

Годишен доклад за дейността 2013 г.

1. Обща информация

„Алфа Дивелопмънтс“ ЕАД е регистрирано на 05.10.2005 г. в Софийски Градски Съд. Дружеството е с ЕИК 131502354. Седалището и адресът на управление на е Р. България, гр.София, ул. „Иван Вазов“ №30.

На 07.03.2011 г. се провежда общо събрание на Алфа Финанс Холдинг – Едноличен собственик на Дружеството, като е прието следното решение

- 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.

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.

Едноличен собственик на капитала е „Алфа Финанс Холдинг“ АД.

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.

Екипът на Лендмарк Холдингс е изграден от висококвалифицирани инженери, икономисти, юристи, всички – експерти в областта на недвижимите имоти, с опит в инвестициите, комплексното развитие на проекти, пропърти и фасилити мениджмънта.

2. Управителни органи.

Дружеството има едностепенна система на управление.

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

До 27.11.2012 г. Дружеството се представлява от Юри Богомилов Катанов, а считано от тази дата и от Мартин Венков Воев, заедно и по отделно.

Лендмарк Холдингс ЕАД
Годишен доклад за дейността
31 декември 2013 г

2. Управителни органи (продължение).

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

Иво Георгиев Прокопиев – Председател на Съвета на Директорите – участва в управителните органи следните компании:

- Алфа Финанс Холдинг АД
- Лендмарк Холдингс ЕАД
- Аии Медиа ЕООД
- Агенция за инвестиционна информация ЕООД
- АИИ Дейта Процесинг ООД

Юри Богомилов Катанов Изпълнителен директор – участва в управлението на следните дружества:

- Бета Сървисиз АД
- Тина Парк АД
- Лендмарк Холдинг АД
- Лендмарк Холдингс ЕАД
- Лендмарк Пропърти Мениджмънт АД
- Лендмарк Пропърти България ЕАД
- Алфа Дивелопмънтс Мениджмънт ЕООД
- Еко Агро Проджект АД
- Грийн Ейкърс ЕАД
- Алфа Финанс Холдинг АД
- Алфа Енерджи Холдинг ЕАД
- Соларпро Холдинг АД
- Линту АД
- Инвестиционни Имоти ЕООД
- Финансиа Груп ЕАД

Мартин Венков Воев - Изпълнителен директор - участва в управлението на следните дружества:

- Лендмарк Пропърти Мениджмънт АД
- Алфа Дивелопмънтс Мениджмънт ЕООД
- Панорама Сити АД
- Тина Парк АД
- 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

Лендмарк Холдингс ЕАД
Годишен доклад за дейността
31 декември 2013 г

- Априлци Кънтри Клуб ЕООД
- Сплендид Вю ЕООД
- Еко Агро Проджект АД
- Ивента ДМС АД

2. Управителни органи (продължение).

2.2. През 2013 г. са начислени възнаграждения по договори за управление в размер на 7 хил. лв.

3. Отчет за дейността на дружеството за отчетната 2013 г.

През 2013 г. не са емитирани облигационни заеми.

Към 31.12.2013 г. дружеството има задължения по получен облигационен заем.

Дружеството е сключило през 2006 г. договор за инвестиционен кредит с „Райфайзен Банк“ ЕАД.

За отчетния период дружеството е акумулирало приходи от лихви в размер на 2 064 хил.лв. Начислените разходи за лихви по привлечени финансови ресурси в размер на 2 972 хил.лв., от които 894 хил.лв. по ползвани банкови кредити.

През периода „Лендмарк Холдингс“ ЕАД продава на „Алтернатив Инвестмънтс“ ЕАД 50% дялове на дъщерно дружество „Тотал Инженерингс“ ЕООД.

Лендмарк Холдингс ЕАД продава една акция от капитала на „Панорама сити“ АД на „Ивента ДМС“ АД.

Лендмарк Холдингс ЕАД продава една акция от капитала на „Ивента ДМС“ АД на „Панорама сити“ АД.

Лендмарк Холдингс ЕАД продава една акция от капитала на „Лендмарк Пропърти Мениджмънт“ АД на „Панорама сити“ АД.

4. Вероятно бъдещо развитие на предприятието

През 2014 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 подобряване на финансовите показатели на дружеството.

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.

5. Действия в областта на научно изследователската и развойна дейност

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

6. Наличие на клонове на предприятието

Към 31.12.2013 г. предприятието няма клонове.

