Годишен доклад за дейността 2017 г.

Лендмарк България Офис ЕООД (Дружеството) е регистрирано в Софийски градски съд на 28.04.2004 г. по Ф.Д. № 4611/2004 г. като еднолично дружество с ограничена отговорност.

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър на Агенцията по вписвания с ЕИК 131238424.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София, р-н Средец, бул. „Цар Освободител" №14.

Едноличен собственик на капитала е Лендмарк Холдинг АД, гр. София.

Основният капитал на дружеството е 500 хил.лв. разпределен в 500 равни дяла всеки от тях на стойност 1 000 лв.

Основната дейност на „Лендмарк България Офис" ЕООД се състои в търговия с недвижими имоти, строителна дейност, отдаване под наем, лизинг и консултантска дейност в областта на недвижими имоти. Дружеството е собственик на офис сграда в гр. София – бул. Христофор Колумб № 41.

През 2017 година основната дейност на Дружеството се състои в отдаването на офис сградата под наем.

Към 31 декември 2017 г. Дружеството има 1 човек персонал.

Дружеството се управлява и представлява от Юри Богомилов Катанов.

Управителят Юри Богомилов Катанов е Управител или участва в управлението на:

БЕТА СЪРВИСИЗ АД;
ЛЕНДМАРК ХОЛДИНГС ЕАД;
ЕКО АГРО ПРОДЖЕКТ АД;
АЛФА ДИВЕЛОПМЪНТС МЕНИДЖМЪНТ ЕООД;
ЛЕНДМАРК ПРОПЪРТИ БЪЛГАРИЯ ЕАД;
ЛЕНДМАРК ХОЛДИНГ АД;
ГРИЙН ЕЙКЪРС АД;
ЛЕНДМАРК ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ АД;
АЛФА ЕНЕРДЖИ ХОЛДИНГ ЕАД;
СОЛАРПРО ХОЛДИНГ АД;
АЛФА ФИНАНС ХОЛДИНГ АД;
ЕМОБИЛИТИ ИНТЕРНЕШЪНЪЛ АД;
ЛИНТУ АД;
СПЛЕНДИД ВЮ ЕООД;
ЛЕНДМАРК БЪЛГАРИЯ ОФИС ЕООД;
ЛЕНДМАРК БЪЛГАРИЯ ЕЪРПОРТ ЕООД;
ЛЕНДМАРК БЪЛГАРИЯ ТАУЪР ЕООД;
ЛЕНДМАРК БЪЛГАРИЯ ЦАР ЕООД;

Лендмарк България Офис ЕООД
Годишен доклад за дейността
31 декември 2017 г.

ФИНАНСИА ГРУП АД;
АЛФА БОНД ЕАД;
ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ ЕООД;
РЕНАЛФА АД.

ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ

Данните от финансовия отчет показват че крайният резултат за цялата 2017 година е печалба в размер на 376 хил. лв.

ПРИХОДИ

Приходите от продажби за 2017 г. възлизат на 1 882 хил. лева, което е приблизително с 9,16% повече от 2016 г. (1 724 хил. лева).

ОПЕРАТИВНИ РАЗХОДИ

Основни положения:

Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения за 2017 г. възлизат на 7 хил. лв..

Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги, възлизащи на 628 хил. лева за 2017 г., са се увеличили със 13,97% спрямо 2016 г. (550 хил. лева).

Други оперативни разходи

Дружеството няма значима експозиция, свързана с кредитен риск. Дружеството е установило политика, подсигуряваща извършването на продажби на клиенти със съответната кредитна история. Рискът насрещната страна да не изплати задълженията си, се контролира чрез предварителното фактуриране на наема, периодични тримесечни плащания и защитни клаузи в договорите за наем с клаузи за предсрочно прекратяване при просрочия.

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Дружеството не изпитва недостиг на ликвидни средства. Вътрешен източник на ликвидни средства за дружеството е основната му стопанска дейност, генерираща достатъчни оперативни потоци. Външни източници на финансиране са банките 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.

Финансови показатели за ликвидност и платежоспособност на дружеството:

Коефициент обща ликвидност за 2017 г. е 0,71 спрямо 15,66 за 2016 , разликата се състои в това, че дългът на Дружеството през 2017 г. е класифициран като текущ пасив.

Коефициент на финансова автономност за 2017 г. е 0,039 спрямо 2016 г., който е 0,039.

Коефициент на концентрация на собствения капитал на Дружеството през 2017 г. е 0,038 спрямо 2016 г., който е 0,038.

Подробен анализ на финансовите инструменти е направен в **т.28 Рискове свързани с финансовите инструменти от отчетът.**

Дружеството няма действията в областта на научноизследователската и развойната дейност.

Дружеството не е придобило собствени акции, изисквана по реда на чл. 187д от Търговския закон.

