

**ГОДИШЕН ДОКЛАД**

**ЗА ДЕЙНОСТТА**

**ПРЕЗ 2010 Г.**

**НА**

**ЯВОР АД - ВАРНА**

**МАРТ 2011 Г.**

Явор АД е публично дружество по смисъла на чл.110 от ЗППЦК, вписано в регистъра на емитентите през 1998 г.

Дружеството има едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от трима членове:

Павлин Николов – председател на СД

Мирослав Манолов – член и изпълнителен директор

Светослав Миладинов – член

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор – Мирослав Манолов.

За 2010 г. средно – списъчният състав на персонала е 10 служители.

Предметът на дейност на дружеството, след промяната с решение на ОСА, проведено на 18.03.2008 г. е:

Строителство на жилищни, търговски, промишлени и други сгради, придобиване или строителство на недвижими имоти с цел продажба, посредничество за сделки с недвижими имоти, управление на недвижими имоти, отдаване под наем на недвижими имоти и движими вещи, извършване на сделки с интелектуална собственост. Други дейности, които не са забранени със закон.

Явор АД не участва в икономически групи и не притежава клонове, дялови участия и собствени акции.

## **ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ 2009 Г.**

Осъществените през 2010 г. сделки се отнасят основно до:

- **Строителство на недвижими имоти:**
  - През 2010 г. продължи, започналото на 17.08.2009 г. изграждане на комплекс от три жилищни сгради, разположени на площ от 2531 кв. м., с обща РЗП – 2975 кв. м. в местността Манастирски рид, кк „Св. Св. Константин и Елена”, гр. Варна. Изпълнител на проекта е ЕТ „МЕР – Веселин Ванков”, гр. Варна, проектант – „Зета Студио” ООД, гр. Варна. Инвестицията възлиза на около 1.5 млн. евро.

- **Придобиване и продажба на недвижими имоти:**
  - През 2010 г. са сключени 4 бр. сделки за продажба на апартаменти в жилищните сгради, които дружеството изгражда в местността Манастирски рид, кк „Св. Св. Константин и Елена”, гр. Варна.
  - През отчетния период няма придобити недвижими имоти.
- Отдаване под наем и управление на недвижими имоти:
  - През 2010 г. са сключени 8 бр. договори за отдаването под наем на незаети или освобождаващи се площи на Търговски център Явор. Към 31 декември 2010 г. заетостта на търговските площи е 100%.
  - След откриването на Търговски център Явор през юни 2009 г., голяма част от дейността на публичното дружество е съсредоточена в управлението на Търговския център.

## **ПРЕГЛЕД НА ВАЖНИТЕ СЪБИТИЯ ПРЕЗ 2010 Г.**

**1. На 16.03.2010 г. бе проведено извънредно Общо събрание на акционерите на „Явор” АД, на което бяха взети следните решения:**

1. Общото събрание на “Явор” АД, гр. Варна дава съгласие за сключване на следната сделка и овластява членовете на съвета на директорите на дружеството за предприемане на всички необходими действия за сключването ѝ от името на дружеството, а именно:

**Учредяване на ипотека върху земя и сграда (Търговски център “Явор”) като обезпечение:**

**Страни по сделката:**

Лице, учредяващо ипотеката – “Явор” АД;

Лице, в полза на което се учредява ипотеката – „Райфайзенбанк /България/ ЕАД, вписано в търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 831558413, със седалище и адрес на управление: гр. София 1504, р-н Средец, ул. „Гогол” № 18-20;

Лице, чието задължение се обезпечава – “Метал Трейд България” ООД, вписано в търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 175168511, със седалище и адрес на управление: гр. София 1220, район Сердика, ж.к. Орландовци, 202 № 7, ет. 6, в качеството му на кредитополучател по договор за револвиращ банков

кредит, сключен с „Райфайзенбанк (България)” ЕАД, и солидарните длъжници по същия договор за кредит:

а) “Хъс” ООД, вписано в търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 115259725, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив 4004, район Южен, ж.к. Коматево, ул. Околовръстен път;

б) “Мастер – Стийл Профайлс” АД, вписано в търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 115317934, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив 4006, район Източен, ул. „Удроу Уилсън” № 12, и

в) “Интерком груп” ООД, вписано в търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 103238730, със седалище и адрес на управление: гр. Варна 9000, район Одесос, ул. „Кръстю Мирски” № 17.

Солидарните длъжници по б. „а”, „б” и „в” са съдружници в кредитополучателя “Метал Трейд България” ООД, притежаващи общо 100% от капитала на “Метал Трейд България” ООД, както следва: а) "ХЪС" ООД – с 34 дяла по 50 лв. всеки, на обща стойност от 1700 лв. или 34% от капитала; б) "ИНТЕРКОМ ГРУП" ООД – с 33 дяла по 50 лв. всеки, на обща стойност от 1650 лв. или 33% от капитала и в) "МАСТЕР-СТИЙЛ ПРОФАЙЛС" АД – с 33 дяла по 50 лв. всеки, на обща стойност от 1650 лв. или 33% от капитала.

