

Консолидиран доклад за дейността 2012 г.

1. Корпоративна информация

Компанията - майка в икономическата група „Лендмарк Холдинг“ е регистрирана през 2008 г. като акционерно дружество. Седалището и адресът на управление на Дружеството се намират в Република България, гр. София, ул. „Шейново“ 7.

„Лендмарк Холдинг“ е бизнес група, обхващаща пълния цикъл на управление на недвижимите имоти - от структурирането на инвестиции, през изграждането, до управлението на имота.

Основни области на дейност:

- **Управление на капитали и инвестиции** – осигуряване и структуриране на сделки, осигуряване на финансиране, инвестиции. Дейността се извършва от „Лендмарк Холдинг“ 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 свързаното дружество „Лендмарк Пропърти Мениджмънт“ ЕАД.
- **Управление на имоти** – консултиране, пропърти и фасилити мениджмънт, включващи търговски, технически и инфраструктурни услуги. Дейността се извършва от „Лендмарк Пропърти Мениджмънт“ ЕАД.

Списъчният състав на групата към 31.12.2012 г. е 5 служители (31.12.2011 г.: 7).

Капиталът на Дружеството - майка е 50 000 лв. и е 77.5 % собственост на „Лендмарк Холдингс“ ЕАД и 22.5 % собственост на „Брижкорп Холдингс“ Ада.

2. Управителни органи

„Лендмарк Холдинг“ се управлява чрез едностепенна система на управление. Съветът на директорите е в състав:

- Юрий Богомилов Катанов – Изпълнителен директор;
- Ричард Уилям Макдоналд – Изпълнителен директор;
- Мартин Венков Воев – Председател на Съвета на директорите;

2.1. Участие на членовете на Съвета на директорите в управителни органи на други юридически лица:

Юри Богомилов Катанов – Изпълнителен директор, участва в управителните органи и/или притежава повече от 25% от дяловете и акциите на следните компании:

- Бета Сървисиз ЕАД
- Лендмарк Холдинг АД
- Грийн Ейкърс ЕАД
- Лендмарк Холдингс ЕАД
- Лендмарк Пропърти Мениджмънт ЕАД
- Лендмарк Пропърти България ЕАД

„Лендмарк Холдинг“ АД
Консолидиран доклад за дейността
31 декември 2012 г.

- Алфа Дивелопмънтс Менеджмънт ЕООД
- Алфа Финанс Холдинг АД
- Софстрой АД
- Финансна Груп АД
- Соларпро Холдинг АД
- Еко Агро Продажкт АД
- Инвестиционни имоти ЕООД

Ричард Уилям Макдоналд - Изпълнителен директор, участва в управлените органи и/или притежава повече от 25% от дяловете и акциите на следните компании:

- Бриджкорп АД
- Монт Вю София АД
- Лендмарк България Маркет ЕООД
- Екстрийм Кидс ЕООД
- Бриджкорп Сървисиз ООД
- Лендмарк България Парк ЕООД
- Бургас Адвъртайзинг ЕООД
- Лендмарк Холдинг АД
- Бургас Плаза АД
- Бриджкорп Спкс ЕАД
- Премиер Севън АД
- Айсберг Банско АД

Мартин Венков Восв – Председател на Съвета на директорите, участва в управлените органи и/или притежава повече от 25% от дяловете и акциите на следните компании:

- Лендмарк Пропърти Менеджмънт ЕАД
- Алфа Дивелопмънтс Менеджмънт ЕООД
- Панорама Сити ЕАД
- Лендмарк Холдинг АД
- Лендмарк Холдингс ЕАД
- 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
- Лендмарк Благоевград Шоп ЕООД
- Априли Къитри Клуб ЕООД
- Тина Парк АД
- Спленда Вю ЕООД

През 2012 г. по Договор за управление и контрол на членовете на Съвета на директорите са начислени 10 хил. лв.

3. Отчет за дейността на Групата за отчетната 2012 г.

3.1. Придобиване и продажба на активи, инвестиции и строителство.

През 2012 г. „Лендмарк Холдинг“ осъществи няколко продажби на активи, чиято основна цел бе разтоварване на баланса на Групата от активи, определени като нестратегически.

Следвайки стратегията на концентрация върху основните си пазари, през 2012 г. Групата продаде участието си в дъщерните дружества „Лендмарк София Шоп“ ЕООД и „Лендмарк Благоевград Шоп“ ЕООД.