7. Рискове

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 2013 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.

Поради незначителните стойности на заемите и инвестициите с плаващи лихвени проценти към 31.12.2013 г., ръководството на "Лендмарк Холдингс" ЕАД счита, че промените в лихвените равнища не биха имали съществен ефект върху резултатите.

"Лендмарк Холдингс" ЕАД оформя финансовите си взаимоотношения с контрагенти основно в Български лева и Евро. Валутният борд в България е въведен на 1 юли 1997 г. в изпълнение на препоръките на Международния Валутен Фонд (МВФ) и първоначално стойността на българския лев бе фиксирана към стойността на германската марка в съотношение 1:1. След въвеждането на еврото българският лев бе фиксиран към еврото в съотношение 1 евро = 1.95583 лв. Поради гореописаните факти се счита, че дружеството не е изложено на валутен риск.

За контролиране на ликвидния риск Дружеството внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както 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.

8. Събития след датата на финансовия отчет

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

С Анекс № 27 от 27.04.2014 г. крайният срок за издължаване на банковия кредит от Райфайзен банк, който към 31.12.2013 г. възлиза на 11 934 хил. лв., се променя и става 30.12.2018 г.

Съгласно договор за покупко-продажба на дружествени дялове от 22.02.2013 г. Дружеството е продало инвестицията си в размер на 25 дяла (50%) в „Тотал Инженеринг“ ООД.

Юри Катанов

Изпълнителен директор

„Лендмарк Холдингс“ ЕАД

25.2.2014 г.

ЛЕНДМАРК ХОЛДИНГС ЕАД
LANDMARK HOLDINGS JSCo



Building a better
working world

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

Доклад на независимия одитор До едноличния акционер На „Лендмарк Холдингс“ ЕАД

Доклад върху индивидуалния финансов отчет

Ние извършихме одит на приложения индивидуален финансов отчет на „Лендмарк Холдингс“ ЕАД включващ индивидуален отчет за финансовото състояние към 31 декември 2013 година, индивидуален отчет за всеобхватния доход, индивидуален отчет за промените в собствения капитал и индивидуален отчет за паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, както и обобщено оповестяване на същественияте счетоводни политики и другата пояснителна информация.

Отговорност на ръководството за индивидуалния финансов отчет

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

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

Член на Ърнст и Янг Глобал

Ърнст и Янг Одит ООД
седалище и адрес на управление в гр. София
Полиграфия офис център
бул. Цариградско шосе 47А, етаж 4
ЕИК: 130972874, ДДС №: BG130972874
BGN IBAN: BG48 UNCR 7000 1520 6686 91
BIC: UNCRBGSF в Уникредит Булбанк АД



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, индивидуалният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на „Лендмарк Холдингс“ ЕАД към 31 декември 2013 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.

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 2013 година. По наше мнение, представеният от ръководството годишен доклад за дейността е в съответствие с финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2013 година.

Николай Гърнев, ДЕС

Регистриран одитор

Управител

„Ърнст и Янг Одит“ ООД

30 Април 2014 година

гр. София, България



Индивидуален отчет за финансовото състояние

Активи	Бележки	2013 ‘000 лв.	2012 ‘000 лв.
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	5	40	36
Инвестиционни имоти	6	682	682
Инвестиции в дъщерни предприятия	7	11 895	11 895
Дългосрочни финансови активи		39	39
Отсрочени данъчни активи	8	423	487
Нетекущи активи		13 079	13 139
Текущи активи			
Материални запаси	9	5	162
Предоставени заеми	11	10 300	10 414
Финансови активи държани за търгуване	10	1	1
Търговски и други вземания	12	594	582
Вземания от свързани лица	28	65 753	68 211
Пари и парични еквиваленти	13	3	17
Текущи активи		76 656	79 387

Общо активи

89 735 92 526

Изготвил:

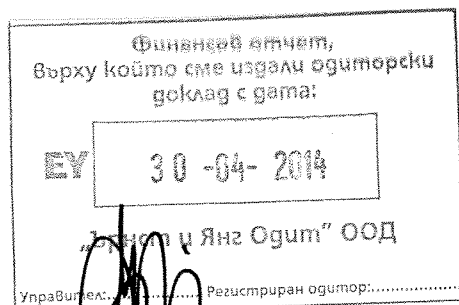
/Ирена Сандова/

Изпълнителен директор

/Юри Катанов/

Индивидуалният финансов отчет е изготвен на 25 февруари 2014 г. и е одобрен от
Ръководството на 7 март 2014 г.