#### **Предмет на сделката**

“Явор” АД се съгласява да обезпечи задължение на “Метал Трейд България” ООД, в качеството му на кредитополучател, и на “Хъс” ООД, “Мастер – Стийл Профайлс” АД и “Интерком груп” ООД, в качеството им на солидарни длъжници, в размер до **6 600 000** (шест милиона и шестстотин хиляди) евро, произтичащо от Договор за револвиращ банков кредит от **05.10.2007г.** и анексите към него, сключен с кредитодателя “Райфайзенбанк/ България/” ЕАД (наричано по-долу “Обезпечението”). Цените (в това число лихви, такси, комисиони и др.под.), дължими във връзка с ползвания кредит, са уговорени в Договора за револвиращ банков кредит от **05.10.2007 г.** и анексите към него.

**Крайният срок за погасяване** на всички дължими суми по отпуснатия от “Райфайзенбанк/ България/” ЕАД кредит, описан по-горе, е **25.06.2011г.**

Кредитът се усвоява за следните цели:

- за оборотни средства, свързани с основната дейност на “Метал Трейд България” ООД, а именно – покупка на метали и метални изделия, транспортирани по море или река или по суша, в т.ч. посредством плащане с документално инкасо;
- за обезпечаване на многократното откриване на акредитиви за покупка на метали и метални изделия, транспортирани по море или река, които Банката издава по нареждане на “Метал Трейд България” ООД, в евро или в друга валута в полза на посочени от “Метал Трейд България” ООД лица;
- сума в размер до 300 000 (триста хиляди) евро – за обезпечаване на сделки с чуждестранна валута – евро/ долар (форуърдни сделки), сключени между “Метал Трейд България” ООД и “Райфайзенбанк /България/” ЕАД;
- сума в размер до 1 500 000 (един милион и петстотин хиляди) евро - за обезпечаване на многократното издаване на банкови гаранции (без митнически гаранции), които “Райфайзенбанк /България/” ЕАД ще издава по нареждане на “Метал Трейд България” ООД, като обезпечение на задължения на “Метал Трейд България” ООД по сделки за покупка на метали и метални изделия, транспортирани по суша, море и вода, в евро, лева или щатски долари, и в полза на посочени от “Метал Трейд България” ООД лица.

Предоставянето на Обезпечение се състои в **учредяване на ипотека върху следните недвижими имоти, собственост на „Явор” АД, а именно Търговски комплекс „Явор”,** включващ:

а) земя: поземлен имот с идентификатор 10135.3512.27, гр. Варна, общ. Варна, обл. Варна, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД – 18-64/16.05.2008г. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес: гр. Варна, п.к. 9000, Младост – ЗПЗ, площ: 3841 (три хиляди, осемстотин четиридесет и един) кв.м., начин на трайно ползване: за друг вид застрояване, със съседни по скица: поземлен имот с идентификатор 10135.3512.28, идентичен с описания в документа, легитимиращ собствеността, УПИ I-210 (урегулиран поземлен имот първи римско, двеста и десет), отреден за търговски комплекс, находящ се в гр. Варна, район Младост, кв. 11 (единадесет), по плана на 1-ви (първи) микрорайон, с площ 3846 (Три хиляди осемстотин четиридесет и шест) кв. м., при граници на имота: бул. Република, бул. Цар Освободител и улици;

б) сграда – търговски комплекс, находящ се в УПИ I-210 “за търговски комплекс”, кв. 11, ж.к. Младост, 1-ви микрорайон, гр. Варна, изграден върху посочения УПИ съгласно Разрешение за строеж № 91 от 8.07.2008 г., с вписана бележка за допуснато изменение в одобрения инвестиционен проект по време на

строителството, на основание чл. 154, ал. 5 от Закона за устройство на територията на 5.06.2009 г. от главен архитект на община Варна – за “Търговски комплекс и сградно кабелно захранване” и Разрешение за строеж № 260/ГИ/29.09.2008 г. от директор Дирекция “ИИБ” на община Варна – за “Водопроводно и канализационно отклонение” и въведен в експлоатация, с удостоверение за въвеждане в експлоатация № 63/22.06.2009 г., издадено от главния архитект на община Варна.

Учредената от “Явор” АД ипотека ще обезпечава пълния размер на отпуснатия от “Райфайзенбанк (България)” ЕАД кредит, ведно с комисиони, такси, лихви, евентуални наказателни лихви, разноски.

#### **Стойност на сделката:**

Тъй като предметът на сделката е предоставянето като обезпечение на имущество, съгласно чл. 114, ал. 3 от ЗППЦК стойността на сделката е общата стойност на земята и сградата, които се предоставят като обезпечение, а именно: 8 171 066,40 лв.

#### **Други съществени условия на предложената сделка:**

Предоставянето на обезпечението от „Явор” АД за задълженията по Договора за револвиращ банков кредит е възмездно. „Явор” АД ще получи възнаграждение от кредитополучателя “Метал Трейд България” ООД в размер на 1% от сумата по кредита, годишно. Възнаграждението се начислява върху главницата по кредита в размер на 6 600 000 евро, на годишна база и независимо от това какъв е усвоеният/непогасеният размер по кредита.

