

**ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ
КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, завършващ на 31 декември 2011г.**

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 2011г. 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 2011 и 2010г. 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 2010г.), които са сравнителни данни, в настоящия отчет са рекласифицирани с цел получаване на по-добра съпоставимост с данните за 2011г.

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 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
Нагрупана амортизация:							
Салдо към 1 януари 2011г.	45	136	307	19	69	82	658
Амортизация за периода	34	94	232	13	25	58	456
Амортизация на излезлите	-	-	-	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2011г.	79	230	539	32	94	140	1114
Балансова стойност към 31 декември 2011г.	2060	4543	1735	451	9	439	9237
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.

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
Нагрупана амортизация:		
Салдо към 1 януари 2010г.	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. Материални запаси

	31.12.2011г. ХИЛ. ЛВ.	31.12.2010г. ХИЛ. ЛВ.
Терени за строителство	1949	1517
Строителна продукция	1141	-
Незавършено строителство, предназначено за продажба	53	1947
Строителни материали	28	48
Общо	3171	3512

7. Търговски и други вземания

	31.12.2011г. ХИЛ. ЛВ.	31.12.2010г. ХИЛ. ЛВ.
Вземания от клиенти и доставчици	181	372
Вземания от свързани предприятия	-	10
Предоставени аванси	13	15
Вземания по съдебни спорове	2	-
Присъдени вземания	-	18
ДДС за възстановяване	-	53
Надвнесен корпоративен данък	6	6
Общо	202	474

8. 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

9. Текущи пасиви

	31.12.2011г. ХИЛ. ЛВ.	31.12.2010г. ХИЛ. ЛВ.
Задължения към свързани предприятия	399	2434
Задължения към доставчици	69	89
Получени гаранции	85	45
Получени аванси	44	41
Задължения към персонала	53	29
Задължения за социално осигуряване	3	5
Данъчни задължения	2	2
Общо	655	2645

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 1 942 хил. лв. и лихва в размер на 265 хил. лв. Договореният общ размер на заема възлиза на 5 млн. лв. при годишна лихва от 7 % и краен срок на погасяване 20 октомври 2014г.

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 регистрирания капитал.

12. Резултати

	31.12.2011г. хил. лв.	31.12.2010г. хил. лв.
Финансов резултат от предходни периоди	(646)	(329)
Финансов резултат за текущия период	(3893)	(317)
Общо	(4539)	(646)

13. Нетни приходи от продажби

	01.01 - 31.12.2011 хил. лв.	01.01 - 31.12.2010 хил. лв.	01.10 - 31.12.2011 хил. лв.	01.10 - 31.12.2010 хил. лв.
Приходи от строителна продукция	807	-	-	-
Приходи от наеми	445	613	90	150
Приходи от строителни услуги	84	311	-	75
Приходи от прехвърлено право на строеж	-	107	-	-
Приходи от други продажби	7	8	1	3
Общо	1343	1039	91	228

14. Други приходи от дейността

	01.01 - 31.12.2011	01.01 - 31.12.2010	01.10 - 31.12.2011	01.10 - 31.12.2010
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Приходи от неустойки по наемни договори	2	2	-	-
Приходи от обезщетения по съдебни спорове	2	2	-	2
Застрахователни обезщетения	-	1	-	-
Приходи от продажба на дълготрайни активи	-	2	-	2
Балансова стойност на продадените активи	-	(1)	-	(1)
Други приходи	-	1	-	1
Общо	4	7	-	4

15. Изменения в остатъците от продукция и незавършено строителство

	01.01 - 31.12.2011	01.01 - 31.12.2010	01.10 - 31.12.2011	01.10 - 31.12.2010
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Разходи за строителство, извършени през периода	368	1695	1	660
Разходи за строителство, признати през периода	(300)	(336)	-	(81)
Отчетна стойност на продадената строителна продукция	(791)	-	-	-
Общо	(723)	1359	1	579