3.2. Управление на недвижими имоти

„Лендмарк Холдинг“ чрез свързаното дружество „Лендмарк Пропърти Мениджмънт“ ЕАД е един от най-големите доставчици на услуги в областта на управлението на недвижими имоти – търговско, финансово, административно – както и техническа поддръжка на сградите и съоръженията в тях.

3.3. Финансови резултати

Оперативния резултат на Групата за отчетния период е загуба в размер на 19 592 хил.лв. (2011 г. загуба в размер на 17 932 хил.лв). Трябва да се отбележи незначителното намаляване на паричния поток от оперативна дейност през 2012 г. от 12 029 хил. лв. в сравнение с генерирания поток от оперативна дейност през 2011 г. на стойност 12 245 хил. лв.

4. Участие на „Лендмарк Холдинг“ АД в капитал на други юридически лица.

Дружество	ЕИК	Капитал	Собственици
Лендмарк България Еърпорт ЕООД	130 994949	500 дяла по 10 лв	„Лендмарк Холдинг“ АД (100 %)
Лендмарк Пропърти България ЕАД	131111811	7 824 424 акции по 1 лв.	„Лендмарк Холдинг“ АД (100 %)
Лендмарк Лоджистикс ЕООД	175453268	500 дяла по 10 лв.	„Лендмарк Холдинг“ АД (100 %)
Лендмарк България Тауър ЕООД	175121814	50 000 дяла по 10 лв.	„Лендмарк Холдинг“ АД (100 %)
Сноусайд Лимитед	№ 9167 ИВС 2002	10 дяла по 21.61 лв	„Лендмарк Холдинг“ АД (100 %)
Лендмарк България Офис ЕООД	131238424	500 дяла по 1 000 лв	Сноусайд Лимитед (100%)
Лендмарк България Цар ЕООД	130969757	500 дяла по 10 лв.	„Лендмарк Холдинг“ АД (100 %)
Сплендид Вю ЕООД	201914488	6 982 500 дяла по 1 лв.	Лендмарк Холдинг“ АД (100 %)

5. Вероятно бъдещо развитие на групата

През 2013 г. Групата „Асенамарк Холдинг“ 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 подобряване на финансовите показатели на Групата.

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

- Оптимизиране на оперативните и финансови разходи;
- Реструктуриране 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.

6. Рискове

Най-значимите финансови рискове, на които е изложена „Асенамарк Холдинг“ са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Управлението на риска се осъществява от централната администрация на Групата в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на риск. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват така, че да осигуряват дълготрайна възвращаемост.

6.1. Валутен риск

Дружествата в Групата оформят финансовите си взаимоотношения с контрагенти основно в български лев и евро. Валутният борд в България е въведен на 1 юли 1997 г. в изпълнение препоръките на Международния Валутен Фонд (МВФ). Първоначално стойността на българския лев бе фиксирана към стойността на германската марка в съотношение 1:1. След въвеждането на единната европейска валута „евро“, българският лев бе фиксиран към нея в съотношение 1:1,95583 лв.. Поради горепосочените факти се счита, че Групата не е изложена на валутен риск.

6.2. Лихвен риск

Към 31 декември 2012 г. Групата е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми и заеми от търговски контрагенти, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Групата са с фиксирани лихвени проценти.

6.3. Кредитен риск

Ръководството на Групата редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите и на други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Когато разходите не са прекалено високи, се набавят и използват данни за кредитен рейтинг от външни източници. Политика на Групата е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен риск. Ръководството счита, че по отношение на търговските и други вземания, Групата не е изложена на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики.

6.4. Ликвиден риск

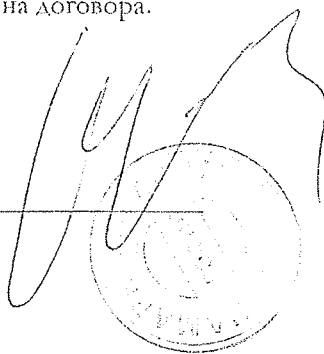
Ръководството на Групата внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и прогнозите за входящите и изходящите парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди, ежедневно и 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 и се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци и дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за периода.

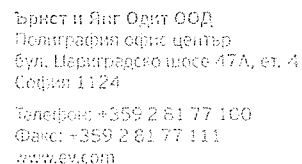
7. Събития след датата към която е изготвен финансовия отчет

След датата, към която е съставен финансовия отчет до датата на одобрението му от Съвета на Директорите са възникнали следните значителни събития:

Съгласно договор от 15.11.2012 г. Лендмарк България Цар ЕООД е заплатило аванс за придобиване на дружествени дялове в новоучредено дружество, което ще се учреди в срок от шест месеца след подписване на договора.