Договорът за кредит с „Райфайзенбанк (България)” ЕАД е сключен при стандартните за този тип кредити пазарни условия, включително размера на уговорените лихви, комисиони, такси, наказателни лихви и разноски. Върху усвоените суми по кредита (включително, но не само, суми, усвоени за оборотни средства и усвоени за целите на обезпечаване на сделки с чуждестранна валута – „форуърдни сделки”) се дължи годишна лихва в размер на стойността на банковия ресурс за евро, увеличена с 1.4 пункта надбавка. Под стойност на банковия ресурс се има предвид лихвеният процент за съответната валута, при който банката кредитодател осигурява ресурс за финансиране на клиенти, увеличен с разходите по управление на падежната структура на активите и пасивите на банката, и други законоустановени разходи. Стойността на банковия ресурс се определя от комитет по управление на активите и пасивите на банката кредитодател и може да се преизчислява и променя от нея на 25-то число от всеки месец. За обезпечаване издаването на банкови гаранции и откриване на акредитиви няма лихви до момента на плащане от страна на Банката на суми по издадените от нея акредитиви и гаранции.

Лица, в чиято полза се сключват сделките:

Сделката се сключва в полза на всички страни, като „Явор” АД получава възнаграждение за даването на обезпечението, както и по-обща икономическа изгода от сътрудничеството си с „Интерком груп” ООД и дружествата, в които то участва, „Метал Трейд България” ООД и солидарните длъжници по кредита получават обезпечение за задълженията си, а „Райфайзенбанк /България/ ЕАД получава обезпечение на вземанията си по договора за кредит.”

2. Общото събрание на „Явор” АД определя месечно брутно възнаграждение в размер на 4500 лева за всеки от членовете на Съвета на директорите на Дружеството. Възнаграждение в размера, определен в предходното изречение, започва да се дължи считано от и за месеца, следващ датата на Общото събрание.

**2. На 29.06.2010 г. бе проведено Редовно годишно Общо събрание на акционерите на „Явор” АД, на което бяха взети следните решения:**

1. Общото събрание приема доклада на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2009 г.
2. Общото събрание приема Доклада на регистрирания одитор за 2009 г
3. Общото събрание одобрява одитирания Годишен финансов отчет на дружеството за 2009 г.
4. Общото събрание приема отчета на Директора за връзки с инвеститорите за 2009 г.
5. Общото събрание приема предложението на Съвета на директорите - 206 420,48 лв. (Двеста и шест хиляди четиристотин и двадесет лв. и 48 ст.) от реализираната за 2009 г. загуба в размер на 537 147,29 лв. (Петстотин тридесет и седем хиляди сто четиридесет и седем лв. и 29 ст.) да бъдат покрити от фонд „Резервен” на дружеството, а остатъкът от 330 726,81 лв. (Триста и тридесет хиляди седемстотин двадесет и шест лв. и 81 ст.) да остане като непокрита загуба.
6. Общото събрание освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите на дружеството за дейността по управлението на дружеството през 2009 година.
7. Общото събрание приема следните изменения на Устава на дружеството:
  1. Във връзка с направените изменения в чл. 115, ал.4 от ЗППЦК, приети с ДВ бр.23/2009 г., се отменя чл.24, ал.5 от Устава на дружеството.
  2. В Заключителните разпоредби §2 се изменя, както следва: „§2. Този устав е приет на Общо събрание на акционерите на „Явор” АД, проведено в гр. Варна на 20.12.2006 г., изменен с решение на ОСА от 18.03.2008 г., 30.09.2008 г., 15.06.2009 г. и 29.06.2010 г.
8. За проверка и заверка на Годишния финансов отчет на Явор АД за 2010 г., Общото събрание на акционерите избира регистрирания одитор – Недьо Михалев Недев, притежаващ диплом за ДЕС № 0145/1992 г.

## ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

### Обобщена финансова информация

#### Финансово състояние

Показатели	2010г.	2009г.	2008г.
Нетекущи активи	12944	13327	10575
Текущи активи	4135	2565	5052
<b>Всичко активи</b>	<b>17079</b>	<b>15892</b>	<b>15627</b>
Капитал и резерви	14434	14751	15287
Дългосрочни пасиви	-	744	-
Текущи пасиви	2645	397	340
<b>Всичко капитал и пасиви</b>	<b>17079</b>	<b>15892</b>	<b>15627</b>

Основният фактор, обуславящ промените във финансовото състояние на дружеството през изминалия отчетен период, завършващ на 31 декември 2010г. е продължаващото през цялата година изпълнение на основният му инвестиционен проект, свързан с изграждането на комплекс от ваканционни жилища в местността Манастирски рид, гр. Варна, които към датата на настоящия отчет са вече почти завършени на етап Акт 15. Това е и причината за наблюдаваното реструктуриране на балансовите позиции /активите и пасивите/ на дружеството през периода. Запазва се тенденцията на нарастване на общата стойност на активите, като за разлика от 2009г., когато увеличението беше предимно в частта на дълготрайните такива поради въвеждането в експлоатация на Търговски център Явор, през последната финансова година е нараснал значително дялът на текущите активи и основно на материалните запаси в частта на незавършеното строителство. Към датата на настоящия отчет то възлиза на 1 947 хил.лв. спрямо 717 хил. лв. към 31 декември 2009г. и съответно 102 хил.лв. към 31 декември 2008г.

