

„Лендмарк Холдинг“ АД
Годишен доклад за дейността
31 декември 2017 г.

Годишен доклад за дейността 2017 г.

„Лендмарк Холдинг“ АД е регистрирано като акционерно дружество, вписано в Търговския регистър на дружествата с Решение №1 от 08.01.2008 г. по ф.д.21214/2007 г. на Софийски градски съд. Дружеството е пререгистрирано в Търговския регистър с ЕИК 175458450.

Седалището и адресът на управление на Дружеството се намират в Република България, гр. София, бул. „Цар Освободител“ №14, ет. 7.

„Лендмарк Холдинг“ АД има за основна дейност придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; придобиване, управление и продажба на облигации; придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензи за използване на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва; финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва.

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

- Юрий Богомилов Катанов – Изпълнителен директор;
- Георги Стефанов Пулев;
- Лендмарк Холдингс ЕАД;

Дружеството се представлява пред трети лица самостоятелно от изпълнителния директор Юрий Богомилов Катанов или от члена на Съвета на директорите Георги Стефанов Пулев, съвместно с изпълнителния директор Юрий Богомилов Катанов, освен ако някой от изпълнителните директори не е овластен от Общото събрание на акционерите и/или от Съвета на директорите да представлява дружеството самостоятелно.

През 2017 г. не са начислявани възнаграждения по договор за управление и контрол на членовете на Съвета на директорите.

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

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

БЕТА СЪРВИСИЗ АД;
ЛЕНДМАРК ХОЛДИНГС ЕАД;
ЕКО АГРО ПРОДЖЕКТ АД;

„Лендмарк Холдинг“ АД
Годишен доклад за дейността
31 декември 2017 г.

АЛФА ДИВЕЛОПМЪНТС МЕНИДЖМЪНТ ЕООД;
ЛЕНДМАРК ПРОПЪРТИ БЪЛГАРИЯ ЕАД;
ЛЕНДМАРК ХОЛДИНГ АД;
ГРИЙН ЕЙКЪРС АД;
ЛЕНДМАРК ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ АД;
АЛФА ЕНЕРДЖИ ХОЛДИНГ ЕАД;
СОЛАРПРО ХОЛДИНГ АД;
АЛФА ФИНАНС ХОЛДИНГ АД;
ЕМОБИЛИТИ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ АД;
ЛИНТУ АД;
СПЛЕНДИД ВЮ ЕООД;
ЛЕНДМАРК БЪЛГАРИЯ ОФИС ЕООД;
ЛЕНДМАРК БЪЛГАРИЯ ЕЪРПОРТ ЕООД;
ЛЕНДМАРК БЪЛГАРИЯ ТАУЪР ЕООД;
ЛЕНДМАРК БЪЛГАРИЯ ЦАР ЕООД;
ФИНАНСИА ГРУП АД;
АЛФА БОНД ЕАД;
РЕНАЛФА АД;
ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ ЕООД.

Георги Стефанов Пулев - участва в управителните органи и/или притежава повече от 25% от дяловете и акциите на следните компании:

АЛФА ЕНЕРДЖИ ХОЛДИНГ ЕАД;
АМ РИСЪРЧ ЕАД;
АЛФА ЕНЕРДЖИ КА ЕАД;
СОЛАР ВЕНЧЪРС ЕООД;
КЕРАМИЧНИ МАТЕРИАЛИ ЕООД;
БЕТА СЪРВИСИЗ АД;
ГРИЙН ЕЙКЪРС ЕАД;
БИС ЕЪР ООД;
СМАРТСИТИ ЕАД;
РЕП ДВЕ ЕАД;
РАЗЛОГ ЕНЕРДЖИ ПАРК ЕАД;
ИГРОНА АД;
КАЛИБОРА ООД;
РЕП ЧЕТИРИ ЕООД;
ИВЕНТА ДМС АД;
СОЛАРПРО ХОЛДИНГ АД;
ПАРК АДСИЦ;
ПАУЪР СИСТ ЕООД;
СТИКС САЛЮШЪНС ЕООД;
СОЛАРПРО ОМ АД;
СИЛИСТРА ЕНЕРДЖИ ЕООД;
ПАНОРАМА СИТИ АД;

„Лендмарк Холдинг“ АД
Годишен доклад за дейността
31 декември 2017 г.

