Лендмарк България Офис ЕООД
Обща информация
31 декември 2014 г.

Годишен доклад за дейността 2014 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, ул. Иван Вазов 30.

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 2014 г. основната дейност на Дружеството се състои в отдаването на офис сградата под наем.

През 2014 година основната дейност на Дружеството се състои в отдаването на офис сградата под наем. Основни наематели са Нова телевизия, Ай Би Ем България и др. Средната продължителност на сключените договорите за наем е 7 години.

Към 31 декември 2014 г. Дружеството има 1 човек персонал.

Дружеството се управлява и представлява от Мартин Венков Воев.

Управителят Мартин Венков Воев е Управител и на:

- Лендмарк Пропърти Мениджмънт АД
- Алфа Дивелопмънтс Мениджмънт ЕООД
- Панорама Сити АД
- Лендмарк Холдинг АД
- Лендмарк България Еърпорт ЕООД
- Лендмарк България Тауър ЕООД
- Лендмарк Пропърти България ЕАД
- Лендмарк България Цар ЕООД
- Лендмарк Лоджистикс ЕООД
- Лендмарк България Офис ЕООД
- Лендмарк София Шоп ЕООД
- Априлци Кънтри Клуб ЕООД
- Лендмарк Холдингс ЕАД
- Тина Парк АД
- Сплендид Вю ЕООД
- Екоагро Сървисиз ЕООД

- Ивента ДМС АД
- Парк АДСИЦ

ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ

Паричните средства и еквиваленти към 31.12.2014 г. възлизат на 390 хиляди лева и се състоят от разплащателни сметки.

Дружеството поддържа парични средства в лева и евро поради факта, че краткосрочните му задължения възникват в подобна валута. Така се управлява рискът от промяна на валутни курсове и се минимизират свързаните с него потенциални загуби.

Данните от финансовия отчет показват, че натрупаната загуба се е покрила изцяло от реализираната печалба през 2014 г.. Крайният резултат за цялата 2014 година е натрупана печалба в размер на 377 хил. лева.

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.

Паричните потоци от оперативна дейност за 2014 г. са 817 хиляди лева, с 29.99 % по малко в сравнение със 2013 г. (1 167 хил. лева)

ПРИХОДИ

Приходите от продажби за 2014 г. възлизат на 1 934 хил. лева, което е приблизително с 1.36% повече от 2013 г. (1 908 хил. лева)

ОПЕРАТИВНИ РАЗХОДИ

Основни положения:

Разходи за персонала

Лендмарк България Офис ЕООД
Обща информация
31 декември 2014 г.

Заплатите и възнагражденията за 2014 г. възлизат на 7 хил. лв..

Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги, възлизащи на 595 хил. лева за 2014 г., са се увеличили със 4.02% спрямо 2013 г. (572 хил. лева)

Други оперативни разходи

Другите оперативни разходи в размер на 61 хил. лева за 2014 г., са се увеличили с 0.02% спрямо 2013 г. (60 хил. лева през 2013 г.).

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

Мартин Воев

Управител
Лендмарк България Офис ЕООД
25 февруари 2015 г.
гр. София

Ърнст и Янг Одит ООД
Полиграфия офис център
бул. Цариградско шосе 47А, етаж 4
София 1124

Централа: +359 2 81 77 100
Факс: +359 2 81 77 111
ey.com

Building a better working world

Доклад на независимия одитор
До едноличния собственик
На „Лендмарк България Офис" ЕООД

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на „Лендмарк България Офис" ЕООД включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2014 година, отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, както и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и другата пояснителна информация.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството е отговорно за изготвянето и представянето на този финансов отчет, който дава вярна и честна представа, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, така както са приети за прилагане в Европейския съюз, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи като необходима за изготвянето на финансов отчет, който да не съдържа съществени отклонения, независимо дали те се дължат на измама или грешка.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени отклонения.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени отклонения във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето, от страна на предприятието, на финансов отчет, който дава вярна и честна представа, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

Building a better working world

Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

Мнение

По наше мнение, финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на „Лендмарк България Офис" ЕООД към 31 декември 2014 година, както и за неговите финансови резултати от дейността, и паричните му потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, така както са приети за прилагане в Европейския съюз.

Параграф за обръщане на внимание

Без да квалифицираме нашето мнение, обръщаме внимание на пояснителна бележка 2.1, относно приложимостта на принципа на действащо предприятие, в която е оповестено, че текущите пасиви превишават текущите активи на Дружеството към 31 декември 2014 г. Това обстоятелство показва несигурност, която може да породи съмнение относно възможността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие в обозримо бъдеще без продължаващата финансова подкрепа от компанията-майка и осигуряването на достатъчно по обем и характер финансиране.