Увеличил се и размерът на търговските вземания на дружеството /от 179 на 470 хил.лв. съответно към края на 2009 и 2010г./ - негативен ефект от увеличаващата се вътрешно фирмена задлъжнялост вследствие на финансовата криза. Високите стойности на показателя през 2008г. /3 224 хил.лв./ произтичат от предоставен търговски заем на свързано лице ("Интерком Груп" ООД), който през 2009г. е напълно изплатен, ведно с дължимите лихви.



Промените в структурата на пасивите от текущи задължения към позиции с по-дългосрочна изискуемост и обратно е в съответствие с очаквания от дружеството цикъл на обращаемост на строителната продукция. Нарастването на привлечения капитал през последната финансова година е в резултат основно на усвоените през периода суми по договорения инвестиционен кредит между Явор АД и мажоритарният му акционер Интерком Груп ООД. Задължението е прекласифицирано в настоящия отчет като текущо, тъй като падежът му е 30 септември 2011г., докогато се очаква да бъде постигната и достатъчна възвращаемост на вложените от дружеството средства.

### Резултати от дейността

Показатели	2010г.	2009г.	2008г.
Приходи от дейността	1046	511	14
Разходи за дейността	1291	1130	461
<b>Печалба/ загуба от дейността</b>	<b>(245)</b>	<b>(619)</b>	<b>(447)</b>
Финансови приходи/ разходи	(106)	24	652
<b>Фин. резултат преди облагане</b>	<b>(351)</b>	<b>(595)</b>	<b>205</b>
Приходи/ разходи за данъци	34	59	(21)
<b>Нетна печалба/ загуба</b>	<b>(317)</b>	<b>(536)</b>	<b>184</b>

Основен източник на доходи и през изминалата финансова година са приходите от отдаване под наем на Търговски център Явор, които обаче въпреки поддържаната висока заетост на наличните търговски площи, бележат спад с близо 13 % на месечна база спрямо 2009г. в резултат от продължаващото понижаване в равнищата на наемните цени. Дружеството приключва отчетния период с отрицателен финансов резултат – нетна загуба от 317 хил.лв.

Нарастването в общия обем на приходите и разходите за дейността спрямо предходната 2009г. се дължи както на различните времеви периоди, през които дружеството е експлоатирано наличните активи, така и на нововъзникналото перо в тяхната структура, вследствие включването на нов елемент в дейността на дружеството, свързан с извършването на строителни услуги. Именно поради твърде различната структура на приходите и разходите през отделните периоди (представена чрез относителните дялове на отделните пера в общата сума на приходите/ разходите), трудно би могла да се направи съпоставка с резултатите от

2009 и 2008г. и да се очертае стабилна тенденция в развитието на дружеството през годините.

Структура на приходите	2010г.	2009г.	2008г.
Приходи от наем	59	64	1
Приходи от строителни услуги	30	-	-
Приходи от прехвърлено право на строеж	10	-	-
Отписани задължения	-	7	-
Приходи от неустойки	-	22	-
Други приходи	1	-	1
<b>Всичко приходи от дейността</b>	<b>100</b>	<b>93</b>	<b>2</b>
Финансови приходи	-	7	98
<b>Всичко приходи</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Структура на разходите	2010г.	2009г.	2008г.
Разходи за материали	26	55	12
Разходи за външни услуги	114	64	38
Разходи за персонала	17	22	57
Разходи за амортизации	34	18	5
Капитализирани собствени разходи	-	(17)	(11)
Изменения в наличностите	(100)	(43)	(12)
Други разходи	3	4	7
<b>Всичко разходи за дейността</b>	<b>94</b>	<b>103</b>	<b>96</b>
Финансови разходи	8	2	-
Разходи за данъци	(2)	(5)	4
<b>Всичко разходи</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Поради преструктурирането на дейността си през 2008г. дружеството на практика не е осъществявало регулярни търговски продажби и е финансирало предприетите инвестиционни проекти чрез реализираните през периода финансови приходи. Започналото възвръщане на част от вложените средства през 2009г. и 2010г. също не би могло на този етап да доведе до положителна рентабилност поради ниското равнище на наемните цени и дългосрочния характер на инвестицията. Единствено разработването на по-краткосрочни проекти като този, чието реализиране започна през 2010г. би могло да генерира през следващите отчетни периоди положителна възвращаемост за акционерите на дружеството.

