

ХАУСМАЙСТЕР АД
ГОДИШЕН ОТЧЕТ НА УПРВАЛЕНИЕТО
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2014 г.

Представяващ:

РУМЕН АЛЕКСАНДРОВ ДИМИТРОВ - Изпълнителен Директор

Към края на отчетния период / 31.12.2014 г. / Изпълнителни Директори са:

ИВАЙЛО ЗЛАТКОВ ДАЧОВ и
МИЛЕН АЛЕКСАНДРОВ ДОБРЕВ

Членове на Съвета на директорите:

- ИВАЙЛО ЗЛАТКОВ ДАЧОВ
- МИЛЕН АЛЕКСАНДРОВ ДОБРЕВ
- НИКОЛАЙ АНГЕЛОВ МАТИНОВ
- СТЕФАН ЛЮБОМИРОВ КРЪСТЕВ
- РУМЕН АЛЕКСАНДРОВ ДИМИТРОВ

Седалище и адрес на управление:

област София, община Костинброд
гр. Костинброд, п.к. 2230, улица "Детелина" № 1

Обслужващи банки:

Уникредит Булбанк АД
Първа инвестиционна банка АД

Юридически съветник:

Александър Коларов – адвокат от Софийска Адвокатска Колегия,
с адрес на кантора в гр. София, ул. „Цар Асен“ № 11, ет. 2, кантора 11

Одитор:

„ЛУКА ПАЧИОЛИ - ЕКСПЕРТ“ ЕООД
Гр.София, Бизнес център, ул. Найденов Геров № 6, етаж 4, офис 8

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2014 г., изготвен в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, приложими в Р.България .

ХАУСМАЙСТЕР АД
ГОДИШЕН ОТЧЕТ НА УПРВАЛЕНИЕТО
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2014 г.

Обща информация

„ХАУСМАЙСТЕР“ АД („Дружеството“) е българско акционерно дружество, вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с **ЕИК 203037803**. Първоначално е регистрирано на 13.09.2011 г. като дружество с ограничена отговорност с фирма „ХАУСМАЙСТЕР“ ООД с ЕИК 201704301. На 25.04.2014 г. „ХАУСМАЙСТЕР“ ООД е преобразувано по реда на Търговския закон на Р.България като универсален правопреемник в акционерно дружество с фирма „ХАУСМАЙСТЕР“ АД.

Седалището и адресът на управлението на Дружеството е: Р.България, гр. Костинброд, улица "Детелина" № 1.

Предметът на дейност на Дружеството е: строителство, строително-монтажни дейности, довършителни дейности, цялостни решения за обзавеждане на домове, търговски обекти и офиси, вътрешен дизайн, производство на стоки за бита на гражданите, промишлени и хранителни стоки, хотелиерство и ресторантьорство, транспортна и спедиторска дейност, маркетингово проучване и рекламна дейност, посредничество и представителство в страната и в чужбина, търговия с недвижими имоти, туризъм, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.

Към 31.12.2014 г. капиталът на Дружеството е: 570 000 (петстотин и седемдесет хиляди) лева, разпределени в 570 000 (петстотин и седемдесет хиляди) обикновени поименни акции с право на глас и номинална стойност от по 1 (един) лев на всяка една от тях. Няма акции с привилегирани права.

Дружеството се управлява и представлява от избран от общото събрание на акционерите Съвет на директорите. Към края на отчетния период / 31.12.2014 г. / Съветът на директорите се състои от 5 /пет/ физически лица, както следва:

ИВАЙЛО ЗЛАТКОВ ДАЧОВ
МИЛЕН АЛЕКСАНДРОВ ДОБРЕВ
НИКОЛАЙ АНГЕЛОВ МАТИНОВ
РУМЕН ЙОТОВ ИВАНОВ
СТЕФАН ЛЮБОМИРОВ КРЪСТЕВ

Годишният финансов отчет на Дружеството ще се проверява и заверява от регистриран одитор, избран ежегодно от общото събрание на акционерите

Интернет - страницата на Дружеството е www.hausmeister.bg

ХАУСМАЙСТЕР АД
ГОДИШЕН ОТЧЕТ НА УПРВАЛЕНИЕТО
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2014 г.

Систематизирана финансова информация

Двата отчетни периода са съпоставими с прилагането на еднакви политики и бизнес подходи.

