

ГОДИШЕН ДОКЛАД

ЗА ДЕЙНОСТТА

ПРЕЗ 2014 Г.

НА

ЯВОР АД - ВАРНА

25 февруари 2015г.

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 2014 г. средно – списъчният състав на персонала е 12 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 2014г.

Осъществените през 2014г. сделки се отнасят основно до:

- **Застрояване и продажба на недвижими имоти:**
 - През 2014г. приключи строителството на девететажна жилищна сграда в гр. София, ул. „Осогово” 50. Сградата е въведена в експлоатация през месец август 2014г;
 - През 2014г. са сключени 24 сделки за продажба на апартаменти и 15 сделки за продажба на паркоместа и гаражи в новопостроената жилищна сграда в гр. София, ул. „Осогово” 50;
 - През 2014г. е сключена една сделка за продажба на апартамент и една сделка за продажба на гараж в жилищните сгради, които дружеството изгради в местността Манастирски рид, к.к. „Св. Св. Константин и Елена”, гр. Варна.
- **Отдаване под наем и управление на недвижими имоти:**
 - През 2014г. са сключени два нови Договори за наем на площи в Търговски център Явор. Към 31 декември 2014г. заетостта на търговските площи е 100%.
 - След откриването на Търговски център Явор, през юни 2009г., голяма част от дейността на публичното дружество е съсредоточена в управлението на Търговския център.

Преглед на важните събития през 2014г.

На 24 юни 2014г. 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 2013 г.
2. Общото събрание приема Доклада на регистрирания одитор за 2013г.
3. Общото събрание на акционерите приема Отчета за дейността на Одитния комитет на дружеството за 2013 г.
4. Общото събрание одобрява одитирания Годишен финансов отчет на дружеството за 2013 г.
5. Общото събрание приема отчета на Директора за връзки с инвеститорите за 2013 г.
6. Общото събрание приема Доклада за прилагане на политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Явор“ АД за 2013 г.
7. Общото събрание приема предложението на Съвета на директорите реализираната загуба за 2013 г. да остане като непокрита загуба.
8. Общото събрание освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите на дружеството за дейността по управлението на дружеството през 2013 година.
9. Общото събрание определя месечно възнаграждение на членовете на Съвета на директорите в размер на 2000 лв. (Две хиляди лева).
10. За проверка и заверка на Годишния финансов отчет на Явор АД за 2014 г., Общото събрание на акционерите избира регистрирания одитор - Специализирано одиторско предприятие „Приморска Одиторска Компания“ ООД, ЕИК 103599983, със седалище и адрес на управление: гр.Варна, ул.„Струга“, № 23, с управител – регистриран одитор д.е.с. Илия Неделчев Илиев, с рег.№ 086.

Развитие на дружеството и предстоящи задачи:

През следващата финансова година Явор АД ще продължи дейността си в сферата на отдаване под наем и управление на недвижими имоти. Усилията ще бъдат концентрирани в продажба на собствени на дружеството жилища и в управление на Търговския център на Явор АД, както и в намиране на инвестиционни парцели. Очакват се приходи от продажбата на жилища в сградите в местността Манастирски рид в КК „Св. Константин и Елена“.

ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Обобщена финансова информация

Финансово състояние

Показатели	2014	2013г.	2012г.
Нетекущи активи	8,603	9,012	9,612
Текущи активи	1,100	2,051	1,515
Всичко активи	9,703	11,063	11,127
Собствен капитал	6,948	7,452	8,247
Нетекущи пасиви	-	2,552	2,208
Текущи пасиви	2,755	1,059	672
Всичко капитал и пасиви	9,703	11,063	11,127

През финансовата година, завършваща на 31 декември 2014г., не се наблюдават съществени колебания в стопанската активност на дружеството, които биха могли да доведат до по-значителни промени в неговото финансово състояние. Основни насоки в дейността му, съответно основни източници на доходи са експлоатацията на Търговски център Явор, реализацията на въведените в експлоатация през месец април 2011г. ваканционни жилища в местността Манастирски рид, гр. Варна, както и въведената в експлоатация през месец август 2014г. жилищна сграда, находяща се на ул. „Осогово”, гр.София. През отчетната година дружеството реализира почти изцяло продажбата на последния си инвестиционен проект, а именно сградата в гр. София. През годината дружеството осъществяваше и търговска дейност /продажба на стоки на дребно/ в свой собствен търговски обект, находящ се в Търговски център Явор, етаж партер. Предвид сложната икономическа обстановка, наблюдаваща се през последните години в България, към края на финансовата година ръководството на дружеството преразгледа постигнатите финансови показатели от търговската си дейност за продажба на стоки на дребно и взе решение да преустанови същата.