	2010г.	2009г.	2008г.
Приходи от дейността	1046	511	14
Печалба преди разходи за лихви, данъци и амортизации	213	(423)	(421)
<b>Печалба/ загуба от дейността</b>	<b>(245)</b>	<b>(619)</b>	<b>(447)</b>
Финансов резултат преди данъци	(351)	(595)	205
<b>Нетна печалба/ загуба</b>	<b>(317)</b>	<b>(536)</b>	<b>184</b>
<b>НПД</b>	<b>(0.23)</b>	<b>(1.21)</b>	<b>(31.93)</b>
<b>НПсДО (ННП)</b>	<b>(0.30)</b>	<b>(1.05)</b>	<b>13.14</b>

Въпреки че през последните три периода дружеството е отчетло отрицателна норма на печалба от дейността си, се наблюдава тенденция към намаление на загубата, както в абсолютен размер (2010 спрямо 2009г.), така и на единица приходи (от 31.93 лв. през 2008г. до 1.21 и 0.23 лв. съответно през 2009 и 2010г.). Реализираната през 2008г. положителна възвращаемост (нетна норма на печалбата от 13.14 лв. за единица приходи) е в резултат единствено от преобладаващия дял на лихвените приходи през периода, поради което не може да бъде използвана като критерий за съпоставка при осъществяване на обичайна търговска дейност. За първи път от три години дружеството успява да постигне положителен финансов резултат (печалба в размер на 213 хил.лв.) от оперативната си дейност, т.е. преди отчисляване на разходите за амортизация на ДА, лихви и данъци, което от своя страна е индикация, че то ще съумее да продължи дейността си дори и при негативно развитие на финансовата ситуация и забавяне реализирането на текущите си инвестиционни проекти.

Основен фактор за подобряване на финансовите резултати на дружеството спрямо предходния отчетен период е че въпреки намаления обем на месечните приходи от наеми и нарасналите съвкупни разходи, по отношение на основната си дейност, свързана с експлоатацията на Търговски център Явор, дружеството значително е понижило равнището на оперативните си разходи. Макар и това понижение да не изглежда толкова съществено за финансовата година като цяло (приблизително 10%), то може да бъде отчетено най-вече на месечна база, като при това обемът на разходите се запазва относително постоянен по месеци от началото на 2010г. Подобна тенденция сочи, че към момента вероятно вече е достигнато тяхното оптимално равнище и по-нататъшно подобряване на финансовите резултати и финансовото състояние на дружеството може да бъде търсено единствено чрез повишаване на

приходите от експлоатация на наличните активи, успешно реализирани на започнатите проекти и разработване на нови източници на доходи.

	2010г.		2009г.	
	хил.лв.	%	хил.лв.	%
Разходи за материали	82	8	374	33
Разходи за външни услуги	215	21	285	25
Разходи за амортизации	458	44	196	17
Разходи за персонала	235	23	236	21
Други разходи	37	4	47	4
<b>Всичко експлоатационни разходи</b>	<b>1027</b>	<b>100%</b>	<b>1138</b>	<b>100%</b>
Разходи за строителство	336		-	
<b>Всичко разходи за дейността</b>	<b>1363</b>		<b>1138</b>	
Финансови разходи	34		8	
Разходи за данъци	(34)		(59)	
<b>Всичко разходи</b>	<b>1363</b>		<b>1087</b>	

Проследявайки съотношението на разходите по икономически елементи, свързани с основната дейност на дружеството през разглежданите периоди също вече не се наблюдават значителни диспропорции в структурно отношение с изключение на същественото намаление на относителния дял на разходите за материали през 2010 спрямо предходната година. Големият обем на еднократните разходи за оборудване и обзавеждане на Търговски център Явор в периодите около въвеждането му в експлоатация през 2009г. логично е заменен от нарасналите разходи за амортизация на вече използваните в дейността на дружеството активи през последния отчетен период. Слабо понижение от своя страна бележи както делът, така и размерът на разходите за външни услуги, дължащо се на по-ограничения през текущата година обем на нерегулярните разходи за допълнителни рекламни, консултантски и административни услуги.

#### Анализ на ликвидността /краткосрочното финансово състояние/

До средата на 2009г. “Явор” АД финансира дейността си изключително със собствени ресурси, което гарантира отличната му платежоспособност, както в краткосрочен, така и в дългосрочен план. Твърде високите показатели на текуща и бърза ликвидност през 2008г. се дължат на големия размер свободни парични средства, които дружеството е предпочело да предостави под формата на краткосрочен търговски заем с

цел генериране на финансови приходи за периода на осъществяване на първия му инвестиционен проект – изграждането на Търговски център Явор.

В хода на изпълнение на инвестиционната му програма, предполагаща трансформиране на голяма част от ликвидните му активи в основни средства и по-бавно ликвидни текущи позиции, показателите на дружеството се връщат към нормалните си стойности, считаните за достатъчни да гарантират краткосрочната финансова жизнеспособност на дадена компания.

