ЯВОР ГРУП ЕООД

ГОДИШЕН
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ЗА 2020 Г.

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2020 г.

Информация относно вярно и честно представяне развитието и резултатите от дейността на предприятието, както и неговото състояние, заедно с описание на основните рискове, пред които е изправено:

I. Обща информация за „ЯВОР ГРУП" ЕООД

1. Регистрация и предмет на дейност

„Явор груп" (дружеството) е учредено като еднолично дружество с ограничена отговорност, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 206217280 на 04.09.2020 г. Дружеството е със седалище град Варна и с основен предмет на дейност реализиране на инвестиционни проекти с недвижими имоти с цел продажба.

Едноличен собственик на капитала на дружеството е „Интерком груп" ООД .

Дружеството се представлява и управлява от управителя – Мирослав Манолов.

Предметът на дейност на дружеството, обявн в ТР е: Строителство на жилищни, търговски, промишлени и други сгради, придобиване или строителство на недвижими имоти с цел продажба, 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 Груп" ЕООД не участва в икономически групи и не притежава клонове и дялови участия.

II. Преглед на резултатите от дейността на дружеството и основни рискове, пред които е изправено (информация по чл.39, т.1 от Закон за счетоводството)

Осъществените през 2020 г. сделки се отнасят до:

1. продажба на ограничени вещни права (право на строеж), предоставяне на строителни услуги и продажба на недвижими имоти:

Дружестовото е регистрирано през м.09, 2020г. капиталът му е формиран чрез апортна вноска (земя – терен за строителство и сгради).
От датата на регистрация до края на отчетния период дружеството има сключен един договор за продажба на недвижим имот – магазин на партерен етаж.

3. Преглед на важните събития през 2020 г.

Чрез апортна вноска дружеството придоби терен за строителство, върху който планира през следващия отчетен период да започне да изгражда инвестиционен проект.

4. **Информация за експозицията на предприятието по отношение на ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток.**

Основни рискове и несигурности:

COVID-19
На 11.03.2020 г. Световната Здравна Организация обяви пандемия от корона вирус, впоследствие правителството на Република България обяви различни мерки за ограничаване на заразата. Въведените мерки включват: работа от къщи, временно затваряне на училища, университети, ресторанти, кина, театри, музеи и спортни съоръжения, търговци на дребно, с изключение на търговци на дребно на хранителни стоки, магазини за хранителни стоки и аптеки. Ръководството на „Явор груп"ЕООД внимателно анализира потенциалните ефекти от пандемията и ограниченията, наложени от правителството, очаква се намаление на икономическата активност и ликвидност в икономиката на страната, което се предполага, че ще се отрази и върху дейността на Дружеството. Ефектите върху дейността на Дружеството в резултат на настъпилите събития може да включват: намаление на приходите, извънредни разходи, забава с изпълнение на проекти, планирани инвестиции и др.
Въз основа на публично достъпната информация към датата на финансовия отчет, Ръководството предприе действия, целящи ограничаването на отрицателните последици от събитията свързани с пандемията, които включват:

- Преговори с доставчиците на строителни услуги за запазване на ритмичността на изпълнение на строителните дейности.

Рискове, свързани с бизнеса на Дружеството и с отрасъла, в който Дружеството извършва дейността си

- Дружеството е изложено на силна конкуренция.
- Дружеството е изложено на оперативен риск, който е присъщ на неговите бизнес дейности.
- Тълкуването на данъчните разпоредби може да бъде неясно и данъчните закони и разпоредби, приложими спрямо Дружеството, може да бъдат изменени.

Ръководството счита за подходящ принципът на действащо предприятие по отношение на настоящия финансов отчет, тъй като Дружеството разполага с достатъчно ликвидни ресурси за да продължи дейността си в обозримо бъдеще. Към датата на този финансов отчет ръководството на Дружеството няма намерение да преустановява отделни дейност.

III. Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността на „Явор груп" ЕООД /информация по член 39, т. 2 от Закон за счетоводство/,

Основни показатели на стопанската среда

Показатели	**2020**	**2019**
БВП в млн.лв.	118,605	118,669
Инфлация в края на годината	0.1%	3.8%
Кредитен рейтинг на Р. България по Standard&Poors	BBB	BBB
Кредитен рейтинг на Р. България по Moody's	Baa1	Baa2
Кредитен рейтинг на Р. България по Fich	BBB	BBB

Финансово състояние

Показатели	**2020**
Нетекущи активи	453
Текущи активи	6,740
Всичко активи	**7,193**
Собствен капитал	6,846
Нетекущи пасиви	-
Текущи пасиви	347
Всичко капитал и пасиви	**7,193**

Годишният отчет за 2020г е отчет за първа година и няма сравнителни данни. Дружеството е регистрирано през м.септември 2020 г. и представените данни включват информация за периода от датата на регистрацията му (04.09.2020г.) до края на отчетния период (31.12.2020г.).

През финансовата година, завършваща на 31 декември 2020г. дружеството провежда политики, които счита, че през следващите отчетни периоди ще водят до значителни промени в неговото финансово състояние. Основна насока в дейността му са организация на продажбите на обекти в сградата, която ще се изгради в гр. Варна, ж.к."Чайка". Дружеството се старае да разнообрази предлаганите на клиентите гъвкави схеми на плащане с цел да може по-добре да планира и управлява финансирането на проектите си.

Резултати от дейността

Показатели	**2020**
Приходи от дейността	8
Разходи за дейността	(7)
Печалба (загуба) от обичайната дейност	**1**
Финансови приходи (разходи)	-
Финансов резултат преди облагане	**1**
Приходи (разходи) за данъци	-
Нетна печалба (загуба)	**1**

През текущата 2020 г. дружеството генерира печалба от дейността си.

Структура на приходите	**2020 г.**	
	хил.лв.	%
Приходи от наем	8	100
Всичко приходи от оперативната дейност	**8**	**100**
Финансови приходи	-	-

Структура на разходите	**2020 г.**
	хил.лв.
Разходи за материали	1
Разходи за външни услуги	22
Разходи за амортизации	2
Разходи за персонала	-

Разходи за обезценка	-
Други разходи	-
Отчетна стойност на продадени активи	-
Измененеия в запасите	(18)
Всичко разходи от оперативната дейност	7
Финансови разходи	-
(Разходи)/икономия за данъци	-
Всичко разходи	7

Показатели	**2020г.**
Приходи от обичайната дейност	8
Разходи за обичайната дейност	(7)
Счетоводна печалба (загуба) от оперативната дейност	**1**
Норма на печалбата от оперативната дейност	*12.50 %*
Коефициент на ефективност на приходите от оперативната дейност	*0.875*
Финансови приходи/(разходи)	-
Счетоводна печалба (загуба)	**1**
Нетна печалба (загуба)	**1**
Коефициент на рентабилност на приходите	0.125

През текущия отчетен период дружеството отчита положителна норма на печалба от оперативната си дейност, свързана с отдаване под наем на помещения в сградите, негова собственост. В бъдеще дружеството ще разчита основно на развитие на инвестиционните си проекти с, за да поддържа постигнето на добри финансови резултати.

Анализ на ликвидността /краткосрочното финансово състояние/

Показателите, характеризиращи способността му да посреща текущите си задължения показват, че за дружеството не съществува реален риск от загуба на ликвидност, застрашаваща краткосрочната му финансова жизнеспособност.

Показатели	**2020г.**
Материални запаси	6,415
Краткосрочни вземания	308
Парични средства и еквиваленти	17
Бързо ликвидни активи	***325***
Всичко текущи активи	**6,740**
Текущи пасиви	**347**
Оборотен капитал (Текущи активи – Текущи пасиви)	*6,393*

Коефициенти за ликвидност:	**2020г.**
Обща ликвидност	19,42
Бърза ликвидност	0.94
Абсолютна ликвидност	0.05

При посочените стойности на показатели за ликвидност дружеството 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.

