

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ
КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За периода, завършващ на 31 декември 2009г.

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 2009г. 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

Всички данни за 2009 и 2008г. в настоящия отчет са представени съгласно изискванията на българското счетоводно законодателство в националната валута на Република България в хиляди български 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 2008г.), които са сравнителни данни, в настоящия отчет са рекласифицирани с цел получаване на по-добра съпоставимост с данните за 2009г.

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.

3. 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.

4. 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 2009г.	5052	18	47	-	103	14	5234
Постъпили	402	4563	2216	471	-	612	8264
Излезли	-	(18)	(11)	-	-	(4)	(33)
Салдо към 31 декември 2009г.	5454	4563	2252	471	103	622	13465
Натрупана амортизация:							
Салдо към 1 януари 2009г.	-	12	12	-	17	6	47
Амортизация за периода	17	90	210	13	26	41	397
Амортизация на излезлите	-	(12)	(11)	-	-	(2)	(25)
Салдо към 31 декември 2009г.	17	90	211	13	43	45	419
Балансова стойност към 31 декември 2009г.	5437	4473	2041	458	60	577	13046
Балансова стойност на 31 декември 2008г.	5052	6	35	-	86	8	5187

Дружеството е признало в отчета за финансовото си състояние като „Подобрения върху земите” инфраструктурни подобрения върху собствен терен на обща стойност 251 хил. лв., както и подобрения върху чужди активи, включващи общинска пътна мрежа и улична канализация, собственост на Община Варна на стойност 151 хил. лв.

5. Дълготрайни нематериални активи

	Програмни продукти хил. лв.	Общо ДНМА хил. лв.
Отчетна стойност:		
Салдо към 1 януари 2009г.	2	2
Постъпили	90	90
Излезли	(2)	(2)
Салдо към 31 декември 2009г.	90	90
Натрупана амортизация:		
Салдо към 1 януари 2009г.	2	2
Амортизация за периода	22	22
Амортизация на излезлите	(2)	(2)
Салдо към 31 декември 2009г.	22	22
Балансова стойност към 31 декември 2009г.	68	68
Балансова стойност на 31 декември 2008г.	-	-

6. Материални запаси

	31.12.2009г. хил. лв.	31.12.2008г. хил. лв.
Терени за строителство	1517	1517
Незавършено строителство, предназначено за продажба	529	59
Строителни материали	31	96
Резервни части	2	2
Общо	2079	1674

7. Търговски и други вземания

	31.12.2009г. ХИЛ. ЛВ.	31.12.2008г. ХИЛ. ЛВ.
Вземания от свързани предприятия	-	2492
Вземания от клиенти и доставчици	72	7
Предоставени аванси	203	46
Съдебни вземания	15	
ДДС за възстановяване	71	709
Надвнесен корпоративен данък	6	6
Други вземания	1	7
Общо	368	3267

8. Парични средства

	31.12.2009г. ХИЛ. ЛВ.	31.12.2008г. ХИЛ. ЛВ.
Парични средства в брой	60	96
Парични средства в безсрочни депозити	59	15
Общо	119	111

9. Текущи пасиви

	31.12.2009г. ХИЛ. ЛВ.	31.12.2008г. ХИЛ. ЛВ.
Задължения към доставчици	322	147
Получени гаранции, в т.ч.:	48	142
- по договори за строителство	-	128
- по наемни договори	48	14
Задължения към персонала	22	39
Задължения за социално осигуряване	5	7
Задължения за други данъци и такси	1	2
Получени аванси	-	3
Общо	398	340

10. Нетекущи пасиви

Пасивите със срок на погасяване над 1 година представляват задължение по получен търговски заем от свързано лице – „Интерком Груп“ ООД, мажоритарен собственик на дружеството, от които главница в размер на 730 хил. лв. и лихва в размер на 14 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. Мажоритарен собственик на капитала е „Интерком груп” ООД, което притежава пряко и чрез свързани лица 13 896 360 броя акции или 92.15 % от капитала на дружеството.