През изминалия отчетен период, както и през предходната финансова година дружеството продължава значително да понижава оборотния си капитал в стойностно изражение, въпреки значителния ръст на текущите си активи, като основа причина за това е прекласифицирането на задълженията му по получен през 2009г. търговски заем като текущи. В резултат на това показателите на дружеството, характеризиращи способността му да посреща текущите си задължения бележат значителен спад, но реален риск от загуба на ликвидност би могъл да възникне едва към края на 2011г., и то в случай, че дотогава дружеството не успее да генерира очакваната възвращаемост от предприетите инвестиционни проекти.

Показатели	2010г.	2009г.	2008г.
Материални запаси	3512	2267	1717
Краткосрочни вземания и начисления за разходи	470	179	3224
Парични средства и финансови активи	153	119	111
<b>Ликвидни активи</b>	<b>623</b>	<b>298</b>	<b>3335</b>
<b>Всичко текущи активи</b>	<b>4135</b>	<b>2565</b>	<b>5052</b>
<b>Текущи пасиви</b>	<b>2645</b>	<b>397</b>	<b>340</b>
<i>Оборотен капитал (Текущи активи – Текущи пасиви)</i>	<i>1490</i>	<i>2168</i>	<i>4712</i>

Коефициенти за ликвидност	2010г.	2009г.	2008г.
Текущ коефициент (ТК)	1.56	6.46	14.86
Коефициент за (бърза) ликвидност (КЛ)	0.24	0.75	9.81
Коефициент за незабавна			

ликвидност (КНЛ)	0.06	0.30	0.33
------------------	------	------	------

### Капиталова адекватност /дългосрочна платежоспособност/

Информацията от финансовите отчети на дружеството за последните три години показва, че поне до момента то не изпитва недостиг от финансови ресурси за изпълнение на инвестиционната си програма.

Показатели	2010г.	2009г.	2008г.
Общи активи	17079	15892	15627
Дългосрочни заеми	-	744	-
Текущи пасиви	2645	397	340
Собствен капитал (Средства на акционерите)	14434	14751	15287

Въпреки значителното увеличение на привлечения капитал, който дружеството използва за осъществяване на дейността си, при това с изпреварващи темпове спрямо нарастването на общите му активи, то не би следвало на този етап да очаква затруднения по отношение на дългосрочната си платежоспособност. Показателите му за задлъжнялост характеризират дружеството като изключително капиталово адекватно и достатъчно автономно спрямо финансовата среда, в която функционира.

Задлъжнялост	2010г.	2009г.	2008г.
Финансов ливъридж (дълг/ собствен капитал)	0.18	0.08	0.02
Коефициент на дълга (дълг/ активи)	0.15	0.07	0.02
Задлъжнялост на активите (активи/ собствен капитал)	1.18	1.08	1.02

### **Развитие на дружеството и предстоящи задачи:**

През следващата финансова година Явор АД ще продължи да инвестира в строителство и отдаване под наем и управление на недвижими имоти. Усилията ще бъдат концентрирани в управление на Търговски център Явор. Другата важна задача за Явор АД е завършването на проекта за изграждане на жилищни сгради в местността Манастирски рид в КК „Св.

Константин и Елена”. Очакват се значителни приходи от продажбата на жилища.

### **Основни рискове и несигурности:**

В хода на обичайната си стопанска дейност и особено в условията на икономическа криза, търговските дружества са изложени на множество финансови рискове, свързани с промяната на валутните курсове, лихвените проценти по търговските и банкови кредити, залозите срещу вземания и кредитните периоди, предоставяни на клиенти.

### **Валутен риск:**

Дейността на дружеството се осъществява изцяло в България, като почти всички негови сделки са в национална валута (български лев) или евро, поради което то не е изложено на риск, свързан с възможните промени на валутните курсове. От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро. Съответно дружеството не използва производни финансови инструменти за управление на риска.

### **Кредитен риск:**

Финансовите активи, които потенциално съдържат в себе си рискови фактори от подобен характер, са предимно вземанията от продажби и предоставените заеми. Основно дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че контрагентите му не са в състояние да изплатят изцяло и в договорените срокове своите задължения. Политиката на дружеството в тази област е насочена към осъществяване на продажби на стоки и услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация и ефективно управление на предоставяните и ползвани кредитни периоди.

Кредитният риск на безсрочните депозити по банкови сметки е минимален, тъй като дружеството работи само с банки с висок кредитен рейтинг

### **Лихвен риск:**

Финансовите инструменти, които биха могли да изложат дружеството на лихвен риск, са предимно получените търговски и банкови заеми. Тъй като обичайният лихвен процент по тези заеми е с фиксирана надбавка над ОЛП на БНБ, дружеството е потенциално изложено на риск на паричния поток.

Единственият външен източник на финансиране, който дружеството използва към момента е дългосрочен търговски заем от свързано лице /Интерком Груп ООД/. Тъй като заемът е отпуснат при фиксиран лихвен процент от 8 пункта, за дружеството на практика не са на лице индикации за налични рискове по отношение на паричните му потоци.

Същевременно дружеството не е изложено на лихвен риск и от своите краткосрочни задължения, защото те са обичайно търговски и безлихвени.

