

Годишен самостоятелен доклад за
дейността
Доклад на независимия одитор
Годишен самостоятелен финансов отчет
„ЛЕНДМАРК ХОЛДИНГС“ ЕАД
31 декември 2024 г.

Съдържание

Страница

Обща информация	-
Годишен самостоятелен доклад за дейността	-
Доклад на независимия одитор	-
Самостоятелен отчет за финансовото състояние	1
Самостоятелен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Самостоятелен отчет за промените в собствения капитал	3
Самостоятелен отчет за паричните потоци	4
Пояснения към годишния самостоятелен финансов отчет	5

Лендмарк Холдингс ЕАД
Годишен самостоятелен доклад за дейността
31 декември 2024 г

Обща информация

Директори: Юрий Богомилов Катанов – Изпълнителен директор

Адрес: гр. София 1000, бул. „Цар Освободител“ № 14

Регистриран офис: гр. София, бул. „Цар Освободител“ № 14

Клонове – няма

Одитори: РСМ БГ ООД

Правни консултанти: Лендмарк Пропърти Мениджмънт АД

Годишен самостоятелен доклад за дейността 2024 г.

1. Обща информация

Фирмено наименование – „Лендмарк Холдингс“ ЕАД

Предмет на дейност – Основният предмет на дейност на „Лендмарк Холдингс“ ЕАД е придобиване, експлоатация и всякакви разрешени от закона сделки с недвижими имоти, консултантска и посредническа дейност, както и всякаква друга търговска дейност, незабранена от законите на Република България и за която не се изисква предварително разрешение /лицензия/ от държавен орган.

„Лендмарк Холдингс“ ЕАД е бизнес група, обхващаща пълния бизнес цикъл в областта на недвижимите имоти – от структуриране на инвестиции, през изграждане до управление 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 „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.

Управителни органи

Дружеството има едностепенна система на управление.

Дружеството има Съвет на директорите в състав: Иво Георгиев Прокопиев – Председател на СД, Юрий Богомилов Катанов – Изпълнителен директор и зам.-председател на Съвета на директорите, „Алфа Финанс Холдинг“ АД с ЕИК 130110044, представлявано от Иво Георгиев Прокопиев и Юрий Богомилов Катанов.

Лендмарк Холдингс ЕАД
Годишен самостоятелен доклад за дейността
31 декември 2024 г

Алфа Финанс Холдинг АД, член на Съвета на директорите, е и едноличен собственик на Дружеството. През 2024 г. не са извършвани сделки с акции на Дружеството, включително и обратно изкупуване на акции.

Членовете на Съвета на директорите нямат специални права да придобиват акции или облигации на Дружеството, в това им качество.

През 2024 г. членовете на съвета на директорите не са сключвали договори по смисъла на чл. 240б от Търговския закон.

Участия на членовете на Съвета на директорите като неограничено отговорни съдружници, притежанието на повече от 25 на сто от капитала на други дружества или кооперации и участието им в управлението на дружееи дружества:

Иво Георгиев Прокопиев – Председател на Съвета на Директорите

Не участва като неограничено отговорен съдружник в други дружества.

Притежава повече от 25 на сто от капитала на следните дружества:

- А Дейта Про ООД, ЕИК 130163919
- АЛФА ФИНАНС ХОЛДИНГ АД, ЕИК 130110044
- РЕНАЛФА ВЕНЧЪРС АД, ЕИК 205656327
- Сарда Капитал ЕООД, ЕИК 201991584
- САРДА ВЕНЧЪРС АД, ЕИК 206775124
- Renalfa Solarpro Group GmbH, Австрия

Участва в управлението на следните дружества:

- АЛФА ФИНАНС ХОЛДИНГ АД, ЕИК 130110044
- РЕНАЛФА АД, ЕИК 204399851
- РЕНАЛФА ВЕНЧЪРС АД, ЕИК 205656327
- Сарда Капитал ЕООД, ЕИК 201991584
- САРДА ВЕНЧЪРС АД, ЕИК 206775124
- RENALFA INTERNATIONAL LLC, САЩ
- Renalfa Solarpro Group GmbH, Австрия

Юри Богомилов Катанов

Не участва като неограничено отговорен съдружник в други дружества.

