HLB Bulgaria

Audit, Analysis & Consulting

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО ЕДНОЛИЧНИЯ АКЦИОНЕР
НА "ЛЕНДМАРК ПРОПЪРТИ БЪЛГАРИЯ" ЕАД

Доклад върху финансовия отчет

Извършихме одит на приложения финансов отчет на „ЛЕНДМАРК ПРОПЪРТИ БЪЛГАРИЯ" ЕАД, към 31 декември 2015 година, включващ отчет за финансовото състояние към 31.12.2015 година, отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал, отчет за паричните потоци за годината, завършваща тогава, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другата пояснителна информация.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството е отговорно за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейската комисия, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи като необходима за изготвянето на финансов отчет, който 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 професионалните изисквания на 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 грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, 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.

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

HLB Bulgaria

Audit, Analysis & Consulting

Мнение

В резултат на това удостоверяваме, че финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на "ЛЕНДМАРК ПРОПЪРТИ БЪЛГАРИЯ" ЕАД към 31 декември 2015 година, както и финансовите резултати от дейността и паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейската комисия.

Параграф за обръщане на внимание

Обръщаме внимание на:

1. Пояснение 2.1 към финансовия отчет, относно приложимостта на принципа за действащо предприятие, където е оповестено, че Дружеството отчита натрупани загуби от предходни години и текущия период в размер на 12 011 х.лв. Нетните активи на предприятието са отрицателна величина в размер на 4 137 х.лв., а текущите пасиви превишават текущите активи с 6 798 х.лв. Ръководството има намерение да поддържа нормална дейност в бъдеще чрез осигурено достатъчно по обем и характер финансиране, предоговаряне на падежите на задълженията, както и чрез финансова подкрепа от дружеството-майка. Посочените обстоятелства показват наличието на значителна несигурност, която може да окаже съществено влияние върху възможността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие в бъдеще;
2. Чистата стойност на имуществото на Дружеството, по смисъла на чл. 247а, ал. 2 от Търговския закон, е под размера на записания капитал. Поради това и във връзка с чл. 252 от същия закон, едноличният акционер следва да предприеме действия по отношение на съществуващия въпрос, свързан с принципа за действащо предприятие.

Нашето мнение не е квалифицирано във връзка с тези въпроси.

Доклад по други правни и регулаторни изисквания

Ръководството също така носи отговорност за изготвянето на годишен доклад за дейността в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството.

Законът за счетоводството изисква от нас да изразим мнение относно съответствието между годишния доклад за дейността на Дружеството и годишния финансов отчет за същия отчетен период.

По наше мнение, годишният доклад за дейността е изготвен в съответствие с приложения годишен финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2015 г.

Специализирано одиторско предприятие

„ЕЙЧ ЕЛ БИ БЪЛГАРИЯ" ООД

Представляващ СОП:

Васка Гелина

Регистриран одитор отговорен за одита:

Милена Христова

29.06.2016 г.

София
Рег. №017

Годишен доклад за дейността 2015 г.

„Лендмарк Пропърти България" ЕАД (Дружеството) е регистрирано в Република България на 30 юни 2003 г.

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър на Агенцията по вписвания с ЕИК 131111811.
Седалището и адресът му на управление са разположени в гр. София, р-н Средец, ул. „Иван Вазов" № 30.
Основната дейност на „Лендмарк Пропърти България" ЕАД, се състои в търговия с недвижими имоти, строителна дейност, отдаване под наем, лизинг и консултационна дейност в областта на недвижими имоти. Дружеството е собственик на офис сграда в центъра на гр. Варна – ул. „Русе" № 15. През 2015 г. основната дейност на Дружеството се състои в отдаването на офис сградата под наем.

