

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ
КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За периода, завършващ на 30 септември 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 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	-	9	11	-	-	22
Излезли	-	-	-	-	-	1	1
Салдо към 30 септември 2010г.	5456	4563	2261	482	103	548	13413
Натрупана амортизация:							
Салдо към 1 януари 2010г.	15	45	75	6	43	30	214
Амортизация за периода	23	68	174	10	19	42	336
Амортизация на излезлите	-	-	-	-	-	1	1
Салдо към 30 септември 2010г.	38	113	249	16	62	71	549
Балансова стойност към 30 септември 2010г.	5418	4450	2012	466	41	477	12864
Балансова стойност на 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 243 хил. лв., както и подобрения върху чужди активи, включващи общинска пътна мрежа и улична канализация, собственост на Община Варна на стойност 123 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 30 септември 2010г.	90	90
Натрупана амортизация:		
Салдо към 1 януари 2010г.	4	4
Амортизация за периода	7	7
Амортизация на излезлите	-	-
Салдо към 30 септември 2010г.	11	11
Балансова стойност към 30 септември 2010г.	79	79
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

	30.09.2010г. хил. лв.	31.12.2009г. хил. лв.
Терени за строителство	1517	1517
Незавършено строителство, предназначено за продажба	1489	717
Строителни материали	44	31
Резервни части	2	2
Общо	3052	2267

7. Търговски и други вземания

	30.09.2010г.	31.12.2009г.
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания от клиенти и доставчици	387	71
Предоставени аванси	11	15
Съдебни вземания	16	15
ДДС за възстановяване	30	71
Надвнесен корпоративен данък	6	6
Други вземания	-	1
Общо	450	179

8. Парични средства

	30.09.2010г.	31.12.2009г.
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в брой	25	60
Парични средства в безсрочни депозити	25	59
Общо	50	119

9. Текущи пасиви

	30.09.2010г.	31.12.2009г.
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения към доставчици	298	301
Задължения към свързани лица	3	21
Получени аванси	72	-
Получени гаранции	49	47
Задължения към персонала	28	22
Задължения за социално осигуряване	4	5
Задължения за други данъци и такси	2	1
Общо	456	397

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 1 515 хил. лв. и лихви в размер на 82 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

	30.09.2010г. хил. лв.	31.12.2009г. хил. лв.
Законови резерви	-	207
Финансов резултат от предходни периоди	(329)	-
Финансов резултат за текущия период	(231)	(536)
Общо	(560)	(329)

13. Нетни приходи от продажби

	01.01 - 30.09.2010 хил. лв.	01.01 - 30.09.2009 хил. лв.	01.07 - 30.09.2010 хил. лв.	01.07 - 30.09.2009 хил. лв.
Приходи от наеми	463	171	161	156
Приходи от строителни услуги	236	-	236	-
Приходи от прехвърлено право на строеж	108	-	28	-
Приходи от други продажби	4	1	2	1
Общо	811	172	427	157

14. Други приходи от дейността

	01.01 - 30.09.2010 ХИЛ. ЛВ.	01.01 - 30.09.2009 ХИЛ. ЛВ.	01.07 - 30.09.2010 ХИЛ. ЛВ.	01.07 - 30.09.2009 ХИЛ. ЛВ.
Приходи от неустойки по наемни договори	2	121	-	-
Приходи от продажба на дълготрайни активи	-	35	-	30
Балансова стойност на продадените активи	-	(38)	-	(35)
Застрахователни обезщетения	1	-	1	-
Други приходи	-	1	-	-
Общо	3	119	1	(5)

15. Незавършено строителство

	01.01 - 30.09.2010 ХИЛ. ЛВ.	01.01 - 30.09.2009 ХИЛ. ЛВ.	01.07 - 30.09.2010 ХИЛ. ЛВ.	01.07 - 30.09.2009 ХИЛ. ЛВ.
Разходи за строителни услуги и материали	1035	218	491	194
Разходи за строителство, признати през периода	(255)	-	(255)	-
Общо	780	218	236	194

16. Разходи за материали

	01.01 - 30.09.2010 ХИЛ. ЛВ.	01.01 - 30.09.2009 ХИЛ. ЛВ.	01.07 - 30.09.2010 ХИЛ. ЛВ.	01.07 - 30.09.2009 ХИЛ. ЛВ.
Строителни материали	167	186	101	20
Електроенергия	46	25	14	17
Вода	5	4	2	3
Инвентар	6	309	3	97
Консумативи и резервни части	8	11	3	5
Горива	7	4	4	2
Други	4	7	1	2
Общо	243	546	128	146

17. Разходи за външни услуги

	01.01 - 30.09.2010 ХИЛ. ЛВ.	01.01 - 30.09.2009 ХИЛ. ЛВ.	01.07 - 30.09.2010 ХИЛ. ЛВ.	01.07 - 30.09.2009 ХИЛ. ЛВ.
Строителни услуги	817	203	368	180
Разходи за поддръжка и ремонт	48	24	19	23
Разходи за охрана	44	20	15	10
Консултантски услуги	12	16	1	-
Застраховки	10	7	-	4
Административни услуги	10	19	2	7
Разходи за реклама	20	43	13	14
Съобщителни услуги	8	6	2	2
Инфраструктурни услуги	-	60	-	34
Разходи за наем	-	13	-	-
Други	4	7	1	-
Общо	973	418	421	274

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. 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.

19. Разходи за персонала

	01.01 - 30.09.2010 ХИЛ. ЛВ.	01.01 - 30.09.2009 ХИЛ. ЛВ.	01.07 - 30.09.2010 ХИЛ. ЛВ.	01.07 - 30.09.2009 ХИЛ. ЛВ.
Разходи за възнаграждения	157	163	59	56
Разходи за осигуровки	13	20	5	7
Общо	170	183	64	63

20. Други разходи

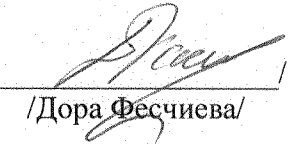
	01.01 - 30.09.2010 ХИЛ. ЛВ.	01.01 - 30.09.2009 ХИЛ. ЛВ.	01.07 - 30.09.2010 ХИЛ. ЛВ.	01.07 - 30.09.2009 ХИЛ. ЛВ.
Местни данъци и такси	22	19	7	7
Разходи за командировки	3	5	1	2
Брак на дълготрайни активи	-	5	-	-
Представителни разходи	2	4	1	-
Общо	27	33	9	9

21. Нетни финансови приходи/ разходи

	01.01 - 30.09.2010 ХИЛ. ЛВ.	01.01 - 30.09.2009 ХИЛ. ЛВ.	01.07 - 30.09.2010 ХИЛ. ЛВ.	01.07 - 30.09.2009 ХИЛ. ЛВ.
Разходи за лихви към свързани предприятия	(67)	-	(27)	-
Приходи от лихви от свързани предприятия	-	40	-	1
Банкови такси	(2)	(2)	(2)	(2)
Общо	(69)	38	(29)	(1)

През отчетния период, завършващ на 30 септември 2010г. дружеството е капитализирало в стойността на незавършеното строителство разходи за лихви в размер на 45 хил. лв.

Изп. директор: /  /
/Мирослав Манолов/

Гл. счетоводител: /  /
/Дора Фесчиева/



28 октомври 2010г.