През отчетния период на 2017 година „Лендмарк България Офис" ЕООД няма наличие на клонове.

Вероятно бъдещо развитие на Дружеството

През 2018 г. „Лендмарк България Офис" ще продължи своята дейност в областта на недвижимите пмоти. Усилията на ръководството са насочени към запазване и увеличаване на нетните активи, увеличаване на възвращаемостта на инвестирания капитал и подобрение на финансовите показатели на дружеството.

За да постигне тези цели, управлението на фирмата предвижда действия в следните направления:

- Преструктуриране и погасяване на кредите;
- Редовно провеждане на прегледи п оценяване на сьстояннето на портфейла от активи и възможностите за реализация при максимално добри пазарни условия, в съответствие с икономическата ситуация в страната.
- Оптимизиране на оперативните и финансови разходи;

Паричните потоци от оперативна дейност за 2017 г. са 1 254 хиляди лева, с 15,16 % по-малко от тези за 2016 г. (1 478 хил. лева).

Другите оперативни разходи в размер на 97 хил. лева за 2017 г., са се увеличили с 61,67% спрямо 2016 г. (60 хил. лева).

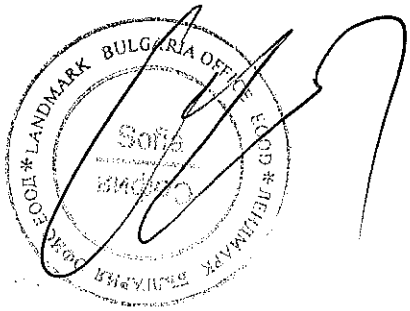
Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

Лендмарк България Офис ЕООД
Годишен доклад за дейността
31 декември 2017 г.

Годишния доклад за дейността е одобрен от Ръководството на 27 април 2018 г.

Юри Богомилов Катанов

Управител
Лендмарк България Офис ЕООД
27 април 2018 г.
гр. София



Грант Торнтон ООД
Бул. Черни връх № 26, 1421 София
Ул. Параскева Николау №4, 9000 Варна
T (+3592) 987 28 79, (+35952) 69 55 44
F (+3592) 980 48 24, (+35952) 69 55 33
E office@bg.gt.com
W www.gtbulgaria.com

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния собственик на
ЛЕНДМАРК БЪЛГАРИЯ ОФИС ЕООД
гр. София

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на **ЛЕНДМАРК БЪЛГАРИЯ ОФИС ЕООД** („Дружеството"), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2017 г. и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, включващи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2017 г., неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС и българското законодателство.

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет". Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит, приложим в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие

Обръщаме внимание на пояснителна бележка 2.1 във финансовия отчет, в която се посочва, че текущите пасиви надвишават текущите активи с 6 520 хил. лв.

Както е посочено в пояснителна бележка 2.1, тези събития, изложени в пояснителна бележка 2.1, сочат, че е налице съществена несигурност, която би могла да породи значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено. Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение,

че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт. Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС и българското законодателство, както и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване на способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС и Закона за независимия финансов одит, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол;
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството;
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството;
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие;
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително

съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него" по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

(а) информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.

(б) докладът за дейността е изготвен в съответствие с приложимите законови изисквания; и

(в) в резултат на придобитото познаване и разбиране на дейността на Дружеството и средата, в която то функционира, не сме установили случаи на съществено невярно представяне в доклада за дейността.

Марий Апостолов
Управител
Регистриран одитор отговорен за одита

Грант Торнтън ООД
Одиторско дружество

27 април 2018 г.
гр. София, България

Отчет за финансовото състояние

Активи	**Бележки**	**2017**	**2016**
		'000 лв.	**'000 лв.**
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	5	7 474	7 803
		7 474	**7 803**
Текущи активи			
Материални запаси	6	3	2
Търговски вземания	7	73	67
Вземания от свързани лица	25	15 182	15 308
Данъчни вземания	8	2	-
Предоставени заеми	9	513	488
Други вземания	10	37	33
Пари и парични еквиваленти	11	1	2
		15 811	**15 900**
Общо активи		**23 285**	**23 703**

Съставил: _____ **Управител:** _____
/Иван Цветков/ **/Юри Катанов/**
Дата: 31.03.2018 г.
Заверил съгласно одиторски доклад от дата 27.04.2018 г.:

Марий Апостолов
Управител
Регистриран одитор отговорен за одита
Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

Пояснителните бележки към финансовия отчет на страница от 6 до 39 представляват неразделна част от него.