	2014	2013	увеличение "+"
			намаление "-"
	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Приходи от дейността	947	663	284
Нетна печалба	19	1	18
Сума на активите	889	773	116
Собствен капитал	597	582	15
Текущи активи	815	766	49
Текущи пасиви	210	107	103
Нетекущи активи	74	7	67
Нетекущи пасиви	82	84	(2)

	2014		2013	
	BGN '000	%	BGN '000	%
ПРИХОДИ				
Нетен размер на приходите от продажби	947		663	
РАЗХОДИ				
Разходи за материали	169	18,25	64	9,67
Разходи за външни услуги	558	60,26	307	46,37
Разходи за амортизации	13	1,40	1	0,15
Разходи за персонал	153	16,52	70	10,57
Други разходи	27	2,92	214	32,33
Финансови разходи	6	4,93	6	0,91
Общо разходи	926	100	662	100

Чрез финансовия анализ се определя способността на дружеството да финансира безпрепятствено своята дейност, постоянно да поддържа платежоспособността и инвестиционната си привлекателност. Финансовото му състояние зависи от резултатите от производствената, търговската, финансовата и инвестиционната му дейност. От една страна е израз на функционирането му в миналото и в настоящето, а от друга е условие за висока настояща и бъдеща пазарна стойност.

Целта на изчисляване на финансовите показатели е да се определи финансовия риск за предприятието от гледната точка на инвеститори, кредитори и собственици. Приемливата степен на финансовия риск зависи от фирмения бизнес риск. Ако за фирмата съществува малък бизнес риск, то инвеститорите и кредиторите биха се съгласили да приемат по-големия финансов риск.

ХАУСМАЙСТЕР АД
ГОДИШЕН ОТЧЕТ НА УПРВАЛЕНИЕТО
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2014 г.

Показатели	Препоръчани стойности	01.01.2014- 30.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Показатели за платежоспособност в дългосрочен план			
Коефициент за платежоспособност	$2 + 3 \geq 1$	2,04	3,05
Коефициент за финансова автономност на база общия капитал	≥ 0.5	0,67	0,75
Коефициент за финансова автономност на база постоянния капитал	≥ 0.6	0,88	0,87
Коефициент за финансова задлъжнялост	$0.33+0.5 \leq 1$	0,49	0,33
Коефициент на покритие на дълготрайните (нетекущи) активи	> 1	9,13	100,98
Показатели за платежоспособност в краткосрочен план			
Коефициент на обща (текуща) ликвидност	$1+3$	3,88	7,18
Коефициент на бърза ликвидност	$0.6+0.7$	3,69	11,61
Коефициент на незабавна ликвидност	$0.3+0.4$	1,64	0,90
Коефициент на абсолютна ликвидност	> 0.2	1,64	6,46
Коефициент за обезпеченост на текущите активи със собствени средства	> 0.1	1,01	0,89

Основни рискове, пред които е изправено Дружеството

Дружеството се фокусира и влага съществени ресурси в разработката и маркетинга на пазара на имотни услуги в България. Това включва сделки с недвижими имоти, консултиране при обзор на имоти, интериорен дизайн, ремонтни и довършителни строителни дейности, цялостно строителство, посредничество при финансиране на строителство и при застраховане.

Към настоящия момент услугите се приема много добре от пазара, но въпреки това съществува потенциален риск от неуспех, свързан с ниската покупателна способност на потребителя, както и сравнително ниската му информираност и култура на ползване на тези услуги.

Успешната му реализация зависи от фактори, част от които са под контрола на Дружеството – такива са способността за предвиждане на нуждите на крайните потребители, успешният маркетинг и своевременната разработка на ценови и продуктов микс. Влияние оказват, също така, и фактори, които са извън контрола на Дружеството, като наличието или появата на пазара на конкурентни продукти или продукти – заместители, или промяна на технологиите и свързаните с тях изисквания на клиентите. Друг фактор са геополитически фактори, които

ХАУСМАЙСТЕР АД
ГОДИШЕН ОТЧЕТ НА УПРВАЛЕНИЕТО
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2014 г.

влияят на туризма у нас – поради факта, че дружеството обслужва доста чужденци, които купуват сезонни жилища в България.

Строителният сектор е силно фрагментиран (отличава се с множество, всяка от които има малък пазарен дял) и конкуренцията е особено интензивна. Диференциацията на компаниите е ниска и заместването на една с друга е сравнително лесно.

Съществуват компании, които предлагат услуги и продукти, директно конкуриращи се с тези, предлагани от Дружеството, като някои от тях разполагат с по-големи финансови, мениджърски, маркетингови, технически и човешки ресурси.

От друга страна, някои от услугите, предлагани от Дружеството, значително изпреварват като иновативност предлаганите на пазара подобни решения, които са с по-ограничени функционални характеристики и значително по-малко активни потребители.

До известна степен, по отношение на продуктовия бизнес репутацията, специализацията и сертификацията (на основни процеси, системи за контрол на качеството и умения на персонала) са ключови фактори в спечелването на клиенти и изграждането на конкурентно предимство в сектора. Появата на нови, по-добри или по-евтини услуги или продукти, обаче, може бързо да доведе до загуба на предимствата, и респективно на клиенти, поради което за Дружеството е важно да бъде в крак с иновациите в технологиите и развитията на нуждите на клиентите си.

