Годишен доклад за дейността 2012 г.

Лендмарк България Офис ЕООД (Дружеството) е регистрирано в Софийски градски съд на 28.04.2004 г. по Ф.Д. № 4611/2004 г. като еднолично дружество с ограничена отговорност.

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър на Агенцията по вписвания с ЕИК 131238424.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София, р-н Средец, ул. Иван Вазов 30.

Едноличен собственик на капитала е Сноусайд Лтд. – Сейнт Винсет и Гренадини, гр Кингстаун, ул Бонади № 112, Тръст Хауз.

Основният капитал на дружеството е 500 хил.лв. разпределен в 500 равни дяла всеки от тях на стойност 1 000 лв.

Основната дейност на „Лендмарк България Офис" ЕООД се състои в търговия с недвижими имоти, строителна дейност, отдаване под наем, лизинг и консултантска дейност в областта на недвижими имоти. Дружеството е собственик на офис сграда в гр. София – бул. Христофор Колумб № 41. През 2012 г. основната дейност на Дружеството се състои в отдаването на офис сградата под наем. Според доклад на лицензиран оценител справедливата стойност на инвестиционния имот към 31 декември 2012 г. е 18 233 хил.лв.

През 2012 година основната дейност на Дружеството се състои в отдаването на офис сградата под наем. Основни наематели са Нова телевизия, Ай Би Ем България и др. Средната продължителност на сключените договорите за наем е 7 години.

Към 31 декември 2012 г. Дружеството има 1 човек персонал.

Дружеството се управлява и представлява от Мартин Венков Воев.

Управителят Мартин Венков Воев е Управител и на:

- Лендмарк Пропърти Мениджмънт ЕАД
- Алфа Дивелопмънтс Мениджмънт ЕООД
- Панорама Сити ЕАД
- Лендмарк Холдинг АД
- Лендмарк България Еърпорт ЕООД
- Лендмарк България Тауър ЕООД
- Лендмарк Пропърти България ЕАД
- Лендмарк България Цар ЕООД
- Лендмарк Лоджистикс ЕООД
- Лендмарк България Офис ЕООД
- Лендмарк Холдингс ЕАД
- Тина Парк АД
- Сплендид Вю ЕООД
- Лендмарк София Шоп ЕООД
- Лендмарк Благоевград Шоп ЕООД

ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ

Паричните средства и еквиваленти към 31.12.2012 г. възлизат на 16 хиляди лева и се състоят от разплащателни сметки и парични средства в брой.

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 натрупаната загуба се е намалила с 37.89% в сравнение с 2011 година. Крайният резултат за цялата 2012 година е натрупана загуба в размер на 441 хил лева.

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 3 юли 2008 г. Дружеството подписва с Банк Аустрия Кредитанщалт договор за дългосрочен инвестиционен кредит в размер до 13,000 хил. евро /25,426 хил. лв/. Падежът на договора за кредит е 3 юли 2013 г.. Върху кредита се начислява лихва в размер на едномесечен EURIBOR плюс надбавка от 2 процента за година. Плащанията по кредита се извършват в евро

Дружеството е учредило следните залози, като обезпечение по заема:
- залог на вземания по банковите сметки на Дружеството;

- залог на дружествените дялове;

- залог на Дружеството:

- ипотека на поземлените имоти на Дружеството;

Паричните потоци от оперативна дейност за 2012 година са 1 024 хиляди лева, с 47.43 % по-малко от 2011 г..

Лендмарк България Офис ЕООД
Финансов отчет
31 декември 2012 г.

ПРИХОДИ

Приходите от продажби за 2012 г. възлизат на 2 049 хил. лева, което е приблизително с 21.88% по-малко от 2011 г..

ОПЕРАТИВНИ РАЗХОДИ

Основни положения:

Разходи за персонала

Заплатите и възнагражденията за 2012 година възлизат на 7 хил. лв..

Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги, възлизащи на 559 хил. лева за 2012 година, са се намалили със 17.06% спрямо 2011 година, основно поради намаление на обема на дейностите, съпътстващи поддръжката на офис сградата на Дружеството и намаление на таксата за управление.

Други оперативни разходи

Другите оперативни разходи в размер на 89 хил. лева за 2012 година, са се намалили с 4.3% спрямо 2011 година (93 хил. лева през 2011 г.) поради обезценка на вземания за 35 хил. лева. Незначително е намалението в ставката за данък сгради и ставката за такса смет.

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

Мартин Воев

Управител
Лендмарк България Офис ЕООД
25 февруари 2013 г.
гр. София



Отчет за финансовото състояние

Активи	**Бележки**	**2012 '000 лв.**	**2011 '000 лв.**
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	5	8 629	8 348
Отсрочени данъчни активи		6	-
		8 635	**8 348**
Текущи активи			
Материални запаси	6	3	1
Търговски вземания	8	186	239
Вземания от свързани лица	23.3	17 242	16 600
Данъчни вземания	9	74	22
Други вземания	10	403	368
Пари и парични еквиваленти	11	16	183
		17 924	**17 413**
Общо активи		**26 559**	**25 761**

Изготвил: _____ /Пламен Павлов/

Управител: _____ / Мартин Воев/

Финансовият отчет е изготвен на 25 февруари 2013 г. и е одобрен от Ръководството на 8 март 2013 г.

28 -03- 2013

Пояснителните бележки към финансовия отчет на страница от 8 до 42 представляват неразделна част от него.