12. Приходи от продажбите

	01.01 - 31.12.2009 ХИЛ. ЛВ.	01.01 - 31.12.2008 ХИЛ. ЛВ.
Приходи от наеми	353	8
Приходи от други продажби	2	
Общо	355	8

13. Други приходи от дейността

	01.01 - 31.12.2009 ХИЛ. ЛВ.	01.01 - 31.12.2008 ХИЛ. ЛВ.
Приходи от неустойки по наемни договори	121	-
Приходи от продажба на дълготрайни активи	35	-
Балансова стойност на продадените активи	(38)	
Отписани задължения	37	2
Други приходи	1	4
Общо	156	6

14. Разходи за материали

	01.01 - 31.12.2009 ХИЛ. ЛВ.	01.01 - 31.12.2008 ХИЛ. ЛВ.
Инвентар	243	-
Строителни материали	224	29
Консумативи и резервни части	12	-
Електроенергия	23	6
Вода	8	4
Горива	5	7
Други	14	10
Общо	529	56

15. Разходи за външни услуги

	01.01 - 31.12.2009 ХИЛ. ЛВ.	01.01 - 31.12.2008 ХИЛ. ЛВ.
Строителни услуги	415	57
Инфраструктурни услуги и озеленяване	60	-
Разходи за реклама	57	18
Разходи за поддръжка и ремонт	39	-
Консултантски услуги	30	39
Разходи за охрана	34	3
Административни услуги	23	24
Разходи за наем	13	20
Застраховки	8	4
Съобщителни услуги	8	8
Транспортни услуги	3	-
Други	10	10
Общо	700	183

16. Амортизации

Амортизациите на дълготрайните материални и нематериални активи са начислявани, като последователно е прилаган линейният метод. По групи активи са възприети следните амортизационни норми:

Група активи	2009
Сгради	4 %
Подобрения върху собствени терени	4 %
Подобрения върху чужди активи	15 %
Съоръжения	4 – 10 %
Сградни инсталации	4 %
Машини и оборудване	30 %
Компютри и софтуер	50 %
Стопански инвентар	15 %
Автомобили	25 %

Амортизационните норми са определени от ръководството на дружеството в съответствие с данъчно признатите норми, съгласно Закон за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО).

17. Разходи за персонала

	01.01 - 31.12.2009 ХИЛ. ЛВ.	01.01 - 31.12.2008 ХИЛ. ЛВ.
Разходи за възнаграждения	211	254
Разходи за осигуровки	25	23
Общо	236	277

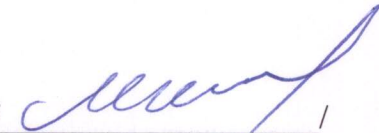
18. Други разходи

	01.01 - 31.12.2009 ХИЛ. ЛВ.	01.01 - 31.12.2008 ХИЛ. ЛВ.
Местни данъци и такси	26	19
Разходи за командировки	6	3
Брак на дълготрайни активи	6	-
Представителни разходи	5	6
Отписани вземания	4	-
Други	-	4
Общо	47	32


19. Нетни финансови приходи/ разходи

	01.01 - 31.12.2009 ХИЛ. ЛВ.	01.01 - 31.12.2008 ХИЛ. ЛВ.
Приходи от лихви от свързани предприятия	40	610
Приходи от лихви от срочни депозити	-	44
Разходи за лихви към свързани предприятия	(14)	-
Банкови такси	(2)	(2)
Общо	24	652

През финансовата година, завършваща на 31.12.2009г. дружеството е капитализирало в стойността на незавършеното строителство разходи за лихви в размер на 8 хил. лв.

Изпълнителен директор: /  /
/Мирослав Манолов/



Главен счетоводител: /  /
/Дора Фесчиева/

28 януари 2010г.