Доклад върху други законови изисквания

Съгласно изискванията на чл. 38, ал. 4 от Закона за счетоводството, ние се запознахме със съдържанието на приложения доклад за дейността за 2014 година. По наше мнение, представеният от ръководството годишен доклад за дейността е в съответствие с финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2014 година.

Даниела Петкова
Управител
„Ърнст и Янг Одит" ООД

Николай Гърнев, ДЕС
Регистриран одитор

СПЕЦИАЛИЗИРАНО ОДИТОРСКО ПРЕДПРИЯТИЕ
София
Рег. №108
„ЪРНСТ И ЯНГ ОДИТ" ООД

20 Април 2015 година
гр. София, България

Отчет за финансовото състояние

Активи	Бележки	2014 '000 лв.	2013 '000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	5	8 432	8 762
Отсрочени данъчни активи		-	13
		8 432	**8 775**
Текущи активи			
Материални запаси	6	3	3
Търговски вземания	8	153	150
Вземания от свързани лица	24.3	16 014	18 016
Данъчни вземания	9	11	9
Други вземания	10	466	430
Пари и парични еквиваленти	11	390	28
		17 037	**18 636**
Общо активи		**25 469**	**27 411**

Изготвил: _____ /Стоянка Климентиева/

Управител: _____ /Мартин [illegible]/

Финансовият отчет е изготвен на 25 февруари 2015 г. и е одобрен от Ръководството на 7 март 2015 г.

БЪЛГАРИЯ ОФИС ЕООД * LANDMARK BULGARIA OFFICE EOOD * ЛЕНДМ... София Sofia

СПЕЦИАЛИЗИРАНО ОДИТОРСКО ПРЕДПРИЯТИЕ "ЕРНСТ И ЯНГ ОДИТ" ООД София Рег. № 108

Финансов отчет, върху който сме издали одиторски доклад с дата: 20-04-2015

„Ърнст и Янг Одит" ООД

Управител... Регистриран одитор...

Пояснителните бележки към финансовия отчет на страница от 8 до 42 представляват неразделна част от него.

Отчет за финансовото състояние (продължение)

	Бележки	2014 '000 лв.	2013 '000 лв.
Собствен капитал			
Основен капитал	12.1	500	500
Неразпределена печалба/(Натрупана загуба)		377	(211)
Общо собствен капитал		**877**	**289**
Нетекущи пасиви			
Други дългосрочни задължения		-	192
Отсрочени данъчни пасиви		9	-
		9	**192**
Текущи пасиви			
Краткосрочни задължения по заеми и лихви	14	24 251	23 799
Търговски задължения	15	222	265
Краткосрочни задължения към свързани лица	24.3	1	2 696
Задължения към персонала		-	2
Данъчни задължения	16	24	55
Други задължения	17	85	113
		24 583	**26 930**
Общо пасиви		**24 592**	**27 122**
Общо собствен капитал и пасиви		**25 469**	**27 411**

Изготвил: _____ Управител: _____
/Стоянка Климентиева/ /Мартин [illegible]/

Финансовият отчет е изготвен на 25 февруари 2015 г. и е одобрен от Ръководството на 7 март 2015 г.

Специализирано одиторско предприятие "Ърнст и Янг Одит" ООД София Рег. № 108

Финансов отчет, върху който сме издали одиторски доклад с дата: EY 20-04-2015 "Ърнст и Янг Одит" ООД Управител ... Регистриран одит

LANDMARK BULGARIA OFFICE EOOD * ЛЕНДМАРК БЪЛГАРИЯ ОФИС ЕООД * Sofia София

Пояснителните бележки към финансовия отчет на страница от 8 до 42 представляват неразделна част от него.

Отчет за всеобхватния доход

	Бележки	2014 '000 лв.	2013 '000 лв.
Приходи от дейността	18	1 934	1 908
Други приходи	18.1	27	3
Разходи за материали	19	(136)	(136)
Разходи за външни услуги	20	(595)	(572)
Разходи за персонала	13.1	(7)	(7)
Разходи за амортизация	5	(330)	(319)
Други разходи	21	(61)	(60)
Печалба от оперативна дейност		**832**	**817**
Финансови разходи	22	(513)	(1 486)
Финансови приходи	22	315	891
Печалба преди данъци		**634**	**222**
Разходи за данъци върху дохода	23	(46)	8
Печалба за годината		**588**	**230**
Друг всеобхватен доход:			
Хеджиране на паричен поток	7	-	624
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		**-**	**624**
Общо всеобхватен доход за годината		**588**	**854**

Изготвил: _____ /Стоянка Климентиева/

Управител: _____ /Мартин Вуев/

Финансовият отчет е изготвен на 25 февруари 2015 г. и е одобрен от Ръководството на 7 март 2015 г.