16. Разходи за материали

	01.01 - 31.12.2011	01.01 - 31.12.2010	01.10 - 31.12.2011	01.10 - 31.12.2010
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Строителни материали	210	266	1	99
Електроенергия	45	45	11	-
Вода	7	6	1	1
Инвентар	26	15	4	8
Консумативи и резервни части	18	8	9	-
Горива	7	7	2	-
Други	10	7	4	3
Общо	323	354	32	111

17. Разходи за външни услуги

	01.01 - 31.12.2011	01.01 - 31.12.2010	01.10 - 31.12.2011	01.10 - 31.12.2010
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Строителни услуги	125	1333	2	516
Разходи за поддръжка и ремонт	71	69	15	21
Разходи за охрана	61	65	18	21
Разходи за реклама	17	27	1	7
Консултантски/ комисионни услуги	28	17	6	5
Административни услуги	12	17	4	7
Съобщителни услуги	11	13	4	5
Застраховки	7	11	3	1
Други	5	9	2	5
Общо	337	1561	55	588

18. 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.

Амортизациите 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
• 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 - 31.12.2011	01.01 - 31.12.2010	01.10 - 31.12.2011	01.10 - 31.12.2010
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Разходи за възнаграждения	202	218	40	61
Разходи за осигуровки	18	18	4	5
Общо	220	236	44	66

20. Загуби от обезценка

	01.01 - 31.12.2011	01.01 - 31.12.2010	01.10 - 31.12.2011	01.10 - 31.12.2010
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Обезценка на дълготрайни активи	3384	-	-	-
Обезценка на търговски вземания	239	-	59	-
Общо	3623	-	59	-

Обезценката на вземанията на дружеството е изчислена на база възрастов анализ на същите 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 180 дни – 50 %
- Срок на възникване над 270 дни – 75%
- Срок на възникване над 360 дни – 100 %

21. Други разходи

	01.01 - 31.12.2011	01.01 - 31.12.2010	01.10 - 31.12.2011	01.10 - 31.12.2010
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Местни данъци и такси	27	28	14	6
Данък в-у добавената стойност	3	6	3	6
Разходи за командировки	7	4	2	1
Брак на дълготрайни активи	1	-	-	-
Представителни разходи	1	2	-	-
Други	1	2	-	2
Общо	40	27	19	15

22. Нетни финансови приходи/ (разходи)

	01.01 - 31.12.2011 ХИЛ. ЛВ.	01.01 - 31.12.2010 ХИЛ. ЛВ.	01.10 - 31.12.2011 ХИЛ. ЛВ.	01.10 - 31.12.2010 ХИЛ. ЛВ.
Разходи за лихви към свързани предприятия	(146)	(104)	(33)	(37)
Банкови такси	(3)	(2)	(2)	(-)
Общо	(149)	(106)	(35)	(37)

През периода, завършващ на 31 декември 2011г. дружеството е признало разходи за лихви към свързано предприятие /Интерком Груп ООД/ на обща стойност 146 хил. лв. Размерът на лихвените разходи, капитализирани в стойността на строителната продукция е 31 хил. лв..

23. Свързани лица

През отчетния период дружеството е осъществило следните сделки със свързани лица:

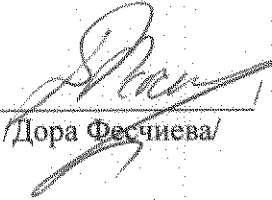
- Получен търговски заем от „Интерком Груп” ООД /мажоритарен акционер/ в размер на 440 хил. лв. Изплатената през периода част от заема е 517 хил. лв.

- Покупка на строителни материали и услуги от „Ай Ви Сейлингс” ООД /дружество от група/ на стойност 31 хил. лв.

- Предоставени услуги по наеман договор на „Интерхолидей-БГ” ЕООД /предприятие от група/ на стойност 6 хил. лв.

Изп. директор: /
/Мирослав Манолов/



Гл. счетоводител: /
/Дора Фещиева/

26 януари 2012г.