ЛЕНДМАРК ХОЛДИНГС ЕАД
LANDMARK HOLDINGS JSCo

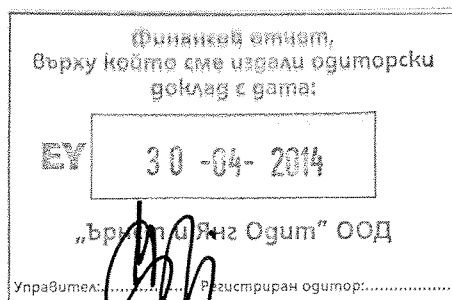


Индивидуален отчет за финансовото състояние (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Бележки	2013 ‘000 лв.	2012 ‘000 лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	14.1	35 550	35 550
Законови резерви	14.2	1 895	1 895
Други резерви	14.2	2 497	2 497
Неразпределена печалба /(Натрупана загуба)		(787)	(638)
Общо собствен капитал		39 155	39 304
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	16	325	10 326
Нетекущи пасиви		325	10 326
Текущи			
Задължения към персонала	15	30	24
Краткосрочни заеми	16	26 684	13 036
Търговски и други задължения	17	1 574	1 533
Задължения за данъци върху печалбата		-	86
Краткосрочни задължения към свързани лица	28	21 967	28 217
Текущи пасиви		50 255	42 896
Общо пасиви		50 580	53 222
Общо собствен капитал и пасиви		89 735	92 526
Изготвил: _____	Изпълнителен директор _____		
/Ирена Сандова/	/Юри Катанов/		

Индивидуалният финансов отчет е изготвен на 25 февруари 2014 г. и е одобрен от
Ръководството на 7 март 2014 г.

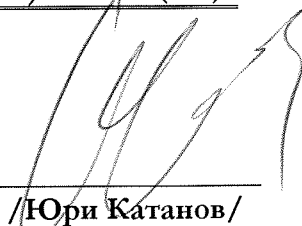
ЛЕНДМАРК ХОЛДИНГС ЕАД
LANDMARK HOLDINGS JSCo



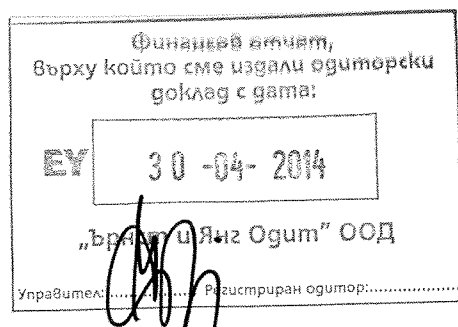
Индивидуален отчет за всеобхватния доход

	Бележки	2013 ‘000 лв.	2012 ‘000 лв.
Приходи от дивиденди	18	1 019	408
Приходи от продажби	19	-	17
Други приходи	20	14	1
		<u>1 033</u>	<u>426</u>
Резултат от сделки с инвестиции в дъщерни предприятия	21	3	(1 383)
Разходи за външни услуги	22	(20)	(25)
Разходи за персонала	15	(7)	(4)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	5,6	(12)	(12)
Други разходи	23	(150)	(60)
Печалба/(Загуба) от оперативна дейност		<u>847</u>	<u>(1 058)</u>
Финансови разходи	24	(2 972)	(2 610)
Финансови приходи	24	2 064	2 859
Други финансови позиции, нетно	25	(24)	(30)
Печалба/(Загуба) преди данъци		<u>(85)</u>	<u>(839)</u>
Приход/(Разход) за данъци върху дохода	26	(64)	117
Печалба/(Загуба) за годината		<u>(149)</u>	<u>(722)</u>
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход		<u>(149)</u>	<u>(722)</u>

Изготвил: 
/Ирена Сандова/

Изпълнителен директор 
/Юри Катанов/

Индивидуалният финансов отчет е изготвен на 25 февруари 2014 г. и е одобрен от Ръководството на 7 март 2014 г.



