Годишен доклад за дейността за 2022 г.

Лендмарк България Тауър ЕООД (Дружеството) е регистрирано в Софийски градски съд на 28.07.2006 г. по Ф.Д. № 8497/2006 г. като еднолично дружество с ограничена отговорност.

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър на Агенцията по вписвания с ЕИК 175121814.

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

Едноличен собственик на капитала към 31.12.2022 г. е Лендмарк Холдинг АД.

Основният капитал на дружеството е 500 хил.лв., разпределен в 50 000 равни дяла всеки от тях на стойност 10 лв.

Основната дейност на "Лендмарк България Тауър" ЕООД включва търговия с недвижими имоти, строителна дейност, отдаване под наем, лизинг и консултантска дейност в областта на недвижимите имоти. Към 31 декември 2022 г. Дружеството е собственик на офис сграда в гр. София, която се отдава под наем.

През 2022 г. основната дейност на Дружеството се състои в отдаването на офис сграда под наем.

Дружеството се управлява и представлява от Юри Богомилов Катанов, еднолично. През 2022 г. не са начислени възнаграждения на управленския персонал.

През 2022 г. управителят на Дружеството не е извършвал сделки с дялове на Дружеството. Към 31 декември 2022 г. управителят не притежава права за придобиване на дялове на Дружеството.

Дружеството няма акции, поради което чл. 39, т. 6 от Закона за счетоводството е неприложима.

Дружеството няма действията в областта на научноизследователската и развойната дейност.

През отчетния период на 2022 г. „Лендмарк България Тауър" ЕООД няма наличие на клонове.

Анализ на финансовия резултат

Към 31.12.2022 г. Дружеството има 14 хил. лв. налични парични средства.

Данните от финансовия отчет за 2022 г.показват, че финансовият резултат е печалба 511 хил. лв., при печалба 331 хил. лв. за 2021 г. Крайният акумулиран резултат от дейността към 31 декември 2022 г. е натрупана загуба от 1 671 хил. лв.

ОПЕРАТИВНИ РАЗХОДИ

Разходите за външни услуги през 2022 г. са в размер на 821 хил. лв., за 2021 г. са 566 хил. лв.

Другите оперативни разходи през 2022 г. са 110 хил. лв., през 2021 г. са 99 хил. лв.

Управление на финансовия риск

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. Към 31 декември 2022 г. 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 2022 г. са 696 хил. лв., за 2021 г. са 902 хил.лв.

Приходите от наеми за 2022 г. възлизат на 1 628 хил. лв., за 2021 г. са 1 533 хил. лв.

Вероятно бъдещо развитие на Дружеството

През 2023 г. Дружеството ще продължи своята дейност в областта на недвижимите имоти. 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 по оценяване на състоенето на портфейла от активи и възможностите за реализация при максимално добри пазарни условия, в съответствие с икономическата ситуация в страната.
- Оптимизиране на оперативните н финансови разходи

Важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишният финансов отчет

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

Годишния доклад за дейността е одобрен от Ръководството на 07.09.2023 г.

Юри Катанов

Управител
Лендмарк България Тауър ЕООД
07.09.2023 г.
гр. София

РСМ БГ ООД
Адрес седалище и управление:
ул. Хан Омуртаг 8
1124 София, България
Адрес за кореспонденция:
ул. Проф. Фритьоф Нансен 9, ет.7
1142 София, България
T: +359 2 987 55 22
T: +359 2 987 55 33
E: office@rsmbg.bg
W: www.rsmbg.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния собственик на
"ЛЕНДМАРК БЪЛГАРИЯ ТАУЪР" ЕООД
гр. София

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на **"ЛЕНДМАРК БЪЛГАРИЯ ТАУЪР" ЕООД** („Дружеството"), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2022 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 2022 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 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 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 (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

RSM BG OOD is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие

Обръщаме внимание на пояснителна бележка 2.1 „Действащо предприятие" към годишния финансов отчет, където е оповестено, че Дружеството завършва финансовата година със счетоводна печалба в размер на 511 хил. лв. В резултат на дейността си Дружеството отчита натрупани загуби в размер на 1 671 хил. лв. Текущите пасиви превишават текущите активи с 12 598 хил. лв. Собственият капитал към 31.12.2022 г. е отрицателна величина в размер на 1 171 хил. лв.

Тези обстоятелства показват наличието на съществена несигурност, която може да породи значително съмнение относно възможността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие без подкрепата на едноличния собственик, крайната компания-майка и други източници на финансиране.

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 Глава седма от 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 МСФО, приети от 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 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.

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР (продължение)

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовия 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 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 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 финансовия 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.