Притежава повече от 25 на сто от капитала на следните дружества:

- НЮ МЕДИКАЛ ФУУДС ООД, ЕИК 205595753
- ЕНЕРГИЙНИ ИНВЕСТИЦИИ ЕООД, ЕИК 208137316

Участва в управлението на следните дружества:

- ЛЕНДМАРК ХОЛДИНГС ЕАД, ЕИК 131502354
- БЕТА СЪРВИСИЗ АД, ЕИК 175458468
- ЛЕНДМАРК ХОЛДИНГ АД, ЕИК 175458450
- ГРИЙН ЕЙКЪРС ЕАД, ЕИК 175108279
- ЛЕНДМАРК ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ АД; ЕИК 175338013
- ЛЕНДМАРК ПРОПЪРТИ БЪЛГАРИЯ АД; ЕИК 131111811
- СОЛАРПРО ХОЛДИНГ АД; ЕИК 200969916
- ФИНАНСИА ГРУП АД; ЕИК 175321311
- АЛФА ДИВЕЛОПМЪНТС МЕНИДЖМЪНТ ЕООД; ЕИК 175032828
- ЕКО АГРО ПРОДЖЕКТ АД; ЕИК 175443459
- ЛИНТУ АД, ЕИК 202669465
- АЛФА ФИНАНС ХОЛДИНГ АД, ЕИК 130110044
- АЛФА ЕНЕРДЖИ ХОЛДИНГ ЕАД, ЕИК 200671745
- ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ ЕООД, ЕИК 175235141

Лендмарк Холдингс ЕАД
Годишен самостоятелен доклад за дейността
31 декември 2024 г