Изменението в стойността на текущите активи на дружеството в посока на намаление се дължи основно на продължаващата реализация на част от готовата строителна продукция.

Изменението в стойностите на нетекущите активи е в резултат главно на нормалното им изхабяване и липсата на необходимост на този етап от инвестиции в нови активи, които да бъдат използвани в дейността на дружеството.

През настоящата финансова година дружеството намалява привлечения си капитал, в частта на нетекущите пасиви, за сметка на чувствително увеличение на текущите си пасиви. Намалението на нетекущите пасиви, респективно увеличението на текущите пасиви е в резултат на преминаването на задължението по заем към свързано лице от перото на нетекущите към перото на текущите пасиви на дружеството.

Резултати от дейността

Показатели	2014г.	2013г.	2012г.
Приходи от дейността	2,340	524	892
Разходи за дейността	2,771	(1,260)	(3,022)
Печалба (загуба) от дейността	(431)	(736)	(2,130)
Финансови приходи (разходи)	(95)	(108)	(125)
Фин. резултат преди облагане	(526)	(844)	(2,255)
Приходи (разходи) за данъци	22	49	(74)
Нетна печалба (загуба)	(504)	(795)	(2,329)

Дружеството продължава да генерира загуби от оперативната си дейност основно поради намаленото търсене и понижени цени в сектора на недвижимите имоти, което се изразява в реализираната нетна загуба за периода в размер на 504 хил.лв. Значителните колебания в общия обем на приходите и разходите за дейността по години се дължи, както на различните времеви периоди, през които дружеството е експлоатирано наличните активи, така и на промените в тяхната структура, вследствие включването и отпадането на отделни елементи в дейността на дружеството, свързани с извършването на строителни услуги, започнали през 2010г. През 2014г. увеличението на приходите се дължи основно на продажбата на готова строителна продукция от последния инвестиционен проект на дружеството. 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 на текущите резултати с тези от 2013г. и от 2012г. и да се очертае стабилна тенденция в развитието на дружеството през годините.

Структура на приходите	2014г.		2013г.		2012г.	
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
Приходи от строителна продукция	1,576	67	88	17	382	43
Приходи от наеми	381	16	365	70	365	41
Приходи от строителни услуги	191	8	-	-	-	-
Приходи от прехвърлено право на строеж	93	4	-	-	-	-
Други приходи от дейността	40	2	65	12	38	4
Приходи от продажба на стоки	32	2	6	1	-	-
Приходи от продажба на прилежащи терени	27	1	-	-	19	2
Приходи от управление на строителни проекти	-	-	-	-	49	6
Приходи от продажба на терени за строителство	-	-	-	-	39	4
Всичко приходи от дейността	2,340	100	524	100	892	100

Структура на разходите

	2014г.		2013г.		2012г.	
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
Разходи за материали	(72)	3	(86)	6	(116)	4
Разходи за външни услуги	(206)	7	(211)	16	(325)	10
Разходи за персонала	(194)	7	(185)	14	(161)	5
Разходи за амортизации	(454)	16	(456)	35	(453)	14
Изменения в запасите (Разходи)/Възстановени от обезценка	(1857) 90	65 (3)	(107) (81)	8 6	(1,832) (96)	57 3
Преносна стойност на продадени стоки	(26)	1	(5)	1	-	-
Други разходи	(52)	2	(129)	9	(39)	1
Всичко разходи за дейността	2,771	98	(1,260)	95	(3,022)	94
Финансови разходи	(95)	3	(108)	8	(125)	4
Разходи/(икономия) за данъци	22	(1)	49	(3)	(74)	2
Всичко разходи	(2,844)	100	(1,319)	100	(3,221)	100