Специализирано одиторско предприятие София Рег. №108 "Ърнст и Янг Одит" ООД

Финансов отчет, върху който сме издали одиторски доклад с дата: EY 20-04-2015 „Ърнст и Янг Одит" ООД Управител ... Регистриран одитор ...

Landmark Bulgaria Office EOOD Sofia

Пояснителните бележки към финансовия отчет на страница от 8 до 42 представляват неразделна част от него.

Отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в '000 лв.	Основен капитал (Бел. 12.1)	Други резерви	Неразпределена печалба/ Непокрита загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2014 г.	**500**	**-**	**(211)**	**289**
Печалба за годината	-	-	588	588
Друг всеобхватен доход:				
Хеджиране на паричен поток	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход за годината	**-**	**-**	**588**	**588**
Салдо към 31 декември 2014 г.	**500**	**-**	**377**	**877**

Всички суми са представени в '000 лв.	Основен капитал (Бел. 12.1)	Други резерви	Неразпределена печалба/ Непокрита загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2013 г.	**500**	**(624)**	**(441)**	**(565)**
Печалба за годината	-	-	230	230
Друг всеобхватен доход:				
Хеджиране на паричен поток	-	624	-	624
Общо всеобхватен доход за годината	**-**	**624**	**230**	**854**
Салдо към 31 декември 2013 г.	**500**	**-**	**(211)**	**289**

Изготвил: _____ Управител: _____
/Стоянка Климентиева/ /Мартин Воев/

Финансовият отчет е изготвен на 25 февруари 2015 г. и е одобрен от Ръководството на 7 март 2015 г.

СПЕЦИАЛИЗИРАНО ОДИТОРСКО ПРЕДПРИЯТИЕ София Рег. №108 ЕРНСТ И ЯНГ ОДИТ" ООД

Финансов отчет, върху който сме издали одиторски доклад с дата: 20-04-2015 „Ърнст и Янг Одит" ООД Управител... Регистриран одитор:...

LANDMARK BULGARIA OFFICE EOOD Sofia

Пояснителните бележки към финансовия отчет на страница от 8 до 42 представляват неразделна част от него.

Отчет за паричните потоци

	Бележки	2013 '000 лв.	2013 '000 лв.
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		2 061	2 111
Плащания към доставчици		(876)	(822)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(8)	(9)
Постъпления от данъци		-	74
Плащания за данъци		(360)	(185)
Други плащания за оперативна дейност		-	(2)
Паричен поток от оперативна дейност		**817**	**1 167**
Инвестиционна дейност			
Придобиване на дълготрайни активи	5	-	(422)
Предоставени заеми	24.1, 24.2	(454)	-
Паричен поток от инвестиционна дейност		**(454)**	**(422)**
Финансова дейност			
Получени банкови заеми		-	-
Получени заеми от свързани лица	24.2	-	640
Плащания по получени банкови заеми		-	(182)
Плащания на лихви по суапови договори		-	(622)
Плащания на лихви по банкови заеми		-	(267)
Плащания на лихви по заеми от свързани лица		-	-
Други плащания към свързани лица	24.2	-	-
Други плащания за финансова дейност		(1)	(1)
Паричен поток използван във/от финансова дейност		**(1)**	**(733)**
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		**362**	**12**
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		28	16
Пари и парични еквиваленти в края на годината	11	**390**	**28**

Изготвил: _____ /Стоянка Климентиева/

Управител: _____ /Мартин Воев/

Финансовият отчет е изготвен на 25 февруари 2015 г. и е одобрен от Ръководството на 7 март 2015 г.

Sofia BULGARIA OFFICE EOOD LANDMARK

Пояснителните бележки към финансовия отчет на страници от 8 до 42 представляват неразделна част от него.

София Рег. № 108 ЕРНСТ И ЯНГ ОДИТ" ООД

Финансов отчет, одобрен със Решение на едноличния собственик на дата: 20-04-2015 „Ърнст и Янг Одит" ООД