ЛЕНДМАРК ХОЛДИНГС ЕАД
LANDMARK HOLDINGS JSCo



Индивидуален отчет за промените в собствения капитал

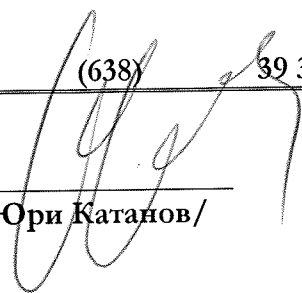
Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал (Бел.14.1)	Законови резерви (Бел. 14.2)	Други резерви (Бел. 14.2)	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Към 1 януари 2013 г.	35 550	1 895	2 497	(638)	39 304
Загуба за годината	-	-	-	(149)	(149)
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	(149)	(149)
Салдо към 31 декември 2013 г.	35 550	1 895	2 497	(787)	39 155

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал (Бел.14.1)	Законови резерви. (Бел. 14.2)	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Към 1 януари 2012 г.	35 550	1 162	2 497	7 417	46 626

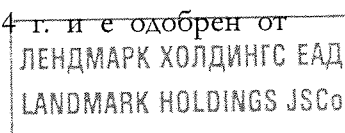
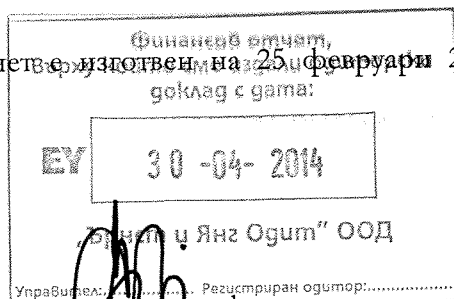
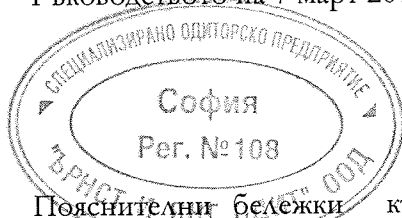
Трансфер на печалбата в резерви	-	733	-	(733)	-
Дивиденди	-	-	-	(6 600)	(6 600)
Загуба за годината	-	-	-	(722)	(722)
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	(722)	(722)

Салдо към 31 декември 2012 г.	35 550	1 895	2 497	(638)	39 304
-------------------------------	--------	-------	-------	-------	--------

Изготвил: 
/Ирена Сандова/

Изпълнителен директор: 
/Юри Катанов/

Индивидуалният финансов отчет е изготвен на 25 февруари 2014 г. и е одобрен от Ръководството на 7 март 2014 г.



Пояснителни бележки към индивидуалния финансов отчет от стр. 8 до стр. 49 представляват неразделна част от него.

Индивидуален отчет за паричните потоци

Бележки	2013 ‘000 лв.	2012 ‘000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	9	17
Плащания към доставчици	(28)	(246)
Други плащания от оперативна дейност	(40)	(3)
Паричен поток използван в оперативна дейност	(59)	(232)
Инвестиционна дейност		
Предоставени заеми	(6)	(189)
Постъпления от предоставени заеми	7	230
Получени лихви	8	12
Други постъпления	-	(75)
Паричен поток от/(използван в) инвестиционна дейност	9	(22)
Финансова дейност		
Вземания от съучастия	-	11
Получени заеми	-	27
Получени заеми от свързани лица	1 631	2 148
Плащания по получени други заеми	(2)	(11)
Плащания по получени заеми от свързани лица	(824)	(214)
Плащания лихви свързани лица	(42)	(803)
Плащания на лихви	(727)	(1 002)
Паричен поток от/(използван във) финансова дейност	36	156
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(14)	(98)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	17	115
Пари и парични еквиваленти в края на годината	3	17

Изготвил:

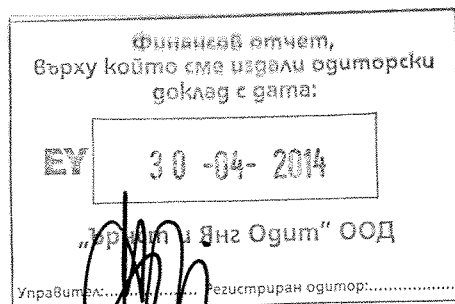
/Ирена Сандова/

Изпълнителен директор:

/Юри Катанов/

Индивидуалният финансов отчет е изготвен на 25 февруари 2014 г. и е одобрен от
Ръководството на 7 март 2014 г.

ЛЕНДМАРК ХОЛДИНГС ЕАД
LANDMARK HOLDINGS JSCo



Пояснителни бележки към индивидуалния финансов отчет от стр. 8 до стр. 49
представяват неразделна част от него.