

**ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ
КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За периода, завършващ на 30 септември 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.

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.) и за първите девет месеца на 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. Дълготрайните материални активи.

	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.
Отчетна стойност:							
Салдо към							
1 януари 2009г.	5052	18	47	-	103	14	5234
Постъпили	402	4541	1183	471	-	601	7198
Излезли	-	(18)	(11)	-	-	(4)	(33)
Салдо към							
30 септември 2009г.	5454	4541	1219	471	103	611	12399
Натрупана							
амортизация:							
Салдо към					17		
1 януари 2009г.	-	12	12	-		6	47
Амортизация за							
периода	8	44	93	6	20	18	189
Амортизация на							
излезлите	-	(12)	(10)	-	-	(2)	(24)
Салдо към							
30 септември 2009г.	8	44	95	6	37	22	212
Балансова стойност							
към 30 септември	5446	4497	1124	465	66	589	12187
2009г.							
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 249 хил. лв., както и подобрения върху чужди активи, включващи общинска пътна мрежа и улична канализация, собственост на Община Варна на стойност 145 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 30 септември 2009г.	90	90
Натрупана амортизация:		
Салдо към 1 януари 2009г.	2	2
Амортизация за периода	11	11
Амортизация на излезлите	(2)	(2)
Салдо към 30 септември 2009г.	11	11
Балансова стойност към 30 септември 2009г.	79	79
Балансова стойност на 31 декември 2008г.	-	-

6. Активи в процес на изграждане

Дружеството е представило като “Активи в процес на изграждане” авансово изплатените суми за доставка на активи и строително монтажни работи, които не са завършени към датата на изготвяне на финансовия отчет, свързани със изграждането и оборудването на Търговски център „Явор”.

7. Материални запаси

	30.09.2009г. хил. лв.	31.12.2008г. хил. лв.
Терени за строителство	1517	1517
Незавършено строителство, предназначено за продажба	361	102
Строителни материали	82	96
Резервни части	2	2
Общо	1962	1717

8. Търговски и други вземания

	30.09.2009г.	31.12.2008г.
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания от свързани предприятия	-	2492
Вземания от клиенти и доставчици	72	7
Предоставени аванси	-	3
ДДС за възстановяване	355	709
Надвнесен корпоративен данък	6	6
Други вземания	3	7
Общо	436	3224

9. Парични средства

	30.09.2009г.	31.12.2008г.
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в брой	70	96
Парични средства в безсрочни депозити	23	15
Общо	93	111

10. Текущи пасиви

	30.09.2009г.	31.12.2008г.
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения към доставчици	585	147
Получени гаранции, в т.ч.:	43	142
- по договори за строителство	-	128
- по наемни договори	43	14
Задължения към персонала	35	39
Задължения за социално осигуряване	6	7
Задължения за други данъци и такси	2	2
Получени аванси	-	3
Общо	671	340

11. 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. Договореният общ размер на заема възлиза на 2 млн. евро при годишна лихва от 8 % и краен срок на погасяване 30 септември 2011г.

12. 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 896360 броя акции или 92.15 % от капитала на дружеството.

13. Приходи от дейността

	01.01 - 30.09.2009 хил. лв.	01.01 - 30.09.2008 хил. лв.	01.07 - 30.09.2009 хил. лв.	01.07 - 30.09.2008 хил. лв.
Приходи от наеми	171	6	156	6
Приходи от неустойки по наемни договори	121	-	-	-
Приходи от продажба на дълготрайни активи	35	6	31	-
Отписани задължения	28	1	28	1
Други приходи	2		1	-
Общо	357	13	216	7

14. Разходи за материали

	01.01 - 30.09.2009 хил. лв.	01.01 - 30.09.2008 хил. лв.	01.07 - 30.09.2009 хил. лв.	01.07 - 30.09.2008 хил. лв.
Инвентар	237	-	25	-
Консумативи и резервни части	11	-	5	-
Електроенергия	25	5	17	1
Вода	4	3	3	3
Горива	-	1	-	-
Други	7	9	2	3
Общо	284	18	52	7

15. Разходи за външни услуги

	01.01 - 30.09.2009 хил. лв.	01.01 - 30.09.2008 хил. лв.	01.07 - 30.09.2009 хил. лв.	01.07 - 30.09.2008 хил. лв.
Инфраструктурни услуги и озеленяване	60	-	34	-
Разходи за реклама	43	11	14	9

	01.01 - 30.09.2009	01.01 - 30.09.2008	01.07 - 30.09.2009	01.07 - 30.09.2008
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Разходи за поддръжка и ремонт	24	-	23	-
Консултантски услуги	20	23	4	-
Разходи за охрана	20	-	10	-
Административни такси	12	1	1	-
Разходи за наем	13	13	-	6
Застраховки	7	3	4	1
Съобщителни услуги	6	6	2	2
Транспортни услуги	3	-	1	-
Други	7	26	2	4
Общо	215	83	95	22

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 - 30.09.2009	01.01 - 30.09.2008	01.07 - 30.09.2009	01.07 - 30.09.2008
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Разходи за възнаграждения	163	195	57	47
Разходи за социални и здравни осигуровки	20	15	7	7
Общо	183	210	64	54

18. Други разходи

	01.01 - 30.09.2009	01.01 - 30.09.2008	01.07 - 30.09.2009	01.07 - 30.09.2008
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Местни данъци и такси	19	9	7	9
Разходи за командировки	5	1	2	-
Отписани ДА под прага на същественост	5	-	-	-
Брак на дълготрайни активи	1	-	-	-
Представителни разходи	4	4	1	2
Обезценка на вземания	3	-	3	-
Други	-	3	-	1
Общо	37	17	13	12

19. Нетни финансови приходи/ разходи

	01.01 - 30.09.2009	01.01 - 30.09.2008	01.07 - 30.09.2009	01.07 - 30.09.2008
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Приходи от лихви от свързани предприятия	40	558	-	111
Приходи от лихви от срочни депозити	-	43	-	-
Банкови такси	(2)	(2)	(1)	(1)
Общо	38	599	(1)	110

Изпълнителен директор: /

/Мирослав Манолов/



Главен счетоводител: /

/Дора Фесчиева/

23 октомври 2009г.