

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА "ЯВОР" АД - ВАРНА ПРЕЗ ВТОРОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2009 Г.

I. Информация за важни събития през периода 1 Април 2009 година – 30 Юни 2009 година:

1. На 15.06.2009 г. бе проведено Годишно общо събрание на акционерите на „Явор“ АД, на което бяха взети решения за: промяна на адреса на управление на дружеството; решение за разпределение на печалбата за 2008 г.; решение да не се разпределя дивидент;
2. На 19.06.2009 г. бе открит новопостроения Търговски център Явор с разгънатата площ около 7000 кв.м., при сто процентова заетост на площите под наем. Търговския център е построен за по-малко от година.

II. Информация за важни събития през периода 1 Януари 2008 година – 30 Септември 2008 година, с натрупване:

1. На 15.06.2009 г. бе проведено Годишно общо събрание на акционерите на „Явор“ АД, на което бяха взети решения за: промяна на адреса на управление на дружеството; решение за разпределение на печалбата за 2008 г.; решение да не се разпределя дивидент;
2. На 19.06.2009 г. Явор АД - Варна откри новопостроения Търговски център в гр. Варна със сто процента заетост на търговските площи. Общата разгъната площ на Търговския център е 7000 кв. м. Обектът е изграден за по-малко от единадесет месеца.

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

Основните фактори, определящи финансовите резултати на дружеството през изминалия отчетен период /м. януари – м. юни 2009 година/ са продължаващите дейности, свързани със строителството и въвеждането в експлоатация на Търговски център Явор. Завършването на проекта в края на м. юни намира отражение във финансовия отчет на дружеството чрез значителното увеличение на дълготрайните материални активи за сметка на натрупаните разходи за придобиване и намалението на материалните запаси. Въпреки това към края на отчетния период все още са представени неприключени доставки и строително монтажни работи на стойност 1 278 хил. лв.

Дружеството е договорило изцяло предназначения за отдаване под наем търговски площи, но тъй като съгласно сключените наемни договори, същите влизат в сила най-рано от датата на въвеждане в експлоатация на Търговския център /22 юни 2009г./, реализираните приходи от наем за изтеклото шестмесечие възлизат едва на 15 хил. лв. По-голяма част от отчетените приходи в размер на 166 хил. лв. са в резултат от начислени неустойки по прекратен на по-ранен етап предварителен наемен договор и лихви под формата на възнаграждение за предоставен от дружеството паричен заем на свързано лице.

Значителното нарастване на общия обем на разходите за дейността спрямо съпоставимия отчетен период на 2008г. с близо 112 %, изразено най-силно през второто тримесечие, когато наблюдаваният ръст е близо 4 пъти спрямо периода 1 април – 30 юни 2008г. е свързано отново с приключващото строителство и въвеждането в експлоатация на Търговски център Явор, т.е. няма регулярен характер и не очертава тенденция за бъдещето развитие на компанията.

Това е видно и от променената структура на разходите по икономически елементи, както спрямо съпоставимия период на предходната година, така и на тримесечна база през разглежданото шестмесечие.

Структура на разходите	м. 01 – м. 06 2009г.	м. 01 – м. 06 2008г.	м. 04 – м. 06 2009г.	м. 01 – м. 03 2009г.
Разходи за материали	45	5	57	3
Разходи за външни услуги	23	25	22	29
Разходи за персонала	23	64	16	47
Разходи за амортизации	3	4	2	7
Балансова стойност на продадените активи	1	-	-	3
Други разходи	5	2	3	11
Всичко разходи за дейността = 100%	100	100	100	100

През отчетния период преобладаващ е делът на материалните разходи, като основната част от тях (212 хил. лв. или 91 % от общите разходи за материали) представляват стойността на закупеното оборудване и обзавеждане, неотговарящо на критериите за признаване на дълготраен актив. Съществено се е увеличил и делът на разходите, свързани с инфраструктурни подобрения, рекламни мероприятия и други еднократни разходи, извършени по повод на състоялото се откриване на Търговския център.

Големият размер на тези еднократни разходи, както и все още незначителните към датата на отчета приходи са причина за реализирания от дружеството отрицателен финансов резултат – нетна загуба за периода в размер на 301 хил. лв.

Въпреки това през отчетния период дружеството запазва добрите си показатели по отношение, както на краткосрочната, така и на дългосрочната платежоспособност, поддържайки както капиталовата си адекватност, така и способността си да посреща текущите си финансови задължения. Както и досега Явор АД продължава да финансира дейността си изцяло със собствени средства, регистрирайки показатели за задлъжнялост близки до нула – съответно Коефициент на финансовия ливъридж (дълг/ собствен капитал) от 0.05 и Коефициент на дълга (дълг/ активи) от 0.04.

Анализирайки краткосрочното финансово състояние на компанията от гледна точка на нейната ликвидност, показателите към 30 юни 2009г. бележат значително понижение спрямо предходния отчетен период, което ги връща към нормалните им стойности, гарантиращи краткосрочната финансова жизнеспособност на дадена компания, съответно:

- Текущ коефициент – 3.86
- Коефициент за ликвидност – 1.37
- Коефициент за незабавна ликвидност – 0.16

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.

Имайки предвид, че до момента дружеството финансира дейността си изцяло със собствени средства и поддържа разумни равнища на търговска задължнялост, за него 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 поддържа достатъчно свободни парични наличности с цел осигуряване на постоянна ликвидност. Текущите тримесечни показатели в диапазона от 3.86 на база общи текущи активи до 0.16 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 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 Април 2009 година – 30 Юни 2009 година не са сключвани големи сделки между свързани лица.

29 Юли 2009 година




Мирослав Манолов
Изпълнителен Директор