

## МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА “ЯВОР” АД - ВАРНА ПРЕЗ ПЪРВОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2014 Г.

### I. Информация за важни събития през периода 1 Януари 2014 година – 31 Март 2014 година:

Няма такива.

### II. Информация за важни събития през периода 1 Януари 2014 година – 31 Март 2014 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 2014 г. в дейността на дружеството не са настъпили значими събития, които биха могли да окажат съществено влияние върху неговото финансово състояние. Запазват се тенденциите (положителни и отрицателни) от края на предходната финансова година, които се наблюдават и през текущата. През текущото тримесечие дружеството продължава реализацията на най-новия си инвестиционен проект, а именно строителство на жилищна сграда в гр. София. Основните тенденции през отчетното тримесечие на текущата година, в изменението на активите и пасивите, са следните:

- Незначително намаление на не текущите активи в резултат от нормалното им изхабяване и липсата на необходимост на този етап от инвестиции в нови активи, които да бъдат използвани в дейността на дружеството;
- Увеличение на материалните запаси в резултат на заприхождаване на нова стока в търговския обект експлоатиран от дружеството;
- Повишение в стойността на привлечения капитал, както в частта на не текущите, така и на текущите пасиви, дължащо се на начислени през периода лихви по кредита, получен от мажоритарния акционер на дружеството Интерком Груп ООД.

Равнището на приходите от наеми се запазва относително постоянно на тримесечна база, но въпреки това 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 2014 г. в размер на 78 хил. лв. е причина и за продължаващото намаление на собствения капитал на дружеството от 7 452 хил. лв. към 31.12.2013г. на 7 374 хил. лв. към края на отчетното тримесечие. 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.

Оперативни разходи	м.01 – м.03 2014г.	м.01 – м.03 2013г.
Разходи за материали	19	25
Разходи за външни услуги	44	48
Разходи за амортизации	113	114
Разходи за персонала	48	43
Балансова стойност на продадени стоки	9	-
Други разходи	11	8
<b>Всичко експлоатационни разходи</b>	<b>244</b>	<b>238</b>
Загуби от обезценка	-	17
<b>Всичко разходи за дейността</b>	<b>244</b>	<b>255</b>

Не се наблюдават съществени колебания в общия обем на разходите за оперативна дейност на тримесечна база спрямо предходната финансова година. 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 и реклама.

Структура на разходите	м.01 – м.03 2014г.	м.01 – м.03 2013г.
Разходи за материали	8	11
Разходи за външни услуги	18	20
Разходи за амортизации	46	48
Разходи за персонала	19	18
Балансова стойност на продадени стоки	4	-
Други разходи	5	3
<b>Всичко разходи за експлоатация = 100%</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

През изминалия отчетен период дружеството отбелязва слабо увеличение на оборотния си капитал в стойностно изражение поради увеличението на ликвидните си активи. Съответно и показателите на дружеството, характеризиращи способността му да посреща текущите си задължения бележат покачване спрямо равнищата си от края на предходната финансова година, което показва, че за дружеството не съществува реален риск от загуба на ликвидност, застрашаваща краткосрочната му финансова жизнеспособност.

Показатели	31.03.2014г.	31.12.2013г.
Материални запаси	1951	1815
Краткосрочни вземания	223	150
Парични средства	235	86
<i>Ликвидни активи</i>	<u>458</u>	<u>236</u>
Всичко текущи активи	<u>2409</u>	<u>2051</u>
Текущи пасиви	<u>1351</u>	<u>1059</u>

Коефициенти за ликвидност	31.03.2014г.	31.12.2013
Коефициент за обща ликвидност	1.78	1.94
Коефициент за (бърза) ликвидност	0.34	0.22
Коефициент за абсолютна ликвидност	0.17	0.08

При запазване на тези показатели дружеството се отличава с добрата си платежоспособност в средносрочен план, като дори по отношение на бързата и абсолютна ликвидност то не би следвало да изпитва затруднения да посреща текущите си задължения поради съществуващата слаба вероятност от незабавна изискуемост на същите /близо 60% от текущите пасиви на дружеството са формирани от задължения към свързани предприятия и основно към мажоритарния му акционер/.

По отношение на дългосрочната му платежоспособност, показателите на дружеството също бележат незначителен спад спрямо стойностите си към края на предходния отчетен период. Към настоящия момент дружеството не изпитва недостиг на финансови средства и може да се характеризира като достатъчно капиталово адекватно и автономно спрямо финансовата среда, в която функционира.

Показатели към 31.03.2014г.	хил. лв.
Общи активи	11 312
Дългосрочни заеми	2 587
Текущи пасиви	1 351
Собствен капитал (Средства на акционерите)	<u>7 374</u>

- Финансов ливъридж (дълг/ собствен капитал) – 0.53
- Коефициент на дълга (дълг/ активи) – 0.35
- Задлъжнялост на активите (активи/ собствен капитал) – 1.53

#### IV. Оценка и управление на риска:

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риск. Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент

ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е рискът, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

От страна на ръководството на дружеството финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, цената на привлечените заеми и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

**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.

**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.

**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

**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, 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 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 2014 година – 31 Март 2014 година няма сключени сделки между свързани лица.**

29 Април 2014 година

Мирослав Манолов  
Изпълнителен Директор