Към 31 декември 2015 г. Дружеството няма персонал.
Едноличен собственик на Дружеството е „Лендмарк Холдинг" АД.
Акционерния капитал на дружеството е 7 873 757 лв. разпределен в 7 873 757 обикновени поименни акции всяка от тях на стойност 1 лв.
Дружеството се управлява посредством едностепенна система на управление. Съвета на директорите е в състав:

1. Мартин Венков Воев – до 04.05.2016г.
2. Юри Богомилов Катанов
3. „Лендмарк Пропърти Мениджмънт" АД, представлявано от Мартин Венков Воев в качеството си на Изпълнителен директор - **Председател на Съвета на директорите –до 04.05.2016 г.**
4. „Алфа Дивелопмънтс Мениджмънт" ЕООД, представлявано от Мартин Венков Воев в качеството си на Управител – **Заместник - Председател на Съвета на директорите –до 04.05.2016 г.**

На 04.05.2016 г. Юри Богомилов Катанов заменя Мартин Венков Воев в качеството му на председетал на Съвета на директорите от името на „Лендмарк Пропърти Мениджмънт" АД и – Заместник - Председател на Съвета на директорите от името на „Алфа Дивелопмънтс Мениджмънт" ЕООД

Участия на ръководството в други дружества

Мартин Венков Воев участва в управлението на следните дружества:

- Лендмарк Холдингс ЕАД
- Панорама сити АД
- Алфа Дивелопмънтс Мениджмънт ЕООД
- Лендмарк Холдинг АД
- Лендмарк България Еърпорт ЕООД
- Лендмарк България Тауър ЕООД
- Лендмарк Пропърти България ЕАД
- Лендмарк България Офис ЕООД
- Лендмарк България Цар ЕООД
- Лендмарк Лоджистик ЕООД
- Сплендид Вю ЕООД
- Априлци кънтри клуб ЕООД

- Лендмарк София Шоп ЕООД
- Лендмарк Пропърти Мениджмънт АД
- Екоагро сървисиз ЕООД
- ПАРК АДСИЦ

Юри Богомилов Катанов участва в управлението на следните дружества:

- Лендмарк Пропърти Мениджмънт АД
- Лендмарк Пропърти България ЕАД
- Бета Сървисиз АД
- Алфа Дивелопмънтс Мениджмънт ЕООД
- Лендмарк Холдингс ЕАД
- Алфа Енерджи Холдинг ЕАД
- Грийн Ейкърс АД
- Лендмарк Холдинг АД
- Алфа Финанс Холдинг АД
- Еко Агро Проджект АД
- Инвестиционни Имоти ЕООД
- Соларпро Холдинг АД
- Алфа Енерджи Холдинг ЕАД
- Линту АД
- Финансиа Груп АД
- Лендмарк България Еърпорт ЕООД
- Лендмарк България Офис ЕООД
- Лендмарк България Тауър ЕООД
- Лендмарк България Цар ЕООД
- Сплендид Вю ЕООД

ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ

Паричните средства и еквиваленти към 31.12.2015 г. възлизат на 9 хил. лв. и се състоят от парични средства в 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 Дружеството е отчело загуба за текущия период в размер на 97 хил. лв. За сравнение резулатът за 2014 г. е загуба в размер на 152 хил. лв.

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.

На 24 септември 2007 г. Дружеството подписва с ЕФГ Прайвит Банк (Люксембург) СА договор за дългосрочен инвестиционен кредит в размер до 3,400 хил. евро /6,650 хил. лв./, който е усвоен изцяло на 27 септември 2007 г.

Дружеството е учредило следните залози, като обезпечение по заема:

- ипотека върху офис сградата на Дружеството в гр. Варна, ул. „Русе" № 15;
- залог на вземания, произтичащи от договорите за наем на Дружеството;
- запис на заповед за сумата от 3,400 хил. евро.

На основание Договор за прехвърляне на вземания с дата 26.10.2011 г., „Юробанк И Еф Джи Прайвит Банк Люксембург" АД (предходно наименование ЕФГ Прайвит Банк (Люксембург) СА) прехвърля на „Юробанк И Еф Джи България" АД всички свои вземания от Дружеството, произтичащи от Договор за банков кредит, сключен между Дружеството и „Юробанк И Еф Джи Прайвит Банк Люксембург" АД на 24.09.2007 г., с дата на прехвърляне 27.10.2011 г.