Отчет за финансовото състояние (продължение)

	Бележки	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Собствен капитал			
Основен капитал	12	500	500
Неразпределена печалба		376	370
Общо собствен капитал		**876**	**870**
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни задължения по заеми	14	-	21 763
Отсрочени данъчни пасиви	24	78	55
		78	**21 818**
Текущи пасиви			
Краткосрочни задължения по заеми и лихви	14	21 838	628
Търговски задължения	15	39	31
Краткосрочни задължения към свързани лица	25	230	204
Задължения към персонала	13	1	1
Данъчни задължения	16	76	51
Други задължения	17	147	100
		22 331	**1 015**
Общо пасиви		**22 409**	**22 833**
Общо собствен капитал и пасиви		**23 285**	**23 703**

Съставил: _____ **Управител:** _____
/Иван Цветков/ **/Юри Катанов/**
Дата: 31.03.2018 г.
Заверил съгласно одиторски доклад от дата 27.04.2018 г.:

Марий Апостолов
Управител
Регистриран одитор отговорен за одита
Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

Пояснителните бележки към финансовия отчет на страница от 6 до 39 представляват неразделна част от него.

Отчет за всеобхватния доход

	Бележки	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Приходи от дейността	18	1 882	1 778
Други приходи	18	-	14
Разходи за материали	20	(64)	(64)
Разходи за външни услуги	21	(628)	(551)
Разходи за персонала	13	(8)	(8)
Разходи за амортизация	5	(332)	(346)
Други разходи	22	(97)	(60)
Печалба от оперативна дейност		**753**	**763**
Финансови разходи	23	(386)	(393)
Финансови приходи	23	51	42
Печалба преди данъци		**418**	**412**
Разходи за данъци върху дохода	24	(42)	(42)
Печалба за годината		**376**	**370**
Общо всеобхватен доход за годината		**376**	**370**

Съставил: _____ **Управител:** _____
/Иван Цветков/ **/Юри Катанов/**
Дата: 31.03.2018 г.
Заверил съгласно одиторски доклад от дата 27.04.2018 г.:

Марий Апостолов
Управител
Регистриран одитор отговорен за одита
Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

Пояснителните бележки към финансовия отчет на страница от 6 до 39 представляват неразделна част от него.

Отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в '000 лв.	Основен капитал	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2017 г.	**500**	**370**	**870**
Печалба за годината	-	376	376
Общо всеобхватен доход за годината	**-**	**376**	**376**
Изплатени дивиденти	-	(370)	(370)
Сделки със собственици	**-**	**(370)**	**(370)**
Салдо към 31 декември 2017 г.	**500**	**376**	**876**

Всички суми са представени в '000 лв.	Основен капитал	Неразпределе на печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2016 г.	**500**	**173**	**673**
Печалба за годината	-	370	370
Общо всеобхватен доход за годината	**-**	**370**	**370**
Изплатени дивиденти	-	(173)	(173)
Сделки със собственици	**-**	**(173)**	**(173)**
Салдо към 31 декември 2016 г.	**500**	**370**	**870**

Съставил: _____ **Управител:** _____
/Иван Цветков/ **/Юри Катанов/**
Дата: 31.03.2018 г.
Заверил съгласно одиторски доклад от дата 27.04.2018 г.:

Марий Апостолов
Управител
Регистриран одитор отговорен за одита
Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

Пояснителните бележки към финансовия отчет на страница от 6 до 39 представляват неразделна част от него.

Отчет за паричните потоци

	Бележки	2017	2016
		'000 лв.	'000 лв.
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		2 325	2 168
Плащания към доставчици		(761)	(846)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(8)	(7)
Плащания за данъци		(297)	(291)
Други постъпления/плащания за оперативна дейност		(5)	454
Паричен поток от оперативна дейност		**1 254**	**1 478**
Инвестиционна дейност			
Придобиване на дълготрайни активи	5	(6)	-
Предоставени заеми	9	(756)	(324)
Плащания по предоставени заеми		795	-
Паричен поток от инвестиционна дейност		**33**	**(324)**
Финансова дейност			
Получени заеми от свързани лица	25	149	119
Плащания по получени банкови заеми		(551)	(544)
Плащания по получени заеми от св. лица		(194)	(56)
Плащания на лихви по банкови заеми		(380)	(392)
Други плащания към свързани лица дивиденти	25	(312)	(289)
Паричен поток от финансова дейност		**(1 288)**	**(1 162)**
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		**(1)**	**(8)**
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		2	10
Пари и парични еквиваленти в края на годината	11	**1**	**2**

Съставил: _____ **Управител:** _____
/Иван Цветков/ **/Юри Катанов/**
Дата: 31.03.2018 г.
Заверил съгласно одиторски доклад от дата 27.04.2018 г.:

Марий Апостолов
Управител
Регистриран одитор отговорен за одита
Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

Пояснителните бележки към финансовия отчет на страница от 6 до 39 представляват неразделна част от него.