

2 Годишен консолидиран доклад за дейността 2013 г.

1. Обща информация

Компанията – майка в икономическата група „Алфа Дивелопмънтс“ е регистрирана през 2005 г. като еднолично акционерно дружество. Седалището и адресът на управление на „Алфа Дивелопмънтс“ ЕАД е Р.България, гр. София, ул. „Иван Вазов“ №30.

На 07.03.2011 г. се провежда общо събрание на Алфа Финанс Холдинг – Едноличен собственик на Дружеството, като е прието следното решение:

- Промяна фирмата от Алфа Дивелопмънтс на Лендмарк Холдингс

Решението е вписано на 14.03.2011 г. в Търговския регистър на Агенцията по вписвания.

„Лендмарк Холдингс“ е бизнес група, обхващаща пълния цикъл в областта на недвижимите имоти - от структурирането на инвестиции, през изграждането, до управлението на имота.

Основни области на дейност:

- Управление на капитали и инвестиции – осигуряване и структуриране на сделки, осигуряване на финансиране, инвестиция. Дейността се извършва от „Лендмарк Холдингс“ ЕАД и специално създадени за целта дъщерни дружества. Сферата на инвестиционни интереси включва офисни, търговски, жилищни, ваканционни, туристически, логистични проекти.
- Управление на проекти – предпроектни проучвания, управление на процеса на придобиване, изготвяне на концепция, изготвяне на детайлен бизнес план, подготовка за строителство, управление на проектирането и строителния процес, маркетинг и продажби. Дейността се извършва от дъщерното дружество „Лендмарк Пропърти Мениджмънт“ АД.
- Управление на имоти – консултиране, пропърти и фасилити мениджмънт, включващи търговски, технически и инфраструктурни услуги. Дейността се извършва от „Лендмарк Пропърти Мениджмънт“ АД.

Екипът на „Лендмарк Холдингс“ е изграден от висококвалифицирани инженери, икономисти, юристи, всички те експерти в областта на недвижимите имоти, с опит в инвестициите, комплексното развитие на проекти, пропърти и фасилити мениджмънта.

Списъчният състав на групата към 31.12.2013 г. е 67 служители (31.12.2012 г.: 77).

Капиталът на Дружеството-майка е 35 550 000 лв. и е 100% собственост на „Алфа Финанс Холдинг“ АД.

2. Управителни органи

„Лендмарк Холдингс“ се управлява чрез едностепенна система за управление. Съветът на директорите е в състав: **ИВО ГЕОРГИЕВ ПРОКОПИЕВ** – Председател на Съвета на Директорите; **ЮРИ БОГОМИЛОВ КАТАНОВ** – Изпълнителен директор; **АЛФА ФИНАНС ХОЛДИНГ АД** - член на Съвета на директорите и **МАРТИН ВЕНКОВ ВОЕВ** – Изпълнителен директор.

До 27.11.2012 г. Дружеството се представлява от **Юри Богомилов Катанов**, а считано от тази дата и от **Мартин Венков Воев**, заедно и по отделно.

- Априлци Кънтри Клуб ЕООД
- Ивента ДМС АД
- Сплендид Вю ЕООД
- Еко Агро Проджект АД

През 2013 г. в „Лендмарк Холдингс“ и свързаните с нея дружества са начислени възнаграждения по договори за управление в размер на 212 хил. лв., от които са изплатени 180 хил. лв.

3. Отчет за дейността на Групата за отчетната 2013 г.

През периода Групата продава на „Алтернатив Инвестмънтс“ ЕАД 50% от дяловете на дъщерното дружество „Тотал Инженеринг“ ЕООД.

3.1. Придобивания и продажба на активи, инвестиции и строителство.

През 2013 г. „Лендмарк Холдингс“ осъществи няколко продажби на активи, чиято основна цел бе разтоварване на баланса на Групата от активи, определени като нестратегически. Едновременно с това беше постигнато уреждане на значителни задължения.

Следвайки стратегия на концентрация върху основните си пазари, през 2013 г. Групата продаде участието си в дъщерното дружество „Тотал Инженеринг“ ЕООД.

Управление на недвижими имоти.

