резултат за текущия период	(354)	(536)
Общо	(683)	(329)

13. Нетни приходи от продажби

	01.01 - 31.12.2010 хил. лв.	01.01 - 31.12.2009 хил. лв.	01.10 - 31.12.2010 хил. лв.	01.10 - 31.12.2009 хил. лв.
Приходи от наеми	613	353	150	182
Приходи от строителни услуги	311	-	75	-
Приходи от прехвърлено право на строеж	107	-	-	-
Приходи от други продажби	8	2	3	1
Общо	1039	355	228	183

14. Други приходи от дейността

	01.01 - 31.12.2010	01.01 - 31.12.2009	01.10 - 31.12.2010	01.10 - 31.12.2009
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Приходи от неустойки по наемни договори	2	121	-	-
Приходи от продажба на дълготрайни активи	2	35	2	-
Балансова стойност на продадените активи	(1)	(38)	(1)	-
Отписани задължения	-	37	-	37
Застрахователни обезщетения	1	-	-	-
Други приходи	1	1	1	-
Общо	5	156	2	37

15. Незавършено строителство

	01.01 - 31.12.2010	01.01 - 31.12.2009	01.10 - 31.12.2010	01.10 - 31.12.2009
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Разходи за строителство, извършени през периода	1695	471	660	253
Разходи за строителство, признати през периода	(336)	-	(81)	-
Общо	1359	471	579	253

16. Разходи за материали

	01.01 - 31.12.2010	01.01 - 31.12.2009	01.10 - 31.12.2010	01.10 - 31.12.2009
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Строителни материали	266	224	99	38
Електроенергия	46	23	-	-
Вода	6	8	1	3
Консумативи и резервни части	15	12	7	1
Инвентар	7	316	1	7
Горива	7	5	-	1
Други	7	14	3	6
Общо	354	602	111	56

17. Разходи за външни услуги

	01.01 - 31.12.2010	01.01 - 31.12.2009	01.10 - 31.12.2010	01.10 - 31.12.2009
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Строителни услуги	1333	415	516	212
Разходи за поддръжка и ремонт	69	39	21	15
Разходи за охрана	65	34	21	14
Разходи за реклама	27	57	7	14
Консултантски услуги	17	30	5	14
Административни услуги	17	23	7	7
Съобщителни услуги	13	8	5	2
Застраховки	11	8	1	1
Транспортни услуги	2	3	1	-
Инфраструктурни услуги	-	60	-	-
Разходи за наем	-	13	-	-
Други	7	10	4	3
Общо	1561	700	588	282

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

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

19. Разходи за персонала

	01.01 - 31.12.2010 ХИЛ. ЛВ.	01.01 - 31.12.2009 ХИЛ. ЛВ.	01.10 - 31.12.2010 ХИЛ. ЛВ.	01.10 - 31.12.2009 ХИЛ. ЛВ.
Разходи за възнаграждения	218	211	61	48
Разходи за осигуровки	18	25	5	5
Общо	236	236	66	53

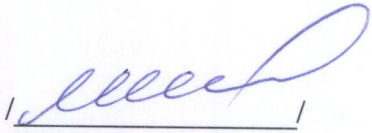
20. Други разходи

	01.01 - 31.12.2010 ХИЛ. ЛВ.	01.01 - 31.12.2009 ХИЛ. ЛВ.	01.10 - 31.12.2010 ХИЛ. ЛВ.	01.10 - 31.12.2009 ХИЛ. ЛВ.
Разходи за данъци	34	26	12	7
Разходи за командировки	4	6	1	1
Отписани вземания	2	4	2	4
Представителни разходи	2	5	-	1
Брак на дълготрайни активи	-	6	-	1
Общо	42	47	15	14

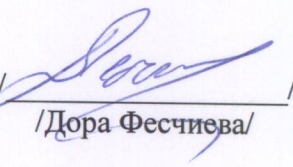
21. Нетни финансови приходи/ разходи

	01.01 - 31.12.2010 ХИЛ. ЛВ.	01.01 - 31.12.2009 ХИЛ. ЛВ.	01.10 - 31.12.2010 ХИЛ. ЛВ.	01.10 - 31.12.2009 ХИЛ. ЛВ.
Разходи за лихви към свързани предприятия	(104)	(14)	(37)	(14)
Приходи от лихви от свързани предприятия	-	40	-	-
Банкови такси	(2)	(2)	-	-
Общо	(106)	24	(37)	(14)

През отчетния период, завършващ на 31 декември 2010г. дружеството е капитализирало в стойността на незавършеното строителство разходи за лихви в размер на 72 хил. лв.

Изп. директор: 
/Мирослав Манолов/



Гл. счетоводител: 
/Дора Фесчиева/

25 януари 2011 г.