

**ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ  
КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
За периода, завършващ на 31 март 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.	Автомо- били хил. лв.	Стопан- ски инвентар хил. лв.	Общо ДМА хил. лв.
<b>Отчетна стойност:</b>							
Салдо към 1 януари 2011г.	5456	4563	2260	483	103	545	13410
Постъпили	27	4	-	-	-	29	60
Излезли	3384	-	-	-	-	-	3384
<b>Салдо към 31 март 2011г.</b>	<b>2099</b>	<b>4567</b>	<b>2260</b>	<b>483</b>	<b>103</b>	<b>574</b>	<b>10086</b>
<b>Натрупана амортизация:</b>							
Салдо към 1 януари 2011г.	45	136	307	19	69	82	658
Амортизация за периода	7	23	58	3	6	15	112
Амортизация на излезлите	-	-	-	-	-	-	-
<b>Салдо към 31 март 2011г.</b>	<b>52</b>	<b>159</b>	<b>365</b>	<b>22</b>	<b>75</b>	<b>97</b>	<b>770</b>
<b>Балансова стойност към 31 март 2011г.</b>	<b>2047</b>	<b>4408</b>	<b>1895</b>	<b>461</b>	<b>28</b>	<b>477</b>	<b>9316</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2010г.</b>	<b>5411</b>	<b>4427</b>	<b>1953</b>	<b>464</b>	<b>34</b>	<b>463</b>	<b>12752</b>

Дружеството е признало в отчета за финансовото си състояние като „Подобрения върху земите” инфраструктурни подобрения върху собствен терен на обща стойност 268 хил. лв., както и подобрения върху чужди активи, включващи общинска пътна мрежа и улична канализация, собственост на Община Варна на стойност 111 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.
<b>Отчетна стойност:</b>		
Салдо към 1 януари 2011г.	90	90
Постъпили	-	-
Излезли	-	-
<b>Салдо към 31 март 2011г.</b>	<b>90</b>	<b>90</b>
<b>Натрупана амортизация:</b>		
Салдо към 1 януари 2010г.	13	13
Амортизация за периода	3	3
Амортизация на излезлите	-	-
<b>Салдо към 31 март 2011г.</b>	<b>16</b>	<b>16</b>
<b>Балансова стойност към 31 март 2011г.</b>	<b>74</b>	<b>74</b>
<b>Балансова стойност на 31 декември 2010г.</b>	<b>77</b>	<b>77</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**

	<b>31.12.2011г.</b>	<b>31.12.2010г.</b>
	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>
Терени за строителство	1517	1517
Незавършено строителство, предназначено за продажба	2091	1947
Строителни материали	40	48
<b>Общо</b>	<b>3648</b>	<b>3512</b>

**7. Търговски и други вземания**

	<b>31.12.2011г.</b>	<b>31.12.2010г.</b>
	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>
Вземания от клиенти и доставчици	376	372
Вземания от свързани предприятия	5	10
Предоставени аванси	11	15
Присъдени вземания	15	18
ДДС за възстановяване	18	53
Надвнесен корпоративен данък	6	6
<b>Общо</b>	<b>431</b>	<b>474</b>

**8. Парични средства**

	<b>31.12.2011г.</b>	<b>31.12.2010г.</b>
	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>
Парични средства в брой	22	71
Парични средства в безсрочни депозити	30	82
<b>Общо</b>	<b>52</b>	<b>153</b>

**9. Текущи пасиви**

	<b>31.12.2011г.</b>	<b>31.12.2010г.</b>
	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>
Задължения към свързани лица	2528	2434
Задължения към доставчици	79	89
Получени гаранции по наемни договори	49	45
Получени аванси	27	41
Задължения към персонала	29	29
Задължения за социално осигуряване	5	5
Задължения за други данъци и такси	1	2
<b>Общо</b>	<b>2718</b>	<b>2645</b>

## 10. 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.

## 11. Резултати

	31.12.2011г. хил. лв.	31.12.2010г. хил. лв.
Финансов резултат от предходни периоди	(646)	(329)
Финансов резултат за текущия период	(3162)	(317)
<b>Общо</b>	<b>(3808)</b>	<b>(646)</b>

## 12. Нетни приходи от продажби

	01.01 - 31.03.2011 хил. лв.	01.01 - 31.03.2010 хил. лв.
Приходи от наеми	131	142
Приходи от строителни услуги	28	-
Приходи от други продажби	1	1
<b>Общо</b>	<b>160</b>	<b>143</b>

## 13. Други приходи от дейността

	01.01 - 31.03.2011 хил. лв.	01.01 - 31.03.2010 хил. лв.
Приходи от неустойки по наемни договори	1	2
<b>Общо</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

**14. Незавършено строителство**

	<b>01.01 - 31.03.2011</b>	<b>01.01 - 31.03.2010</b>
	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>
Разходи за строителство, извършени през периода	167	220
Разходи за строителство, признати през периода	(28)	-
<b>Общо</b>	<b>139</b>	<b>220</b>

**15. Разходи за материали**

	<b>01.01 - 31.03.2011</b>	<b>01.01 - 31.03.2010</b>
	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>
Строителни материали	69	32
Електроенергия	16	25
Вода	1	2
Инвентар	7	2
Консумативи и резервни части	4	2
Горива	2	1
Други	1	2
<b>Общо</b>	<b>100</b>	<b>66</b>

**16. Разходи за външни услуги**

	<b>01.01 - 31.03.2011</b>	<b>01.01 - 31.03.2010</b>
	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>
Строителни услуги	67	177
Разходи за поддръжка и ремонт	17	14
Разходи за охрана	12	15
Разходи за реклама	4	2
Застраховки	3	6
Административни услуги	3	4
Консултантски услуги	3	2
Съобщителни услуги	2	2
Други	-	1
<b>Общо</b>	<b>111</b>	<b>223</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.

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.

#### 18. Разходи за персонала

	01.01 - 31.03.2011 хил. лв.	01.01 - 31.03.2010 хил. лв.
Разходи за възнаграждения	60	40
Разходи за осигуровки	4	4
<b>Общо</b>	<b>64</b>	<b>44</b>

#### 19. Други разходи

	01.01 - 31.03.2011 хил. лв.	01.01 - 31.03.2010 хил. лв.
Разходи за данъци	-	8
Разходи за командировки	1	1
<b>Общо</b>	<b>1</b>	<b>9</b>

## 20. Нетни финансови приходи/ разходи

През периода, завършващ на 31 март 2011г. дружеството е признало разходи за лихви към свързано предприятие /Интерком Груп ООД/ на обща стойност 41 хил. лв. Размерът на лихвените разходи, капитализирани в стойността на незавършеното строителство е 30 хил. лв..

## 21. 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. Към датата на настоящия отчет текущото задължение на дружеството включва: главница в размер на 2 069 хил. лв. и начислени лихви в размер на 159 хил. лв.

- Покупка на строителни материали от „Ай Ви Сейлингс” ООД /дружество от група/ на стойност 6 хил. лв.

- Предоставени услуги по наемен договор на „Интерхолидей-БГ” ЕООД /предприятие от група/ на стойност 1 хил. лв.

Изп. директор: /

/Мирослав Манолов/



Гл. счетоводител: /

/Дора Фесчиева/

A handwritten signature in blue ink, which appears to read "Дора Фесчиева".

28 април 2011г.