

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА “ЯВОР” АД - ВАРНА
ПРЕЗ ТРЕТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2013 Г.**

I. Информация за важни събития през периода 1 Юли 2013 година – 30 Септември 2013 година:

1. На 25 септември 2013 г. е свикано извънредно общо събрание на акционерите на «Явор» АД, на което е приета «Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Явор” АД», съгласно изискванията на Наредба 48/20.03.2013 г. за изискванията към възнагражденията, издадена от Комисията за финансов надзор, обнародвана в ДВ, бр. 32/02.04.2013 г.

II. Информация за важни събития през периода 1 Януари 2013 година – 30 Септември 2013 година и с натрупване от началото на годината:

1. На 28 февруари 2013 г. е свикано извънредно общо събрание на акционерите на «Явор» АД за избор на регистриран одитор за проверка и заверка на ГФО за 2012 г., поради това, че в дружеството е постъпило писмо от г-жа Фаня Филипова, регистриран одитор, дипл. №285, избрана от Общото събрание на акционерите, проведено 28.06.2012г., за проверка и заверка на Годишния финансов отчет за 2012г. С него г-жа Филипова уведомява, че се оттегля като одитор на ГФО на дружеството по лични/семеини/причини. За проверка и заверка на Годишния финансов отчет на Явор АД за 2012 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.

2. На 27 юни 2013 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 2012 г.
2. Общото събрание приема Доклада на регистрирания одитор за 2012 г.
3. Общото събрание на акционерите приема Отчета за дейността на Одитния комитет на дружеството за 2012 г.
4. Общото събрание одобрява одитирания Годишен финансов отчет на дружеството за 2012 г.
5. Общото събрание приема отчета на Директора за връзки с инвеститорите за 2012 г..
6. Общото събрание приема предложението на Съвета на директорите реализираната загуба за 2012 г. да остане като непокрита загуба.
7. Общото събрание освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите на дружеството за дейността по управлението на дружеството през 2012 година.

8. Общото събрание определя месечно възнаграждение на членовете на Съвета на директорите в размер на 2000 лв. (Две хиляди лева).
 9. Общото събрание на акционерите преизбира: Даниела Димитрова Атанасова, Мирослав Иванов Манолов и Светослав Златев Стоянов за членове на Одитния комитет за нов мандат от четири години, с месечно възнаграждение в размер 100 лв. за всеки член. ОСА избира за Председател на Одитния комитет г-жа Даниела Димитрова Атанасова.
 10. За проверка и заверка на Годишния финансов отчет на Явор АД за 2013 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.
3. На 25 септември 2013 г. е свикано извънредно общо събрание на акционерите на «Явор» АД, на което е приета «Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Явор” АД», съгласно изискванията на Наредба 48/20.03.2013 г. за изискванията към възнагражденията, издадена от Комисията за финансов надзор, обнародвана в ДВ, бр. 32/02.04.2013 г.

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

През третото тримесечие на 2013г. 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 започна да реализира своя инвестиционен проект, а именно строителство на жилищна сграда в гр. София. Основните тенденции през деветмесечието на текущата година, в изменението на активите и пасивите, са следните:

- Незначително намаление на не текущите активи в резултат от нормалното им изхвърляне и липсата на необходимост на този етап от инвестиции в нови активи, които да бъдат използвани в дейността на дружеството;
- Намаление на материалните запаси в следствие продължаващата макар и с бавни темпове реализация на част от готовата строителна продукция;
- 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 в размер на 100 хил. лв. и същевременно увеличение на стойностите по някои текущи пасивни пера като задължения към борда на директорите.

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. септември 2013г. в размер на

495 хил. лв. е причина и за продължаващото намаление на собствения капитал на дружеството от 8 247 хил. лв. към 31.12.2012г. на 7 752 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.09 2013г.	м.01 – м.09 2012г.
Разходи за материали	64	80
Разходи за външни услуги	140	146
Разходи за амортизации	342	341
Разходи за персонала	137	115
Други разходи	22	28
Всичко експлоатационни разходи	705	710
Разходи за строителство	76	9
Загуби от обезценка	-	80
Всичко разходи за дейността	781	799

Не се наблюдават съществени колебания в общия обем на разходите за оперативна дейност на тримесечна база спрямо предходната финансова година. Повишение в общия обем на разходите, свързани с експлоатационната дейност на дружеството спрямо съпоставимия период на 2012г. се дължи основно на периодично възникващата нужда от подмяна и ремонт на части от материалната база, вследствие нормалната и употреба, както и на предприетата от дружеството рекламна кампания, целяща стимулиране на продажбите през активния за региона летен сезон. Увеличението на разходите за дейността се дължи на нарастващите разходи по строителство на новия инвестиционен обект на дружеството.

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.09 2013г.	м.01 – м.09 2012г.
Разходи за материали	8	11
Разходи за външни услуги	28	21
Разходи за амортизации	44	48
Разходи за персонала	17	16
Други разходи	3	4
Всичко разходи за експлоатация = 100%	100	100

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	30.09.2013г.	31.12.2012г.
Материални запаси	1513	1325
Краткосрочни вземания	197	151
Парични средства	80	39
Ликвидни активи	277	190
Всичко текущи активи	1790	1515
Текущи пасиви	835	672

Коефициенти за ликвидност	30.09.2013г.	31.12.2012г.
Коефициент за обща ликвидност	2.15	2.25
Коефициент за (бърза) ликвидност	0.38	0.28
Коефициент за абсолютна ликвидност	0.10	0.06

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 30.09.2013г.	хил. лв.
Общи активи	11 062
Дългосрочни заеми	2 475
Текущи пасиви	835
Собствен капитал (Средства на акционерите)	7 752

- Финансов ливъридж (дълг/ собствен капитал) – 0.43
- Коефициент на дълга (дълг/ активи) – 0.30
- Задлъжнялост на активите (активи/ собствен капитал) – 1.43

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 Юли 2013 година – 30 Септември 2013 година няма сключени сделки между свързани лица.

25 Октомври 2013 година

Мирослав Манолов
Изпълнителен Директор