#### **Ликвидност:**

Ръководството на дружеството се стреми да поддържа достатъчно свободни парични наличности и оптимална структура на текущите активи и пасиви с цел осигуряване на постоянна ликвидност. Въпреки понижението на текущите му показатели през последния отчетен период, известна несигурност по отношение способността на дружеството да посреща текущите си задължения би могла да възникне единствено при наличие на хипотеза за незабавна изискуемост на голяма част от тях. Може да се твърди с достатъчна степен на увереност, че в краткосрочна перспектива за дружеството не съществува риск на ликвидността и то ще бъде в състояние без рисково да обслужва търговските си задължения.

Като цяло оценката на ръководството по отношение на различните финансови рискове, свързани с паричните, лихвени и кредитни експозиции на дружеството е че към момента същото не е изложено на съществени опасности или несигурности и не е необходимо предприемането на допълнителни мерки за управлението им.

Също така на ръководството не са известни и нови факти или обстоятелства, които биха могли да доведат до увеличение на основните финансови рискове в близко бъдеще.

#### **ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ:**

##### **Информация относно приходите, разпределени по отделни категории дейности:**

Приходите през 2010 г. са формирани основно от приходи от наеми – 613 хил. лв.



**Няма сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността.**

**Информация относно сделките, сключени между дружеството и свързани лица, през отчетния период:**

През 2010г. дружеството е осъществило следните сделки със свързани лица:

	Характер на сделката	Оборот за периода лв.	Салдо към 31.12.2010г.
Интерком Груп ООД	Покупка на материали и услуги	9 210	(6 521)
- контролиращо дружество	Получен паричен заем	1 315 000	(2 018 871)
	Задължения за лихви	104 177	(118 295)
	Задължение по договор за цесия	276 290	(276 290)
Ай Ви Сейлингс ООД	Покупка на материали и услуги	12 472	(12 091)
- дружества по общ к-л	Предоставен аванс	4 590	3 825
Пътно поддържане – Интерком Роуд ЕООД	Покупка на материали	1 859	(1 859)
- дружества по общ к-л			
Интерком Спед ООД	Транспортни услуги	1 248	-
- дружества по общ к-л			
Интерхолидей-БГ ЕООД	Предоставени услуги	6 391	6 391
- дружества по общ к-л			

Условията, при които са извършвани сделките не се отклоняват от пазарните за подобен вид сделки.

**Няма информация за събития и показатели с необичаен за дружеството характер.**

**Няма водени извън балансово сделки.**

**Явор АД не притежава дялови участия.**

**Информация за сключени договори за заем в качеството на заемополучател.**

На 30.09.2009 г. Явор АД сключи Договор за заем със свързано лице – Интерком груп ООД (мажоритарен собственик) при следните условия:

Заемател:	„Явор” АД, гр. Варна
Заемодател:	“Интерком груп” ООД, със седалище гр. Варна. „Интерком груп” ООД притежава 92.15% от гласовете в Общото събрание на „Явор” АД.
Договорена сума:	2 000 000 евро.
Падеж:	30.09.2011 г.
Договорен лихвен процент:	8% проста годишна лихва върху заемната сума
Усвоен размер по главница към 31.12.2010 г.:	2019 хил. лв.

**Няма сключени от дружеството, в качеството му на заемодател, договори за заем.**

**През отчетния период в дружеството няма постъпили средства от извършена нова емисия ценни книжа.**

**Няма публикувани прогнози за финансовите резултати на дружеството.**

**Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси:**

Дружеството е изложено на различни финансови рискове, които подробно са описани в раздела: Основни рискове и несигурности. Показателно е, че Явор АД няма значителна концентрация на никой от разгледаните рискове.

Управлението на риска в дружеството се осъществява текущо от ръководството, съгласно политиката определена от Съвета на директорите. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансовите пазари и за постигане

минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството.

**През 2010 г. не са извършвани промени в управителния орган на дружеството.**

Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на Съвета на директорите, през 2010 г. са в размер на:

- Павлин Иванов Николов – председател на Съвета на директорите – 46 хил.лв.
- Светослав Марчев. Миладинов – член на Съвета на директорите – 46 хил.лв.
- Мирослав Иванов Манолов – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите – 51 хил.лв.

## **ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ЧЛ. 247 АЛ.2 Т.4 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН**

### **I. Павлин Иванов Николов – председател на СД:**

- 1. Няма участие в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник:**
- 2. Притежание на повече от 25% от капитала на следните търговски дружества:**

- "ИНТЕРКОМ ГРУП"ООД - гр. Варна
- "ИНТЕРКОМ РЕСУРС"ООД - гр. Варна
- "ИНТЕРКОМ ОЙЛ"ООД- гр. Варна
- "ИНТЕРКОМ ГЛАС"ООД- гр. Варна
- "ВАРНА ИНТЕРТУР"ООД - гр. Варна