„Лендмарк Холдингс“ чрез своето дъщерно дружество „Лендмарк Пропърти Мениджмънт“ АД е един от най-големите доставчици на услуги в областта на управлението на недвижими имоти – търговско, финансово, административно – както и техническа поддръжка на сградите и съоръженията в тях. Към март 2013 г. общата площ под управление е повече от 210,000 кв.м. Портфейлът на „Лендмарк Пропърти Мениджмънт“ включва Лендмарк Център в София (офис сграда в центъра на гр. София), България Тауър (офис сграда в София с добре известни наематели като Експиритън и Уника), Порше център (офис сграда в София, разположена близо до летище, където наематели са компании като Нова ТВ и IBM). Групата е концентрирала значителни усилия в разширяване на портфейла от мандати в областта на управлението на недвижими имоти и в същото време се стреми да предлага услуги с най-високо качество на оптимална цена.

3.2. Финансови резултати.

За периода 2013 г. Групата отчита печалба от оперативна дейност в размер на 4 124 хил. лв. спрямо 2012 г., през която отчита загуба от оперативна дейност в размер на 2 106 хил. лв. Паричният поток от оперативна дейност през 2013 г. възлиза на 6.8 млн. лв., в сравнение с генерирания поток от оперативна дейност през 2012 г. на стойност 11.7 млн. лв.

- Оптимизиране на оперативните и финансови разходи;
- Преструктуриране и погасяване на кредити;
- Редовно провеждане на прегледи и оценяване на състоянието на портфейла от активи и възможностите за реализация при максимално добри пазарни условия, в съответствие с икономическата ситуация в страната.
- Подобряване на методите и инструментите за управление на компанията и притежаваните от нея инвестиции и активи.

6. Рискове

Най-значимите финансови рискове, на които е изложена „Лендмарк Холдингс“, са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Управлението на риска се осъществява от централната администрация на Групата в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на риск. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват така, че да осигуряват дълготрайна възвращаемост.

6.1. Валутен риск

Дружествата в Групата оформят финансовите си взаимоотношения с контрагенти основно в български лева и евро. Валутният борд в България е въведен на 1 юли 1997 г. в изпълнение на препоръките на Международния Валутен Фонд (МВФ). Първоначално стойността на българския лев бе фиксирана към стойността на германската марка в съотношение 1:1. След въвеждането на единната европейска валута „евро“, българският лев бе фиксиран към нея в съотношение 1:1,95583 лв. Поради горепосочените факти се счита, че Групата не е изложена на валутен риск.

6.2. Лихвен риск

Към 31 декември 2013 г. Групата е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми и заеми от търговски контрагенти, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Групата са с фиксирани лихвени проценти, каквито са били и в предходната година.

6.3. Кредитен риск

Ръководството на Групата редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите и на други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Когато разходите не са прекалено високи, се набавят и използват данни за кредитен рейтинг от външни източници. Политика на „Лендмарк Холдингс“ е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен риск. Ръководството счита, че по отношение на търговските и други вземания, Групата не е изложена на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики.

6.4. Ликвиден риск

Ръководството на „Лендмарк Холдингс“ внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и прогнозите за входящите и изходящите парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди, ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30 – дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план – за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно и се сравняват със заемите на

„Лендмарк Холдингс“ ЕАД
Консолидиран доклад за дейността
31 декември 2013 г.

6. Рискове (продължение)

6.4. Ликвиден риск (продължение)

разположение, за да бъдат установени излишъци и дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за периода.

7. Събития след датата, към която е изготвен финансовият отчет

След датата, към която е съставен финансовият отчет до датата на одобрението му от Съвета на Директорите, са възникнали следните значителни събития:

С Анекс № 27 от 27.04.2014 г. крайният срок за издължаване на банковия кредит от Райфайзен банк, който към 31.12.2013 г. възлиза на 11 934 хил. лв., се променя и става 30.12.2018 г.

Съгласно договор за покупко-продажба на дружествени дялове от 22.02.2013 г. Дружеството е продало инвестицията си в размер на 25 дяла (50%) в „Тотал Инженеринг“ ООД.

Юри Катанов

Изпълнителен Директор

„Лендмарк Холдингс“ ЕАД

14 април 2014 г.



Консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Бележки	2013 ‘000 лв.	2012 ‘000 лв.
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	7	4 000	4 186
Инвестиционни имоти	9	122 992	124 388
Репутация	5	409	409
Нематериални активи	6	4	36
Дългосрочни финансови активи	10	39	3 900
Аванси за придобиване на дълготрайни активи	18	83	83
Отсрочени данъчни активи	11	1 754	1 743
Нетекущи активи		129 281	134 745
Текущи активи			
Материални запаси	12	9 576	9 724
Предоставени заеми	13	11 214	11 268
Финансови активи държани за търгуване	14	1	1
Търговски и други вземания	16	34 630	32 648
Предоставени аванси	18	139	207
Вземания от свързани лица	36	18 626	15 680
Данъчни вземания	17	115	177
Пари и парични еквиваленти	19	510	360
Текущи активи		74 811	70 065
Общо активи		204 092	204 810

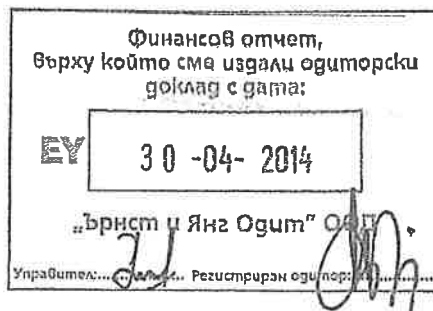
Съставил:

(Калина Чорбаджиева)
ЛЕНДМАРК ХОЛДИНГС ЕАД
LANDMARK HOLDINGS JSCo

Изпълнителен директор:

(Юри Катанов)

Консолидираният финансов отчет е одобрен на 28 март 2014 г.



Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 9 до стр. 69 представляват неразделна част от него.

„Лендмарк Холдингс“ ЕАД
Консолидиран финансов отчет
31 декември 2013 г.

Консолидиран отчет за финансовото състояние (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Бележки	2013	2012
		‘000 лв.	‘000 лв.
Собствен капитал			
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка:			
Акционерен капитал	20.1	35 550	35 550
Законови резерви		2 219	2 219
Резерви, свързани хеджиране на парични потоци		-	(2 262)
Натрупана загуба		(13 931)	(11 887)
		23 838	23 620
Неконтролиращо участие		(3 491)	(4 102)
Общо собствен капитал		20 347	19 518
Пасиви			
Нетекущи			
Дългосрочни заеми	22	7 151	15 558
Задължения по финансов лизинг	8	38	132
Дългосрочни търговски пасиви		192	345
Нетекущи пасиви		7 381	16 035
Текущи			
Краткосрочни заеми	22	127 398	127 037
Деривативни финансови инструменти	15	-	2 785
Задължения по финансов лизинг	8	11	63
Търговски и други задължения	23	15 151	4 618
Задължения към свързани лица	36	32 079	33 400
Получени аванси	24	134	345
Задължения към персонала	21.2	508	344
Данъчни задължения	25	1 083	665
Текущи пасиви		176 364	169 257
Общо пасиви		183 745	185 292
Общо собствен капитал и пасиви		204 092	204 810

Съставил:

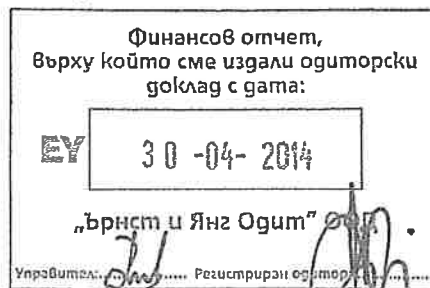
(Калина Чорбаджиева)

ЛЕНДМАРК ХОЛДИНГС ЕАД
LANDMARK HOLDINGS EAD

Изпълнителен директор:

(Юри Катанов)

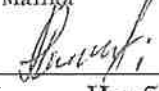
Консолидираният финансов отчет е одобрен на 28 март 2014 г.



Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 9 до стр. 69 представляват неразделна част от него.