ПРИХОДИ

Приходите от продажби за 2015 г. възлизат на 309 хил. лв. Приходите от продажби за 2014 г. са 364 хил. лв.

Приходи от наеми

Приходите от наеми за 2015 г. възлизат на 266 хил. лв., като бележат намаление от приблизително 13,36% спрямо 2014 г.

ОПЕРАТИВНИ РАЗХОДИ

Основни положения

Разходи за персонала

През 2015 г. няма назначени лица на трудов договор, а за 2014 г. разходите за заплати и възнаграждения са 53 хиляди лв.

Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги възлизат на 102 хил. лв., което представлява 20,00 % увеличение тези от спрямо 2014 г., поради посредническите услуги за намирането на нови наематели и поради извършените ремонти, във връзка с тях.

Разходи за амортизации

Разходите за амортизации за 2015 г. са в размер на 32 хил. лв. През 2014 г. те са били в размер на 33 хил. лв.

Други оперативни разходи

Другите оперативни разходи през 2015 г. са в размер на 20 хил. лв., спрямо 15 хил. лв. през 2014 г.

ОПОВЕСТЯВАНЕ ПО ИЗИСКВАНИЯТА НА ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

Сделки с акции на Дружеството

През 2015 г. е увеличен акционерния капитал на Дружеството с 49 333 лв. Към 31 декември 2015 г. членовете на управителните органи не притежават права за придобиване на акции и облигации на дружеството.

Възнаграждение на ръководството

Възнаграждения на управленския персонал за 2015 г. и 2014 г. не са начислени.

ОЧАКВАНО РАЗВИТИЕ

През 2015 г. основната дейност на Дружеството се състои в отдаването на офис сградата под наем, като за в края на годината е постигната заетост от 48,50 % на съществуващите наемни площи от 1,585 кв. м. Основни наематели са „СИ Банк" АД, „Делойт България" ООД, и др.

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

Изпълнителен директор
„Алфа Дивелопмънтс Мениджмънт" ЕООД
Чрез
Юри Катанов
27.05.2016 г.
гр. София

Отчет за финансовото състояние

Активи	**Пояснение**	**2015**	**2014**
		'000 лв.	**'000 лв.**
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	5	4	-
Инвестиционни имоти	6	2 825	2 857
Отсрочени данъчни активи	22	12	9
Нетекущи активи		**2 841**	**2 866**
Текущи активи			
Търговски вземания	7	162	159
Вземания от свързани лица	24	3	10
Данъчни вземания	8	1	-
Други вземания	9	23	25
Пари и парични еквиваленти	10	9	7
Текущи активи		**198**	**201**
Общо активи		**3 039**	**3 067**

Изготвил: _____ **Изпълнителен директор:** _____
/Иван Цветков/ **/Юри Катанов/**

Одитор: СОП „Ейч Ел Би България"

Финансов отчет,
върху който сме издали одиторски
доклад с дата:
29. 06. 2016
„Ейч Ел Би България" ООД
HLB Bulgaria Ltd.
Управител:..... Регистриран одитор:.....

Отчет за финансовото състояние (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	2015	2014
		'000 лв.	'000 лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	11.1	7 874	7 824
Натрупана загуба		(12 011)	(11 917)
Общо собствен капитал		**(4 137)**	**(4 093)**
Текущи			
Пенсионни и други задължения към персонала	12	-	1
Краткосрочни заеми	13	5 587	5 606
Търговски задължения	14	125	77
Краткосрочни задължения към свързани лица	24	1 365	1 356
Данъчни задължения	15	6	32
Други задължения	16	93	88
Текущи пасиви		**7 176**	**7 160**
Общо пасиви		**7 176**	**7 160**
Общо собствен капитал и пасиви		**3 039**	**3 067**

Изготвил: _____
/Иван Цветков/

Изпълнителен директор: _____
/Юри Катанов/

Одитор: СОП „Ейч Ел Би България"

Специализирано одиторско предприятие София Рег. № 017 „ЕЙЧ ЕЛ БИ БЪЛГАРИЯ" ООД

Финансов отчет, върху който сме издали одиторски доклад с дата: 29. 06. 2016
„Ейч Ел Би България" ООД
HLB Bulgaria Ltd.
Управител: ..... Регистриран одитор: .....