Капиталова адекватност /дългосрочна платежоспособност/

Информацията от финансовя отчет на дружеството показва, че към момента то не изпитва недостиг на финансови ресурси за осъществяване на дейността си и по-нататъшно изпълнение на инвестиционната си програма.

Показатели	**2020г.**
Общо активи	7,193
Дългосрочни заеми	-
Текущи пасиви	347
Собствен капитал	**6,846**

Дружеството не се очаква да изпитва затруднения във връзка с дългосрочната си платежоспособност, поради повишаване стойността на активите си. Не се очакват затруднения и при бъдещо погасяване на текущите пасиви на дружеството.

Задлъжнялост	**2020 г.**
Финансов ливъридж (дълг/ собствен капитал)	0.05
Финансова автономност (собствен капитал/дълг)	19.73
Коефициент на дълга (дълг/ активи)	0.048
Задлъжнялост на активите (активи/ собствен капитал)	1.05

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

Вид приход	**2020**	**Дял в продажбите в %**
Наем	8	100%
Общо	8	100%

Информация относно приходите, разпределени по отделни категории дейности за 2020 г.:

1. **Приходи от наем** – отдаване под наем на собствени търговски площи в гр. Варна.

IV. Важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишния финансов отчет /информация по член 39, т. 3 от Закон за счетоводство/

Няма такива събития.

V. Вероятното бъдещо развитие на „Явор Груп" ЕООД /информация по чл.39, т.4 от Закона за счетоводството/

Развитие на дружеството и предстоящи задачи:

През следващата финансова година Явор Груп ЕООД ще започне да развива инвестиционната си прогреама, а именно в сферата на строителство на недвижими имоти.

VI. Действията в областта на научноизследователската и развойната дейност /информация по чл.39, т.5 от Закон за счетоводството/

През отчетната финансова година дружеството не е извършвало действия в областта на областта на научноизследователската и развойната дейност.

VII. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187д от Търговския закон /информация по чл.39, т.6 от Закона за счетоводството/

През отчетната година дружеството не е придобивало собствени акции.

VIII. Наличие на клонове на предприятието /информация по чл.39, т.7 от Закон за счетоводството/

Явор Груп ЕООД не участва в икономически групи и не притежава клонове, дялови участия и собствени акции.

IX. Използвани финансови инструменти /информация по чл.39, т. 8 от Закон за счетоводство/

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. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите при прогнозиране на финансовите пазари и достигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на Дружеството. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени, за да се определят адекватни цени на продуктите и услугите на дружеството и на привлечения от него заемен капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на правените от него инвестиции и формите за поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск. Управлението на риска се осъществява текущо от ръководството на дружеството.

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. Последните са представени в отчета за финансовото състояние в нетен размер, след приспадане на начислените обезценки по съмнителни и трудносъбираеми вземания. Такива обезценки са направени където и когато са били налице събития, идентифициращи загуби от несъбираемост съгласно предишен опит.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. Кредитен е рискът, при който клиентите на Дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по търговските вземания..

Кредитният риск на безсрочните депозити по банкови сметки е минимален, тъй като дружеството работи само с банки с висок кредитен рейтинг.

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.

Ликвиден риск
Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Дружеството генерира и поддържа достатъчен обем на ликвидни средства. Вътрешен източник на ликвидни средства за дружеството е основната му стопанска дейност, генерираща достатъчни оперативни потоци. Външни източници на финансиране са мажоритарния собственик и други постоянни партньори. С цел изолиране евентуалния ликвиден риск, дружеството работи със система от алтернативни механизми за действие и прогнози, крайният ефект от което е поддържането на добра ликвидност, респективно способност за финансиране на стопанската си дейност. Това се допълва от текущо наблюдение на падежите на активите и пасивите и контрол върху изходящите парични потоци.
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. 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.

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.

Дружеството не е изложено на лихвен риск и от своите краткосрочни задължения, тъй като те са обичайно търговски и безлихвени, няма идикации за налични рискове по отношение на паричните му потоци.

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.

Дата на съставяне: 05 април 2021г.

Управител:.....

/Мирослав Манолов/