

**ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ
КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За периода, завършващ на 31 март 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 2009 и 2008г. 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	-	-	-	-	-	-	-
Излезли	-	-	-	-	-	-	-
Салдо към 31 март 2010г.	5454	4563	2252	471	103	549	13392
Натрупана амортизация:							
Салдо към 1 януари 2010г.	15	45	75	6	43	30	214
Амортизация за периода	8	23	58	3	6	14	112
Амортизация на излезлите	-	-	-	-	-	-	-
Салдо към 31 март 2010г.	23	68	133	9	49	44	326
Балансова стойност към 31 март 2010г.	5431	4495	2119	462	54	505	13066
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 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.

За част от активите на дружеството, а именно: собствен недвижим имот – земя и сграда, представляващи “Търговски център Явор”, гр. Варна на обща стойност 8 103 395 лв. е взето решение в заседание на Общото събрание от 16 март 2010г. да бъдат предоставени като обезпечение в полза на “Метал Трейд България” ООД – дружество под съвместен контрол на „ХЪС” ООД, „Мастер-Стийл Профайлс” АД и „Интерком Груп” ООД. Учредената върху посочените имоти ипотeka ще послужи за обезпечаване на задължение на “Метал Трейд България” ООД към ТБ „Райфайзен (България)” ЕАД по Договор за револвиращ банков кредит от 5 октомври 2007г. в размер на 6 600 000 евро и срок на погасяване 25 юни 2011г.

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 31 март 2010г.	90	90
Натрупана амортизация:		
Салдо към 1 януари 2010г.	4	4
Амортизация за периода	3	3
Амортизация на излезлите	-	-
Салдо към 31 март 2010г.	7	7
Балансова стойност към 31 март 2010г.	83	83
Балансова стойност на 31 декември 2009г.	86	86

5. Материални запаси

	31.03.2010г. хил. лв.	31.12.2009г. хил. лв.
Терени за строителство	1517	1517
Незавършено строителство, предназначено за продажба	923	717
Строителни материали	31	31
Резервни части	2	2
Общо	2473	2267

6. Търговски и други вземания

	31.03.2010г. хил. лв.	31.12.2009г. хил. лв.
Вземания от клиенти и доставчици	82	71
Предоставени аванси	11	15
Съдебни вземания	17	15
ДДС за възстановяване	25	71
Надвнесен корпоративен данък	6	6
Други вземания	-	1
Общо	141	179

7. Парични средства

	31.03.2010г. хил. лв.	31.12.2009г. хил. лв.
Парични средства в брой	65	60
Парични средства в безсрочни депозити	45	59
Общо	110	119

8. Текущи пасиви

	31.03.2010г. хил. лв.	31.12.2009г. хил. лв.
Задължения към доставчици	293	301
Задължения към свързани лица	-	21
Получени гаранции	46	47
Задължения към персонала	23	22
Задължения за социално осигуряване	4	5
Задължения за други данъци и такси	12	1
Общо	378	397

9. 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 885 хил. лв. и лихва в размер на 31 хил. лв. Договореният общ размер на заема възлиза на 2 млн. евро при годишна лихва от 8 % и краен срок на погасяване 30 септември 2011 г.

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 на събрания 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.

11. Резултати

	31.03.2010г. ХИЛ. ЛВ.	31.12.2009г. ХИЛ. ЛВ.
Законови резерви	207	207
Финансов резултат от предходни периоди	(536)	-
Финансов резултат за текущия период	(109)	(536)
Общо	<u>(438)</u>	<u>(329)</u>

12. Нетни приходи от продажби

	01.01 - 31.03.2010 ХИЛ. ЛВ.	01.01 - 31.03.2009 ХИЛ. ЛВ.
Приходи от наеми	142	-
Приходи от други продажби	1	-
Общо	<u>143</u>	<u>-</u>

13. Други приходи от дейността

	01.01 - 31.03.2010 ХИЛ. ЛВ.	01.01 - 31.03.2009 ХИЛ. ЛВ.
Приходи от неустойки по наемни договори	2	-
Приходи от продажба на дълготрайни активи	-	5
Балансова стойност на продадените активи	-	3
Други приходи	-	1
Общо	<u>2</u>	<u>3</u>

14. Разходи за материали

	01.01 - 31.03.2010	01.01 - 31.03.2009
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Строителни материали	32	76
Електроенергия	25	-
Вода	2	-
Инвентар	2	1
Консумативи и резервни части	2	1
Горива	1	1
Други	2	1
Общо	66	80

15. Разходи за външни услуги

	01.01 - 31.03.2010	01.01 - 31.03.2009
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Строителни услуги	177	1
Разходи за поддръжка и ремонт	14	-
Разходи за охрана	15	-
Застраховки	6	2
Административни услуги	4	5
Разходи за реклама	2	8
Консултантски услуги	2	9
Съобщителни услуги	2	1
Разходи за наем	-	7
Други	1	3
Общо	223	36

16. 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. 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.

17. Разходи за персонала

	01.01 - 31.03.2010 хил. лв.	01.01 - 31.03.2009 хил. лв.
Разходи за възнаграждения	40	49
Разходи за осигуровки	4	6
Общо	44	55

18. Други разходи

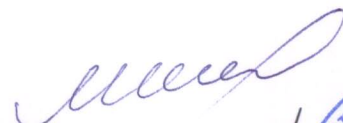
	01.01 - 31.03.2010 хил. лв.	01.01 - 31.03.2009 хил. лв.
Местни данъци и такси	8	6
Разходи за командировки	1	-
Брак на дълготрайни активи	-	6
Представителни разходи	-	1
Общо	9	13

19. Нетни финансови приходи/ разходи

	01.01 - 31.03.2010	01.01 - 31.03.2009
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Разходи за лихви към свързани предприятия	(17)	-
Приходи от лихви от свързани предприятия	-	28
Общо	(17)	28


През отчетния период, завършващ на 31 март 2010г. дружеството е капитализирало в стойността на незавършеното строителство разходи за лихви в размер на 11 хил. лв.

Изпълнителен директор:


/Мирослав Манолов/



Главен счетоводител:


/Дора Фесчиева/

27 април 2010г.