Дружеството стартира дейността си по разработване на инвестиционни проекти свързани с недвижими имоти през 2008г. През изминалите шест години то е осъществило три независими проекта в различни сегменти на избрания икономически сектор. Единият е изграждането на Търговски център Явор, гр. Варна, предназначен за дългосрочна експлоатация в собствената дейност на дружеството, чрез отдаване под наем на търговски площи. Вторият е строителството на комплекс от ваканционни жилища в м. Манастирски Рид, гр. Варна, предназначени за директна продажба в готов вид, чието реализиране все още не е завършило към датата на настоящия финансов отчет. Третият инвестиционен проект на дружеството, свързан със строителството на жилищна сграда в гр. София, които е почти изцяло реализиран към края на текущия отчетен период. Твърде различният характер на инвестициите от гледна точка на очакваните срокове за тяхната възвращаемост и вида на генерираните приходи не позволява да се извърши обективна съпоставка на резултатите в рамките на разглеждания период и да се изгради надеждна прогноза в по-дългосрочна перспектива, особено в условията на финансова нестабилност и нерегулярност на пазарите на недвижими имоти и свързаните с тях услуги. Единственият извод, който може да се изведе на този етап е, че в момента дружеството не би могло да постигне положителна норма на печалба от инвестициите си в наемни площи и вероятно би трябвало да търси възвращаемост на средствата на своите акционери чрез влягането им в по-краткосрочни проекти с период на реализация в рамките на две финансови години.

Показатели	2014г.	2013г.	2012г.
Приходи от дейността	2,340	524	892
Разходи за дейността	(2,866)	(1,260)	(3,022)
Счетоводна печалба (загуба) от оперативната дейност	(526)	(736)	(2,130)
Коефициент на ефективност на приходите	1.22	2.40	3.39
Норма на печалбата/загубата от оперативната дейност	0.22	1.40	2.39
Нетна печалба (загуба)	(504)	(795)	(2329)
Коефициент на рентабилност на приходите	0.21	1.52	2.61

През анализирания отчетни периоди дружеството отчита отрицателна норма на печалба от оперативната си дейност, свързана с експлоатацията на ТЦ Явор. 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. Дори при съблюдаваната политика на икономия на оперативни разходи и прекъсване на негативната тенденцията за понижаване ефективността на разходваните средства, сегашното равнище на наемните цени не би позволило постигането на положителна рентабилност в близко бъдеще.

По отношение на експлоатационната дейност на дружеството се наблюдава понижение в обема на разходите, свързани с Търговски център Явор спрямо предходните финансови години. Съотнесено към темпа на понижение на приходите от наеми това не е достатъчно за подобряване ефективността на приходите, която през 2014г. в сравнение с 2013г. се е подобрила значително. Потвърждава се изводът, че при сегашните равнища на цените не може да се търси възвращаемост на направените инвестиции в наемни площи, като при задържане на наблюдаваната негативна тенденция дружеството би изпитвало все по-сериозни затруднения и при покриване на оперативните си разходи.

	2014	2013	Абсолютно изменение
елементи	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за материали	72	86	(14)
Разходи за външни услуги	206	211	(5)
Разходи за амортизации	454	456	(2)
Разходи за персонала	194	185	9
Балансова стойност на продадени стоки	26	5	21
Други разходи	52	129	(77)
Всичко експлоатационни разходи	1,004	1,072	(68)
Печалба/(Загуба) от обезценка	90	(81)	(171)
Изменение запасите	1,857	107	1,750
Всичко разходи за дейността	2,771	1,260	(1,511)

Проследявайки изменението на разходите по икономически елементи, през разглежданите периоди се наблюдава обща икономия на експлоатационните разходи с 68 хил. лв.

Анализ на ликвидността /краткосрочното финансово състояние/

През изминалия отчетен период дружеството е намалило оборотния си капитал в стойностно изражение спрямо равнищата от 2013г. основно поради реализация на част от текущите си активи, в частта материални запаси. В същото време дружеството е успяло да увеличи стойността на паричните си средства почти двойно в сравнение с 2013г. Показателите, характеризиращи способността му да посреща текущите си задължения, бележат известно изменение спрямо равнищата си от края на предходната финансова година. За дружеството не съществува реален риск от загуба на ликвидност, застрашаваща краткосрочната му финансова жизнеспособност.