Консолидиран отчет за всеобхватния доход

	Бележки	2013 ‘000 лв.	2012 ‘000 лв.
Приходи от дейността	26	13 688	18 001
Резултат от освобождаване от активи		(120)	(1 676)
Разходи за материали	27	(65)	(138)
Разходи за външни услуги	28	(4 402)	(5 748)
Разходи за персонала	21.1	(2 164)	(2 207)
Разходи за амортизация		(2 216)	(2 141)
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи		-	(300)
Печалба от продажба на нетекущи активи	29	-	1
Други разходи	30	(597)	(7 898)
Печалба/(Загуба) от оперативна дейност		4 124	(2 106)
Финансови разходи	31	(9 496)	(25 229)
Финансови приходи	32	3 783	5 631
Загуба преди данъци		(1 589)	(21 704)
Разходи за данъци върху дохода	33	(36)	131
Загуба за годината		(1 625)	(21 573)
Загуба за годината, отнасяща се до:			
Неконтролиращо участие		159	(4 425)
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		(1 784)	(17 148)
(Загуба) на акция:	34	(0.046)	(0.607)
Друг всеобхватен доход		2 545	3 237
Хеджиране на паричен поток:			
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		2 545	3 237
Общо всеобхватен доход за годината		920	(18 336)
Всеобхватен доход за годината, отнасящ се до:			
Неконтролиращо участие		732	(3 697)
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		188	(14 639)

Съставил: 

(Калина Чорбаджиева)

Изпълнителен директор:

(Юри Катазов)

LANDMARK HOLDINGS JSC

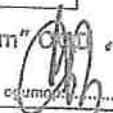
Консолидираният финансов отчет е одобрен на 28 март 2014 г.

Финансов отчет,
които сме издали одиторски
доклад с дата:

EY

30 -04- 2014

„Ърнст и Янг Одит“ ООД

Управител:  Регистриран одитор: 

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 9 до стр. 69 представляват неразделна част от него.

„Лендмарк Холдингс“ ЕАД
Консолидиран финансов отчет
31 декември 2013 г.

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал

	Собствен капитал, принадлежащ на компанията майка									
	Акционерен капитал	Невнесен капитал	Законен резерв	Резерв от преизчисление	Резерв от свързани с лихвен суап	Неразпределена печалба	Общо олиращо участие	Неконгр Собствен капитал	Общо олиращо участие	Собствен капитал
	'000 лв	'000 лв	'000 лв	'000 лв	'000 лв	'000 лв	'000 лв	'000 лв	'000 лв	'000 лв
Салдо към 1 януари 2013 г.	35 550	-	2 219	-	(2 262)	(11 887)	23 620	(4 102)	19 518	-
Разпределение на печалбата	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Изплатени дивиденди	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Други промени в капитала	-	-	-	-	-	30	30	(121)	(91)	(91)
Сделки със собственици	-	-	-	-	-	30	30	(121)	(91)	(91)
Резултат за периода	-	-	-	-	-	(1 784)	(1 784)	159	(1 625)	(1 625)
Друг всеобхватен доход:	-	-	-	-	2 262	(290)	1 972	573	2 545	2 545
Хеджиране на паричен поток	-	-	-	-	2 262	(2 074)	478	732	920	920
Общо всеобхватен доход	-	-	-	-	-	(13 931)	24 128	(3 491)	20 347	20 347
Салдо към 31 декември 2013 г.	35 550	-	2 219	-	-	-	24 128	(3 491)	20 347	20 347

Съставил:

(Калина Чербаджиева)

ЛЕНДМАРК ХОЛДИНГС ЕАД
LANDMARK HOLDINGS JSCo

Изпълнителен директор:

(Юри Катанов)

Консолидираният финансов отчет е одобрен на 28 март 2014 г.

Финансов отчет,
върху който сме издали одиторски
доказ с дата:

30-04-2014

„Брнст и Янг Оудит“ ООД

Управляващ одитор: Регистриран одитор:

Пояснението към консолидирания финансов отчет от стр. 9 до стр. 69 представяват неразделна част от него.

„Лендмарк Холдингс“ ЕАД
Консолидиран финансов отчет
31 декември 2013 г.