ЛЕНДМАРК ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ АД;
ЕКОАГРО СЪРВИСИЗ ЕООД;
ТИНА ПАРК АД;
ЛЕНДМАРК СОФИЯ ШОП ООД;
ЕВЕ ЕООД;
АЛФА ЕНЕРДЖИ МТ ЕООД;
СМАРТГРИД ЕООД;
ЮНАЙТЕД СОЛАР АД;
ПАУЪРХЕШ ООД;
АЛФАБОНД ЕАД;
СОФИЯ ИМОТИ ЗАПАД ЕООД;
ФИНАНСИА ЕООД;
ЛЕНДМАРК ЛОДЖИСТИКС ЕООД;
ЛЕНДМАРК ХОЛДИНГ АД.

През отчетния период, Дружеството не е извършвало дейност в областта на научно- изследователската или развойна дейност.

През периода, Дружеството е реализирало приходи от лихви по предоставени заеми в размер на 1 818 хил. лева, от които 14 хил. лева от свързани лица.

Начислените разходи за лихви по получени заеми са в размер на 2 354 хил. лева, от които 2 275 са от свързани лица.

Към 31.12.2017 г. Дружеството няма клонове.

Дейността на Дружеството създава предпоставки за излагането на кредитен, ликвиден и лихвен риск. Управлението на риска на Дружеството се осъществява от Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на риск. Финансовите инвестиции са управляват, така, че да имат дългосрочна възвращаемост.

По – голямата част от сделките на Дружеството се извършват в български лева. Чуждестранната валута, която използва Дружеството е евро.

Сделките в чуждестранна валута се отчитат при първоначалното им признаване в отчетната валута на Дружеството по официалния обменен курс за деня на сделката, това е обявеният фиксинг на БНБ. Приходите и разходите от курсови разлики, които възникват при уреждане на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута в края на периода са отразени в Отчета за всеобхватния доход.

Политика на Дружеството е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг.

„Лендмарк Холдинг“ АД
Годишен доклад за дейността
31 декември 2017 г.

Дружеството редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиенти и други контрагенти към Дружеството, установени индивидуално или на групи и използва тази информация за контрол на кредитния риск.

Финансови показатели за ликвидност и платежоспособност на дружеството:

Коефициент обща ликвидност за 2017 г. е 0,337 спрямо 0,326 за 2016 г., разликата се състои в това, че дългът на Дружеството през 2017 г. е класифициран като текущ пасив.

Коефициент на финансова автономност за 2017 г. е (17,01) спрямо 2016 г., който е (11,30).

Коефициент на концентрация на собствения капитал на Дружеството през 2017 г. е (0,21) спрямо 2016 г., който е (0,22).

Подробен анализ на финансовите инструменти е направен в т.22 Рискове свързани с финансовите инструменти от отчетът.

Дружеството няма действията в областта на научно изследователската и развойната дейност.

Дружеството не е придобило собствени акции.

Вероятно бъдещо развитие на Дружеството

През 2018 г. „Лендмарк Холдинг“ АД 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 подобрене на финансовите показатели на дружеството.

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

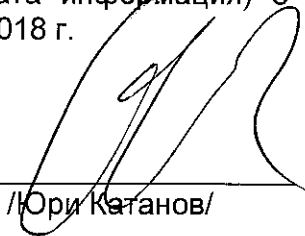
- Преструктуриране и погасяване на кредитите;
- Редовно провеждане на прегледи и оценяване на състоянието на портфейла от активи и възможностите за реализация при максимално добри пазарни условия, в съответствие с икономическата ситуация в страната.
- Оптимизиране на оперативните и финансови разходи;

„Лендмарк Холдинг“ АД
Годишен доклад за дейността
31 декември 2017 г.

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

Индивидуалният финансов отчет (финансовият отчет) към 31 декември 2017 г.
(включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на
директорите на 27 април 2018 г.

Изпълнителен директор:


/Юри Катанов/



27.04.2018 г.