Конкурентноспособността на Дружеството се определя до голяма степен от следните фактори - солидна инженерна основа, разбиране на клиентите в правилния бизнес контекст и фокус върху преживяването на потребителя на създадените софтуерни продукти. Риск представлява относителната чувствителност на клиентите, които Дружеството е избрало да обслужва като целеви пазар, към ползване услугите на разработчици, ситуирани извън собствената им страна.

Рискове при управление на растежа

Дружеството се старее да осигури ликвидност и посреща растящите си оборотни нужди чрез вътрешно генерирани парични потоци, използвани за оборотни средства (в това число и за заплати), за търговски и маркетингови цели, за финансиране на иновации в областта на търговията: предлагане на строителни услуги под формата на ликвидация на щети, онлайн търговия и др.

Дружеството полага значителни усилия, за да управлява съзнателно, съвестно и ефективно рисковете на растежа. Въпреки това, няма гаранции, че мениджмънтът, персоналът, системите, процесите и контролът в Компанията ще бъдат постоянно и абсолютно адекватни, за да поддържат темпа на растеж в бъдеще

Риск от нарушаване на авторски права върху търговските си марки и ноу-хау

Дружеството е в определена степен зависимо от запазването на търговски тайни, права върху търговски марки, споразумения за неразкриване на информация, и други договорни отношения, които да защитават неговите права на собственост и данни за неговите клиенти.

ХАУСМАЙСТЕР АД
ГОДИШЕН ОТЧЕТ НА УПРАВЛЕНИЕТО
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2014 г.

Въпреки усилията на Дружеството да защити тези свои права и данни, е възможно неоторизирани лица да копират дадени аспекти от продукти, разработени от Дружеството, или да получат и използват информация, която Дружеството смята за непублична своя собственост или собственост на негови клиенти, или да разработят продукти с функционалности или свойства, подобни на продукта, разработен от Дружеството.

Дружеството има към момента следните регистрирани търговски марки – „Хаусмайстер / Hausmeister“, „Баумайстер/ Baumeister“, „Доверен майстор“.

Научно-изследователска и развойна дейност

Продуктивният микс на компанията е уникален за пазара и представлява основно конкурентно предимство.

Стратегията на Дружеството за бъдещо развитие е фокусирането върху разработката и продажбите на собствения продуктов микс и е тясно свързана с бъдеща развойна дейност.

Не се предвижда в обозримо бъдеще развитие на научно-изследователска дейност.

Планирана стопанска политика на Дружеството

В стопанската политика на Дружеството не се планират съществени промени в броя и структурата на персонала.

Дружеството планира да продължи развитието и обслужването на текущата си дейност основно в направлението за разработка на собствен софтуерен продукт.

Наличие на клонове, филиали и офиси

Дружеството има открит офис в гр.Бургас, ул.Адам Мицкевич №3

Сделки, сключени между Дружеството и свързани лица

За целите на настоящия годишен и финансов отчет Дружеството представя, като свързани лица акционерите, техните дъщерни и асоциирани дружества, служители на ръководни постове и членовете на управителния съвет, както и близки членове на техните семейства, включително и дружествата, контролирани от всички гореизброени лица, се смятат и се третираат като свързани лица..

През 2014 година не са сключвани сделки със свързани лица, с изключение на текущите възнаграждения.

Основни характеристики на системата за вътрешен контрол и системата за управление на рискове, прилагани от Дружеството в процеса на изготвяне на финансовите отчети

Ръководството на Дружеството упражнява контрол, включващ политики и процедури, които дават сигурност, че рисковете са ограничени в разумни и допустими граници. Контролните дейности са адекватни и разходите за осъществяването им не превишават очакваните от тях ползи.

Финансовият контрол е насочен в следните направления:

ХАУСМАЙСТЕР АД
ГОДИШЕН ОТЧЕТ НА УПРВАЛЕНИЕТО
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2014 г.

дейности са адекватни и разходите за осъществяването им не превишават очакваните от тях ползи.

Финансовият контрол е насочен в следните направления:

- Разкриване и осигуряване на прозрачност на резултатите, финансите, процесите и стратегиите, които способстват за достигането на висока ефективност в дейността на Дружеството;
- Координиране на целите, бюджетите и финансовите показатели в системата на вътрешно-фирмената отчетност;
- Осигуряване достоверността на необходимата финансова и нефинансова информация;
- Осигуряване на ефективно управление на паричните потоци и мониторинг;
- Осигуряване на ефективно управление на активите;

Контрол на достъпа до информация и защита на интелектуалната собственост

Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства/

Към 31 декември 2014 г. към Дружеството няма заведени съдебни, административни или арбитражни производства.

Изпълнителен директор