- ЕМОБИЛИТИ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ АД, С ЕИК 203202849
- СПЛЕНДИД ВЮ ЕООД, ЕИК 201914488
- ЛЕНДМАРК БЪЛГАРИЯ ЕЪРПОРТ ЕООД, ЕИК 130994949
- ЛЕНДМАРК БЪЛГАРИЯ ТАУЪР ЕООД, ЕИК 175121814
- ЛЕНДМАРК БЪЛГАРИЯ ЦАР ЕООД, ЕИК 130969757
- ЛЕНДМАРК БЪЛГАРИЯ ОФИС ЕООД, ЕИК 131238424
- РЕНАЛФА АД, ЕИК 204399851
- АЙДЕНТРИКС АД, ЕИК 205246132
- ТИНА ПАРК АД, ЕИК 175342773
- ПАНОРАМА СИТИ АД, ЕИК 175444696
- ИВЕНТА ДМС, ЕИК 175337986
- ПАУЪР СИСТ ЕООД, ЕИК 200956954
- АЛФА БОНД ЕАД, ЕИК 204627963
- НЮ МЕДИКАЛ ФУУДС ООД, ЕИК 205595753
- РЕНАЛФА ВЕНЧЪРС АД, ЕИК 205656327
- ЕЛДРАЙВ РЕНТ ЕАД, ЕИК 205140218
- ЕЛДРАЙВ ЧАРДЖИНГ ЕАД, ЕИК 205175105
- УАБ Реналфа Юрѓп, Литва
- КЕР ТОКИ ПАУЪР АД, ЕИК 206117083
- ЛТ Пи Ви ЕООД, ЕИК 207207879
- ПАНОРАМА ИНВЕСТ ЕООД, ЕИК 207208283
- АЛТЪРНАТИВ ИНВЕСТМЪНТС АД, ЕИК 201403532
- ПИ ВИ ИНВЕСТМЪНТС ЕАД, ЕИК 200709605
- ИНВЕСТО ПАРТНЪРС ЕАД, ЕИК 205448511
- „А 29 Енергия България“ ЕООД, ЕИК 175055588
- "Сий Вю Пропърти" ЕАД, ЕИК 207717202;
- "Еърпорт Офис Тауър" ЕАД, ЕИК 207765108
- „ДУНАВСКИ ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК“ АД, ЕИК 131383252
- „Панорама Инвест“ ЕООД, ЕИК 207208283
- „Разлог Биоенерджи“ ЕООД, ЕИК 201053171
- „АЛФА ЕНЕРДЖИ КА“ АД, ЕИК 202067932
- „АЛФА ЕНЕРДЖИ МТ“ ЕООД, ЕИК 200534102
- „РЕП ЧЕТИРИ“ ЕООД, ЕИК 202147481
- „Хипер Солар“ ЕАД, ЕИК 205889993
- „Лендмарк София Шоп“ ЕООД, ЕИК 201369778
- „ЕЛДРАЙВ ТАКСИ“ ЕООД, ЕИК 204584565
- „ЛТ Пи Ви“ ЕООД, ЕИК 207207879
- „Грийн Пауър Пазарджик“ ООД, ЕИК 205659857
- „Соларпро Технолоджи“ АД, ЕИК 206164294
- „ДЕВНЯ СОЛАР“ ЕАД, ЕИК 201091446
- „СОЛАР ВЕНЧЪРС“ ЕООД, ЕИК 200941870
- „ЮНАЙТЕД СОЛАР“ АД, ЕИК 201171789
- „СИЛИСТРА ЕНЕРДЖИ“ ЕООД, ЕИК 200538549
- „Стикс Салюшънс“ ЕООД, ЕИК 201369842
- „БУЛБРОКЪРС“ ЕАД, ЕИК 115152520
- „АМ РИСЪРЧ“ ЕООД, ЕИК 175398850
- „КЕРАМИЧНИ МАТЕРИАЛИ ЕООД“, ЕИК 131050301
- „ИТЕЛИДЖЪНТ.НЕТ“ ЕООД, ЕИК 130336666
- „ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА ВАРНА-ЗАПАД“ ЕООД, ЕИК 103827878
- „ЛОГИСТИКА СОЛАР“ АД, ЕИК 206499081
- „ЕУРА Енерджи АД“, ЕИК 206748287
- „Бургас Хайдрѓджън“ ЕАД, ЕИК 206827852
- „СОФИЯ ХАЙДРѓДЖЪН“ ЕАД, ЕИК 206419434
- „ЕКОАГРО СЪРВИСИЗ“ ЕООД, ЕИК 116553007
- „ИНВЕСТО ТЕХ“ ЕАД, ЕИК 175037316
- „БУЛБРОКЪРС КОНСУЛТИНГ“ ЕООД, ЕИК 175057308

Лендмарк Холдингс ЕАД
Годишен самостоятелен доклад за дейността
31 декември 2024 г

- „ПАУЪРКОТ“ ЕООД, ЕИК 205022885
- „АЛФА ДИВЕЛОПМЪНТС МЕНИДЖМЪНТ“ ЕООД, ЕИК 175032828
- „ЛЕНДМАРК ЛОДЖИСТИКС“ ЕООД, ЕИК 175453268
- „ЛЕНДМАРК ПРОПЪРТИ БЪЛГАРИЯ“ ЕАД, ЕИК 131111811
- Toki Power Holding GmbH, Австрия
- ЕНЕРГИЙНИ ИНВЕСТИЦИИ ЕООД, ЕИК 208137316

Георги Стефанов Пулев

Не участва като неограничено отговорен съдружник в други дружества.
Притежава повече от 25 на сто от капитала на следните дружества:

- Джи Пи Симеоново ЕООД, ЕИК 206180322
- Калибора ЕООД, ЕИК 202197655

Участва в управлението на следните дружества:

