

**ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ
КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, завършващ на 30 юни 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 подобре- ния хил. лв.	Сгради хил. лв.	Машини и оборудва- не хил. лв.	Съоръже- ния хил. лв.	Автомобили хил. лв.	Стопан- ски инвентар хил. лв.	Общо ДМА хил. лв.
Отчетна стойност:							
Салдо към 1 януари 2011г.	5456	4563	2260	483	103	545	13410
Постъпили	67	202	6	-	-	34	309
Излезли	3384	-	-	-	-	2	3386
Салдо към 30 юни 2011г.	2139	4765	2266	483	103	577	10333
Натрупувана амортизация:							
Салдо към 1 януари 2011г.	45	136	307	19	69	82	658
Амортизация за периода	16	46	116	7	12	29	226
Амортизация на излезлите	-	-	-	-	-	-	-
Салдо към 30 юни 2011г.	61	182	423	26	81	111	884
Балансова стойност към 30 юни 2011г.	2078	4583	1843	457	22	466	9449
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 278 хил. лв., както и подобрения върху чужди активи, включващи общинска пътна мрежа и улична канализация, собственост на Община Варна на стойност 126 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 30 юни 2011г.	90	90
Натрупана амортизация:		
Салдо към 1 януари 2010г.	13	13
Амортизация за периода	5	5
Амортизация на излезлите	-	-
Салдо към 30 юни 2011г.	18	18
Балансова стойност към 30 юни 2011г.	72	72
Балансова стойност на 31 декември 2010г.	77	77

5. Материални запаси

	30.06.2011г. хил. лв.	31.12.2010г. хил. лв.
Терени за строителство	1517	1517
Строителна продукция	1520	-
Незавършено строителство, предназначено за продажба	42	1947
Строителни материали	28	48
Общо	3107	3512

6. Търговски и други вземания

	30.06.2011г. ХИЛ. ЛВ.	31.12.2010г. ХИЛ. ЛВ.
Вземания от клиенти и доставчици	355	372
Вземания от свързани предприятия	5	10
Предоставени аванси	11	15
Присъдени вземания	15	18
ДДС за възстановяване	-	53
Надвнесен корпоративен данък	6	6
Общо	392	474

7. Парични средства

	30.06.2011г. ХИЛ. ЛВ.	31.12.2010г. ХИЛ. ЛВ.
Парични средства в брой	46	71
Парични средства в безсрочни депозити	28	82
Общо	74	153

8. Текущи пасиви

	30.06.2011г. ХИЛ. ЛВ.	31.12.2010г. ХИЛ. ЛВ.
Задължения към свързани лица	2129	2434
Задължения към доставчици	93	89
Получени гаранции	91	45
Получени аванси	41	41
Данъчни задължения	51	2
Задължения към персонала	37	29
Задължения за социално осигуряване	5	5
Общо	2447	2645

9. 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.

10. Резултати

	30.06.2011г. хил. лв.	31.12.2010г. хил. лв.
Финансов резултат от предходни периоди	(646)	(329)
Финансов резултат за текущия период	(3322)	(317)
Общо	(3968)	(646)

11. Нетни приходи от продажби

	01.01 - 30.06.2011 хил. лв.	01.01 - 30.06.2010 хил. лв.	01.04 - 30.06.2011 хил. лв.	01.04 - 30.06.2010 хил. лв.
Приходи от строителна продукция	420	-	420	-
Приходи от наеми	250	302	119	160
Приходи от строителни услуги	72	-	44	-
Приходи от прехвърлено право на строеж	-	80	-	80
Приходи от други продажби	5	2	4	1
Общо	747	384	587	241

12. Други приходи от дейността

	01.01 - 30.06.2011 хил. лв.	01.01 - 30.06.2010 хил. лв.	01.04 - 30.06.2011 хил. лв.	01.04 - 30.06.2010 хил. лв.
Приходи от неустойки по наемни договори	2	2	1	-
Приходи от обезщетения по съдебни спорове	1	-	1	-
Общо	3	2	2	-

13. Изменения в остатъците от продукция и незавършено строителство

	01.01 - 30.06.2011	01.01 - 30.06.2010	01.04 - 30.06.2011	01.04 - 30.06.2010
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Разходи за строителство, извършени през периода	333	544	166	324
Разходи за строителство, признати през периода	(270)	-	(242)	-
Отчетна стойност на продадената строителна продукция	(409)	-	(409)	-
Общо	(346)	544	(485)	324

14. Разходи за материали

	01.01 - 30.06.2011	01.01 - 30.06.2010	01.04 - 30.06.2011	01.04 - 30.06.2010
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Строителни материали	178	66	109	34
Електроенергия	22	32	6	7
Вода	3	3	2	1
Инвентар	10	3	3	1
Консумативи и резервни части	7	5	3	3
Горива	4	3	2	2
Други	4	3	3	1
Общо	228	115	128	49

15. Разходи за външни услуги

	01.01 - 30.06.2011	01.01 - 30.06.2010	01.04 - 30.06.2011	01.04 - 30.06.2010
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Строителни услуги	120	449	53	272
Разходи за поддръжка и ремонт	35	29	18	15
Разходи за охрана	28	29	16	14
Разходи за реклама	14	7	10	5
Застраховки	3	10	-	4
Административни услуги	7	8	4	4
Консултантски/ комисионни услуги	11	11	8	9
Съобщителни услуги	5	6	3	4
Други	2	3	2	2
Общо	225	552	114	329

16. 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
• 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.

17. Разходи за персонала

	01.01 - 30.06.2011	01.01 - 30.06.2010	01.04 - 30.06.2011	01.04 - 30.06.2010
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за възнаграждения	120	98	60	58
Разходи за осигуровки	9	8	5	4
Общо	129	106	65	62

18. Други разходи

	01.01 - 30.06.2011	01.01 - 30.06.2010	01.04 - 30.06.2011	01.04 - 30.06.2010
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Местни данъци и такси	13	15	13	7
Разходи за командировки	3	2	2	1
Брак на дълготрайни активи	1	-	1	-
Представителни разходи	1	1	1	1
Общо	18	18	17	9

19. Нетни финансови приходи/ разходи

През периода, завършващ на 30 юни 2011г. дружеството е признало разходи за лихви към свързано предприятие /Интерком Груп ООД/ на обща стойност 80 хил. лв. Размерът на лихвените разходи, капитализирани в стойността на незавършеното строителство е 31 хил. лв..

20. Свързани лица

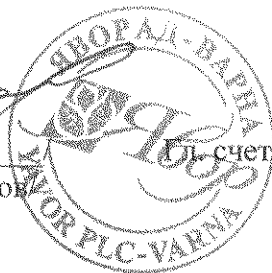
През отчетния период дружеството е осъществило следните сделки със свързани лица:

- Получен търговски заем от „Интерком Груп“ ООД /мажоритарен акционер/ в размер на 50 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. Изплатената през периода част от заема е 462 хил. лв., като към датата на настоящия отчет текущото задължение на дружеството включва: главница в размер на 1 607 хил. лв. и начислени лихви в размер на 199 хил. лв.

- Покупка на строителни материали и услуги от „Ай Ви Сейлингс“ ООД /дружество от група/ на стойност 15 хил. лв.

- Предоставени услуги по наеман договор на „Интерхолидей-БГ“ ЕООД /предприятие от група/ на стойност 3 хил. лв.

Изп. директор: /
/Мирослав Манолов



Гл. счетоводител: /
/Дора Фесчиева

28 юли 2011г.