### **3. Участие в управлението на следните дружества:**

- „ИНТЕРКОМ ГРУП” ООД - гр. Варна - като управител
- „ИНТЕРКОМ РЕСУРС” ООД - гр. Варна – като управител
- „ИНТЕРКОМ ПРОФИЛ” ООД - гр. Варна – като управител
- „ВОДНО СТОПАНСТВО”ЕАД - гр. София – като член на СД
- „БЪЛГАРСКА ЧЕРНОМОРСКА СТОМАНА”ЕАД- гр. Варна – изпълнителен директор
- „ПОРТ СТРОЙ” ЕООД – гр. Варна – като управител
- „ИНТЕРПОРТ БЪЛГАРИЯ”АД - гр. Варна – като изп. член на СД

### **II. Светослав Марчев Миладинов – член на СД:**

- 1. Няма участие в търговски дружества като неограничено**

**отговорен съдружник.**

**2. Притежание на повече от 25% от капитала на следните търговски дружества:**

- "ИНТЕРКОМ СПЕД"ООД - гр. Варна - 30%

**3. Участие в управлението на следните дружества:**

- „ИНТЕРКОМ ОЙЛ“ООД- гр. Варна - като управител
- „ИНТЕРКОМ ГЛАС“ООД- гр. Варна - като управител
- „БЪЛГАРСКА ЧЕРНОМОРСКА СТОМАНА“ ЕАД – като член на СД
- „ИНТЕРТРЕЙД КАМПЪНИ“ООД – гр.Варна – като управител
- „ИНТЕРПОРТ БЪЛГАРИЯ“ АД – член на СД

**Данни за акциите, притежавани от членовете на Съвета на директорите към 31.12.2010 г.:**

Председателят на СД - Павлин Иванов Николов притежава непряко чрез свързани лица – 92.15 % ( т.е. 13 896 360 броя акции).

**Няма известна информация за договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.**

**Няма висящи съдебни, административни и арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер над 10% от собствения капитал на Явор АД.**

**Промени в цената на акциите на дружеството през отчетния период:**

Цена на акциите в началото на 2010 г.	0.499 лв.
Цена на акциите в края на 2010 г.	0.550 лв.
Максимално достигната цена през 2010 г.	0.550 лв.
Минимална цена през 2010 г.	0.330 лв.

**Данни за директора за връзки с инвеститора:**

Светлана Симеонова Гетова

Адрес за кореспонденция: гр. Варна, бул. Република 117

Тел: 052 500 317

## **ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПРОГРАМАТА ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ**

Като цяло дейността през изминалата година съответства на приетата програма за корпоративно управление, в това число и на стандартите за добро корпоративно управление.

В Устава на дружеството са заложили редица правила и изисквания, с които се защитават правата и равнопоставеността на акционерите.

Дружеството спазва законовите изисквания за разкриване на информация и прозрачност.

Съобразно законоустановените срокове и изисквания информацията се предоставя на Комисията за финансов надзор, Българска фондова борса и широката общественост.

Своевременно се предоставят материалите за общото събрание на акционерите и се осигурява възможност за спазване на правата им при провеждането му.

Ръководството на дружеството осъществява контрол за спазване на нормативните изисквания за търговската дейност на дружеството с оглед изискванията на ЗППЦК. Осигурен е независим одит.

### **Анализ и разяснение на информацията по Приложение 11:**

“Явор АД е с основен капитал в размер на 15 079 958 лева, разпределен в 15 079 958 поименни безналични акции с право на глас с номинална стойност 1 лев. Емитирани и изцяло изплатени към дружеството акции са 15 079 958.

1. „Интерком груп” ООД пряко и непряко притежава 13 896 360 броя акции, което представлява 92.15% от капитала на „Явор” АД.
2. Други юридически и физически лица притежават 1 183 598 броя акции – 7.85 % от капитала на дружеството.

На проведеното на 30.09.2008 г. Извънредно общо събрание на акционерите на Явор АД, гр. Варна е взето решение за увеличение на капитала на дружеството със собствени средства от 112 537 лева на 15 079

958 лева, чрез издаване на нови 14 967 421 обикновени безналични акции с право на глас, с номинална стойност от 1 лев всяка.

За последните 5 години не са правени други увеличения на капитала и съответно апортни вноски в капитала на дружеството.

“Явор АД не притежава собствени акции.

Капиталът на “Явор” АД е в един клас акции: обикновени поименни безналични акции. Всяка обикновена поименна безналична акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент при разпределяне на печалбата и право на ликвидационен дял в случай на прекратяване на дружеството.

Съгласно устава на дружеството акциите се прехвърлят свободно, без ограничения, по реда на действащото законодателство относно прехвърлянето на безналични акции.

Няма акции на дружеството, заложи в негова полза от акционери.

В устава не са предвидени преференции за лица при увеличение на капитала, нито са емитирани или договаряни опции или друг вид права за закупуване на акции от определени лица.

Право на дивидент имат всички акционери. За последните 3 финансови години не са разпределяни дивиденти. Решенията за това са взети на годишните общи събрания на акционерите.

**Изпълнителен Директор:**



**Мирослав Манолов**