- АЛФА ЕНЕРДЖИ ХОЛДИНГ“ ЕАД, ЕИК 200671745;
- „АМ РИСЪРЧ“ ЕООД, ЕИК 175398850
- „АЛФА ЕНЕРДЖИ КА“ ЕАД, ЕИК 202067932
- „СОЛАР ВЕНЧЪРС“ ЕООД, ЕИК 200941870
- „КЕРАМИЧНИ МАТЕРИАЛИ“ ЕООД, ЕИК 131050301
- „БЕТА СЪРВИСИЗ“ АД, ЕИК 175458468
- „ГРИЙН ЕЙКЪРС“ ЕАД, ЕИК 175108279
- „БИЗ ЕЪР“ ООД, ЕИК 175203421
- „СМАРТСИТИ“ ЕАД, ЕИК 201403401
- „РЕП ДВЕ“ ЕАД, ЕИК 201402979
- „РАЗЛОГ ЕНЕРДЖИ ПАРК“ ЕАД, ЕИК 201402477
- „Инвесто Тех“ ЕАД, ЕИК 175037316
- „КАЛИБОРА“ ЕООД, ЕИК 202197655
- „РЕП ЧЕТИРИ“ ЕООД, 202147481
- „ИВЕНТА ДМС“ ЕАД, 175337986
- „СОЛАРПРО ХОЛДИНГ“ АД, ЕИК 200969916
- „СОФИЯ ХАЙДРЪДЖЪН“ АД, ЕИК 206419434
- „ПАУЪР СИСТ“ ЕООД, ЕИК 200956954
- „СТИКС САЛЮШЪНС“ ЕООД, ЕИК 201369842
- „СОЛАРПРО ОМ“ АД, ЕИК 201778789
- „СИЛИСТРА ЕНЕРДЖИ“ ЕООД, ЕИК 200538549
- „ПАНОРАМА СИТИ“ АД, с ЕИК 175444696
- „ЛЕНДМАРК ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ АД, с ЕИК 175338013
- „ЕКОАГРО СЪРВИСИЗ ЕООД, с ЕИК 116553007
- „ТИНА ПАРК АД, с ЕИК 175342773
- Лендмарк София Шоп ЕООД, с ЕИК 201369778
- Лендмарк Лоджистикс ЕООД, с ЕИК 175453268
- Лендмарк Холдинг АД, с ЕИК 175458450
- ПАУРХЕШ ЕООД, с ЕИК 204918984
- „Алфа Енерджи МТ“ ЕООД, с ЕИК 200534102
- „Смартгрид“ ЕООД, с ЕИК 203794767
- Юнайтед Солар АД, с ЕИК 201171789
- ФИНАНСИА ЕООД, с ЕИК 201639711;
- „Индустриална зона Варна - Запад“ ЕООД, с ЕИК 103827878
- Алфа Бонд ЕАД, с ЕИК 204627963
- Пауъркот ЕООД, с ЕИК 205022885
- Разлог Биоенерджи ЕООД, ЕИК 201053171
- Грийн Пауър Про ЕООД, ЕИК 204867467
- Грийн Пауър Пазарджик ЕООД, ЕИК 205659857
- Девня Солар ЕАД, ЕИК 201091446
- Джи Пи Симеоново ЕООД, ЕИК 206180322
- ИНВЕСТО ПАРТНЪРС АД, ЕИК 205448511

Лендмарк Холдингс ЕАД
Годишен самостоятелен доклад за дейността
31 декември 2024 г

- ЛОГИСТИКА СОЛАР, ЕИК 206499081
- ПИ ВИ ИНВЕСТМЪНТС ЕАД, ЕИК 200709605
- ТОТАЛ ИНЖЕНЕРИНГС ЕООД, ЕИК 131066031
- АЛТЪРНАТИВ ИНВЕСТМЪНТС АД, ЕИК 201403532
- "КОМПАНИЯ ЗА ЕНЕРГЕТИКА И РАЗВИТИЕ" ООД, ЕИК/ПИК 124640262
- "СДРУЖЕНИЕ НАЦИОНАЛЕН КОМИТЕТ В БЪЛГАРИЯ НА МЕЖДУНАРОДНАТА ТЪРГОВСКА КАМАРА" Сдружение, ЕИК/ПИК 175398487
- "Еърпорт Офис Тауър" ЕАД, ЕИК/ПИК 207765108
- ЕЛДРАЙВ ЧАРДЖИНГ ЕАД, ЕИК 205175105
- "БЕСС ПРОДЖЕКТС" ЕООД, ЕИК/ПИК 208177798
- "Токи Сторидж" ЕАД, ЕИК/ПИК 207274721
- "КЕР ТОКИ ПАУЪР" АД, ЕИК 206117083
- Toki Power Holding GmbH, Австрия

Алфа Финанс Холдинг АД, ЕИК 130110044 – член на Съвета на директорите

Не участва като неограничено отговорен съдружник в други дружества.