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР (продължение)

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 Глава седма от Закона за счетоводството;

Владислав Михайлов
Управител
РСМ БГ ООД
Одиторско дружество

28 септември 2023 г.
гр. София, ул. Хан Омуртаг 8

Адрес за кореспонденция:
гр. София, ул. Проф. Фритьоф Нансен 9, ет.7, България

д-р Таня Коточева
Регистриран одитор, отговорен за одита

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 173 РСМ БГ ООД

Отчет за финансовото състояние към 31 декември

Активи	Пояснение	31.12.202 '000 лв.	31.12.2021 '000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	6	11 957	11 514
Отсрочени данъчни активи	20	34	103
		11 991	**11 617**
Текущи активи			
Търговски вземания	7	158	94
Вземания от свързани лица	21.4	7 393	6 951
Други вземания	8	59	18
Парични средства	9	14	30
		7 624	**7 093**
Общо активи		**19 615**	**18 710**
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Основен капитал	10.1	500	500
Натрупана загуба		(1 671)	(2 182)
Общо собствен капитал		**(1 171)**	**(1 682)**
Нетекущи пасиви			
Отсрочени данъчни пасиви	20	249	224
Предоставени гаранционни депозити	12	311	340
Търговски задължения	12	4	4
		564	**568**
Текущи пасиви			
Краткосрочни задължения по заеми и	11	20 072	19 519
Търговски задължения	12	58	45
Краткосрочни задължения към свързани лица	21.4	74	233
Данъчни и други задължения	14	18	27
		20 222	**19 824**
Общо пасиви		**20 786**	**20 392**
Общо собствен капитал и пасиви		**19 615**	**18 710**

Съставил: **Управител:**

/Ирена Сандова/ **/Юри Катанов/**

Дата: 07.09.2023.

Съгласно одиторски доклад:

Владислав Михайлов
Управител
РСМ БГ ООД
Одиторско дружество

д-р Таня Коточева
Регистриран одитор, отговорен за одита

Пояснителните бележки към финансовия отчет от стр. 5 до стр. 41 представляват неразделна част от него.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2022 '000 лв.	2021 '000 лв.
Приходи от дейността	15	1 628	1 533
Други приходи	16	766	454
Разходи за материали и външни услуги	17	(821)	(566)
Разходи за амортизация на нефинансови	6	(352)	(389)
Други разходи	18	(110)	(99)
Печалба от оперативна дейност		**1 111**	**933**
Финансови разходи	19	(556)	(571)
Финансови приходи	19	50	34
Печалба преди данъци		**605**	**396**
(Разходи за)/приходи от данъци върху	20	(94)	(65)
Печалба за годината		**511**	**331**
Общо всеобхватен доход за годината		**511**	**331**

Съставил: _____ **Управител:** _____

/Ирена Сандова/ **/Юри Катанов/**

Дата: 07.09.2023 г.

Съгласно одиторски доклад:

Владислав Михайлов
Управител
РСМ БГ ООД
Одиторско дружество

д-р Таня Коточева
Регистриран одитор, отговорен за одита

Пояснителните бележки към финансовия отчет от стр. 5 до стр. 41 представляват неразделна част от него.

Отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

Всички суми са представени в '000 лв.	Основен капитал	Непокрита загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2021 г.	**500**	**(2 513)**	**(2 013)**
Печалба за годината	-	331	331
Общо всеобхватен доход за годината	**-**	**331**	**331**
Салдо към 31 декември 2021 г.	**500**	**(2 182)**	**(1 682)**
Печалба за годината	-	511	511
Общо всеобхватен доход за годината	**-**	**511**	**511**
Салдо към 31 декември 2022 г.	**500**	**(1 671)**	**(1 171)**

Съставил: **/Ирена Сандова/**

Управител: **/Юри Катанов/**

ЛЕНДМАРК БЪЛГАРИЯ ТАУЪР ЕООД СОФИЯ SOFIA LANDMARK BULGARIA TOWER EOOD

Дата: 07.09.2023 г.

Съгласно одиторски доклад:

Владислав Михайлов
Управител
РСМ БГ ООД
Одиторско дружество

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 173 РСМ БГ ООД

д-р Таня Коточева
Регистриран одитор, отговорен за одита

Пояснителните бележки към финансовия отчет от стр. 5 до стр. 40 представляват неразделна част от него.

Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2022 '000 лв.	2021 '000 лв.
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		1 787	1 859
Плащания към доставчици		(371)	(275)
Плащания към доставчици свързани лица		(427)	(401)
Плащания за данъци		(241)	(262)
Други постъпления от оперативна дейност		-	11
Други плащания за оперативна дейност		(45)	(30)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		**703**	**902**
Инвестиционна дейност			
Придобиване на инвестиционни имоти		(124)	(161)
Предоставени заеми		(436)	(517)
Постъпления от предоставени заеми		-	44
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		**(560)**	**(634)**
Финансова дейност			
Постъпления по получени заеми от свързани лица	13	-	5
Плащане по получени заеми от свързани лица	13	(115)	(257)
Плащане на лихви към свързани лица	13	(37)	(1)
Плащания по лизингови договори	13	(7)	(7)
Други парични потоци от финансова дейност		-	-
Нетен паричен поток от финансова дейност		**(159)**	**(260)**
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		**(16)**	**6**
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		30	24
Пари и парични еквиваленти в края на годината	9	**14**	**30**

Съставил: _____ **Управител:** _____

/Ирена Сандова/ **/Юри Катанов/**

Дата: 07.09.2023 г.
Съгласно одиторски доклад:

Владислав Михайлов
Управител
РСМ БГ ООД
Одиторско дружество

д-р Таня Коточева
Регистриран одитор,
отговорен за одита

Пояснителните бележки към финансовия отчет от стр. 5 до стр. 40 представляват неразделна част от него.