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал (продължение)

Акционери	Собствен капитал, принадлежащ на компанията майка						Общо олиращо участие	Общо Собствен капитал
	Невне-рен капитал	Закон-сен капитал	Резерв от ви резерви	Резерв от преиз-числения	Неразпр-свързани с лихвен суап печалба	Неразпр-свързани с лихвен суап печалба		
	'000 лв	'000 лв	'000 лв	'000 лв	'000 лв	'000 лв	'000 лв	'000 лв
Салдо към 1 януари 2012 г.	35 550	-	1 486	-	(4 771)	12 594	44 859	44 451
Разпределение на печалбата	-	-	733	-	-	(733)	-	-
Изплатени дивиденди	-	-	-	-	-	(6 600)	(6 600)	(6 600)
Други промени в капитала	-	-	-	-	-	-	-	3
Сделки със собственици	-	-	733	-	-	(7 333)	(6 600)	(6 597)
Резултат за периода	-	-	-	-	-	(17 148)	(17 148)	(21 573)
Друг всеобхватен доход:	-	-	-	-	2 509	-	2 509	3 237
Хеджиране на паричен поток	-	-	-	-	2 509	(17 148)	(14 639)	(18 336)
Общо всеобхватен доход	-	-	-	-	(2 262)	(11 887)	(4 102)	19 518
Салдо към 31 декември 2012г.	35 550	-	2 219	-	-	(11 887)	23 620	19 518

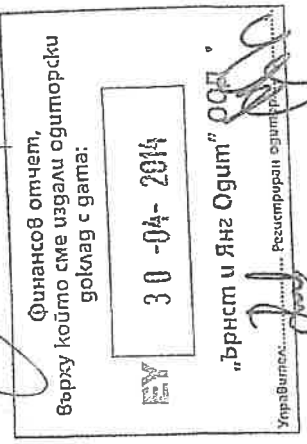
Съставил:

(Калина Чорбалджиева)

Правителствено лице

(Юри Катанов)

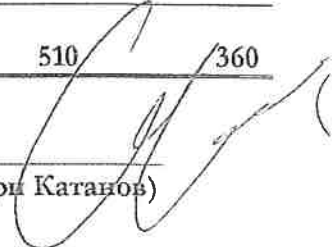
Консолидираният финансов отчет е одобрен на 28 март 2014 г.



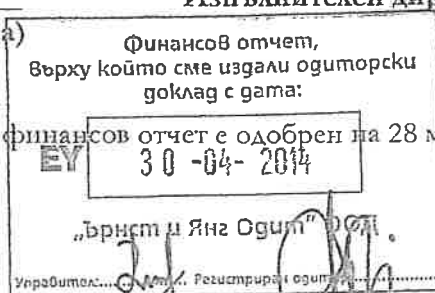
Консолидиран отчет за паричните потоци

	Бележки	2013 ‘000 лв.	2012 ‘000 лв.
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		15 703	24 267
Плащания към доставчици		(5 807)	(7 008)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(1 401)	(2 090)
Плащания за данъци		(1 298)	(3 052)
Други (плащания)/постъпления от оперативна дейност		(401)	(388)
Паричен поток от оперативна дейност		6 796	11 729
Инвестиционна дейност			
Плащания, свързани с бизнес комбинации		1 453	(3 526)
Придобиване на дълготрайни активи		(294)	(119)
Постъпления от продажба на дълготрайни активи		6	-
Предоставени заеми		(1 080)	(269)
Постъпления от предоставени заеми		856	118
Получени лихви		813	27
Други плащания, свързани с инвестиционна дейност		-	11
Паричен поток от инвестиционна дейност		1 754	(3 758)
Финансова дейност			
Получени заеми		4 143	5 861
Плащания по заеми		(6 301)	(5 781)
Плащания на лихви		(6 102)	(9 414)
Плащания по финансов лизинг		(62)	(164)
Други плащания, свързани с финансова дейност		(78)	(17)
Паричен поток от финансова дейност		(8 400)	(9 515)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		150	(1 544)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		360	1 904
Пари и парични еквиваленти в края на годината		510	360

Съставил: 
(Калина Чорбаджиева)

Изпълнителен директор: 
(Юри Катанов)

Консолидираният финансов отчет е одобрен на 28 март 2014 г.



Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 9 до стр. 69 представляват неразделна част от него.