Притежава повече от 25 на сто от капитала на следните дружества:

- АЛФА БОНД ЕАД, ЕИК 204627963
- АМ РИСЪРЧ ЕООД, ЕИК 175398850
- БЕТА СЪРВИСИЗ АД, ЕИК 175458468
- Биз Еър ООД, ЕИК 175203421
- ДУНАВСКИ ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК АД, гр. Силистра, ЕИК: 131383252
- ЖЕЛЕЗОПЪТЕН КОМПЛЕКС ЕАД, ЕИК 103024032
- ИТЕЛИДЖЪНТ.НЕТ ЕООД, ЕИК 130336666
- КЕРАМИЧНИ МАТЕРИАЛИ ЕООД, ЕИК 131050301
- ЛЕСИЛХАРТ АД, ЕИК 118005592
- СОЛАР ВЕНЧЪРС ЕООД, ЕИК 200941870
- СОЛАРПРО ХОЛДИНГ АД, ЕИК 200969916
- ФИНАНСИА ГРУП АД, гр. София, ЕИК: 175321311

Участва в управлението на БЕТА СЪРВИСИЗ АД, ЕИК 175458468

Отговорност на ръководството

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите МСС и МСФО като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности

Информация, относно възнагражденията на управителните органи

Няма начислени възнаграждения на ключовия управленски персонал през 2024 г.

2. Учредяване, управление и структура на дружеството

Лендмарк Холдингс възниква като "Алфа Дивелопмънтс" ЕАД, което е регистрирано на 05.10.2005 г. в Софийски Градски Съд. Дружеството е с ЕИК

Лендмарк Холдингс ЕАД
Годишен самостоятелен доклад за дейността
31 декември 2024 г

131502354. Седалището и адресът на управление на е Р. България, гр.София, бул. „Цар Освободител“ № 14.

На 07.03.2011 г. се провежда общо събрание на Алфа Финанс Холдинг – Едноличен собственик на Дружеството, като е прието решение за промяна на наименованието на дружеството от Алфа Дивелопмънтс на Лендмарк Холдингс ЕАД

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

Към 31.12.2024 г. основният акционерен капитал на Дружеството е 35 550 000 лв., разделен на 35 550 000 броя обикновени поименни акции с право на глас, с номинална стойност 1 лв. всяка.

Собственик на капитала и крайно дружество-майка е „Алфа Финанс Холдинг“ АД с 35 550 000 броя акции.

3. Основни резултати за годината

За 2024 г. Дружеството отчита печалба в размер на 496 хил. лв., за 2023 г. финансовият резултат е печалба в размер на 623 хил. лв.

4. Финансов отчет и анализ

Към 31.12.2024 г. нетекущите активи на Дружеството са намалели с 29 хил. лв. спрямо 2023 г. Текущите пасиви са намалели с 26 173 хил. лв. през 2024 г. спрямо 2023 г. Нетните активи към 31.12.2024 г. и 31.12.2023 г. превишават акционерния капитал.

5. Инвестиции

През 2024 г. Дружеството не е извършвало инвестиционна дейност.

6. Научно-изследователска и развойна дейност

През периода предприятието не е извършвало дейност в областта на научно-изследователската и развойна дейност.

7. Рискови фактори

Валутен риск

Валутният риск е свързан с възможността приходите от дейността на дружеството да бъдат повлияни от промените на валутния курс на лева към други валути. В страна като България, нестабилността на лева може да предизвика икономическа нестабилност. Фиксирането на лева към единната европейска валута доведе до ограничаване на колебанията в курса на лева към наложените като основни чужди валути.