Отчет за всеобхватния доход

	Пояснение	2015 '000 лв.	2014 '000 лв.
Приходи от продажби	17	309	365
Други приходи	18	4	16
Разходи за външни услуги	19	(102)	(85)
Разходи за персонала	12.1		(53)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	5,6	(32)	(33)
Други разходи	20	(20)	(15)
Загуба от оперативна дейност		**159**	**195**
Финансови разходи	21	(256)	(347)
Печалба/Загуба преди данъци		**(97)**	**(152)**
Разходи за данъци върху дохода	22	3	3
Печалба/Загуба за годината		**(94)**	**(149)**
Общо всеобхватен доход за годината		**(94)**	**(149)**

Изготвил: _____ **Изпълнителен директор:** _____
/ Иван Цветков / **/Юри Катанов/**

Одитор: СОП „Ейч Ел Би България"

София
Рег. №017
ЕЙЧ ЕЛ БИ БЪЛГАРИЯ ООД

Финансов отчет,
върху който сме издали одиторски
доклад с дата:
29. 06. 2016
„Ейч Ел Би България" ООД
HLB Bulgaria Ltd.
Управител:..... Регистриран одитор:.....

Отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Непокрита загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2015 г.	**7 824**	**(11 917)**	**(4 093)**
Увеличение на капитала	**50**		**50**
Загуба за годината	-	**(94)**	(94)
Общо всеобхватен доход за годината	**7 874**	**(12 011)**	**(4 137)**
Салдо към 31 декември 2015 г.	**7 874**	**(12 011)**	**(4 137)**

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Непокрита загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2014 г.	**7 824**	**(11 768)**	**(3 944)**
Загуба за годината	-	(149)	(149)
Общо всеобхватен доход за годината	**7824**	**(11 917)**	**(4 093)**
Салдо към 31 декември 2014 г.	**7 824**	**(11 917)**	**(4 093)**

Изготвил: _____ **Изпълнителен директор:** _____
/Иван Цветков / **/Юри Катанов/**

Одитор: СОП „Ейч Ел Би България"

СПЕЦИАЛИЗИРАНО ОДИТОРСКО ПРЕДПРИЯТИЕ
София
Рег. №017
"ЕЙЧ ЕЛ БИ БЪЛГАРИЯ" ООД

Финансов отчет,
върху който сме издали одиторски
доклад с дата:
29. 06. 2016
HLB Bulgaria Ltd.
Управител:..... Регистриран одитор:.....

Поясненията към финансовия отчет от стр. 11 до стр. 42 представляват неразделна част от него.

Отчет за паричните потоци

	Пояснение	2015 '000 лв.	2014 '000 лв.
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		376	444
Плащания към доставчици		(72)	(140)
Плащания към доставчици свързани лица		(8)	-
Плащания към персонал и осигурителни институции		(1)	(67)
Плащания за данъци		(76)	(78)
Други плащания за оперативна дейност		(13)	8
Паричен поток от оперативна дейност		**206**	**167**
Инвестиционна дейност			
Паричен поток от инвестиционна дейност		**-**	**-**
Финансова дейност			
Получени заеми от свързани лица			34
Плащания на лихви по банкови заеми		(196)	(203)
Други плащания		(8)	(1)
Паричен поток от финансова дейност		**(204)**	**(170)**
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		**2**	**(3)**
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		7	10
Пари и парични еквиваленти в края на годината	10	**9**	**7**

Изготвил: _____ **Изпълнителен директор:** _____
/ Иван Цветков / **/Юри Катанов/**

Одитор: СОП „Ейч Ел Би България"

Финансов отчет, върху който сме издали одиторски доклад с дата: 29. 06. 2016 „Ейч Ел Би България" ООД HLB Bulgaria Ltd.

Пояснения към финансовия отчет от стр. 12 до стр. 43 представляват неразделна част от него.