Изпълнителен директор: _____
/Юри Катанов/
14 юни 2013





Доклад върху консолидирания финансов отчет

Ние извършихме одит на приложения консолидиран финансов отчет на „Лендмарк Холдинг“ АД и неговите дъщерни дружества, включващ консолидиран отчет за финансовото състояние към 31 декември 2012 година, консолидиран отчет за всеобхватния доход, консолидиран отчет за промените в собствения капитал и консолидиран 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 консолидирания финансов отчет

Ръководството е отговорно за изготвянето и представянето на този консолидиран 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 консолидиран 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 консолидиран 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 консолидираният финансов отчет не съдържа съществени отклонения.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени в консолидирания финансов отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени отклонения в консолидирания финансов 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 консолидиран 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 в консолидирания финансов отчет.

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

Мнение

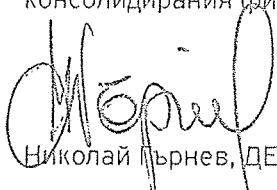
По наше мнение, консолидираният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на „Лендмарк Холдинг“ АД и неговите дъщерни дружества към 31 декември 2012 година, както и за техните финансови резултати от дейността, и паричните им потоци за годината, приключваща на тази дата, в 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 Групата завършва финансовата година със загуба в размер на 19,592 хил.лв. Групата също така е в нарушение на един от финансовите показатели по получен заем от Банк Аустрия Кредитанцалт, договорени между Групата и заемотателя. Според договореностите, при наличие на нарушение на финансови показатели заемът може да стане предсрочно изискуем от страна на заемотателя. Към настоящия момент не е предявено искане за предсрочно изплащане на неиздължената главница по заема. Тези обстоятелства показват несигурност, която може да породви съществено съмнение относно възможността на Групата 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 2012 година. По наше мнение, представеният от ръководството годишен доклад за дейността е в съответствие с консолидирания финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2012 година.



Николай Пърнев, ДЕС

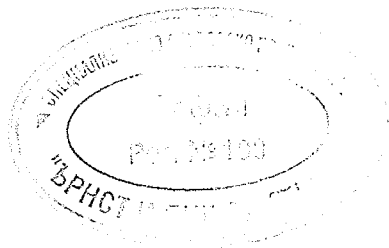
Регистриран одитор

Управител

„Ърнст и Янг Одит“ ООД

14 юни 2013 година

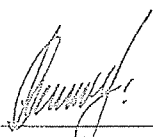
гр. София, България

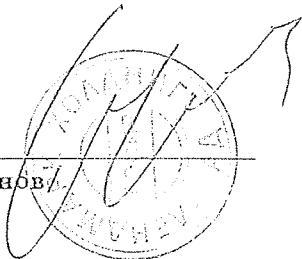


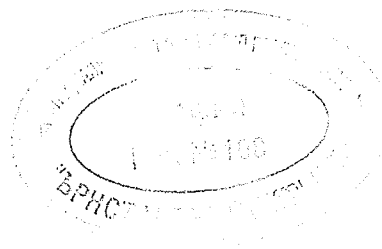
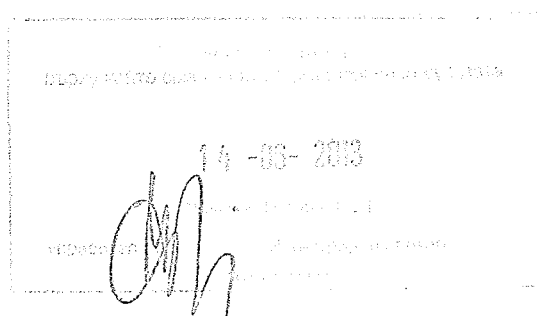
Консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Бележки	2012 ‘000 лв.	2011 ‘000 лв.
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	5	25	54
Инвестиционни имоти	7	118 472	127 103
Предоставени аванси за придобиване на инвестиции		3 520	-
Отсрочени данъчни активи	8	1 238	1 191
Нетекущи активи		123 255	128 348
Текущи активи			
Материални запаси	9	7	10
Предоставени заеми	10	805	17 564
Търговски и други вземания	12	31 470	29 985
Вземания от свързани лица	28	4 851	3 573
Данъчни вземания	13	87	61
Пари и парични еквиваленти	14	148	1 138
Текущи активи		37 368	52 331
Активи, класифицирани като държани за продажба	15	-	894
Общо активи		160 623	181 573

Консолидираният финансов отчет е одобрен на 26 март 2013 г.