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Чуждестранните трансакции на Дружеството, деноминирани първоначално в евро не излагат Дружеството на значителен валутен риск.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността лихвените равнища, при които едно дружество финансира своята дейност, да се повишат и в резултат на това неговите нетни приходи да намалееят.

Този риск може да бъде управляван посредством използване на различни източници за финансиране (търговски заеми, вътрешно-фирмена задължнялост, банкови кредити и др.)

В дейността си "Лендмарк Холдингс" ЕАД е използвало кредитен ресурс от свързани предприятия с договорена лихва, която не се отклонява от пазарните нива за кредити в лева за 2024 г. в Република България. Свързаността на кредиторите предполага облекчено трансформиране на кредитите в собственост, поради което се счита, че дружеството не е изложено на значителен кредитен риск.

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти. Всички инвестиции в облигации на Дружеството се изплащат на базата на фиксирани лихвени проценти

Кредитен риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	2024	2023
	'000 лв.	'000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Предоставени заеми	2	2
Вземания от свързани лица	25 169	50 817
Търговски и други вземания	16	16
Балансова стойност	25 187	50 835

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Дружеството не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по други сделки.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, необезпечени облигации и деривативни финансови инструменти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Финансов риск

Финансовият риск представлява несигурност за инвеститорите в случаите когато фирмата използва привлечени или заемни средства.

Чрез показателите за финансова автономност и финансова задължнялост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства. Високите стойности на коефициента за автономност и ниските стойности на коефициента на финансова задължнялост са добра гаранция за инвеститорите и за самите собственици.

Показателите за дела на капитала, получен чрез заеми определят каква част от общия капитал представляват привлечените средства. Колкото делът на задълженията спрямо собствения капитал е по-голям толкова е по-голям и финансовият риск

Приемливата или нормална степен на финансовия риск зависи и от бизнес риска. Ако бизнес рискът е малък за дружеството то инвеститорите може да поемат по-голям финансов риск и обратно.

Ликвиден риск

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи 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. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода. Към 31 декември 2024 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

Към 31 декември 2024 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2024 г.	Текущи		Нетекущи
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	Над 1 година '000 лв.
Задължения към свързани	-	6 124	-
Краткосрочни заеми		710	
Общо	-	6 834	-

В предходните отчетни периоди падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

31 декември 2023 г.	Текущи		Нетекущи
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	Над 1 година '000 лв.
Задължения към свързани	-	32 323	-
Краткосрочни заеми		710	
Общо	-	33 033	

8. Перспективи и развитие

През 2025 г. „Лендмарк Холдингс“ ЕАД ще продължи своята дейност в областта на недвижимите имоти. Усилията на ръководството са насочени към запазване и увеличаване на активите, увеличаване на възвращаемостта на инвестирания капитал и подобрене на финансовите показатели на дружеството.

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

- Оптимизиране на оперативните и финансови разходи;
- Преструктуриране 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.

9. Събития, които са настъпили след датата на финансовия отчет

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

Юри Богомилов Катанов
Изпълнителен директор

12.09.2025 г.
гр. София



РСМ БГ ООД

Адрес за кореспонденция:
ул. Проф. Фритьоф Нансен 9, ет. 7
1142 София, България
Т: +359 2 987 55 22
Т: +359 2 987 55 33
Е: office@rsmbg.bg
W: www.rsmbg.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния собственик на
“ЛЕНДМАРК ХОЛДИНГС” ЕАД
гр. София

Доклад относно одита на самостоятелния финансов отчет

Квалифицирано мнение

Ние извършихме одит на самостоятелния финансов отчет на “ЛЕНДМАРК ХОЛДИНГС” ЕАД („Дружеството“), съдържащ самостоятелния отчет за финансовото състояние към 31 декември 2024 г. и самостоятелния отчет за всеобхватния доход, самостоятелния отчет за промените в собствения капитал и самостоятелния отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към самостоятелния финансов отчет, включващи и обобщено оповестяване на съществената счетоводна политика.