Показатели	2014г.	2013г.	2012г.
Материални запаси	735	1,815	1325
Краткосрочни вземания	216	150	151
Парични средства и еквиваленти	149	86	39
Ликвидни активи	365	236	190
Всичко текущи активи	1,100	2,051	1,515
Текущи пасиви	2,755	1,059	672
Оборотен капитал (Текущи активи – Текущи пасиви)	(1,655)	992	843
Коефициенти за ликвидност:	2014г.	2013г.	2012г.
Обща ликвидност	0.40	1.94	2.25
Бърза ликвидност	0.13	0.22	0.28
Абсолютна ликвидност	0.05	0.08	0.06

Тенденцията за понижение на коефициента за обща ликвидност спрямо равнищата от предходните анализирани години се дължи на значително по-ниската стойност на материалните запаси, основно в частта на терените за строителство, както и значителното увеличение на текущите пасиви. При запазване на тези показатели дружеството все още се отличава с добрата си платежоспособност в средносрочен план, като дори по отношение на бързата и абсолютната ликвидност то не би следвало да изпитва затруднения да посреща текущите си задължения поради съществуващата слаба вероятност от незабавна изискуемост на същите /70% от текущите пасиви на дружеството са формирани от задължения към свързани предприятия и основно към мажоритарния му акционер/.

Капиталова адекватност /дългосрочна платежоспособност/

Информацията от финансовите отчети на дружеството за последните три години показва, че до момента то не изпитва недостиг от финансови ресурси за осъществяване на дейността си и по-нататъшно изпълнение на инвестиционната си програма.

Показатели	2014г.	2013г.	2012г.
Общи активи	9,703	11,063	11,127
Дългосрочни заеми	-	2,552	2,208
Текущи пасиви	2,755	1,059	672
Собствен капитал	6,948	7,452	8,247

Дружеството не се очаква да изпитва затруднения във връзка с дългосрочната си платежоспособност, въпреки понижението в стойността на активите си. Дружеството финансира значително по-голяма част от капитала и активите си със собствени средства, което към момента го характеризира като достатъчно капиталово адекватно и автономно спрямо финансовата среда, в която функционира.

Задлъжнялост	2014г.	2013г.	2012г.
Финансов ливъридж (дълг/ собствен капитал)	0.40	0.48	0.35
Коефициент на дълга (дълг/ активи)	0.28	0.33	0.26
Задлъжнялост на активите (активи/ собствен капитал)	1.40	1.48	1.35

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. През отчетния период не е допуснато наличието на трудносъбираеми и несъбираеми вземания от клиенти. Предприети са мерки за налагане на обезпечения, предоговаряне на кредитни периоди срещу допълнително възнаграждение, прекратяване на неизгодни договори и сключване на нови с по-ниска степен на кредитен риск.

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, тъй като те са обичайно търговски и безлихвени.

Ликвидност:

Ръководството на дружеството се стреми да поддържа достатъчно свободни парични наличности и оптимална структура на текущи те активи и пасиви с цел осигуряване на постоянна ликвидност. Въпреки понижението на някои от 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

съгласно Приложение 10 от Наредба № 2/17.09.2003 год. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриване на информация от публични дружества и други емитенти на ценни книжа

1. Информация относно основните категории стоки, продукти и/или предоставяни услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажба на емитента.

Вид приход	2014	Дял в продажбите в %	2013	Дял в продажбите в %	Абсолютно изменение	Изменение в %
Строителна продукция	1,576	69	88	20	1,488	79
Наеми	381	17	365	86	16	1
Строителни услуги	191	8	-	-	191	11
Прехвърлено право на строеж	93	4	-	-	93	5
Продажба на стоки	32	1	6	1	26	1
Приходи от продажба на прилежащи терени	27	1	-	-	27	1
Продажба на дълготрайни активи и други	-	-	(32)	(7)	32	2
Общо	2,300	100%	427	100%	1,873	100%

2. Информация относно приходите, разпределени по отделни категории дейности за 2014 година.

2.1. **Строителна продукция** – продажба на клиенти на апартаменти и гаражи в жилищни сгради, изградени от дружеството в:

- местността Манастирски рид, к.к. „Св. Св. Константин и Елена”, гр. Варна;
- гр. София, ул. „Осогово”.

Отчетените приходи от тази дейност не установяват зависимост по отношение на клиентите, тъй като в повечето случаи купувачи са физически лица.

2.2. **Приходи от строителни услуги и прехвърлено право на строеж** – продажба на клиенти на право на строеж и строителна услуга за обекта, находящ се в гр. София, ул. „Осогово”.

Отчетените приходи от тази дейност не установяват зависимост по отношение на клиентите, тъй като в повечето случаи купувачи са физически лица.

2.3. **Отдаване под наем и управление на недвижими имоти** – отдаване под наем на търговски площи в Търговски център Явор, собственост на „Явор” АД.