Изготвил: 
/Калина Чорбаджиева/

Изпълнителен директор: 
/Юри Катанзов/

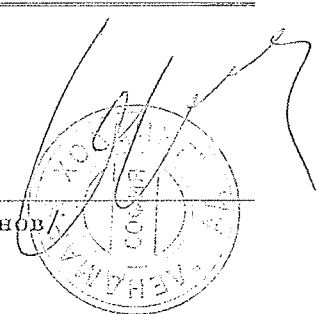


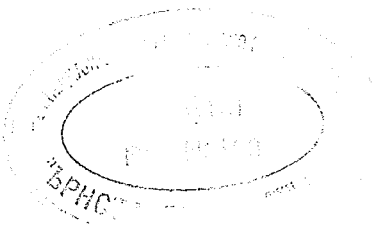
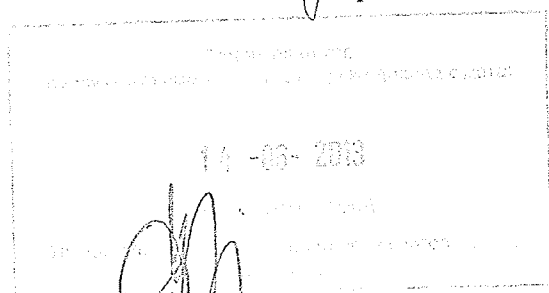
Консолидиран отчет за финансовото състояние (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Бележки	2012 ‘000 лв.	2011 ‘000 лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	16	50	50
Преоценъчен резерв	17	(3 243)	(6 480)
(Натрупана загуба)/Неразпределена печалба		(13 904)	5 688
Общо собствен капитал		(17 097)	(742)
Пасиви			
Нетекущи			
Дългосрочни заеми	19	5 232	5 388
Други дългосрочни задължения		345	-
Деривативни финансови инструменти	11	-	5 782
Нетекущи пасиви		5 577	11 170
Текущи			
Краткосрочни заеми	19	112 176	114 905
Задължения по лихви по заеми	19	1 793	3 384
Задължения по финансов лизинг	6	3	14
Деривативни финансови инструменти	11	2 785	545
Задължения към персонала	18	68	62
Търговски и други задължения	20	1 108	1 898
Краткосрочни задължения към свързани лица	28	54 088	50 107
Данъчни задължения	21	122	230
Текущи пасиви		172 143	171 145
Общо пасиви		177 720	182 315
Общо собствен капитал и пасиви		160 623	181 573

Консолидираният финансов отчет е одобрен на 26 март 2013 г.

Изготвила: 
/Калина Чорбаджиева/

Изпълнителен директор: 
/Юри Катанов/



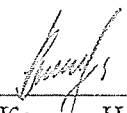
Пояснителните бележки към консолидирания финансов отчет от стр. 8 до стр. 59 представляват неразделна част от него

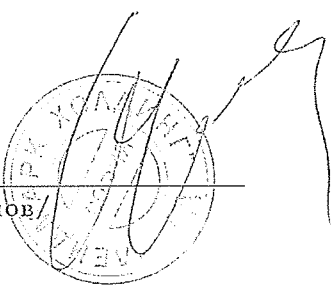
„Лендмарк Холдинг“ АД
Консолидиран финансов отчет
31 декември 2012 г.

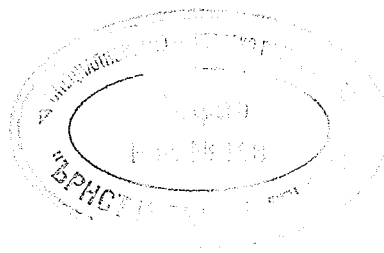
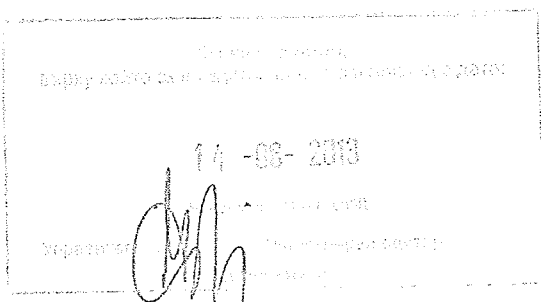
Консолидиран отчет за всеобхватния доход

	Бележки	2012 ‘000 лв.	2011 ‘000 лв.
Приходи от дейността	22	12 088	21 315
Резултат от освобождаване от активи		(370)	(2 450)
Разходи за материали	23	(12)	(40)
Разходи за външни услуги	24	(2 457)	(3 679)
Разходи за персонала	18	(203)	(419)
Разходи за амортизация	5,7	(1 853)	(4 974)
Други разходи	25	(7 580)	(20 648)
(Загуба)от оперативна дейност		(387)	(10 895)
Финансови разходи	26	(22 914)	(11 694)
Финансови приходи	26	3 683	3 944
Загуба преди данъци		(19 618)	(18 645)
Приходи от данъци върху дохода	27	26	713
Загуба за годината		(19 592)	(17 932)
Друг всеобхватен доход			
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		3 237	3 346
Общо всеобхватен доход		(16 355)	(14 586)

Консолидираният финансов отчет е одобрен на 26 март 2013 г.