По наше мнение, с изключение на възможния ефект от въпроса, описан в раздела от нашия доклад „База за изразяване на квалифицирано мнение“, приложеният самостоятелен финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2024 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 Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на квалифицирано мнение

В самостоятелния отчет за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2024 г. са представени Инвестиции в дъщерни предприятия с балансова стойност в размер на 18 402 хил.лв. Не ни беше предоставена информация от страна на Ръководството на Дружеството по отношение на възстановимата стойност на инвестициите в дъщерни дружества към датата на самостоятелния финансов отчет. Поради това, ние не бяхме в състояние да се убедим чрез прилагането на алтернативни одиторски процедури относно възстановимата стойност на инвестиции в дъщерни дружества. Съответно, ние не бяхме в състояние да определим дали са необходими корекции и в какъв размер по отношение на представената балансова стойност на инвестициите в дъщерни дружества в самостоятелния отчет за финансовото състояние към 31 декември 2024 г., както и по отношение на разходите от обезценка, съответно и печалбата или загубата за годината, отчетени в самостоятелния отчет за всеобхватния доход за годината, завършваща на 31 декември 2024 г.

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 самостоятелния финансов отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИСУ), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФОИСУ и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето квалифицирано мнение.

Друга информация, различна от самостоятелния финансов отчет и одиторския доклад върху него

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

Нашето мнение относно самостоятелния финансов 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 самостоятелния финансов 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 със самостоятелния финансов 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.

Както е описано в раздела „База за изразяване на квалифицирано мнение“ по-горе, ние не бяхме в състояние да получим достатъчни и уместни одиторски доказателства относно балансовата стойност на инвестиции в дъщерни дружества на Дружеството към 31 декември 2024 г. Съответно, ние не бяхме в състояние да достигнем до заключение дали другата информация не съдържа във връзка с този въпрос съществено неправилно докладване на финансовите показатели и съпътстващите оповестявания за този обект.

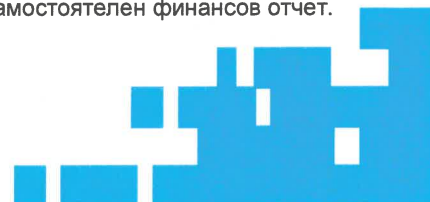
Отговорност на ръководството за самостоятелния финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този самостоятелен финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС), 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 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 самостоятелния финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали самостоятелният финансов 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, 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 самостоятелен 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 в самостоятелния финансов 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 в самостоятелния финансов 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 самостоятелния финансов отчет, включително оповестяванията, и дали самостоятелния финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с ръководството, 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

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от самостоятелния финансов отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института 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 самостоятелния финансов отчет, съответства на финансовия отчет, върху който сме изразили квалифицирано мнение в „Доклад относно одита на финансовия отчет“ по-горе.
- (б) докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

д-р Мариана Михайлова
Управител
„РСМ БГ“ ООД
Одиторско дружество рег. № 173

д-р Таня Коточева
Регистриран одитор, отговорен за одита

25 септември 2025 г.
гр. София, ул. „Проф. Фригьоф Нансен“ 9, ет.7, България



Самостоятелен отчет за финансовото състояние към 31 декември

Активи	Пояснение	31.12.2024 '000 лв.	31.12.2023 '000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиции в дъщерни предприятия	6	18 402	18 402
Отсрочени данъчни активи	7	318	347
Нетекущи активи		18 720	18 749
Текущи активи			
Вземания от свързани лица	18.3	25 169	50 817
Предоставени заеми и финансови активи	8	2	2
Търговски и други вземания	9	16	16
Текущи активи		25 187	50 835
Общо активи		43 907	69 584
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	10.1	35 550	35 550
Законови резерви	10.2	2 046	2 046
Други резерви	10.2	2 497	2 497
Натрупана загуба	10.3	(3 047)	(3 543)
Общо собствен капитал		37 046	36 550
Пасиви			
Текущи пасиви			
Краткосрочни задължения към свързани лица	18.3	6 124	32 323
Краткосрочни заеми	11	710	710
Задължения за данък върху доходите		27	-
Търговски и други задължения	12	-	1
Текущи пасиви		6 861	33 034
Общо пасиви		6 861	33 034
Общо собствен капитал и пасиви		43 907	69 584

Съставил: _____

/Ирена Сандова/

Дата: 12.09.2025 г.