Грант Торнтон ООД
Бул. Черни връх № 26, 1421 София
Ул. Параскева Николау №4, 9000 Варна
Т (+3592) 987 28 79, (+35952) 69 55 44
F (+3592) 980 48 24, (+35952) 69 55 33
E office@bg.gt.com
W www.gtbulgaria.com

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния собственик на
ЛЕНДМАРК ХОЛДИНГ АД
гр. София

Доклад относно одита на индивидуалния финансов отчет

Мнение

Ние извършихме одит на индивидуалния финансов отчет на **ЛЕНДМАРК ХОЛДИНГ АД** („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2017 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 индивидуалния финансов отчет, включващи и обобщено оповестяване на съществениите счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният индивидуален финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2017 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 и българското законодателство.

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 индивидуалния финансов отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на CMCEC), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит, приложим в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие

Обръщаме внимание на пояснителна бележка 2.1 в индивидуалния финансов отчет, в която се посочва, че натрупаната загуба е 18 766 хил. лв.. Стойността на текущите пасиви надвишава стойността на текущите активи, а нетните активи на Дружеството към 31 декември 2017 г. са отрицателна величина в размер на 18 705 хил. лв. В резултат на това, стойността на собствения капитал на Дружеството към 31 декември 2017 г. е по-ниска с 18 716 хил. лв. от стойността на регистрирания капитал, което е в нарушение на чл. 252, т. 5 от Търговския закон. Текущите пасиви превишават текущите активи с 72 919 хил.лв.

Както е посочено в пояснителна бележка 2.1, тези събития, наред с останалите въпроси, изложени в пояснителна бележка 2.1, сочат, че е налице съществена несигурност, която би могла да породи значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

Друга информация, различна от индивидуалния финансов отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от индивидуален доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Закона за счетоводството, но не включва индивидуалния финансов отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно индивидуалния финансов 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 индивидуалния финансов 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 индивидуалния финансов 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 индивидуалния финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този индивидуален финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС и българското законодателство, както 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 индивидуалния финансов 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.

Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали индивидуалният финансов 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 и Закона за независимия финансов одит, 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 в индивидуалния финансов 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 заблудение, 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 индивидуалния финансов отчет, включително оповестяванията, и дали индивидуалният финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, 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

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от индивидуалния финансов отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на индивидуалния доклад за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт 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 становища относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

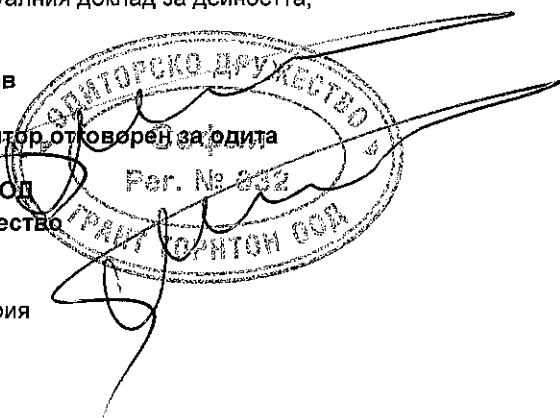
На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- (а) информацията, включена в индивидуалния доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен индивидуалния финансов отчет, съответства на индивидуалния финансов отчет;
- (б) индивидуалният доклад за дейността е изготвен в съответствие с приложимите законови изисквания;
- (в) в резултат на придобитото познаване и разбиране на дейността на Дружеството и средата, в която то функционира, не сме установили случаи на съществено невярно представяне в индивидуалния доклад за дейността;

Марий Апостолов
Управител
Регистриран одитор, отговорен за одита

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

27 април 2018 г.
гр. София, България



Индивидуален отчет за финансово състояние

Активи	Бележки	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиции в дъщерни предприятия	5	52 531	52 531
Отсрочени данъчни активи	6	1 672	1 673
		54 203	54 204
Текущи активи			
Търговски и други вземания	7	35 342	35 142
Вземания от свързани лица	20.5	1 796	943
		37 138	36 085
Общо активи		91 341	90 289
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	9	50	50
Натрупувана загуба		(18 766)	(22 163)
		(18 716)	(22 113)
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Други дългосрочни задължения	10	-	1 956
		-	1 956
Текущи пасиви			
Краткосрочни задължения към банки	10	1 976	20
Задължения към персонала		22	35
Търговски и други задължения	12	10 876	12 396
Краткосрочни задължения към свързани лица	20.5	97 183	97 995
		110 057	110 446
Общо пасиви		110 057	112 402
Общо собствен капитал и пасиви		91 341	90 289