Отчет за финансовото състояние (продължение)

	Бележки	2012 '000 лв.	2011 '000 лв.
Собствен капитал			
Основен капитал	12.1	500	500
Резерви за хеджиране на парични потоци		(624)	(1 418)
Натрупана загуба		(441)	(710)
Общо собствен капитал		**(565)**	**(1 628)**
Нетекущи пасиви			
Деривативни финансови инструменти	7	-	1 418
Други дългосрочни задължения		345	-
		345	**1 418**
Текущи пасиви			
Деривативни финансови инструменти	7	624	-
Краткосрочни задължения по заеми и лихви	14	23 560	23 710
Търговски задължения	15	283	448
Краткосрочни задължения към свързани лица	23.3	2 201	1 657
Задължения към персонала		1	-
Други задължения	16	110	156
		26 779	**25 971**
Общо пасиви		**27 124**	**27 389**
Общо собствен капитал и пасиви		**26 559**	**25 761**

Изготвил: _____ Управител: _____
/Пламен Павлов/ /Мартин Боев/

Финансовият отчет е изготвен на 25 февруари 2013 г. и е одобрен от Ръководството на 8 март 2013 г.

28 -03- 2013

Пояснителните бележки към финансовия отчет на страница от 8 до 42 представляват неразделна част от него.

Отчет за всеобхватния доход

	Бележки	2012 '000 лв.	2011 '000 лв.
Приходи от дейността	17	2 049	2 623
Други приходи	17.1	300	-
Разходи за материали	18	(118)	(131)
Разходи за външни услуги	19	(559)	(674)
Разходи за персонала	13	(7)	(28)
Разходи за амортизация	5	(208)	(429)
Други разходи	20	(89)	(93)
Печалба от оперативна дейност		**1 368**	**1 268**
Финансови разходи	21	(2 003)	(1 920)
Финансови приходи	21	898	907
Печалба преди данъци		**263**	**255**
Приходи от данъци върху дохода	22	6	-
Печалба за годината		**269**	**255**
Друг всеобхватен доход:			
Хеджиране на паричен поток:	7	794	527
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		**794**	**527**
Общо всеобхватен доход за годината		**1 063**	**782**

Изготвил: _____ Управител: _____
/Пламен Павлов/ / Мартин Воев/

Финансовият отчет е изготвен на 25 февруари 2013 г. и е одобрен от Ръководството на 8 март 2013 г.

28 -03- 2013

Пояснителните бележки към финансовия отчет на страница от 8 до 42 представляват неразделна част от него.

Отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в '000 лв.	**Основен капитал (Бел. 12.1)**	**Други резерви**	**Непокрита загуба**	**Общо собствен капитал**
Към 1 януари 2012 г.	**500**	**(1 418)**	**(710)**	**(1 628)**
Печалба за годината	-	-	269	269
Друг всеобхватен доход:				
Хеджиране на паричен поток		794		794
Общо всеобхватен доход за годината	**-**	**794**	**269**	**1 063**
Към 31 декември 2012 г.	**500**	**(624)**	**(441)**	**(565)**

Всички суми са представени в '000 лв.	**Основен капитал (Бел. 12.1)**	**Други резерви**	**Непокрита загуба**	**Общо собствен капитал**
Към 1 януари 2011 г.	**500**	**(1 945)**	**(965)**	**(2 410)**
Печалба за годината	-	-	255	255
Друг всеобхватен доход:				
Хеджиране на паричен поток		527		527
Общо всеобхватен доход за годината	**-**	**527**	**255**	**782**
Към 31 декември 2011 г.	**500**	**(1 418)**	**(710)**	**(1 628)**

Изготвил: _____ Управител: _____
/Пламен Павлов/ / Мартин Боев/

Финансовият отчет е изготвен на 25 февруари 2013 г. и е одобрен от Ръководството на 8 март 2013 г.

Финансов отчет, върху който е изготвен одиторски доклад с дата: 28 -03- 2013

Пояснителните бележки към финансовия отчет на страница от 8 до 42 представляват неразделна част от него.

Отчет за паричните потоци

	Бележки	2012 '000 лв.	2011 '000 лв.
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		2 297	3 444
Плащания към доставчици		(969)	(992)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(7)	(27)
Плащания за лихви		-	(6)
Плащания за данъци		(276)	(447)
Други плащания за оперативна дейност		(22)	(27)
Други постъпления от оперативна дейност		1	3
Паричен поток от оперативна дейност		**1 024**	**1 948**
Инвестиционна дейност			
Придобиване на инвестиционни имоти	5	-	(33)
Предоставени заеми	23.1, 23.2	(107)	(295)
Постъпления от предоставени заеми	23.2	178	268
Получени лихви	23.2	307	49
Паричен поток от/ използван в инвестиционна дейност		**378**	**(11)**
Финансова дейност			
Получени банкови заеми		20	-
Получени заеми от свързани лица	23.2	652	361
Плащания по получени заеми от свързани лица	23.2	-	(88)
Плащания по получени банкови заеми		(347)	(325)
Плащания на лихви по суапови договори		(1 137)	(852)
Плащания на лихви по банкови заеми		(531)	(917)
Плащания на лихви по заеми от свързани лица		(189)	-
Други плащания към свързани лица	23.2	(34)	-
Други плащания за финансова дейност		(3)	(3)
Паричен поток използван във финансова дейност		**(1 569)**	**(1 824)**
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		**(167)**	**113**
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		183	70
Пари и парични еквиваленти в края на годината	11	**16**	**183**

Изготвил: _____ Управител: _____
/Пламен Павлов/ / Мартин Воев/

Финансовият отчет е изготвен на 25 февруари 2013 г. и е одобрен от Ръководството на 8 март 2013 г.

Пояснителните бележки към финансовия отчет на страница от 11 до 42 представляват неразделна част от него.

Одиторски доклад с дата:
28 -03- 2013
Регистриран одитор
Управител: ..... Регистриран одитор: .....