Съгласно одиторски доклад:

Изпълнителен директор: _____

/Юри Катанов/

ЛЕНДМАРК ХОЛДИНГС ЕАД
LANDMARK HOLDINGS JSCo

д-р Мариана Михайлова
Управител
РСМ БГ ООД
Одиторско дружество, рег. № 173

д-р Таня Коточева
Регистриран одитор, отговорен за одита

Самостоятелен отчет за всеобхватния доход за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2024 '000 лв.	2023 '000 лв.
Приходи от лихви	16	1 691	1 787
Разходи за лихви	16	(1 139)	(1 080)
Нетен резултат от инвестиции, лихви и други		552	707
Разходи за външни услуги	14	(2)	(4)
Други разходи	15	-	(10)
Печалба преди данъци		550	693
Разход от данъци върху дохода	17	(54)	(70)
Печалба за годината		496	623
Общо всеобхватна печалба		496	623

Съставил: 
/Ирена Сандова/

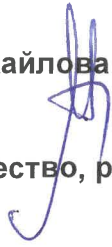
Изпълнителен директор: 
/Юри Катанов/

Дата: 12.09.2025 г.

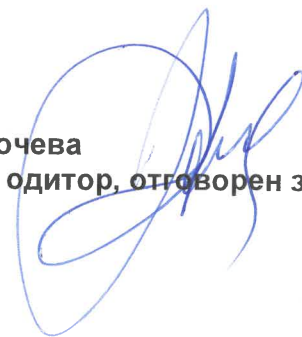
ЛЕНДМАРК ХОЛДИНГС ЕАД
LANDMARK HOLDINGS JSCo

Съгласно одиторски доклад:

д-р Мариана Михайлова
Управител
РСМ БГ ООД
Одиторско дружество, рег. № 173

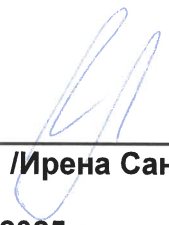


д-р Таня Коточева
Регистриран одитор, отговорен за одита



Самостоятелен отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Законови резерви	Други резерви	Натрупана загуба	Общо собствен капитал
Към 1 януари 2023 г.	35 550	2 046	2 497	(4 166)	35 927
Печалба за годината	-	-	-	623	623
Общо всеобхватна загуба за годината	-	-	-	623	623
Салдо към 31 декември 2023 г.	35 550	2 046	2 497	(3 543)	36 550
Печалба за годината	-	-	-	496	496
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	496	496
Салдо към 31 декември 2024 г.	35 550	2 046	2 497	(3 047)	37 046

Съставил: 
/Ирена Сандова/

Изпълнителен директор: 
/Юри Катанов/

Дата: 12.09.2025 г.

ЛЕНДМАРК ХОЛДИНГС ЕАД
LANDMARK HOLDINGS JSC

Съгласно одиторски доклад:

д-р Мариана Михайлова
Управител
РСМ БГ ООД
Одиторско дружество, рег. № 173

д-р Таня Коточева
Регистриран одитор, отговорен за одита

Самостоятелен отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

	Бележки	2024 '000 лв.	2023 '000 лв.
Оперативна дейност			
Паричен поток използван в оперативна дейност		-	-
Инвестиционна дейност			
Паричен поток от инвестиционна дейност		-	-
Финансова дейност			
Паричен поток от финансова дейност		-	-
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		-	-
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		-	-
Пари и парични еквиваленти в края на годината		-	-

Съставил: 
/Ирена Сандова/

Изпълнителен директор: 
/Юри Катанов/

Дата: 12.09.2025 г.



Съгласно одиторски доклад:

д-р Мариана Михайлова
Управител
РСМ БГ ООД
Одиторско дружество, рег. № 173



д-р Таня Коточева
Регистриран одитор, отговорен за одита