Съставил: _____

/Иван Цветков/

Управител: _____

/Юри Катанов/

Дата: 31.03.2018 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 27.04.2018 г.:

Марий Апостолов

Управител

Регистриран одитор отговорен за одита

Грант Торнтон ООД

Одиторско дружество

Пояснителните бележки към индивидуалния финансов отчет от стр. 5 до стр. 31 представляват неразделна част от него.

Индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Бележки	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Приходи от дивиденди от дъщерни и асоциирани дружества	16	1 399	641
Други приходи	17	2 616	2 001
Разходи за външни услуги	14	(2)	(2)
Разходи за персонала	11.1	-	(11)
Други разходи	15	(77)	-
Загуба от оперативна дейност		3 936	2 629
Финансови разходи	18	(2 356)	(1 814)
Финансови приходи	18	1 818	1 807
Печалба преди данъци		3 398	2 622
Приход/разход за данък върху дохода	19	(1)	(1 005)
Печалба за годината		3 397	1 617

Общо всеобхватен доход

3 397 1 617

Съставил:

/Иван Цветков/

Управител:

/Юри Катанов/

Дата: 31.03.2018 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 27.04.2018 г.:

Марий Апостолов

Управител

Регистриран одитор отговорен за одита

Грант Торнтон ООД Рег. № 812

Одиторско дружество

Индивидуален отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Неразпредел ена печалба/ натрупана загуба	Общо собствен капитал
Към 1 януари 2017 г.	50	(22 163)	(22 113)
Печалба за годината	-	3 397	3 397
Общо всеобхватен доход за годината	-	3 397	3 397
Към 31 декември 2017 г.	50	(18 766)	(18 716)

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Неразпределена печалба/ натрупана загуба	Общо собствен капитал
Към 1 януари 2016 г.	50	(23 780)	(23 730)
Печалба за годината	-	1 617	1 617
Общо всеобхватен доход за годината	-	1 617	1 617
Към 31 декември 2016 г.	50	(22 163)	(22 113)

Съставил: Иван Цветков/

Дата: 31.03.2018 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 27.04.2018 г.:

Марий Апостолов

Управител

Регистриран одитор, отговорен за одита

Грант Торнтон ООД Рег. № 032

Одиторско дружество



/Юри Катанов/

Индивидуален отчет за паричните потоци

Бележки	2017	2016
	‘000 лв.	‘000 лв.
Оперативна дейност		
Плащания към доставчици	-	(25)
Други разходи	(14)	(1)
Паричен поток от оперативна дейност	(14)	(26)
Инвестиционна дейност		
Предоставени заеми на свързани лица	(300)	-
Постъпления от предоставени заеми на свързани лица	80	-
Паричен поток от инвестиционна дейност	(220)	-
Финансова дейност		
Получени заеми от свързани лица	19 45 015	-
Плащания по получени заеми от свързани лица	19 (1 729)	(631)
Плащания на лихви по заеми от свързани лица	19 (3)	-
Плащания на лихви по банков заем	(79)	(89)
Постъпления от дивиденди	19 876	746
Други плащания свързани лица	19 (43 845)	-
Други плащания	(1)	(1)
Паричен поток от финансова дейност	234	25
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	-	(1)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	-	1
Пари и парични еквиваленти в края на годината	-	-

Съставил: _____
/Иван Цветков/

Управител: _____
/Юри Катанов/

Дата: 31.03.2018 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 27.04.2018 г.:

Марий Апостолов
Управител
Регистриран одитор отговорен за одита
Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

Пояснителните бележки към индивидуалния финансов отчет от стр. 5 до стр. 31 представляват неразделна част от него.