Изготвил: 
/Калина Чорбаджиева/

Изпълнителен директор: 
/Юри Катанов/



Пояснителните бележки към консолидирания финансов отчет от стр. 8 до стр. 59 представляват неразделна част от него

„Лендмарк Холдинг“ АД
Консолидиран финансов отчет
31 декември 2012 г.

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Преоценъчен резерв	Нераз- пределена печалба	Общо собствен капитал
Към 1 януари 2012 г.	50	(6 480)	5 688	(742)
Загуба за годината	-	-	(19 592)	(19 592)
Друг всеобхватен доход: Хеджиране на паричен поток	-	3 237	-	3 237
Общо всеобхватен доход за годината	-	3 237	(19 592)	(16 355)
Към 31 декември 2012 г.	50	(3 243)	(13 904)	(17 097)

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Преоценъчен резерв	Нераз- пределена печалба	Общо собствен капитал
Към 1 януари 2011 г.	50	(9 826)	23 620	13 844
Загуба за годината	-	-	(17 932)	(17 932)
Друг всеобхватен доход: Хеджиране на паричен поток	-	3 346	-	3 346
Общо всеобхватен доход за годината	-	3 346	(17 932)	(14 586)
Към 31 декември 2011 г.	50	(6 480)	5 688	(742)

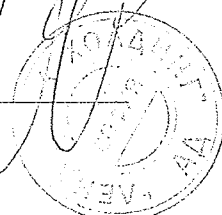
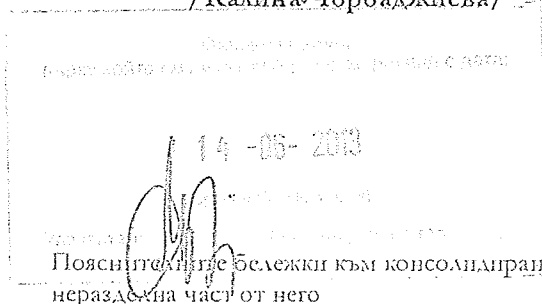
Консолидираният финансов отчет е одобрен на 26 март 2013г.

Изготвил:

/Калина Чорбаджиева/

Изпълнителен директор:

/Юри Катанов/



Консолидиран отчет за паричните потоци

Бележки	2012 ‘000 лв.	2011 ‘000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	17 819	17 947
Плащания към доставчици	(2 012)	(3 762)
Плащания към доставчици свързани лица	(1 217)	(415)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(187)	(362)
Плащания на лихви	(151)	(150)
Плащания за данъци	(2 170)	(2 659)
Други парични потоци от оперативна дейност	(53)	1 646
Паричен поток от оперативна дейност	12 029	12 245
Инвестиционна дейност		
Постъпления от бизнес комбинации	-	391
Плащания по бизнес комбинации	(3 523)	(2 393)
Придобиване на дълготрайни активи	(167)	(63)
Постъпления от продажба на дългосрочни инвестиции	-	5 198
Предоставени заеми	(741)	(6 972)
Постъпления от предоставени заеми	262	4 469
Получени лихви	193	2 137
Паричен поток от/(използван в) инвестиционна дейност	(3 976)	2 767
Финансова дейност		
Получени заеми	4 063	1 736
Плащания по получени заеми	(5 484)	(11 346)
Плащания на лихви	(7 541)	(9 346)
Платени задължения по лизингови договори	(81)	(59)
Други плащания за/(постъпления от) финансова дейност, нетно	-	3 587
Паричен поток, използван във финансовата дейност	(9 043)	(15 428)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(990)	(416)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	1 138	1 554
Пари и парични еквиваленти в края на годината	14	1 138

Консолидираният финансов отчет е одобрен на 26 март 2013 г.

Изготвила: Калина Чорбаджиева

Изпълнителен директор: Юри Катанов

Нояснителните бележки към консолидирания финансов отчет от стр. 8 до стр. 59 представляват неразделна част от него

