

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА “ЯВОР” АД - ВАРНА ПРЕЗ ПЪРВО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2012 Г.

I. Информация за важни събития през периода 1 Януари 2012 година – 31 Март 2012 година:

Няма такива.

II. Информация за важни събития през периода 1 Януари 2012 година – 31 Март 2012 година и с натрупване от началото на годината:

Няма такива.

III. Влияние на посочените събития в точка I. върху резултатите във финансовия отчет и анализ на финансовите резултати:

През първото тримесечие на 2012г. в дейността на дружеството не са настъпили значими събития, които биха могли да окажат съществено влияние върху неговото финансово състояние. Изхождайки от характера на дейността му зимните месеци по правило се отличават с по-ниска стопанска активност. Като цяло се запазват тенденциите (положителни и отрицателни), които се наблюдаваха и през периода м. октомври – м. декември 2011г. Продължава намалението в абсолютна стойност, както на активните, така и на пасивните балансови пера, вследствие влиянието на различни фактори, но най-вече предстоящото стартиране на новия инвестиционен проект на дружеството, намиращ се към датата на настоящия отчет в подготвителен стадий:

- Незначително намаление на не текущите активи в резултат от нормалното им изхабяване и липсата на необходимост на този етап от инвестиции в нови активи;
- Намаление на материалните запаси в следствие продължаващата макар и с бавни темпове реализация на част от готовата строителна продукция;
- Намаление на търговските вземания на дружеството с 37 хил. лв., дължащо се както на допълнителната обезценка на стари вземания от клиенти, но така също и на подобрилата се през периода събираемост на нововъзникналите такива;
- Понижение в стойността на привлечения капитал чрез изплащане на суми по кредита, получен от мажоритарния акционер на дружеството Интерком Груп ООД и същевременно намаление на текущата търговска задлъжнялост с близо 4%.

Въпреки, че през разглеждания период е преодоляна тенденцията на постепенно понижение на приходите от наеми, очертала се през 2011г., техният размер продължава да е недостатъчен, за да съумее дружеството да генерира положителен финансов резултат от оперативната си дейност. Отчетената загуба за периода м. януари – м. март 2012 г. в размер на 187 хил. лв. е причина и за продължаващото намаление на собствения капитал на дружеството от 10 576 хил. лв. към 31.12.2011г. на 10 389 към края на отчетното тримесечие. Дори при наблюдаващата се икономия

на оперативни разходи, както спрямо съпоставимия период на 2011г. така и в сравнение с предходния тримесечен период, сегашното равнище на наемните цени не би позволило постигането на положителна рентабилност в близко бъдеще.

Оперативни разходи	м.01 – м.03	м.01 – м.03	м.10 – м.12
	2012г.	2011г.	2011.
	х.лв.	х.лв.	х.лв.
Разходи за материали	29	30	31
Разходи за външни услуги	39	41	53
Разходи за амортизации	115	115	117
Разходи за персонала	42	64	44
Други разходи	5	8	12
Всичко експлоатационни разходи	230	258	257
Разходи за строителство	-	28	2
Загуби от обезценка	32	3384	19
Всичко разходи за дейността	262	3670	278

Относително постоянна се запазва и структурата на разходите по основни групи, като известни колебания се наблюдават единствено по отношение на някои пера, чиито стойности се влияят от фактори като сезонност и определени нерегулярни събития, каквито са например разходите за потребление на ел. енергия и разходите за ремонт.

Структура на разходите	м.01 – м.03	м.01 – м.03	м.10 – м.12
	2012г.	2011г.	2011.
Разходи за материали	13	11	12
Разходи за външни услуги	17	16	21
Разходи за амортизации	50	45	45
Разходи за персонала	18	25	17
Други разходи	2	3	5
Всичко разходи за експлоатация = 100%	100	100	100

И през изминалия отчетен период дружеството продължава да понижава оборотния си капитал в стойностно изражение, поради изпреварващите темпове на намаление на текущите му активи, макар и основно в частта на материалните запаси спрямо намалението на текущите му задължения. Съответно и показателите на дружеството, характеризиращи способността му да посреща текущите си задължения бележат незначителен спад спрямо равнищата си от края на предходната финансова година, но въпреки това дружеството запазва доброто си финансово състояние от гледна точка на ликвидността си с показатели напълно достатъчни да гарантират краткосрочната му финансова жизнеспособност.

Показатели	31.03.2012г.	31.12.2011г.
Материални запаси	3032	3171
Краткосрочни вземания	206	243
Парични средства	173	192
Ликвидни активи	379	435
Всичко текущи активи	3411	3606
Текущи пасиви	632	656

Коефициенти за ликвидност	31.03.2012г.	31.12.2011г.
Текущ коефициент (ТК)	5.40	5.50
Коефициент за (бърза) ликвидност (КЛ)	0.60	0.66
Коефициент за незабавна ликвидност (КНЛ)	0.27	0.29

Поддържането на все още твърде високи стойности на текущият му коефициент се дължи на значителния обем материални запаси, основно под формата на терени и строителна продукция, характеризиращи се с по-бавна обращаемост, често надхвърляща рамките на един отчетен период. При запазване на тези показатели дружеството се отличава с изключително добрата си платежоспособност в средносрочен план, като дори по отношение на бързата и незабавна ликвидност то не би следвало да изпитва затруднения да посреща текущите си задължения, особено ако съумее да поддържа сегашната структура и кредитни периоди на разчетите с контрагентите си.

По отношение на дългосрочната му платежоспособност, показателите на дружеството запазват стойностите си спрямо предходния отчетен период, които показват, че към момента то не изпитва недостиг от финансови средства и характеризират дружеството като достатъчно капиталово адекватно и автономно спрямо финансовата среда, в която функционира.

Показатели към 31.03.2012г.	хил. лв.
Общи активи	13149
Дългосрочни заеми	2128
Текущи пасиви	632
Собствен капитал (Средства на акционерите)	10389

- Финансов ливъридж (дълг/ собствен капитал) – 0.27
- Коефициент на дълга (дълг/ активи) – 0.21
- Задлъжнялост на активите (активи/ собствен капитал) – 1.27

IV. Оценка и управление на риска:

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 7 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 някои от текущите му показатели през последния отчетен период, стойности в диапазона от 5.40 на база общи текущи активи до 0.27 при наличие на хипотеза за незабавна изискуемост на задълженията са индикация за финансова стабилност и независимост. Може да се твърди с достатъчна степен на увереност, че в краткосрочна перспектива

за дружеството не съществува съществен 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.

V. През периода 1 Януари 2012 година – 31 Март 2012 година няма сключени сделки между свързани лица.

27 Април 2012 година

Мирослав Манолов
Изпълнителен Директор