2.4. **Продажба на стоки** – от търговска дейност /продажби на стоки на дребно/ в собствен търговски обект, находящ се в гр. Варна, Търговски център Явор, етаж партер.

3. **Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента.**

През отчетния период не са били сключени големи сделки по смисъла на чл.114, ал. 1, т.11 от ЗППЦК

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

През 2014г. дружеството е осъществило следните сделки със свързани лица:

	Характер на сделката	Оборот за периода хил. лв.	Салдо към 31.12.2014
Интерком Груп ООД - контролиращо дружество	Покупка на материали и услуги	-	(137)
	Получен паричен заем	-	(751)
	Задължения за лихви	110	(634)
	Задължение по договори за цесия	(49)	(399)
<hr/>			
Интерком Спед ООД - дружества по общ к-л	Задължение по договор за цесия	-	(14)

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

5. **Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи, оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.**

През отчетния период не са настъпили събития и показатели с необичаен за емитента характер.

6. **Информация за сделки, водени извън балансово.**

През отчетния период дружеството не е поемало зад балансови ангажименти.

7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти).

Явор АД не притежава дялови участия.

8. Информация относно сключените от емитента, в качеството му на заемополучател, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане.

Съгласно решение на Общото събрание на акционерите на „Явор“ АД, проведено на 20.10.2011 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 90,82 % от гласовете в Общото събрание на „Явор“ АД.
Договорена сума:	5 000 000 лева
Падеж:	20.10.2014 г.
Договорен лихвен процент:	7% проста годишна лихва върху заемната сума
Усвоен размер по главница към 31.12.2014 г.:	751 хил. лв.

9. Информация относно сключените от емитента, в качеството му на заемодател, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв тип, в т.ч. на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях.

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

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

През отчетния период дружеството не е емитирало ценни книжа.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикуваните прогнози за този резултат.

Дружеството не е публикувало прогнози относно финансовите си резултати извън регулираната информация по смисъла на ЗППЦК. Разликата в представените финансови резултати в годишния финансов отчет се дължи на промени в приблизителните оценки на активи и пасиви и приложение на данъчното законодателство.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

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 отчетната година дружеството редовно е обслужвало задълженията си.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тези дейност.

Инвестиционните проекти на дружеството се реализират в рамките на планираното. Във връзка с променящата се икономическа обстановка и с оглед управление на финансовия риск, ръководството на дружеството подхожда предпазливо при реализирането на инвестиционните си проекти. През годината дружеството е финансирало дейността си изцяло със собствени средства.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.

През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи на управление на емитента.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове.

За целите на отчитане, съгласно българското счетоводно законодателство, дружеството прилага Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приложими в Европейския съюз.

Отговорността на управителните органи относно финансовите отчети включва:

- Разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка;

- Подбор и приложение на подходящи счетоводни политики;

- Изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които са разумни при конкретните обстоятелства.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната година.

През 2014 г. не са извършвани промени в управителния орган на дружеството.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента, независимо от това, дали са били включени в разходите или произтичат от разпределение на печалбата.

Възнагражденията, общо през годината за членовете на Съвета на директорите, през 2014 г. са в размер на 91 хил. лв., в т.ч. както следва:

- Павлин Иванов Николов – Председател на Съвета на директорите – 24 хил. лв., неизплатени.
- Светослав Марчев Миладинов – член на Съвета на директорите – 24 хил. лв., неизплатени.
- Мирослав Иванов Манолов – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите – 43 хи. лв., изплатени.

Всички възнаграждения са включени в разходите на дружеството.

1. Информация за притежаваните от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристи и висш ръководен състав акции на емитента.

Председателят на Съвета на директорите - Павлин Иванов Николов притежава непряко чрез свързани лица – 90.82 % (т.е. 13 696 360 броя акции).

2. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година) в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации на настоящия акционер или облигационер.

На Съвета на директорите не са известни договорености, включително и след приключване на финансовата година, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции на настоящи акционери.

3. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

Дружеството „Явор“ АД не е страна по съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи негови задължения или вземания най-малко на 10 на сто от собствения му капитал.

4. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.

Директор за връзка с инвеститорите:

Светлана Симеонова Гетова

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

Тел: 052 500 317

Промени в цената на акциите на дружеството през отчетния период:

През 2014 година няма извършени сделки с акциите на Явор АД.

Цена на акциите в началото на 2014 г.	0.310 лв.
Цена на акциите в края на 2014 г.	без промяна
Максимално достигната цена през 2014 г.	няма сделки
Минимална цена през 2014 г.	няма сделки

ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПРОГРАМАТА ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ НА ЯВОР АД

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.

ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ЧЛ. 247 ОТ ТЗ

По ал. 2, т.1:

Възнагражденията, общо през годината за членовете на Съвета на директорите, през 2014 г. са в размер на 91 хил. лв, в т.ч. както следва:

- Павлин Иванов Николов – Председател на Съвета на директорите – 24 000.00лв., неизплатени.
- Светослав Марчев Миладинов – член на Съвета на директорите – 24 000.00 лв., неизплатени.
- Мирослав Иванов Манолов – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите – 43 200.00 лв., изплатени.

По ал.2, т.2:

Председателят на Съвета на директорите - Павлин Иванов Николов притежава непряко чрез свързани лица – 90.82 % (т.е. 13 696 360 броя акции).
През годината членовете на Съвета на директорите не са придобивали и/или прехвърляли акции и облигации на дружеството.

По ал.2, т.3:

Ред и ограничения за прехвърлянето на акциите

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

Няма акционери със специални контролни права.

По ал.2, т.4:

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
- ВАРНА ИНТЕРТУР ООД - гр. Варна
- ТРИМЕТКОМ АД – гр. Варна

3. Участие в управлението на следните дружества:

- ИНТЕРКОМ ГРУП ООД, като управител
- ИНТЕРКОМ РЕСУРС ЕООД, като управител
- ИНТЕРКОМ ПРОФИЛ ЕООД, като управител
- БЪЛГАРСКА ЧЕРНОМОРСКА СТОМАНА ЕАД, като изп. директор
- ЯВОР АД, като член на СД

- ПОРТ СТРОЙ ЕООД, като управител
- ИНТЕРПОРТ БЪЛГАРИЯ АД, като изп. директор
- ТРИМЕТКОМ АД, като член на СД
- ИНТЕРКОМ ГЛАС ЕООД, като управител
- ИНТЕРХОЛИДЕЙ – БГ ЕООД, като управител
- ВАРНА ИНТЕРТУР ООД, като управител
- ИНТЕРКОМ ОЙЛ ВАРНА ЕООД, като управител
- МЕТАЛ ТРЕЙД БЪЛГАРИЯ ЕООД, като управител

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 ГРУП ООД – гр. Варна
 - ТРИМЕТКОМ АД – гр. Варна
3. Участие в управлението на следните дружества:
 - ИНТЕРКОМ ГЛАС ООД- гр. Варна - като управител
 - ИНТЕРКОМ ОЙЛ ЕООД – като управител
 - ЯВОР АД – гр. Варна – член на СД
 - БЪЛГАРСКА ЧЕРНОМОРСКА СТОМАНА ЕАД – като член на СД
 - ИНТЕРТРЕЙД КАМПЪНИ ООД – гр. Варна – като управител
 - ИНТЕРПОРТ БЪЛГАРИЯ АД – член на СД
 - ТРИМЕТКОМ АД – член на СД

III. Мирослав Иванов Манолов – член на СД и изпълнителен директор:

1. Няма участие в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.
2. Притежание на повече от 25% от капитала на следните търговски дружества:
 - ФОНД МЕНИДЖЪР АД – гр. Варна
3. Участие в управлението на следните дружества:
 - ЯВОР АД – гр. Варна – член на СД
 - ФОНД МЕНИДЖЪР АД – гр. Варна – като член на СД
 - ИНТЕРКОМ ПРОДЖЕКТ ЕООД – като управител

По ал.2, т.5:

През годината не са сключвани договори по чл.240б от ТЗ.

По ал.3:

Инвестиционните проекти на дружеството се реализират в рамките на планираното. Във връзка с променящата се икономическа обстановка и с оглед управление на финансовия риск, ръководството на дружеството подхожда предпазливо при реализирането на инвестиционните си проекти. През годината дружеството е завършило изграждането на жилищна сграда в гр. София. Не са планирани инвестиции и развитие на персонала, както и не са планирани сделки от съществено значение за дейността на дружеството.

ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ЧЛ. 187д от ТЗ

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.

Изпълнителен Директор:



Мирослав Манолов